

РЕПУБЛИКА СРБИЈА

Општина Пожега

Општинска управа

Одељење за урбанизам, грађевинарство,

стамбено-комуналне послове и

заштиту животне средине

Е-писарница: 003633405 2024 06706 000 000 351 160

ROP-POZ-42673-LOC-1/2024

20.02.2025.године

П О Ж Е Г А



Одељење за урбанизам, грађевинарство, стамбено - комуналне послове и заштиту животне средине Општинске управе Пожега, решавајући по захтеву инвеститора Михаила Јешића из Пожеге, [REDACTED], поднетог преко пуномоћника Владана Дрндаревића из Београда, [REDACTED], на основу члана 53а Закона о планирању и изградњи („Сл.гл.РС“, бр. 72/09, 81/09-исправка, 64/10-УС, 24/11, 121/12, 42/13-УС, 50/13-УС, 98/13-УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19-др.закон, 9/20, 52/21 и 62/23), Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем („Сл.гл.РС“, бр.96/2023), Уредбе о локацијским условима ("Сл. гласник РС", бр.87/2023) и Плана генералне регулације Пожеге („Службени лист Општине Пожега“, бр.5/15, 7/16, 2/17, 14/18, 13/21, 15/21-испр.грешке, 9/23 и 18-1/24) издаје

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

за изградњу стамбено-пословног објекта П+2

на катастарским парцелама број 337 и 338/4, обе у КО Пожега

1. Подаци о катастарској парцели / локацији

1. На основу електронски прибављених података из базе катастра непокретности Републичког геодетског завода од 08.01.2025.године, обухваћене катастарске парцеле се воде на следећи начин:

- **катастарска парцела бр.338/4 КО Пожега** (Лист непокретности број 1171) је површине 31 м2, према врсти земљишта се води као градско грађевинско земљиште, док се према начину коришћења земљишта води као: део парцеле бр.1 - земљиште под делом зграде у површини од 10м2, део парцеле бр.2 – земљиште под делом зграде у површини од 4м2, део парцеле бр.3 – земљиште под делом зграде у површини од 1м2 и део парцеле бр.4 – остало вештачки створено неплодно земљиште у површини од 16м2.

Имаоци права на парцели су Република Србија, врста права: својина, обим права: цело право, облик својине: државна РС, удео 1/1 и Стефановић (Недељко) Радоица, Пожега, Његошева 2/А, врста права: право коришћења, обим права: цело право, удео 1/1.

На предметној парцели су уписани терети на парцели и то: забележба постојања забране отуђења или оптерећења непокретности (према датом опису) и хипотека (према датом опису), као и заузећа под деловима зграда које су изграђене на другим парцелама (делови зграда број

4 и број 5 са кат. парцеле бр.337 КО Пожега, део зграде број 1 са кат. парцеле бр.334 КО Пожега).

- **катастарска парцела бр.337 КО Пожега** (Лист непокретности број 109) је површине 523 м², према врсти земљишта се води као градско грађевинско земљиште, док се према начину коришћења земљишта води као: део парцеле бр.1 - земљиште под зградом и другим објектом у површини од 88м² (стамбено-пословна зграда, објекат изграђен пре доношења прописа о изградњи објеката, власници објекта Стефановић (Милан) Александар, удео ½ и Стефановић (Милан) Србољуб, удео ½), део парцеле бр.2 – земљиште под зградом и другим објектом у површини од 60м² (породична стамбена зграда, објекат изграђен пре доношења прописа о изградњи објеката, власници објекта Јешић (Раденко) Михаило, удео 4/6 и Стефановић (Недељко) Радоица, удео 2/6), део парцеле бр.3 – земљиште под зградом и другим објектом у површини од 24м² (зграда пословних услуга, објекат има одобрење за градњу, а нема одобрење за употребу, власник Стефановић (Милан) Србољуб, удео 1/1), део парцеле бр.4 – земљиште под зградом и другим објектом у површини од 64м² (стамбено-пословна зграда-део, део објекта има одобрење за употребу/изграђен пре прописа/преузет из земљишне књиге, власник Стефановић (Недељко) Радоица, удео 1/1), део парцеле бр.5 – земљиште под зградом и другим објектом у површини од 25м² (зграда пословних услуга-део, објекат изграђен без одобрења за изградњу, власник Стефановић (Недељко) Радоица, удео 1/1), део парцеле бр.6 – земљиште под делом зграде у површини од 1м² и део парцеле бр.7 – земљиште уз зграду и други објекат у површини од 261м².

Имаоци права на парцели су Дробњак (Добривоје) Драгана, Глумач, врста права: својина, обим права: идеални део, облик својине: приватна својина, удео 2/18, Јешић (Раденко) Михаило, Пожега, ул. Хероја Лековића 5, врста права: својина, обим права: идеални део, облик својине: приватна својина, удео 4/18, Стефановић (Милан) Александар, Пожега, ул. Хероја Лековића 17, врста права: својина, обим права: идеални део, облик својине: приватна својина, удео 3/18, Стефановић (Милан) Србољуб, Пожега, ул. Хероја Лековића 17, врста права: својина, обим права: идеални део, облик својине: приватна својина, удео 3/18, Стефановић (Недељко) Радоица, Пожега, ул.Његошева 2/А, врста права: својина, обим права: идеални део, облик својине: приватна својина, удео 4/18 и Суботић (Мирослав) Бранкица, Пожега, ул.Карађорђева 2/Б, врста права: својина, обим права: идеални део, облик својине: приватна својина, удео 2/18.

На предметној парцели су уписани терети и то: заузеће под делом зграде која је изграђена на другој парцели (део зграде број 1 са кат. парцеле бр.334 КО Пожега) и забележба да решење – првостепена одлука број 952-02-4-145-165639/2014 није коначна..

2. У оквиру обједињене процедуре по службеној дужности прибављена је Копија катастарског плана за кат. парцеле бр.337 и 338/4, обе у КО Пожега, број 952-04-145-922/2025 од 23.01.2025.године, издата од стране РГЗ- Службе за катастар непокретности Пожега.
3. У оквиру обједињене процедуре по службеној дужности прибављена је Копија катастарског плана водова број 956-307-256/2025 од 10.01.2025.године, издато од стране РГЗ - Републичког геодетског завода - Сектор за катастар непокретности - Одељење за катастар водова Ужице. Према достављеној копији, све подземне инсталације се налазе у регулацији улица Његошева и Краља Александра, ван предметних катастарских парцела.

1.4 Уз захтев за издавање локацијских услова приложен је Катастарско-топографски план кат. парцела бр.337 и 338/4, обе у КО Пожега, од октобар 2024. године, израђен од Геодетске агенције "АКСИС", Душко Милутиновић ПР, Ваљево, овера Душко Б. Милутиновић, маст. инж .геодез., лиценца бр. 01 0528 18.

1.5 У складу са чланом 53а Закона о планирању и изградњи («Сл.гл.РС» број 72/09, 81/09-исправка, 64/10-УС, 24/11, 121/12, 42/13-УС, 50/13-УС, 54/13-УС, 98/13-УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 - др. закон, 9/2020, 52/2021 и 62/2023) локацијски услови се издају за катастарску парцелу која испуњава услов за грађевинску парцелу. Изузетно, локацијски услови се могу издати и за више катастарских парцела, уз обавезу инвеститора да пре издавања употребне дозволе изврши спајање тих парцела у складу са овим законом. У предметном случају катастарске парцеле број 337 и 338/4 обе у КО Пожега имају довољну површину, ширину фронта парцеле према саобраћајници и приступ на јавну саобраћајну површину, па испуњавају услове за грађевинску парцелу.

2. АНАЛИЗА И ОЦЕНА ЗАХТЕВА

Предмет овог пројекта је изградња стамбено-пословног објекта са три функционалне јединице (две стамбене јединице и један пословни протор), на кат. парцелама бр.337 и 338/4 КО Пожега. На локацији постоје објекти са пратећим инсталацијама и ограда око парцеле. Пројектом је предвиђено да се два стамбена објекта задржавају (објекат бр.1 и објекат бр.4) и да се два помоћна објекта руше (објекат бр.2 и објекат бр.5).

Површина предметне локације је 523м². Парцела је правоугаоног облика и пружа се у правцу север-југ. Обезбеђен је директан колски и пешачки приступ јавној површини из Његошеве улице. Објекат је од осталих међа прописно удаљен и својом локацијом не угрожава суседне парцеле или објекте. Објекат је планиран као слободностојећи, позициониран у свему према ситуацији. Терен је начелно раван, под благим нгибом у правцу север-југ.

Објекат је обликован као градска кућа са равним кровом и еркером у централном делу уличне фасаде објекта, који прелази регулациону/грађевинску линију на нивоу 1. и 2. спрата за 1,2м, док његова минимална висина у односу на тротоар износи 3.02м. У оквиру објекта пословни простор у приземљу и два четворособна стана на првом и другом спрату.

На парцели је предвиђен паркинг за три возила за које је формиран приступ са Његошеве улице минималне ширине 2,5м.

Оријентација објекта је север-југ, приступ/улаз у стамбени део објекта на првом и другом спрату је са западне стране, док је приступ/улаз у пословни простор са уличне стране.

Висина планираног објекта износи 10,30м, БРГП је 373,34м², док је укупна нето површина објекта 301,34м².

3. ПОДАЦИ О КЛАСИ И НАМЕНИ ОБЈЕКТА

У складу са Правилником о класификацији објеката („Службени гласник РС“ бр.22/15), објекат је разврстан као Издвојене куће са два стана који се користе за стално становање или повремено боравак, до 2000м² и П+4+Пк(ПС), класификациони број 112112, категорија објекта Б (мање захтевни објекти), процентуална заступљеност 78,67% и Зграде за трговину на велико и мало – Зграде са продавницама, до 400м² и П+1, класификациони број 123001, категорија објекта Б (мање захтевни објекти), процентуална заступљеност 21,33%.

4. ПОДАЦИ О ЦЕЛИНИ, ОДНОСНО ЗОНИ И НАМЕНИ ИЗ ПЛАНСКОГ ДОКУМЕНТА

Катастарске парцеле бр.337 и 338/4 КО Пожега налази се у оквиру градског подручја Пожеге, где су правила изградње и уређења локације прописана Планом генералне регулације Пожеге („Службени лист Општине Пожега“, бр.5/15, 7/16, 2/17, 14/18, 13/21, 15/21-испр.грешке, 9/23 и 18-1/24).

Подаци о целини, односно зони

- Према Плану генералне регулације Пожеге, предметне катастарске парцеле по основу режима коришћења земљишта спадају у површине остале намене, и припадају урбанистичкој целини Ц0, подцелини Ц0.14 - становање високих густина од 250 ст/ха са централним функцијама. Правила грађења дефинишу се на основу Плана генералне регулације Пожеге и Правилника о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу („Службени гласник РС“, бр. 22/15).

СТАНОВАЊЕ ВИСОКИХ ГУСТИНА 250ст/ха – ГРАДСКИ ЦЕНТАР

ОПШТИ УСЛОВИ ГРАЂЕЊА ЗА ЦЕЛИНУ Ц0 гласе:

- Дозвољена намена – централне функције са породичним и вишепородичним становањем
- Посебни услови грађења за вишепородично становање дати су по табелама, за сваку подцелину посебно. За породично становање и пословање услови грађења дати су на нивоу читаве целине Ц0, такође кроз табеле.
- Дозвољена је изградња пословних, пословно-стамбених, стамбено-пословних и стамбених објеката намењених породичном и вишепородичном становању под условима који важе за целину и подцелину
- У склопу стамбено-пословних и пословних објеката могу се обављати следеће делатности:
 - трговина (продавнице продају прехранбене и робе широке потрошње и др.)
 - услужно занатство (пекарске, посластичарске, обућарске, кројачке, фризерске, фотографске радње и друге занатске радње)
 - услужне делатности (књижара, видеотека, хемијска чистионица и др.)
 - угоститељство (мотел, пансион, ресторан, таверна, кафе бар, пицерија, хамбургерија...)
 - здравство (апотека, опште и специјалистичке ординације, амбуланте, стационари мањих капацитета и сл.)
 - социјална заштита (сервиси за чување деце, вртићи, обданишта, играонице за децу, смештај и нега старих и изнемоглих лица и др.),
 - култура (галерије, библиотеке, читаонице, и др.)
 - забава (билијар салони, салони видео игара, и др.)
 - спорта (теретане, вежбаоне за аеробик, фитнес, бодибилдинг и др.)
 - пословно-административне делатности (филијале банака, поште, представништва, агенције, пословни бирои).

У зони се могу планирати и друге делатности уз услов да не угрожавају околину, животну средину и услове становања, буком, гасовима, отпадним материјама или другим штетним дејствима, односно да су предвиђене мере, којима се у потпуности обезбеђује околина од загађења.

- Забрањује се изградња објеката чија би намена негативно утицала на претежну намену - становање. Нису дозвољене пословне делатности које могу угрозити животну средину

и услове становања разним штетним утицајима: буком, гасовима, отпадним материјама или другим штетним дејствима, односно за која нису предвиђене мере којима се у потпуности обезбеђује околина од загађења. Није дозвољена изградња производних халских објеката.

- Планирано је формирање затворених и полузатворених блокова
- Дозвољена је изградња објеката у низу, прекинутом низу, слободностојећих и двојних објеката, све у складу са посебним правилима која важе за ову целину
- У оквиру блокова предвиђена је изградња објеката у низу односно прекинутом низу, као и њихова комбинација са слободно стојећим објектима у полузатвореном типу блока
- Објекте у низу поставити у нултој позицији разделних граница, односно објекти додирују бочне границе грађевинских парцела
- Када се дилатације објеката налазе на граници парцела, растојање између објеката је у ширини дилатације
- Дозвољена изградња атријумског типа објекта уз могућност наткривања атријумског простора транспарентним материјалима
- Дозвољено је спајање урбанистичких подцелина са изградњом објеката као јединствене архитектонске целине у оквиру њих, поштујући урбанистичке параметре који важе за предметну подцелину.
- Постојеће породичне објекте могуће је реконструисати, адаптирати и санирати, поштујући планом дату грађевинску линију, а све у складу са посебним правилима грађења датим за породично становање. Постојеће породичне објекте, могуће је доградити и надградити у оквиру, планом задатих параметара. Уколико је постојећи објекат премашио максимални дозвољени индекс заузетости, могућа је само надградња до испуњења максималног дозвољеног индекса изграђености.
- Уколико се пословање јави као пратећа намена становања, породичног или вишепородичног, за њега важе правила грађења која важе за основну намену. Уколико се јави као основна намена, у засебном објекту, за њега важе посебни услови грађења за пословање, дати у табели, на нивоу читаве целине центра Ц0.
- Дозвољена је изградња и више подземних нивоа уколико дозвољавају геомеханички и хидротехнички услови, али изградња подземних етажа није обавезујућа.
- Положај објекта на парцели за вишепородичне објекте:
- Растојање објекта од бочних граница парцеле у непрекинутом низу је 0м. Када се постављају на бочној граници парцеле није дозвољено отварање прозора на бочним фасадама.
- Растојање до границе суседне парцеле за слободностојеће, објекте у прекинутом низу (први и последњи) и прекинутом низу (први и последњи) је минимално 2.5м, а за објекте спратности По+П+3 и више, ова удаљеност је минимално 4.0м.
- Међусобна удаљеност слободностојећих и објеката у прекинутом низу износи 1/2 висине вишег објекта (висина до кровног венца). Удаљеност се може смањити на 1/4 ако објекти на наспрамним бочним фасадама не садрже наспрамне отворе на просторијама за становање (као и атељеима и пословним просторијама).
- Није дозвољено отварање фасадних отвора на калканском зиду на бочним суседним парцелама, осим у оквиру светларника, код објеката у низу
- За изграђене објекте чија међусобна удаљеност износи мање од 3.0м, реконструкција се може вршити само у постојећим габаритима објекта уз реконструкцију, адаптацију постојећег таванског простора, без наспрамних отвора према суседном објекту и уколико просторије у адаптираном таванском простору испуњавају техничке прописе и нормативе за планирану намену
- Доградња постојећих објеката може се вршити до утврђеног максималног дозвољеног индекса заузетости грађевинске парцеле, уз поштовање утврђених међусобних удаљености објеката на сопственој и суседним парцелама, удаљености од регулационе линије и граница суседних парцела у складу са условима грађења објеката

- На истој грађевинској парцели могућа је изградња и других објеката у функцији основног објекта (гараже, инфраструктурни објекти и сл.)
- Приступ парцели остварити са јавне саобраћајнице или приватног пролаза а у складу са условима за приступ на јавну саобраћајну мрежу
- Паркинг простор за кориснике објекта решавати у оквиру парцеле, у складу са условим прикључка на јавну саобраћајницу.
- Грађење објеката у зони у погледу архитектонског обликовања вршити у складу са планираном наменом, уз примену боја, архитектонских и декоративних елемената у обликовању фасада на начин којим ће објекат у простору и окружењу образовати усаглашену, естетски обликовану целину.
- Приликом изградње нових објеката, независно од њихове намене, водити рачуна о заштити суседних објеката у конструктивном смислу и у смислу не угрожавања услова живљења на суседним парцелама и парцелама у непосредном окружењу
- У циљу заштите суседних објеката, гледано и кроз однос према простору суседних парцела, планирани објекти, као и њихови најистуренији делови својим положајем не смеју прелазити границу суседних парцела
- Посебан услов који важи за све целине односи се на услове одлагања отпада. Како се ради о зони градског центра, није планирано постављање контејнера и других простора за одлагање смећа, већ овај проблем треба решити посебним режимом - увођењем временски ограниченог и прецизираног термина прикупљања смећа од стране надлежног комуналног предузећа.
- Минимални степен комуналне опремљености подразумева обезбеђен излаз на јавни пут, капацитет паркирања, прикључење на електроенергетску мрежу, систем водовода и канализације, обезбеђено сакупљање и евакуација комуналног отпада.

ПОСЕБНИ УСЛОВИ ГРАЂЕЊА ЗА ОБЈЕКТЕ ПОРОДИЧНОГ СТАНОВАЊА

УРБАНИСТИЧКА ЦЕЛИНА	Ц 0	
ДОЗВОЉЕНА НАМЕНА	ГРАДСКИ ЦЕНТАР - СТАНОВАЊЕ ВИСОКИХ ГУСТИНА ОД 250 ст/ха СА ЦЕНТРАЛНИМ ФУНКЦИЈАМА ПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ	
МАКСИМАЛНИ ДОЗВОЉЕНИ ИНДЕКС ЗАУЗЕТОСТИ ЗЕМЉИШТА	60% (0,60)	На постојећим изграђеним грађевинским парцелама чији су и индекс заузетости и индекс искоришћености већи од дозвољених, могућа је реконструкција, адаптација, санација постојећих објеката као и њихова пренамена.
МАКСИМАЛНИ ДОЗВОЉЕНИ	1,80	

ИНДЕКС ИЗГРАЂЕНОСТИ		
ПОЛОЖАЈ ОБЈЕКТА НА ПАРЦЕЛИ		Новопланирани објекти се постављају у оквиру дефинисаних грађевинских линија. Растојање објекта од бочних граница парцеле - У непрекинутом низу је 0м. Када се постављају на бочној граници парцеле није дозвољено отварање прозора на бочним фасадама. - У прекинутом низу и код слободно стојећих објеката је 1/4 висине вишег објекта (висина до кровног венца) али не мање од 2.5м. - Уколико се грађевинска и регулациона линија поклапају висина објекта је до 1.5 ширине регулације улице тј. од грађевинске линије наспрамног објекта Међусобна удаљеност нових и околних објеката, осим објеката у низу је 5м, тако што се положајем новог објекта обезбеђује наведена удаљеност од постојећег објекта. За изграђене слободностојеће објекте који су међусобно удаљени мање од 5м не могу се на суседним странама предвиђати наспрамни отвори.
СПРАТНОСТ ОБЈЕКТА		максимално По+П+2 - три надземне етаже Дозвољена је изградња подрумске или сутеренске етаже уколико не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе. Висина надзетка поткровне етаже износи максимално 1,6 m рачунајући од коте пода поткровне етаже до висине кровног венца.
ТИП ИЗГРАДЊЕ		■ Затворени низ • Полузатворени низ ■ Двојни објекти • Слободностојећи објекти
УСЛОВИ ЗА ПАРЦЕЛАЦИЈУ, ПРЕПАРЦЕЛАЦИЈУ	МИНИМАЛНА ВЕЛИЧИНА ПАРЦЕЛЕ	• за слободностојећи објекат: 3.0 ара • за двојни: 4.0 ара (2 x 2.0 ара) • за објекте у прекинутом низу: 3.0 ара • за објекте у непрекинутом низу: 1.5 ара

И ФОРМИРАЊЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ	МИНИМАЛНА ШИРИНА ФРОНТА	• за слободностојеће објекте је 10m. • за двојни: 16.0м (2 x 8.0 м) • за објекте у прекинутом низу: 8.0м • за објекте у непрекинутом низу 5.0м
	*напомена: приказани су минимални урбанистички параметри за (пре)парцелацију и формирање грађевинске парцеле. Постојећи објекти се могу дограђивати иако припадају грађевинским парцелама које имају површину мању од минималних прописаних овим Планом. Објекти се дограђују до максималних дозвољених коефицијената прописаних Планом. Изузетно, може се одобрити и нова изградња на грађевинским парцелама које имају површину мању од минималне прописане, а које немају могућност укрупњавања односно препарцелације. Препорука је да се на таквим парцелама граде објекти у низу.	
УСЛОВИ ЗА ПОСТОЈЕЋЕ ОБЈЕКТЕ	Постојеће објекте који се налазе у појасу регулације планираних саобраћајница уклонити приликом привођења земљишта намени	
	Постојећи објекти који делом задиру у планирану грађевинску линију, задржавају се уз услов да се доградња врши у складу са грађевинском линијом	
ПОЛОЖАЈ ГРАЂЕВИНСКЕ ЛИНИЈЕ	Према графичком прилогу „КАРТА УРБАНИСТИЧКЕ РЕГУЛАЦИЈЕ“	
УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДЊУ ДРУГОГ ОБЈЕКТА НА ПАРЦЕЛИ :	Дозвољена је изградња другог објекта основне, компатибилне или пратеће намене у оквиру планираних урбанистичких параметара	
	Минимална удаљеност слободностојећих објеката на истој парцели износи 1/2 висине вишег објекта.	
	За објекте у дубини парцеле обавезно обезбедити прилаз ка јавној површини минималне ширине 2,5 m, одвојено од главног објекта или као пасаж главног објекта на парцели. По потреби се може захтевати и шири пролаз, ако је други објекат пословни па се за њега дефинишу противпожарни услови.	
	Дозвољена је изградња једног помоћног објекта на парцели, приземне спратности	

УРЕЂЕЊЕ ЗЕЛЕНЕ ПОВРШИНЕ :	Минимално 20% површине грађевинске парцеле уредити зеленим површинама
ПАРКИРАЊЕ	Паркирање обезбедити у оквиру парцеле. За сваку стамбену јединицу обезбедити једно паркинг место.
Услови Завода за заштиту споменика културе:	- У оквиру урбанистичке подцелине Ц0.2 налази се непокретно културно добро - споменик културе Кућа Аћимовића на к.п. 245/1 КО Пожега. * Мере техничке заштите за ову врсту објеката углавном су дефинисане одлуком о утврђивању, као и одредбама Закона о културним добрима, а примењују се опште мере и смернице које су дате у посебном поглављу овог плана – 2.1.9.12. Услови заштите непокретних културних добара и амбијенталних целина. - У оквиру целине 1 налазе се следећа добра која су у процедури за утврђивање за културна добра – споменике културе: - подцелина Ц0.3 - Хотел „Томашевић“, у ул Књаза Милоша бр.10, КП 191/2 (пред први светски рат) - подцелина Ц0.1 - Кућа Милована Јеремића, у улици Краља Петра I, КП 251/3 КО Пожега (из 1930.године) - подцелина Ц0.4.1 - Кућа Младена С. Перуничича, на Тргу Слободе бр.7, КП 361 КО Пожега (крај 19. века) - подцелина Ц0.6.1 - Кућа Светислава М. Алексића, у улици Краља Петра бр.6, КП 224 КО Пожега (почетак 20. века) - У оквиру целине 1 налазе се следећа добра која уживају претходну заштиту: - Подцелина Ц0.1.0 - Кућа Тихомира Аћимовића Карчевића, у ул. Војводе Мишића бр.19, КП 538/5 КО Пожега (пред први светски рат) - Подцелина Ц0.8.2 - Кућа Новице Дамљановића, у ул. Књаза Милоша бр.23, КП 86 КО Пожега (почетак 20. века) - Подцелина Ц0.8.2 - Кућа у Чачанском сокаку бр. 25, у ул. Књаза Милоша бр.25, КП 87/1 КО Пожега (почетак 20. века) - Подцелина Ц0.9.5 - Антонијевића кућа, у ул. Књаза Милоша бр.28 (садашњи власник је Миодраг Д. Глушчевић), КП 169/1 КО Пожега (између два рата) - Подцелина Ц0.8.2 - Зграда старе поште, у ул. Књаза Милоша бр.55 (садашњи власници се презивају Брашанац), КП 139/1 КО Пожега (између два рата) - Подцелина Ц0.8.1 - Кућа Миливоја Терзић, у ул. Војводе Степе бр.1, КП бр.45 КО Пожега (између два рата)

7. Подцелина Ц0.15 - Вуковића кућа, у Немањиној бр.35, КП 288 (између два рата)
8. Подцелина Ц0.14 - Кућа Радише П. Гојгића, у улици Краља Александра бр.23, КП 324 КО Пожега (пред други сватски рат)
9. Подцелина Ц0.4 - Кућа Марка Гојгића, у улици Краља Александра бр.13, КП 344 КО Пожега (почетак 20. века)
10. Подцелина Ц0.1 - Кућа Јешића, у улици Краља Александра бр.6, КП 259/1 КО Пожега (крај 19. века)
11. Подцелина Ц0.4 - Кућа Јована Тановића, на Тргу Слободе бр.7/2 (садашњи власници се презивају Живковић) КП бр. КО Пожега 360/2 (крај 19.века)
12. Подцелина Ц0.1 - Кућа Добросав Јефтовића, на Тргу Слободе бр.8, КП 255 КО Пожега (из 1896.године)
13. Подцелина Ц0.1 - Кућа Јефта Каргановића, на Тргу Слободе бр.10, КП 254 КО Пожега (из 1880.године)
14. Подцелина Ц0.3 - Зграда варошке управе, на Тргу Слободе бр.3, КП 199/1 КО Пожега (из 1939.године)
15. Подцелина Ц0.4 - Зграда Милорада и Аранке, у улици Николе Пашића бр.2, КП 367 КО Пожега (из 1932.године)
16. Подцелина Ц0.4 - Трговина Миленка И. Јасиковића, на Тргу Слободе бр.5, КП 368 КО Пожега (крај 19. века)
17. Подцелина Ц0.4 - Зграда општине, на Тргу Слободе бр.9, КП 355/1 КО Пожега (из 1956. године)
18. Подцелина Ц0.4 - Зграда полиције, у улици Краља Александра 1, КП 355/1 КО Пожега (из 1928.године)
19. Подцелина Ц0.6.1 - Кућа Милана Г. Петровића, у улици Краља петра бр.16, КП 220 (крај 19. века)
20. Подцелина Ц0.2.2 - Кућа Глишића, у улици Књаза Милоша бр.3, КП 360/2 КО Пожега (двадесете године 20. века)
21. Подцелина Ц0.3 - Кафана „Македонија“, Живка Живковића КП 201/1 КО Пожега (почетак 20. Века).

*На основу споменичке валоризације појединачних објеката градитељског наслеђа у границама Плана генералне регулације утврђена је заштита и дефинисан је степен могућих интервенција који су дефинисани у посебном поглављу – 2.1.9.12. Услови заштите непокретних културних добара и амбијенталних целина.

Услови и начин обезбеђења простора за паркирање возила

Паркирање и гаражирање возила за потребе власника односно корисника објеката свих типова изградње, обезбеђује се на сопственој грађевинској парцели изван површине пута, изградњом паркинга или гаража уз услов који је дат за сваку намену посебно. Потребан број паркинг и гаражних места се одређује по критеријуму једно паркинг место по једној стамбеној јединици.

Кота приземља нових објеката

Кота приземља објеката одређује се у односу на коту нивелете јавног или приступног пута. Кота приземља објеката на равном терену не може бити нижа од коте нивелете јавног или приступног пута, односно треба да је у односу на коту нивелете јавног или приступног пута виша за минимално 0,15 м а највише 1,20 м.

Грађевински елементи објеката

Испади на објекту не смеју се градити на растојању мањем од 1,50 м од бочне границе парцеле претежно северне оријентације, односно, 2,50 м од бочне границе парцеле претежно јужне оријентације.

Отворене спољне степенице могу се постављати на предњи део објекта ако је грађевинска линија најмање 3,00 м увучена у односу на регулациону линију и ако савлађују висину до 0,90 м.

Изузетно, отворене спољне степенице могу се постављати на предњи део објекта, ако је грађевинска линија на растојању мањем од 3,00 м од регулационе линије, када је ширина тротоара преко 3,00 м.

Степенице које савлађују висину преко 0,90 м, изнад површине терена, улазе у габарит објекта.

Степенице које се постављају на бочни или задњи део објекта не могу ометати пролаз и друге функције дворишта.

Заштита суседних објеката

На грађевинским парцелама није дозвољена било каква изградња која би могла угрозити објекте на суседним парцелама и њихову функцију. Код грађења објеката на граници катастарске парцеле према суседу водити рачуна да се објектом или неким његовим елементом (испадом, стрехом и сл) не угрози ваздушни, односно подземни простор суседне парцеле.

Приликом формирања градилишта и изградње потребно је обезбедити све објекте на парцели као и суседне објекте у погледу статичке стабилности.

Одводњавање и нивелација

Површинске воде одводе се са парцеле слободним падом према риголама, односно према улици (код регулисане канализације, односно јарковима) са најмањим падом од 1,5 %. Површинске воде са једне грађевинске парцеле не могу се усмеравати према другој парцели.

Ограђивање парцела по појединим зонама

- Грађевинске парцеле могу се ограђивати зиданом или транспарентном оградом до висине 1,60 м.

- Парцеле чија је кота нивелете виша од 0,90 м од суседне, могу се ограђивати транспарентном оградом до висине од 1,40 м која се може постављати на подзид чију висину ће одредити надлежни орган у поступку издавања локацијске дозволе.
- Зидане и друге врсте ограда постављају се на регулациону линију тако да ограда, стубови оgrade и капије буду на грађевинској парцели која се ограђује.
- Зидана непрозирна ограда између парцела подиже се до висине 1,50 m уз сагласност суседа, тако да стубови оgrade буду на земљишту власника оgrade.
- Суседне грађевинске парцеле могу се ограђивати живом зеленом оградом која се сади у осовини границе грађевинске парцеле или транспарентном оградом до висине од 1,60m, која се поставља према катастарском плану и оператy, тако да стубови оgrade буду на земљишту власника оgrade.
- Врата и капије на уличној огради не могу се отворати ван регулационе линије.

Услови и нормативи за паркирање на површинама остале намене

Планирани објекти своје потребе за стационирањем возила решавају у оквиру своје грађевинске парцеле, било у гаражи у склопу самог објекта, као самосталан објекат или на слободном делу парцеле.

Број места за паркирање путничких возила одредити према нормативима:

- становање: 1ПМ/ на 1 стан
- пословање, администрација, услуге и сл.: 1ПМ на 70 м² корисног простора; односно 1ПМ по пословној јединици уколико је њена површина мања од 70м²
- трговина на мало: 1ПМ на 100 м² корисног простора
- угоститељство: 1ПМ на два стола са по четири столице, или 1ПМ/на један сто за угоститељски објекат 1.категорије
- хотелијерска установа: 1ПМ/на користан простор за 10 кревета или 1ПМ/на 3 лежаја за хотел 1.категорије
- производни, магацински и индустријски објекат: 1ПМ/на 200м² корисног простора и обавезно обезбедити простор за смештај теретних возила

Одлагање отпада

Одлагање отпада врши се у одговарајуће посуде у сопственом дворишту за породичне стамбене објекте, односно у контејнере смештене на погодним локацијама у склопу парцеле.

Третман изграђених објеката

За изграђене објекте чија међусобна удаљеност износи мање од 3,0 м, у случају реконструкције и доградње, не могу се на суседним странама предвиђати наспрамни отвори стамбених просторија.

5. услови ИЗГРАДЊЕ објеката и уређења парцеле

1. Подаци о планираном објекту

- Врста планираних радова: изградња

- Намена објекта: стамбено-пословни објекат
- Тип објекта: слободностојећи објекат
- Садржај објекта: приземље – пословни простор са тоалетом, ветробран и степениште за стамбени део (први и други спрат), први спрат – четворособан стан, други спрат – четворособан ста
- Број функционалних јединица: 3
- Спратност планираног објекта: П+2
- БРГП планираног објекта: 373,35 м²
- Бруто површина приземља: 99,62 м²
- Површина земљишта под објектом/заузетост: 136,91 м²
- НЕТО површина објекта: 301,34 м²
- Број паркинг места: 3
- Висина објекта (венац): 10,30 м
- Облик крова, кровне равни: нема посебних услова, према ИДР-у, раван кров
- Врста обраде крова: нема посебних услова, према ИДР
- Обрада фасаде: нема посебних услова, према ИДР
- Светла висина: према ИДР, приземље 3,40 м; спратови 3,00 м
- Положај објекта на парцели: у свему према ИДР, а у складу са условима хоризонталне регулације из плана
- Приступ локацији и објекту: директан са улице Његошева
- Термичка заштита: у складу са одредбама Правилника о енергетској ефикасности („Службени гласник РС“ број 61/11) предвидети одговарајућу термичку заштиту објекта
- Стабилност објекта : објекат пројектовати за осми степен сеизмичности по МКС

У складу са чл.8ђ Закона о планирању и изградњи, током спровођења обједињене процедуре, надлежни орган искључиво врши проверу испуњености формалних услова за изградњу и не упушта се у оцену техничке документације, нити испитује веродостојност докумената које прибавља у тој процедури, већ локацијске услове издаје у складу са актима и другим документима из члана 8б овог Закона.

Одговорни пројектант дужан је да идејни пројекат уради у складу Законом и правилницима за изградњу ове врсте објеката као и са правилима уређења и грађења и свим осталим условима садржаним у локацијским условима.

5.2 Урбанистички показатељи :

Површина за обрачун коефицијената износи:

- површина кат.парцела/локације: 554 м² (31 м²+523 м²)
- површина земљишта под планираним објектом: 136,91 м²
- површина земљишта под објектима који се задржавају (објекти бр.1, 3 и 4): 176 м² (88 м²+24 м²+64 м²)
- укупна површина земљишта под објектима: 312,91 м²
- индекс заузетости парцеле: 56,48% (< 60%-макс.коефицијент одређен Планом)

5.3 Услови уређења парцеле

Заштита јавних површина

- Од дана ступања на снагу Закона о планирању и изградњи («Сл.гл.РС» број 72/09, 81/09-исправка, 64/10-УС, 24/11, 121/12, 42/13-УС, 50/13-УС, 54/13-УС, 98/13-УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 - др. закон, 9/2020, 52/2021 и 62/2023), све нове зграде морају бити пројектоване, изграђене и одржаване на начин да спољне јединице уређаја за грејање и хлађење нису видљиве, односно да не врше утицај на непосредно окружење.

Озелењавање слободних површина

- Слободне површине затравити и озеленети уз примену садног материјала који не спречава природно проветравање простора у проценту од минимално 20% површине парцеле.

Паркирање

- Паркирање и гаражирање возила је обавезно у оквиру сопствене грађевинске парцеле, изван површине јавног пута, по критеријуму једно паркинг место по једној стамбеној јединици, као и 1 паркинг место на 100м² корисног простора за делатност трговине на мало. За конкретну изградњу потребно је обезбедити минимално 3 паркинг места на парцели. С обзиром да на парцели постоје већ изграђени објекти са сопственим потребама за паркирањем, недостајућ паркинг места могуће је решити у складу са Одлуком о допунама Одлуке о утврђивању доприноса за уређивање грађевинског земљишта (Службени лист општине Пожега бр.4/2023).

Ограђивање

- грађевинска парцела се може оградити зиданом оградом до висине од 0,90м (рачунајући о коте тротоара), или транспарентном оградом до висине од 1,40м. Зидане и друге врсте оград постављају се на регулациону линију тако да ограда, стубови ограде и капије буду на грађевинској парцели која се ограђује. Суседне грађевинске парцеле могу се ограђивати живом зеленом оградом која се сади у осовини границе грађевинске парцеле или транспарентном оградом до висине 1,40м, која се поставља према катастарском плану и операту, тако да стубови ограде буду на земљишту власника ограде. Врата и капије на уличној оград не могу се отварати ван регулационе линије.

Одводњавање и нивелација

Површинске воде одводе се са парцеле слободним падом према риголама, односно према улици (код регулисане канализације) са најмањим падом од 1,5 %. Површинске воде са једне грађевинске парцеле не смеју угрожавати суседне парцеле и објекте, нити јавне површине.

Заштита суседних објеката

На грађевинским парцелама није дозвољена било каква изградња која би могла угрозити околне објекте и објекте на суседним парцелама и њихову функцију. Приликом формирања градилишта и изградње потребно је обезбедити све објекте на парцели као и суседне објекте у поглед статичке стабилности.

Одлагање отпада

Одлагање отпада врши се у одговарајуће посуде у сопственом дворишту за породичне стамбене објекте, односно у контејнере смештене на погодним локацијама у склопу парцеле.

6. УСЛОВИ ЗА ПРИКЉУЧЕЊЕ НА ИНФРАСТРУКТУРУ

Водоводна и канализациона инфраструктура – у свему према Техничким условима за пројектовање и прикључење, бр.720/1 од 04.02.2025.године, издатим од стране ЈКП "Наш Дом" Пожега. За предметну локацију постоји могућност прикључења на водоводну мрежу, на постојећој водоводној цеви пречника 100мм која се налази у непосредној близини парцеле у трупку тротоара. На предметној локацији постоји изграђена канализациона мрежа, која се налази у непосредној близини, на удаљености око 2м од парцеле, па се прикључак објекта може извести на најближи канализациони шахт.

Електроенергетска инфраструктура – у складу са Условима за пројектовање и прикључење бр.2561200-D-09.20.-38224/2-25 од 10.02.2025.године, издатим од стране „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд, Огранак Електродистрибуција Ужице. Уз услове за пројектовање достављен је и Уговор о пружању услуга за прикључење на дистрибутивни систем електричне енергије бр.2561200-D-09.20.-38224-25-УГП од 10.02.2025.године. Инвеститор је у обавези да попуни недостајуће информације у Уговору, својеручно потпише, скенира и овери квалификованим електронским сертификатом и кроз захтев за пријаву радова у обједињеној процедури, достави потписани Уговор надлежном органу.

Ови услови имају важност 24 месеца уколико се у том периоду не исходују локацијски услови. У супротном, важе све време важења ЛУ, односно до истека важења грађевинске дозволе.

Сви наведени технички услови су саставни део ових локацијских услова, и у потпуности се морају испоштовати. За штете настале због непоштовања истих трошкове сноси инвеститор.

7. ПОДАЦИ О ПОТРЕБИ СПРОВОЂЕЊА ПРОЦЕДУРЕ ПРОЦЕНЕ УТИЦАЈА НА ЖИВОТНУ СРЕДИНУ

Овај орган је узео у обзир критеријуме за одлучивање о потреби израде процене утицаја на животну средину наведене у Листи I - Пројекти за које је обавезна процена утицаја на животну средину и Листи II - пројеката за које се може захтевати процена утицаја на животну средину, утврђене Уредбом о утврђивању листе пројеката за које је обавезна процена утицаја и листе пројеката за које се може захтевати процена утицаја на животну средину и Листе ("Сл.гл.РС",бр.114/08).

Предметни пројекат није садржан у наведеним листама те нема потребе за спровођењем процедуре процене утицаја на животну средину.

ОБАВЕЗА ЈЕ инвеститора да примени важеће техничке нормативе и стандарде прописане за изградњу, коришћење и одржавање ове врсте објеката, сигурносну и другу опрему, у складу са важећим техничким нормативима и стандардима, односно прописима којима се уређује изградња и коришћење ове врсте објеката као и да се истих придржава у току пословне експлоатације као и одговарајућих мера заштите и услова које су утврдили други овлашћени органи и организације. Обавеза је инвеститора и извођача радова да спроводи опште мере заштите животне средине, које се односе на заштиту вода и ваздуха, заштиту од буке.

8. ПОДАЦИ О ПОСТОЈЕЋИМ ОБЈЕКТИМА КОЈЕ ЈЕ ПОТРЕБНО УКЛОНИТИ ПРЕ ГРАЂЕЊА

Увидом у захтев и Идејно решење констатовано је да на локацији постоје два објекта (објекат бр.2 и објекат бр.5) која су предвиђена за рушење/уклањање са локације.

Рушење објеката је могуће извести на један од два начина.

Први је да се рушење реализује у оквиру припремних радова за изградњу планираног објекта. Сагласно члану 137. став 2. Закона о планирању и изградњи, припремни радови се изводе на основу грађевинске дозволе за изградњу објекта. У том случају, извођење припремних радова (рушење постојећег објекта) мора бити обухваћено техничком документацијом за изградњу новог објекта, односно пројектом за грађевинску дозволу. Поступак подношења захтева и документација која се прилаже уз захтев за издавање грађевинске дозволе прописани су чланом 135. Закона о планирању и изградњи и чланом 16. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем.

Други начин је да се уклањање објекта спроведе на основу дозволе о уклањању објекта, а пре пријаве радова за изградњу планираног објекта. Поступак за издавање дозволе о уклањању објекта прописан је чланом 168. Закона о планирању и изградњи. Уз захтев за издавање дозволе о уклањању објекта, односно његовог дела подноси се следеће:

- пројекат рушења са техничком контролом;
- доказ о својини на објекту;
- услови, ако се ради о објекту чијим рушењем би био угрожен јавни интерес (заштита постојеће комуналне и друге инфраструктуре, заштита културног добра, заштита животне средине и сл.).

9. ПРОМЕНА НАМЕНЕ ПОЉОПРИВРЕДНОГ ЗЕМЉИШТА

На основу електронски прибављених података из базе катастра непокретности Републичког геодетског завода од 08.01.2025.године за катастарске парцеле бр.337 и 338/4, обе у КО Пожега, предметне парцеле у својим деловима се воде као земљиште под објектима, остало вештачки створено неплодно земљиште и земљиште уз зграду и други објекат, тј. извршена је промена намене.

10. ПОСЕБНИ УСЛОВИ

- Пре подношења захтева за издавање грађевинске дозволе за планиране радове, извршити конверзију права коришћења у право својине на грађевинском земљишту за кат. парцелу бр.338/4 КО Пожега.
- Уз захтев за издавање грађевинске дозволе доставити доказ о решеним имовинско-правним односима.
- Уз захтев за издавање грађевинске дозволе потребно је приложити сагласност хипотекарног повериоца у складу са чланом 17. став 1 Закона о хипотеци ("Сл. гласник РС", бр. 115/2005, 60/2015, 63/2015 - одлука УС и 83/2015).
- Потребно је усагласити инвестиционо-техничку документацију – пројекат за грађевинску дозволу у складу са овим условима, и то у делу класе и категорије стамбеног дела објекта, као и у делу податка који се односи на укупну површину обухваћених парцела.
- Уз захтев за издавање грађевинске дозволе доставити сагласност власника/сувласника постојећих објеката на истој парцели, за изградњу планираног објекта на удаљености мањој од планом прописане минималне удаљености између објеката на истој парцели (1/2 висине вишег објекта), као и на пројектовано партерно уређење.

- Сходно члану 6. Уредбе о начину и поступку управљања отпадом од грађења и рушења („Сл.гл. РС“, бр.93/2023 и 94/2023-испр.), уз захтев за издавање грађевинске дозволе доставити Решење о сагласности на План управљања отпадом. Сагласност на план управљања отпадом даје орган ЈЛС надлежан за заштиту животне средине. Садржина Плана управљања отпадом регулисана је чланом 7 Уредбе.
- Све нове зграде морају бити пројектоване, изграђене и одржаване на начин да спољне јединице уређаја за грејање и хлађење нису видљиве, односно да не врше утицај на непосредно окружење.
- Након исходавања грађевинске дозволе, приликом пријаве радова потребно је надлежном органу који спроводи обједињену процедуру доставити попуњен и електронски оверен Уговор о пружању услуге за прикључење на ДСЕЕ, бр.2561200-D-09.20.-38224-25-УГП од 10.02.2025.године, а у складу са Условима за пројектовање и прикључење бр.2561200-D-09.20.-38224/2-25 од 10.02.2025.године, издатим од стране „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд, Огранак Електродистрибуција Ужице.
- Обавеза је инвеститора да пре издавања употребне дозволе изврши спајање катастарских парцела број 337 и 338/4, обе у КО Пожега у складу са овим законом.

11. РОК ВАЖНОСТИ ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА

Локацијски услови важе 2 године од дана издавања или до истека важења грађевинске дозволе издате у складу са тим условима, за катастарску парцелу за које је поднет захтев.

12. ДОКУМЕНТАЦИЈА ПРИЛОЖЕНА УЗ ЗАХТЕВ ЗА ИЗДАВАЊЕ ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА

- Катастарско-топографски план кат. парцела бр.337 и 338/4, обе у КО Пожега, од октобар 2024. године, израђен од Геодетске агенције "АКСИС", Душко Милутиновић ПР, Ваљево, овера Душко Б. Милутиновић, маст. инж .геодез., лиценца бр. 01 0528 18
- Доказ о уплати (накнада за ЦЕОП и Републичка административна такса)
- Идејно решење (dwg и pdf формат), 0-Главна свеска и 1-Пројекат архитектуре, број техничке документације 25/12/2024, Београд, децембар 2024.године, урађено од стране „D-Design“ д.о.о. Београд, одговорни пројектант Владан Дрндаревић, дипл.инж.арх., број лиценце 300 K887 12
- Пуномоћја

13. ДАЉЕ ПОДНОШЕЊЕ ЗАХТЕВА

- Захтев за издавање грађевинске дозволе предати искључиво у електронској форми, а све у складу са Правилником о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем ("Службени гласник РС" бр.96/2023) којим је ближе прописан поступак спровођења обједињене процедуре. Сви поступци у оквиру Обједињене процедуре обављају се искључиво кроз Централни информациони систем (ЦИС) који представља систем за електронско поступање у оквиру обједињене процедуре и могуће му је приступити преко веб странице: <https://ceop.apr.gov.rs/eregistrationportal/>. Обједињена процедура, односно одређене фазе обједињене процедуре покрећу се пред надлежним органом попуњавањем одговарајућег захтева, односно пријаве кроз ЦИС, који се потписује квалификованим електронским потписом.
- Уз захтев за издавање грађевинске дозволе подноси се документација сачињена у складу са Правилником о садржини, начину и поступку израде и начин вршења контроле техничке документације према класи и намени објекта (Сл.гл.РС бр.96/2023).

14. ПОУКА О ПРАВНОМ СРЕДСТВУ

На издате локацијске услове може се поднети приговор надлежном Општинском већу у року од три дана од дана достављања локацијских услова.

15. САСТАВНИ ДЕО ИЗДАТИХ ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА ЈЕ

- Графички прилог бр.1 – извод из ИДР-а
- Сви наведени технички услови у целости и истоветној и идентичној садржини
- Идејно решење (dwg и pdf формат), 0-Главна свеска и 1-Пројекат архитектуре, број техничке документације 25/12/2024, Београд, децембар 2024.године, урађено од стране „D-Design“ d.o.o. Београд, одговорни пројектант Владан Дрндаревић, дипл.инж.арх., број лиценце 300 K887 12

Обрадила: Мирјана Вајовић, дпп

ПО ОВЛАШЋЕЊУ НАЧЕЛНИКА ОУ ПОЖЕГА,

Решење број 002987953 2024 06706 000 000 000 001 04 01

од 02.12.2024.године

Драгана Стефановић, дипл. инж. арх.

(ситуација из Идејног решења)

