

РЕПУБЛИКА СРБИЈА

Општина Пожега

Општинска управа

Одељење за урбанизам, грађевинарство,
стамбено-комуналне послове и
заштиту животне средине

Електронска писарница број: 001594231 2025 06706 004 000 351 160

ROP-POZ-8674-LOC-1/2025

16.05.2025.године

ПОЖЕГА



Одељење за урбанизам, грађевинарство, стамбено - комуналне послове и заштиту животне средине Општинске управе Пожега, решавајући по захтеву инвеститора Милијана Матијевића из Пожеге, [REDACTED], поднетог преко пуномоћника Ђорђа Павловића из Пожеге, [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 спратности П+1

на катастарској парцели бр.3305 КО Пожега

1. Подаци о катастарској парцели / локацији

1. На основу електронски прибављених података из базе катастра непокретности Републичког геодетског завода – јавни приступ од 16.05.2025.године, катастарска парцела бр.3305 КО Пожега (Лист непокретности број 4802) је укупне површине 423м², према врсти земљишта се води као земљиште грађевинском подручју, док се према начину коришћења земљишта води као део парцеле бр.1 - земљиште под зградом и другим објектом у површини 104м² (зграда пословних услуга - радионица, приземне спратности, објекат изграђен без одобрења за изградњу) и део парцеле бр.2 - њива 4. класе у површини 319м². Власник парцеле и објекта на њој је Матијевић (Петар) Милијан, у уделу 1/1.
2. У оквиру обједињене процедуре по службеној дужности прибављена је Копија катастарског плана кат. парцеле бр.3305 КО Пожега, број 952-04-145-6269/2025 од 03.04.2025.године, издата од стране РГЗ-Службе за катастар непокретности Пожега. Према издатој копији катастарског плана парцела је изграђена и на њој је евидентиран објекат бр.1.
3. У оквиру обједињене процедуре по службеној дужности прибављено је Уверење број 956-307-7447/2025 од 03.04.2024.године, издато од стране РГЗ - Републичког геодетског завода - Сектор за катастар непокретности - Одељење за катастар

инфраструктуре Ужице, којим се потврђује да у бази података катастра водова, НЕМА уписаних водова на обухвату кат. парцеле бр.3305 КО Пожега.

1.4 Уз захтев за издавање локацијских услова приложен је Катастарско-топографски план кат. парцеле бр.3305 КО Пожега, израђен од Агенције за геодетске послове "ГЕО ГРИД ИНГ" Пожега, Адам Ђоковић ПР, од фебруар 2025.године, оверен од Ђедовић З. Небојша, струк. инж. геодез., лиценца број 02 0888 23.

1.5 У складу са чланом 53а став 1 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. У предметном случају катастарска парцела број 3305 КО Пожега има довољну површину и директан приступ на јавну саобраћајну површину, па испуњава услов за грађевинску парцелу.

2. АНАЛИЗА И ОЦЕНА ЗАХТЕВА

ИЗВОД ИЗ ПРОЈЕКТА

УРБАНИСТИЧКА ДИСПОЗИЦИЈА: Парцела на којој се гради објекат је површине 423м², трапезастог је облика и издужена је у правцу североисток-југозапад. На парцели се налазе два објекта која ће бити уклоњена пре почетка радова на изградњи новог објекта. Терен на ком се гради објекат је у благом паду од севера ка југу. Нови објекат се гради на централном делу парцеле, на месту објекта који ће бити срушен (објекат бр.1 из копије плана). Максималне димензије објекта у основи приземља су 15,56×7,00м. У обликовном смислу објекат је са геометријски правилним и линијским елементима са косим кровом.

Колски и пешачки приступ на парцелу остварују се са њене северне стране, са пута који се налази на кат. парцели број 3025 КО Пожега. Главни улаз у стамбени и пословни део објекта се налази на његовој северној страни. Паркирање је обезбеђено на парцели.

ФУНКЦИОНАЛНА ОРГАНИЗАЦИЈА ОБЈЕКТА: Објекат је по својој функцији стамбена зграда са једним станом и индустријска зграда -радионица. Приземље је подељено на стамбени и пословни део. Највећи део приземља је радионица за припрему и обраду челичних конструкција, док се на северозападном делу налази улаз за стамбени део са степеништем за спрат. На спрату се налазе стамбене просторије – ходник, дневна соба/кухиња/трпезарија, купатило, остава, вешерница, гардеробер и три спаваће собе. Из дневне собе се излази на конзолну терасу.

Укупна нето површина будућег објекта: 224,13м².

Укупна бруто површина будућег објекта: 244,00м².

3. ПОДАЦИ О КЛАСИ И НАМЕНИ ОБЈЕКТА

У складу са захтевом и Правилником о класификацији објеката („Службени гласник РС“ бр.22/15), објекат је разврстан као Стамбена зграда са једним станом, до 400м² и П+1+Пк(ПС), класификациони број 111011, категорија објекта А (незахтевни објекти), процентуална заступљеност 61,54% и Индустријска зграда - радионица, до 400м², класификациони број 125101, категорија објекта Б (мање захтевни објекти), процентуална заступљеност 38,46%.

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

- Катастарска парцела број 3305 КО Пожега се налази 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).

- Према Плану генералне регулације Пожеге, катастарска парцела број 3305 КО Пожега, по основу режима коришћења земљишта спада у површине остале намене и припада урбанистичкој целини Ц20, подцелини Ц20.6 – становање малих густина до 60 ст/ха. 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).

Правила уређења

Режим коришћења земљишта - подела на површине јавне и остале намене.

У оквиру градског грађевинског земљишта дефинисане су површине јавне намене и површине остале намене као и услови њиховог коришћења:

- површине јавне намене , обухватају 455.30ха
- површине остале намене, обухватају 758.82ха

Површине остале намене обухватају све површине у оквиру граница плана које нису површине јавне намене и то :

- зону становања:

- становање високих густина од 250 ст/ха

- становање већих густина од 150 – 250 ст/ха

- становање средњих густина од 60 - 150 ст/ха

- становање малих густина до 60ст/ха

- привреда и пословање
- индустрија, привреда и пословање
- верски објекти
- аутобуски терминал
- централне функције

СТАНОВАЊЕ

У оквиру земљишта остале намене, доминантну намену представља становање које је планирано у три различите категорије зависно од густине:

- становање високих густина од 250 ст/ха
- становање већих густина од 150 – 250 ст/ха
- становање средњих густина од 60 - 150 ст/ха и

- становање малих густина до 60ст/ха

Становање малих густина до 60 ст/ха

Становање малих густина заступљено је у рубним деловима плана, на северо-истоку, северо-западу, западу, и југу, уз саму границу плана. Ове целине настале су проширењем, повезивањем и укрупњавањем подручја спонтано насталог једнопородичног становања.

На принципу "спољашњег ширења града", планира се заокружење и урбана трансформација ових стамбених насеља, допуњавањем постојеће стамбене намене другим компатибилним наменама, регулације и парцелације.

Унапређење ове намене ће се остварити реконструкцијом постојеће и изградњом нове саобраћајне мреже, ублажавањем последица спонтано и стихијски настале градње, у циљу побољшања слике насеља (санација, реконструкција), увођењем адекватног инфраструктурног опремања и успостављањем јасних принципа хоризонталне и вертикалне регулације на овом простору.

Планирана је изградња нових, реконструкција и доградња постојећих породичних стамбених објеката, стамбено пословних и пословних објеката. Дозвољено је организовање максимално 2 стамбене јединице у оквиру једног објекта.

У оквиру ове претежне намене планирана је изградња једнопородичних стамбених објеката, док изградња објеката вишепородичног становања није предвиђена.

Карактеристична за ову претежну намену јесте могућност изградње објеката породичног становања пољопривредног типа, по посебним условима.

Поред стамбених, могућа је и изградња објеката мањих производних капацитета. Дозвољена је изградња објеката за чувања пољопривредних производа (хладњаче), површине до 50м², уз обавезу израде процене утицаја на животну средину. Такође је дозвољена изградња и објекта друге компатибилне намене чија делатност неће имати штетног утицаја на околину, и с тим да је њихова заступљеност на нивоу не прелази 30% укупне површине.

Дозвољене делатности у зони породичног становања, које се могу обављати у склопу породичних стамбено-пословних, пословних и пословно-производних објеката су из области:

- трговине (прехрана, роба широке потрошње и др.),
- услужног занатства (ситни занати различитих врста који немају штетног утицаја на окружење),
- услужних делатности (за задовољавање локалних потреба становника),
- угоститељства (различити облици угоститељских услуга – мотели, пансиони, ресторани, кафеи и сл.),
- здравства (апотеке, опште и специјалистичке ординације, амбуланте и сл.),
- социјалне заштите (сервиси за чување деце, вртићи, играонице за децу, смештај и нега старих и изнемоглих лица и др.),
- културе (галерије, библиотеке, читаонице, биоскопске и позоришне сале и др.),
- забаве (билијар, видео игре, кладионице и др.),
- спорта (спортски терени, теретане, вежбаонице и др.),
- пословно-административних делатности (банке, поште, представништва, агенције, пословни бирои и сл.),
- и друге делатности уз услов да не угрожавају околину, животну средину и услове становања, буком, гасовима, отпадним материјама или другим штетним утицајима, односно да су предвиђене мере, којима се у потпуности обезбеђује околина од загађења и

да се у складу са наменом и капацитетима може обезбедити одговарајући приступ, начин снабдевања и прописан број паркинг места за кориснике.

Становање мале густине до 60 ст/ха планирано је у следећим урбанистичким целинама и подцелинама: Ц1, Ц7.1, Ц20.6, Ц20.9, Ц21.2 и Ц31

Правила грађења – Општа правила грађења

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.

Услови и нормативи за паркирање на површинама остале намене

Број места за паркирање путничких возила одредити према нормативима:

-становање: 1ПМ/ на 1 стан

-пословање, администрација, услуга 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.

Положај објеката на парцели - хоризонтална регулација

Положај објекта на парцели дефинише се:

- грађевинском линијом у односу на регулациону линију,
- удаљеношћу у односу на границу суседне парцеле и објеката на њој,
- удаљеношћу у односу на друге објекте на парцели

Грађевинска линија је линија до које је дозвољена:

- изградња нових објеката
- доградња постојећих објекта

Типологија изградње објеката - објекти могу бити грађени као:

- слободностојећи - објекат не додирује ни једну линију грађевинске парцеле
- у непрекинутом низу - објекат на парцели додирује обе бочне линије грађевинске парцеле;
- у прекинутом низу - објекат додирује само једну бочну линију грађевинске парцеле;

Висинска регулација

Висина објекта је растојање од нулте коте објекта до коте венца (највише тачке фасадног платна) и одређује се у односу на фасаду објекта постављеној према улици, односно приступној јавној саобраћајној површини. Висина етажа се одређује према намени.

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 угрожити 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 m.
- 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 операту, тако да стубови оgrade буду на земљишту власника оgrade.
- Врата и капије на уличној огради не могу се отворати ван регулационе линије.

Одлагање отпада

Одлагање комуналног 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.

Посебна правила грађења - СТАНОВАЊЕ МАЛИХ ГУСТИНА ДО 60 СТ/ХА

УРБАНИСТИЧКЕ (ПОД)ЦЕЛИНЕ	Ц1, Ц7.1, Ц20.6, Ц20.9, Ц21.2 и Ц31

Претежна намена:	становање малих густина до 60 ст/ха стамбени породични објекти са максимално 2 стамбене јединице
Пратеће намене:	пословање компатибилно основној намени становања, које не угрожава животну средину (ближе одређено у правилима уређења)
	производња мањих капацитета уз обавезно одлучивање о потреби процене утицаја на животну средину
	објекти јавних намена, верски и инфраструктурни објекти
Врста и намена објеката који се могу градити:	породични стамбени објекти (и пољопривредног типа) са максимално 2 стамбене јединице
	стамбени објекти у функцији туризма
	стамбено-пословни објекти
	пословни објекти
	производни објекти мањих капацитета уз обавезно одлучивање о потреби процене утицаја на животну средину
	економски објекти за потребе пољопривредне делатности
	помоћни објекти у функцији објеката основне намене
	објекти јавних намена
	верски објекти
	инфраструктурни објекти
Код стамбено-пословних објеката, пословање се остварује у приземљу објекта, као функционално независна јединица.	

Врста и намена објеката чија је изградња забрањена:		Забрањена је изградња свих објеката у којима се обављају делатности које могу да угрозе околне објекте и животну средину буком, вибрацијама, мирисима, гасовима, отпадним водама и другим штетним дејствима, као и објекти који се по архитектонском склопу не уклапају у окружење.
Тип изградње: (објекти на парцели могу бити)		Слободностојећи
		Двојни
Услови за парцелацију, препарцелацију и формирање грађевинске парцеле:	Минимална површина парцеле:	За слободностојеће објекте = 4,0 ара
		За двојне објекте = 3,5 ара
	Минимална ширина фронта парцеле:	За слободностојеће објекте = 12 м
		За двојне објекте = 10 м
Максимални индекс заузетости:		40%
		На постојећим изграђеним грађевинским парцелама чији је индекс заузетости већи од дозвољеног могућа је реконструкција и пренамене постојећих објеката.
Положај објекта на парцели:		Новопланирани објекти се постављају у оквиру дефинисаних грађевинских линија (графички прилог „КАРТА УРБАНИСТИЧКЕ РЕГУЛАЦИЈЕ“). Минимална удаљеност објеката од границе суседне парцеле је 2m са отворима за стамбене просторије, односно 1 m са отворима за помоћне просторије (уз обавезу да отвор садржи парапет од 1,8m).
Спратност:		максимално П + 1 + Пк (П+2) – три надземне етажe
		висина надзетка поткровне етажe износи максимално 1,6 м, рачунајући од коте пода поткровне етажe до висине кровног венца.
		дозвољена је изградња подрумске или сутеренске етажe уколико не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе
Услови за изградњу другог објекта на парцели:		дозвољена је изградња другог објекта основне или пратеће намене у оквиру планираних урбанистичких параметара

	Минимална удаљеност слободностојећег објеката на истој парцели износи 1/2 висине вишег објекта. За објекте у дубини парцеле обавезно обезбедити прилаз ка јавној површини минималне ширине 3,5 м за све врсте објеката што задовољава противпожарне услове. Дозвољена је изградња једног помоћног објекта на парцели, приземне спратности
Уређење зелене површине:	минимално 30% површине грађевинске парцеле уредити зеленим површинама
Архитектонско обликовање и материјализација:	Објекте градити од квалитетних, савремених материјала, са циљем постизања већег разреда у смислу енергетске ефикасности. У обликовном смислу објекте уклопити у постојећи амбијент. Кровови обавезно коси , максималног нагиба до 45°.
Услови за постојеће објекте:	- Постојећи објекти могу се реконструисати, адаптирати и санирати у постојећим габаритима. - Постојећи објекти могу бити дограђени уз поштовање планираних урбанистичких параметара. - Постојеће објекте који се налазе у појасу регулације планираних саобраћајница уклонити приликом привођења земљишта планираној намени - Постојећи објекти који делом задиру у планирану грађевинску линију, задржавају се уз услов да се доградња врши у складу са планираном грађевинском линијом. - Уколико је постојећи објекат на мањој удаљености од границе суседне парцеле, од планом прописане, није дозвољено отварање отвора на фасади изузев на помоћним просторијама са парпетом минималне висине од 1,80м или фиксни "стаклени зидови" (стаклене призме) за нужно осветљење просторија.
Минимални степен комуналне опремљености:	- обезбеђен излаз на јавни пут - могућност прикључења на електроенергетску и мрежу водовода и канализације - решено одлагање комуналног отпада
Остала правила:	- Приликом пројектовања придржавати се важећих прописа и норматива за пројектовање и прописа за стабилност објеката.

	- На постојећим изграђеним парцелама, које су мање од прописаних дозвољена је реконструкција, доградња или замене објеката до највећег дозвољеног степена заузетости. Могућа је промена намене из стамбене у пословну.
Услови Завода за заштиту споменика културе:	У оквиру урбанистичких подцелина Ц20.6 и Ц30.9 налазе се археолошки локалитети Варошиште, Болница и Савинац који представљају целину. Катастарске парцеле ових археолошких локалитета на којима је планирано становање малих густина су: 3032, 3041, 3043, 3044, 3050, 3053, 3056, 3057, 3078, 3079, 3083, 3084 и 3088 КО Пожега. Ови археолошки локалитети припадају Висибаби које је утврђено за непокретно културно добро-археолошко налазиште од великог значаја. * Забрањује се извођење било каквих радова на дефинисаним подручјима без посебних услова надлежног Завода у Краљеву. Будући да археолошка налазишта у Висибаби представљају остатке материјалне културе из историјског периода, осим извођења заштитних археолошких истраживања за наведени простор као основна мера прописује се и презентација откривених остатака.

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 – радионица, улаз и степениште за спрат; спрат – један стан
- Број функционалних јединица: 2
- Спратност планираног објекта: П+1
- БРГП планираног објекта: 244,00м²
- Бруто површина приземља: 106,46м²
- Нето површина планираног објекта: 224,13м²
- Висина објекта (слеме): 8,92м
- Облик крова, кровне равни: према ИДР-у
- Врста обраде крова: према ИДР-у
- Обрада фасаде: према ИДР-у
- Улаз у објекат: са северне стране
- Положај објекта на парцели: у свему према ИДР-у, а у складу са условима хоризонталне регулације из плана
- Приступ објекту: приступ локацији је директан, са јавне саобраћајнице, улице Миодрага Јоксовића (кат. парцела бр.3025 КО Пожега)
- 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 86 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.парц.парцеле: 423м²
- бруто површина под планираним објектом (приземље): 106,46м²
- индекс заузетости парцеле: 25,17% (< 40%-макс.коефицијент одређен Планом)

5.3 Услови уређења парцеле

Озелењавање слободних површина

Слободне површине затравити и озеленети уз примену садног материјала који не спречав природно проветравање простора у проценту од минимално 30% површине парцеле. Идејни решењем је планирано партерно уређење од 45,63% зелених површина.

Паркирање

Паркирање и гаражирање возила је обавезно у оквиру сопствене грађевинске парцеле, изва површине јавног пута. У конкретном случају је потребно обезбедити 2 паркинг места.

Ограђивање

Грађевинска парцела се може оградити зиданом оградом до висине од 0,90м (рачунајући од кот 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 н грађевинској парцели која се ограђује. Суседне грађевинске парцеле могу се ограђивати живо зеленом оградом која се сади у осовини границе грађевинске парцеле или транспарентно оградом до висине 1,40м, која се поставља према катастарском плану и операту, тако да стубов ограде буду на земљишту власника ограде. Врата и капије на уличној огради не могу се отвара ван регулационе линије.

Одводњавање и нивелација

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 објект на суседним парцелама и њихову функцију. Приликом формирања градилишта и изградњ потребно је обезбедити све објекте на парцели као и суседне објекте у погледу статичк стабилности.

Одлагање комуналног отпада

Одлагање комуналног отпада врши се у одговарајуће посуде – контејнере постављене на сопственој локацији, постављене тако да је обезбеђен приступ комуналном возилу.

6. УСЛОВИ ЗА ПРИКЉУЧЕЊЕ НА ИНФРАСТРУКТУРУ

Саобраћајни приступ – у свему према Техничким условима број 10-384/25 од 06.05.2025.године, издатим од стране надлежног ЈП „Развојна агенција“ Пожега.

Водоводна и канализациона инфраструктура – у свему према Техничким условима за пројектовање и прикључење, бр.3786/1 од 12.05.2025.године, издатим од стране ЈКП "Наш Дом".

Електроенергетска инфраструктура – у свему према Условима за пројектовање и прикључење бр.2561200-D-09.18.-178584/2-25 од 12.05.2025.године, издатим од стране „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд, Огранак Електродистрибуција Ужице. Уз услове за пројектовање достављен је и Уговор о пружању услуге за прикључење на дистрибутивни систем електричне енергије бр.2561200-D-09.18.-178584-25-УГП од 12.05.2025.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 локацијских услова, 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

Према условима важећег Плана у вези врсте објеката који се могу градити у предметној урбанистичкој подцелини Ц20.6, у овој целини се могу градити производни објекти мањих капацитета уз обавезно одлучивање о потреби процене утицаја на животну средину.

Сходно томе, а имајући у виду намену и класификацију приземља планираног објекта (индустријска зграда - радионица, до 400м², класификациони број 125101, категорија објекта Б, процентуална заступљеност 38,46%), обавеза је инвеститора да поднесе захтев за спровођење процедуре процене утицаја на животну средину.

Поступак се покреће подношењем посебног Захтева за одлучивање о потреби процене утицаја у складу са Законом о процени утицаја на животну средину ("Сл. гласник РС", бр. 135/2004 и 36/2009) код надлежног Одељења за урбанизам, грађевинарство, стамбено-комуналне послове и заштиту животне средине.

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

Према достављеном захтеву и ИДР, планира се уклањање два објекта: објекта који је евидентиран као објекат бр.1 у катастру, као и другог објекта који није евидентиран у катастру, а који је према приложеном КТ плану изграђен на предметној парцели.

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

Катастарска парцела бр.3305 КО Пожега је укупне површине 423м², према врсти земљишта се води као земљиште грађевинском подручју, док се према начину коришћења земљишта води као део парцеле бр.1 - земљиште под зградом и другим објектом у површини 104м² (зграда пословних услуга - радионица, приземне спратности, објект изграђен без одобрења за изградњу) и део парцеле бр.2 - њива 4. класе у површини 319м², па је потребно извршити промену намене у грађевинско земљиште.

Према важећем Плану, минимална површина грађевинске парцеле за изградњу слободностојећег објекта је 4 ара, па је потребно извршити промену намене земљишта за минимално 296м², односно максимално за 319м² (целу предметну парцелу).

Промена намене земљишта се врши у посебном поступку пред органом ЈЛС надлежним за пољопривредно земљиште.

10. ПОСЕБНИ УСЛОВИ

- Имајући у виду услове изградње из Плана који се односе на положај објекта на парцели, где је прописана минимална удаљеност објекта од границе суседне парцеле од 2м са отворима за стамбене просторије, односно 1м са отворима за помоћне просторије (уз обавезу да отвор садржи парапет од 1,8м), уз захтев за издавање грађевинске дозволе је потребно приложити оверену сагласност источног помећара за изградњу на удаљености мањој од Планом дефинисане.
- 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.

- У складу са чланом 16. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем („Сл.гл.РС“, бр.96/2023), уз захтев за издавање грађевинске дозволе доставити доказ да је плаћена накнада за промену намене земљишта из пољопривредног у грађевинско земљиште, ако се ради о земљишту за које је прописано плаћање ове накнаде пре издавања грађевинске дозволе.
- 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.
- У потпуности испоштовати техничке услове прибављене од имаоца јавних овлашћења.
- Након исходавања грађевинске дозволе, уз захтев за потврду пријаве радова у складу са чланом 148. Закона о планирању и изградњи, потребно је доставити доставити Сагласност на студију о процени утицаја на животну средину или Одлуку надлежног органа да није потребна израда студије.
- 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-09.18.-178584-25-УГП од 12.05.2025.године, а у складу са Условима за пројектовање и прикључење бр.2561200-D-09.18.-178584/2-25 од 12.05.2025.године, издатим од стране „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд, Огранак Електродистрибуција Ужице.

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 коју је поднет захтев.

12. ДОКУМЕНТАЦИЈА ПРИЛОЖЕНА УЗ ЗАХТЕВ ЗА ИЗДАВАЊЕ ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА

- Катастарско-топографски план кат. парцеле бр.3305 КО Пожега, израђен од Агенције за геодетске послове "ГЕО ГРИД ИНГ" Пожега, Адам Ђоковић ПР, од фебруар 2025.године, оверен од Ђедовић З. Небојша, струк. инж. геодез., лиценца број 02 0888 23.
- 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 21/2025-ИДР, Пожега, март 2025.године, урађено од „DOMUS AUREA“ Пожега, [REDACTED], главни пројектант Ђорђе Павловић, м.и.а., број лиценце 300 A00876 19
- Пуномоћје

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 21/2025-ИДР, Пожега, март 2025.године, урађено од „DOMUS AUREA“ Пожега, [REDACTED], главни пројектант Ђорђе Павловић, м.и.а., број лиценце 300 A00876 19

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

Графички прилог бр.1 – извод из ИДР-а
(ситуација из Идејног решења)

