



## РЕПУБЛИКА СРБИЈА

Општина Пожега

### Општинска управа

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

Е-писарница број: 000228830 2025 06706 000 000 351 160

ROP-POZ-32791-LOC-3/2025

20.03.2025. године

П о ж е г а

Одељење за урбанизам, грађевинарство, стамбено - комуналне послове и заштиту животне средине Општинске управе Пожега, решавајући по захтеву „Геминг Плус“ доо Пожега, [REDACTED], који је поднет преко пуномоћника Павловић Ђорђа 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 надградњу два вишепородична стамбена објекта По+П+4 (објекат бр.1 и бр.2)  
до спратности По+П+5 и доградњу лифта уз објекат бр.1**

**на катастарској парцели бр.167/9 КО Пожега**

### 1. Подаци о катастарској парцели/локацији

**1.1** На основу прибављених података из електронске базе катастра непокретности Републичког геодетског завода од 19.03.2025.године, катастарска парцела бр.167/9 КО Пожега (Лист непокретности број 6230 КО Пожега) се према врсти земљишта води као градско грађевинско земљиште, док се по начину коришћења и катастарској класи води на следећи начин:

- део парцеле бр.1 - земљиште под зградом и другим објектом у површини 172м<sup>2</sup> (објекат бр.1 – стамбена зграда за колективно становање, кућни број 12, објекат има одобрење за употребу, власници посебних делова уписани у В лист 2.део),

- део парцеле бр.2 - земљиште под зградом и другим објектом у површини 172м<sup>2</sup> (објекат бр.2 – стамбена зграда за колективно становање, кућни број 14, објекат има одобрење за употребу, власници посебних делова уписани у В лист 2.део)

- део парцеле бр.3 - земљиште уз зграду и други објекат у површини 853м<sup>2</sup> (власници посебних делова уписани у В лист 2.део).

Укупна површина парцеле је 1197м<sup>2</sup>.

**1.2** У оквиру обједињене процедуре по службеној дужности прибављена је Копија катастарског плана кат. парцеле бр.167/9 КО Пожега, број 952-04-145-1928/2025 од 10.02.2025.године, издата од стране РГЗ- Службе за катастар непокретности Пожега.

**1.3** У оквиру обједињене процедуре по службеној дужности прибављена је Копија катастарског плана водова број 956-307-1826/2025 од 31.01.2025.године, издато од стране РГЗ - Републичког геодетског завода - Сектор за катастар непокретности - Одељење за катастар водова Ужице. Према достављеној копији, на предметној парцели постоје подземне инсталације – струја, гасовод, ТК инсталације и канализација. Доградња лифта се планира уз северну фасаду објекта бр.1, на делу парцеле где нису евидентирани подземне инсталације.

**1.4** Уз захтев за издавање локацијских услова приложен је Катастарско-топографски план кат. парцеле бр.167/9 КО Пожега, од децембра 2024.године у dwg формату, израђен од „Геодетска мерења“ Коцељева, Издвојено место Пожега, [REDACTED].

**1.5** Катастарска парцела број 167/9 КО Пожега има правилан облик, довољну ширину фронта и површину, као и приступ на јавну саобраћајницу, па испуњава услове за грађевинску парцелу.

## 2. Анализа и оцена захтева

### ИЗВОД ИЗ ИДР

Катастарска парцела бр.167/9 КО Пожега је површине 1197м<sup>2</sup>, правоугаоног облика и издужена у правцу исток-запад. На парцели се налазе две стамбене зграде (Војводе Мишића бр.12 и Војводе Мишића бр.14). Колски и пешачки приступ на парцелу остварује се са јужне стране, директно са улице Војводе Мишића.

Обе зграде имају по два улаза. Зграда обележена бројем 1 на катастарско-топографском плану има улазе са јужне и западне стране, док се у зграду обележену бројем 2 улази са јужне и источне стране.

Основе објеката су неправилне. Западни зид зграде 1 и источни зид зграде 2 се додирују и заједно ова два објекта чине једну целину.

Кровови ових стамбених зграда су тренутно у јако лошем стању. При јаким кишама долази до процуривања воде у станове који се налазе на последњем спрату. Како би се решио овај проблем, станари су одлучили да дозволе изградњу нове етажне.

Спратност објекта након надградње ће бити По+П+5.

Радови обухватају скидање постојећег крова објекта до носеће конструкције крова, односно ЛМТ таванице која представља под новог спрата. Након скидања слојева крова ЛМТ таваницу је потребно проверити и уколико постоје нека оштећења услед прокишњавања,

потребно их је санирати. Потом се зидају зидови нове етажe ради се нови кров нагиба 11°. Са северне стране зграде 1 се поставља лифт за станаре новог спрата. Новоизграђени део објекта је потребно урадити тако да се уклопи у постојеће стање.

Оба објекта су по својој функцији стамбена зграда са три или више станова, до 2000м<sup>2</sup> и П+4+Пк (112221). Након доградње објекат ће бити стамбена зграда са три или више станова, преко 2000м<sup>2</sup> или П+4+Пк (112222).

### 3. Подаци о класи и намени објекта

- Према захтеву и Правилнику о класификацији објеката („Службени гласник РС“ бр.22/15), планирани објекат *припада класи **Стамбене зграде са три или више станова (издвојене и остале стамбене зграде са више од три стана, као што су стамбени блокови, куће са апартманима и сл, у којима су станови намењени за стално становање или за повремено боравак), преко 2000м<sup>2</sup> или П+4+Пк (ПС), категорије В (захтевни објекти), класификациони број 112222.***

### 4. Намена, правила уређења и грађења из ПГР Пожеге

- Предметна локација се налази у оквиру градског урбанистичког 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 и 13/21).

- Према намени простора дефинисаној у оквиру плана генералне регулације, предметна катастарска пацела бр.167/9 КО Пожега припада урбанистичкој целини **Ц0.9**, односно подцелини **Ц0.9.5 са наменом градски центар - становање високих** густина од 250 ст/ха са централним функцијама.

### 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 ЦО.
- 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.

<b>УРБАНИСТИЧКА ЦЕЛИНА</b>	<b>Ц 0.9</b>		
<b>УРБАНИСТИЧКА ПОДЦЕЛИНА</b>	<b>Ц 0.9.4</b>	<b>Ц 0.9.5</b>	<b>Ц 0.9.6</b>

<b>ДОЗВОЉЕНА НАМЕНА</b>	ГРАДСКИ ЦЕНТАР - СТАНОВАЊЕ ВИСОКИХ ГУСТИНА ОД 250 ст/ха СА ЦЕНТРАЛНИМ ФУНКЦИЈАМА	ГРАДСКИ ЦЕНТАР - СТАНОВАЊЕ ВИСОКИХ ГУСТИНА ОД 250 ст/ха СА ЦЕНТРАЛНИМ ФУНКЦИЈАМА	ГРАДСКИ ЦЕНТАР – ОСНОВНА ШКОЛА „ЕМИЛИЈА ОСТОЈИЋ“
<b>ИНДЕКС ИСКОРИШЋЕНОСТИ ЗЕМЉИШТА</b>	макс 60%	макс 60%	ПРЕМА ПРАВИЛИМА ЗА ЈАВНЕ ОБЈЕКТЕ *
<b>СПРАТНОСТ ОБЈЕКТА</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>максимално По+П+5 (шест надземних етажа)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>максимално По+П+5 (шест надземних етажа)</li> </ul>	
<b>ТИП ИЗГРАДЊЕ</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>СЛОБОДНОСТО-ЈЕЋИ ОБЈЕКТИ</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>СЛОБОДНОСТО-ЈЕЋИ ОБЈЕКТИ</li> <li>ОБЈЕКТИ У НИЗУ</li> </ul>	
<b>МИНИМАЛНА ВЕЛИЧИНА ПАРЦЕЛЕ</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>ЗА СЛОБОДНО СТОЈЕЋИ ОБЈЕКАТ је бари</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>ЗА СЛОБОДНО СТОЈЕЋИ ОБЈЕКАТ је бари</li> <li>ЗА ОБЈЕКТЕ У НИЗУ ЈЕ 2 ара</li> </ul>	
<b>МИНИМАЛНА ШИРИНА ФРОНТА</b>		<ul style="list-style-type: none"> <li>ЗА СЛОБОДНО СТОЈЕЋИ ОБЈЕКАТ је 20м</li> <li>ЗА ОБЈЕКТЕ У НИЗУ БЕЗ ОГРАНИЧЕЊА</li> </ul>	
<b>ПОЛОЖАЈ ГРАЂЕВИНСКЕ ЛИНИЈЕ</b>	ПРЕМА ГРАФИЧКОМ ПРИЛОГУ „КАРТА УРБАНИСТИЧКЕ РЕГУЛАЦИЈЕ“	ПРЕМА ГРАФИЧКОМ ПРИЛОГУ „КАРТА УРБАНИСТИЧКЕ РЕГУЛАЦИЈЕ“	ПРЕМА ГРАФИЧКОМ ПРИЛОГУ „КАРТА УРБАНИСТИЧКЕ РЕГУЛАЦИЈЕ“
<b>УСЛОВИ ЗАВОДА ЗА</b>		- ДОБРА КОЈА УЖИВАЈУ	

<b>ЗАШТИТУ СПОМЕНИКА КУЛТУРЕ</b>		<b>ПРЕТХОДНУ ЗАШТИТУ:</b>  -Антонијевића кућа, у ул. Књаза Милоша бр.28 (садашњи власник је Миодраг Д. Глушчевић), КП 169/1 КО Пожега (између два рата)  *НА ОСНОВУ СПОМЕНИЧКЕ ВАЛОРИЗАЦИЈЕ ПОЈЕДИНАЧНИХ ОБЈЕКТА ГРАДИТЕЉСКОГ НАСЛЕЂА У ГРАНИЦАМА ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ УТВРЂЕНА ЈЕ ЗАШТИТА И ДЕФИНИСАН ЈЕ СТЕПЕН МОГУЋИХ ИНТЕРВЕНЦИЈА КОЈИ СУ ДЕФИНИСАНИ У ПОСЕБНОМ ПОГЛАВЉУ – <i>2.1.9.12. Услови заштите          непокретних културних          добара и амбијенталних          целина.</i>	
--	--	--	--

**Мере енергетске ефикасности** - Под појмом енергетске ефикасности подразумева се скуп мера које се предузимају у циљу смањења потрошње енергије, а које при томе не нарушавају услове рада и живљења. Дакле, циљ је свести потрошњу енергије на минимум, а задржати или повећати ниво удобности и комфора. Енергетска ефикасност подразумева и обезбеђење одрживе градње применом техничких мера, стандарда и услова пројектовања, планирања и изградње објеката. Приоритет је рационална употреба квалитетних енергената и повећање енергетске ефикасности у производњи, дистрибуцији и коришћењу енергије од крајњих корисника услуга.

Закон о планирању и изградњи уважава значај енергетске ефикасности објеката. Обавеза унапређења енергетске ефикасности објеката дефинисана је у фази пројектовања, извођења, коришћења и одржавања (члан 4).

Енергетска ефикасност се постиже коришћењем ефикасних система грејања, вентилације, климатизације, припреме топле воде и расвете, укључујући и коришћење отпадне топлоте и обновљиве изворе енергије колико је то могуће. Битан енергетски параметар су облик и оријентација објекта који одређују његову меру изложености спољашњим климатским утицајима (температура, ветар, влага, сунчево зрачење). Избором одговарајућег облика, оријентације и положаја објекта, као и одговарајућим избором конструктивних и заштитних материјала, може се постићи енергетска повољност објекта.

При пројектовању и изградњи планираних објеката применити следеће мере енергетске ефикасности:

- у обликовању избегавати превелику разуђеност објекта, јер разуђен објекат има неповољан однос површине фасаде према корисној површини основе, па су губици енергије претерани;
- избегавати превелике и погрешно постављене прозоре који повећавају топлотне губитке;
- заштитити објекат од прејаког летњег сунца зеленилом и елементима за заштиту од сунца;
- груписати просторе сличних функција и сличних унутрашњих температура, нпр. помоћне просторије оријентисати према северу, дневне просторије према југу;
- планирати топлотну изолацију објекта применом термоизолационих материјала, прозора и спољашњих врата, како би се избегли губици топлотне енергије;
- користити обновљиве изворе енергије – нпр. користити сунчеву енергију помоћу стаклене баште, фотонапонских соларних ћелија, соларних колектора и сл.;
- уградити штедљиве потрошаче енергије.

Објекти високоградње морају бити пројектовани, изграђени, коришћени и одржавани на начин којим се обезбеђују прописана енергетска својства у складу са Правилником о енергетској ефикасности зграда („Сл. гласник РС“, бр. 61/11). Ова својства се утврђују издавањем сертификата о енергетским својствима који чини саставни део техничке документације која се прилаже уз захтев за издавање употребне дозволе.

**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;
- једно паркинг место на 70 m<sup>2</sup> корисног простора банке, здравствене, пословне, образовне и административне установе;
- уколико је пословни простор мање површине, по једном објекту пословања обезбедити једно место за паркирање по једном пословном простору;
- једно паркинг место на 100 m<sup>2</sup> корисног простора трговине на мало;
- једно паркинг место на користан простор за 8 столица угоститељског објекта.

**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** – У зонама вишепородичне и вишеспратне изградње, парцеле се по правилу не ограђују.



## 5. Услови изградње објекта и уређења парцеле

### 5.1 Подаци о планираном објекту

- Намена објекта: вишепородични стамбени објекти (објекат бр.1 и објекат бр.2)
- Бруто површина под објектима: објекат бр.1 – 172м<sup>2</sup>; објекат бр.2 – 172м<sup>2</sup>
- Радови који се врше: - надградња 5 спрата над оба објекта (јединствене 6.етаже над објектом бр.1 и објектом бр.2)
  - доградња лифта за излазак на 5 спрат, уз објекат број 1
- Бруто површина приземља (оба објекта): - објекти пре доградње 344,00м<sup>2</sup>
  - објекти након доградње 348,11м<sup>2</sup>
- Спратност објеката: - објекти пре доградње По+П+4
  - објекти након доградње По+П+5
- Укупна БРГП објеката надземно: - објекти пре доградње 1899,60м<sup>2</sup>
  - објекти након доградње 2419,04м<sup>2</sup>
- Укупна БРГП објеката: - објекти пре доградње 2243,60м<sup>2</sup>
  - објекти након доградње 2763,04м<sup>2</sup>
- Укупна нето објеката: - објекти пре доградње 1801,70м<sup>2</sup>
  - објекти након доградње 2151,82м<sup>2</sup>
- Садржај објеката: - објекти пре доградње 34 стамбене јединице
  - објекти након доградње 41 стамбена јединица
- Висина објеката: - објекти пре доградње 16,50м
  - објекти након доградње 19,93м
- Светла висина: - подрум 2,16м, приземље 2,74м, спратови 1-4 2,74м, 5. спрат 2,75м
- Позиција доградње (лифта): према ИДР, уз северну фасаду објекта бр.1
  - Облик крова, кровне равни: према ИДР
  - Врста кровног покривача: према ИДР
  - Отвори на фасади: без ограничења
  - Обрада фасаде: фасада мора бити завршно обрађена. Форму и текстуру обраде одредити тако да се иста уклопи у постојећи амбијент; користити светлије нијансе и тонове за фасаду
  - Снегобрани и олуци: обавезно постављање

- 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
- Пројектну документацију радити у складу са свим важећим техничким нормативима, прописима и законским одредбама за ту врсту објекта.

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.

## 2. Услови уређења парцеле

- 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.

- Слободне површине затравити и озеленети уз примену садног материјала који не спречава природно проветравање простора. Према подацима из ИДР, обезбеђено је 20,72%.

- Одводњавање решити у границама сопствене парцеле. Кроз уређење слободних површина и нивелацију терена решити одводњавање атмосферске воде до реципијента, тако да површинска вода не угрожава суседне парцеле и објекте, нити јавне површине.

- За паркирање возила обезбедити простор на сопственој грађевинској парцели, изван јавне саобраћајне површине. Потребан број паркинга одређује се по критеријуму 1 ПМ/1 стан, па је за планирану изградњу потребно на парцели обезбедити још 7 паркинг места за 7 ново планираних станова.

С обзиром на то да на парцели постоје већ изграђени објекти са 34 засебне функционалне јединице – стана са сопственим потребама за паркирањем, уколико се на локацији не може обезбедити потребан број паркинг места (34 ПМ + 7 ПМ) недостајућа паркинг места за ново планиране стамбене јединице могуће је решити у складу са Одлуком о допунама Одлуке о утврђивању доприноса за уређивање грађевинског земљишта (Службени лист општине Пожега бр.4/2023).

- Одлагање отпада врши се у одговарајуће посуде/контејнере у сопственом дворишту, смештене на погодним локацијама у склопу парцеле.

### 5.3 Урбанистички показатељи

- постојећи на парцели:

- индекс заузетости парцеле под објектом	28,74 %
- индекс изграђености на парцели	1,59

- будући на парцели (након надградње и доградње):

- индекс заузетости парцеле под објектом	29,08 %
- индекс изграђености на парцели	2,02

### 6. Услови за пројектовање и прикључење на инфраструктуру

**Саобраћајни приступ је постојећи**, директан са јавне саобраћајнице – улице Војводе Мишића, која тангира локацију са јужне стране.

**Водовод и канализација** – Према подацима из Главне свеске ИДР, за водоснабдевање објекта и одвођење отпадних вода из објекта користиће се постојећи прикључци водовода и канализације.

**Електроенергетска мрежа** - Према Условима за пројектовање и прикључење број 2561200-D-09.18.-67687/2-25 од 25.02.2025.године, издатим од надлежног предузећа ЈП «Електропривреда Србије» д.о.о. Београд, Огранак Електродистрибуција Ужице, Момчила Тешића 13, издају се услови за прикључење на дистрибутивну мрежу који се у потпуности морају испоштовати.

Уз услове за пројектовање достављен је и Уговор о пружању услуге за прикључење на дистрибутивни систем електричне енергије број 2561200-D-09.18.-67687-25-UGP од 25.02.2025.године. Инвеститор је у обавези да попуни недостајуће информације у Уговору, својеручно потпише, скенира и овери квалификованим електронским сертификатом и кроз пријаву радова у обједињеној процедури достави потписани Уговор преко надлежног органа, као и да испуни све обавезе из члана 7. предметног Уговора.

**Заштита од пожара** – у оквиру обједињене процедуре прибављени су Услови заштите од пожара, 07.31 број 217-28-214/25 од 14.02.2025.године, издати од Министарства унутрашњих послова – Сектор за ванредне ситуације – Одељење за ванредне ситуације у Ужицу, који се у потпуности морају испоштовати.

**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

- Нема објеката за уклањање.

## 9. Промена намене пољопривредног земљишта

- Није потребна, извршена је промена намене.

## 10. Посебни услови

- Уз захтев за издавање грађевинске дозволе доставити доказ о решеним имовинско-правним односима, сходно одредбама 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) и Закона о становању и одржавању зграда („Сл.гл.РС“, бр.104/2016 и 9/2020-др. закон).
- За паркирање возила обезбедити простор на сопственој грађевинској парцели, изван јавне саобраћајне површине. Потребан број паркинга одређује се по критеријуму 1 ПМ/1 стан, па је за планирану изградњу потребно на парцели обезбедити још 7 паркинг места за 7 ново планираних стамбених јединица.

С обзиром на то да на парцели постоје већ изграђени објекти са 34 засебне функционалне јединице – стана са сопственим потребама за паркирањем, уколико се на локацији не може обезбедити потребан број паркинг места (34 ПМ + 7 ПМ), недостајућа паркинг места за ново планиране стамбене јединице могуће је решити у складу са Одлуком о допунама Одлуке о утврђивању доприноса за уређивање грађевинског земљишта (Службени лист општине Пожега бр.4/2023).

- Током фазе пројектовања и извођења планираних радова, у свему испоштовати Услове заштите од пожара, 07.31 број 217-28-214/25 од 14.02.2025.године, издате од

Министарства унутрашњих послова – Сектор за ванредне ситуације – Одељење за ванредне ситуације у Ужицу.

- Елаборат енергетске ефикасности (елаборат ЕЕ) израђен у складу са Правилником о енергетској ефикасности („Службени гласник РС“, бр. 61/2011), саставни је део техничке документације која се прилаже уз захтев за издавање грађевинске дозволе.
- Инвеститор и извођач су обавезни да приликом извођења грађевинских радова на прописан начин обезбеде градилиште.
- 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, број 2561200-D-09.18.-67687-25-UGP од 25.02.2025.године, а у складу са Условима за пројектовање и прикључење број 2561200-D-09.18.-67687/2-25 од 25.02.2025.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.167/9 КО Пожега, од децембра 2024.године у dwg формату, израђен од „Геодетска мерења“ Коцељева, Издвојено место Пожега, [REDACTED]
- 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 52/2021, Пожега, јануар 2025.године, урађено од стране „DOMUS AUREA“ Пожега, [REDACTED], одговорни пројектант Ђорђе Павловић, м.и.а., број лиценце 300 A00876 19
- Пуномоћје
- Документација у вези стамбеих заједница: одлуке, записници, уговор

## **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 у року од три дана од дана достављања може се изјавити приговор општинском већу преко овог органа или електронским путем кроз централни информациони систем.

#### **15. Саставни део издатих локацијских услова**

- 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 52/2021, Пожега, јануар 2025.године, урађено од стране „DOMUS AUREA“ Пожега, ██████████, одговорни 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  
(ситуација из Идејног решења)



