

Република Србија



ОПШТИНА ПОЖЕГА

Општинска управа

Одељење за урбанизам, грађевинарство,

стамбено-комуналне послове и

заштиту животне средине

005163376 2025 06706 004 000 351 160

ROP-POZ-37880-LOCA-8/2025

25.02.2026.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: [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] за измену Локацијских услова, поднетог преко пуномоћника [REDACTED]

на основу члана 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, 98/13-УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/19, 37/19-др. Закон, 9/20, 52/2021, 62/2023 и 91/2025), Уредбе о локацијским условима («Сл.гл.РС» бр.87/23), Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем (Сл.гл.РС бр. 96/2023), Плана генералне регулације Пожеге («Службени лист општине Пожега» бр.5/15, 7/16, 2/17 , 14/18, 13/21, 15/21, 9/23 и 18-1/24) и Решења ОУ Пожега број 002987398 2024 06706 000 000 000 001 04 01 од 02.12.2024.године, издаје:

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

за изградњу стамбене зграде са три или више станова - 112221,

спратности По/Су+П+З

на катастарској парцели број 4668 КО Пожега

1. Подаци о катастарској парцели / локацији:

Према захтеву за издавање локацијских услова и достављеној пројектној документацији планира се изградња **стамбене зграде са три или више станова - 112221, спратности По/Су+П+З, на катастарској парцели број 4668 КО Пожега.**

На основу електронски прибављених података из базе катастра непокретности Републичког геодетског завода, канцеларије за ИТ и е Управу Владе Републике Србије, **Копије плана** за наведену парцелу Број: 952-02-1-145-25797/2022 од 16.12.2022. године, Републичког геодетског завода – Службе за катастар непокретности Пожега и **Копије катастарског плана водова** број 956-307-29120/202 од 12.12.2022. године, издатој од РГЗ-а-Одељења за катастар водова у Ужице, парцела број 4668 КО Пожега:

- има директан излаз на улицу Јелице Смиљанић, улицу Војводе Бојовића и једним мањим делом (у дужини од око 2,5м) на улицу Браће Мићић
- је петоугаоног облика
- има постојећи изграђен објект
- има део ТК инфраструктуре у делу парцеле до улице Браће Мићић

Предметна катастарска парцела **4668** КО Пожега, површине **683** м² је према врсти земљишта **градско грађевинско земљиште** а према начину коришћења земљиште под зградом и другим објектом у површини од 21 м², земљиште под предбележним објектом у површини од 173 м², земљиште уз зграду и други објект у површини од 327 м² и воћњак 3. класе у површини од 162 м².

Имаоци права на **парцели** су:

Имаоци права на **објекту** су

Објект има одобрење за употребу.

Уз захтев за издавање локацијских услова приложен је **катастарско-топографски план**, за кат.парцелу бр.4668 КО Пожега, јун 2023.год. израђен од стране Геодетска агенција _____ маст.инж.геодез., број лиценце _____ геодетска лиценца првог реда.

КОНСТАТАЦИЈА

Предметна кат. парцела број 4668 КО Пожега испуњава услове за грађевинску парцелу.

2. ПОДАЦИ О КЛАСИ И НАМЕНИ ОБЈЕКТА

КЛАСИФИКАЦИЈА

Класа објекта : стамбена зграда са три или више станова

Категорија објекта : Б (зграде – мање захтевни објекти)

Класификациона ознака : 112221

Процентуална заступљеност : 100%

3. НАМЕНА, правила уређења и грађења на основу планског документа :

3.1 ПОДАЦИ О ЦЕЛИНИ, ОДНОСНО ЗОНИ И НАМЕНИ

Предметна катастарска парцела број 4668 све у КО Пожега налази се у оквиру градског урбанистичког подручја Пожеге, где су правила изградње и уређења локације прописана **Планом генералне регулације Пожега** («Службени лист општине Пожега» бр.5/15, 7/16, 2/17, 14/18,13/21, 15/21).

Према **намени простора** дефинисаној у Плану генералне регулације Пожеге («Службени лист општине Пожега» бр.5/15, 7/16, 2/17, 14/18, 13/21 и 15/21), кат. парцела број 4668 КО Пожега се налази у урбанистичкој целини Ц 14, односно **подцелини Ц14.1 – становање средњих густина од 60-150 стан/ха** у Миловићама ливадама. Правила грађења дефинишу се на основу Плана генералне регулације Пожеге („Службени лист Општине Пожега“, бр.5/15, 7/16, 2/17, 14/18 и 13/21) и Правилника о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу („Службени гласник РС“ бр. 22/15).

Урбанистичка **целина Ц14** обухвата простор између петље „Ариљска рампа“, државног пута IB реда IB-23 деоница Пожега – Ужице, до изласка из границе плана.

Површина целине износи око 35.50 Ха.

Претежна намена је становање са компатибилним делатностима као што су услуге, трговина на мало, угоститељство и занатство.

3. НАМЕНА, правила уређења и грађења на основу планског документа :

Катастарска парцела број 4668 КО Пожега, налазе се у оквиру градског урбанистичког подручја Пожеге, где су правила изградње и уређења локације прописана Планом генералне регулације Пожега («Службени лист општине Пожега» бр.5/15, 7/16, 2/17 , 14/18, 13/21, 15/21, 9/23 и 18-1/24).

Према намени простора дефинисаној у Плану генералне регулације Пожеге («Службени лист општине Пожега» бр.5/15, 7/16, 2/17 , 14/18, 13/21, 15/21, 9/23 и 18-1/24) , предметна катастарска парцела број 4668 КО Пожега, припада урбанистичкој подцелини Ц14.1- становање средњих густина од 60 - 150 ст/ха.

Претежна намена : становање средњих густина од 60 - 150 ст/ха, стамбени породични објекти са максимално 3 стамбене јединице, вишепородични стамбени, стамбено-пословни објекти

Пратеће намене : пословање компатибилно основној намени становања, које не угрожава животну средину (ближе одређено у правилима уређења); помоћни објекат у функцији главног објекта (гаража, остава и сл.); објекти јавних намена, верски и инфраструктурни објекти

Врста и намена објеката који се могу градити : породични стамбени објекти са максимално 3 стамбене јединице; стамбено-пословни објекти; вишепородични стамбени, стамбено-пословни објекти; пословни објекти; 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 (објекти на суседним парцелама додирују једну заједничку линију границе парцеле); Објекти у непрекинутом низу (објекат додирује обе бочне линије грађевинске парцеле); Објекти у прекинутом низу (објекат додирује само једну бочну линију грађевинске парцеле)

Услови за парцелацију, препарцелацију и формирање грађевинске парцеле :

Минимална површина парцеле :

за слободно-стојећи објекат:

- породични стамбени објекат је 3.0 ара, изузетно 2.0ара (односи се на постојеће парцеле којима је формирањем саобраћајница смањена површина)
- породични стамбено-пословни објекат је 3.0 ара
- вишепородични стамбени, стамбено-пословни је 6.0ари

за двојни:

- породични стамбени и стамбено-пословни објекат је 4.0 ара (2 x 2.0 ара)

за објекте у прекинутом низу:

- породични стамбени и стамбено-пословни објекат је 3.0 ара
- вишепородични стамбени и стамбено-пословни објекат је 5.0 ари

за објекте у непрекинутом низу:

- породични стамбени и стамбено-пословни објекат је 1.5 ара
- вишепородични стамбени и стамбено-пословни објекат је 5.0 ари

Минимална ширина фронта парцеле :

за слободностојећи објекат:

- породични стамбени објекат је 10.0м
- породични стамбено-пословни објекат је 15.0м
- вишепородични стамбени, стамбено-пословни је 16.0м

за двојни:

- породични стамбени и стамбено-пословни објекат је 16.0м (2 x 8.0 м)

за објекте у прекинутом низу:

- породични стамбени и стамбено-пословни објекат је 8.0м
- вишепородични стамбени и стамбено-пословни објекат је 14.0м

за објекте у непрекинутом низу:

- породични стамбени и стамбено-пословни објекат је 5.0м
- вишепородични стамбени и стамбено-пословни објекат је 12.0м

Максимални индекс заузетости : 50%; 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.

Минимално растојање објекта и линије суседне грађевинске парцеле је:

- 1 m – са отворима за помоћне просторије (уз обавезу да отвор садржи парапет од 1,8м);
- 2.0м – са отворима за стамбене просторије.
- 1/2 висине вишег објекта за вишепородичне објекте

Испади на објектима не смеју да пређу регулациону линију.

Удаљеност планираних од околних објеката, осим објеката у низу је 5м, а минимум 4м, ако један од зидова објекта садржи отворе за дневно осветљење.

За изграђене објекте који су међусобно удаљени мање од 4м не могу се на суседним странама предвиђати наспрамни отвори стамбених просторија.

Спратност :

За породичне објекте:

- максимално По + П + 1 + Пк (П+2) – три надземне етаже

За вишепородичне објекте:

- максимално По + П + 3 – четири надземне етаже

Висина назитка поткровне етаже износи максимално 1,6 м, рачунајући од коте пода поткровне етаже до висине кровног венца.

Дозвољена је изградња подрумске или сутеренске етаже уколико не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе.

Услови за изградњу другог објекта на парцели : На парцелама чија је површина већа од 5.0а дозвољена је изградња другог објекта основне или пратеће намене у оквиру планираних урбанистичких параметара.

Минимална удаљеност слободностојећег објекта 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 објекта што задовољава противпожарне услове..

Дозвољена је изградња једног помоћног објекта на парцели, приземне спратности.

Уређење зелене површине : минимално 25% 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 објект на мањој удаљености од границе суседне парцеле, од планом прописане, није дозвољено отварање отвора на фасади изузев на помоћним просторијама са парапетом 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 ове врсте објеката 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.

3.3 ОПШТА ПРАВИЛА

Услови и начин обезбеђивања приступа парцели

Приступ парцели по правилу треба да буде са јавног пута – улице, и то када парцела најмање једном својом страном директно излази на јавну површину, или индиректном везом са јавним путем, преко приватног пролаза.

Свака грађевинска парцела може имати један колски приступ. Изузетно се могу дозволити два колска приступа, уколико се парцела налази на углу две улице и приступ је могуће створити из обе улице, тако да прикључак не ремети услове прикључења других парцела и не утиче на безбедност саобраћаја, уз прибављање услова надлежног предузећа.

Ширина приватног пролаза преко кога се обезбеђује приступ јавном путу – улици не може бити мања од 3,5 m.

Уколико се ради о градњи у непрекинутом низу, пролаз у дубину парцеле обезбедити кроз покривени пролаз – пасаж ширине минимално 3,50 m и висине минимално 4 m.

Услови и нормативи за паркирање на површинама остале намене

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

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 објект 1.категорије

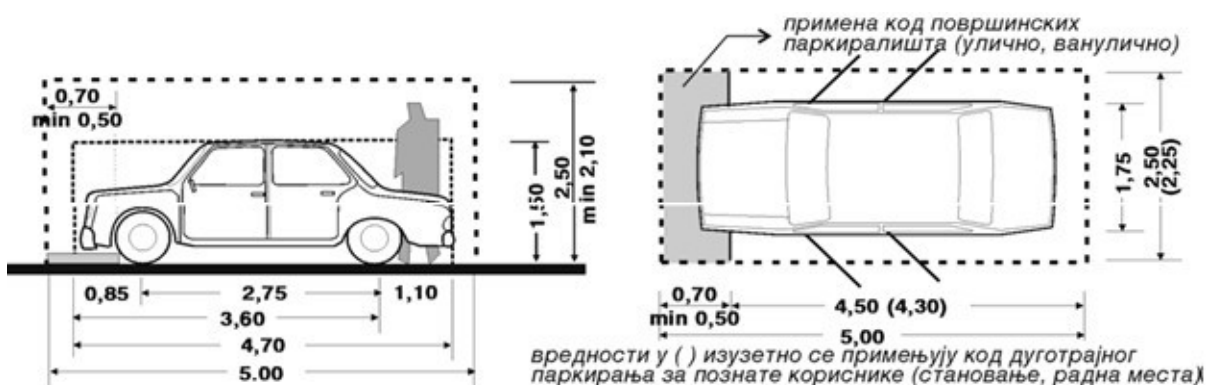
- хотелијерска установа: 1ПМ/на користан простор за 10 кревета или 1ПМ/на 3 лежаја за хотел 1.категорије

-производни, магацински и индустријски објект: 1ПМ/на 200м² корисног простора и обавезно обезбедити простор за смештај теретних возила.

У оквиру комплекса где се планирају комерцијални садржаји (за чије потребе се користе и теретна возила) планирати и простор за смештај теретних возила. Места за смештај возила и простор за маневрисање возила приликом уласка/изласка на места за смештај возила, у зависности од угла паркирања, димензионисати према важећим нормативима.

Гараже објекта планирају се у или испод објекта у габариту, подземно изван габарита или надземно на грађевинској парцели.

Димензије просторног габарита (2,5х5,0/ ширина пролаза 5.5м, за управно и 2,3х6,0/ширина пролаза 3.5м за подужно паркирање) су полазни геометријски стандард у планирању и пројектовању паркиралишта за путничке аутомобиле. Кад су у питању гараже, ширина пролаза за управно паркирање износи 6м.



Грађевински елементи објекта

Грађевински елементи на нивоу приземља могу прећи грађевинску, односно регулациону линију (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада), и то:

- излози локала - 0,30 m, по целој висини, када најмања ширина тротоара износи 3 m, а испод те ширине тротоара није дозвољена изградња испада излога локала у приземљу;
- излози локала - 0,90 m по целој висини у пешачким зонама;
- транспарентне браварске конзолне надстрешнице у зони приземне етаже - 2 m по целој ширини објекта са висином изнад 3 m;
- платнене надстрешнице са масивном браварском конструкцијом - 1 m од спољне ивице тротоара на висини изнад 3 m, конзолне рекламе - 1,20 m на висини изнад 3 m.

Испади на објекту не могу прелазити грађевинску линију више од 1,60 m, односно регулациону линију више од 1,20 m и то на делу објекта вишем од 3 m. Хоризонтална пројекција испада поставља се у односу на грађевинску, односно регулациону линију.

Грађевински елементи (еркери, дократи, балкони, улазне надстрешнице без стубова, надстрешнице и сл.) на нивоу првог спрата могу да пређу грађевинску, односно регулациону линију (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада), и то:

- на делу објекта према предњем дворишту - 1,20 m, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 50% уличне фасаде изнад приземља;
- на делу објекта према бочном дворишту претежно северне оријентације (најмањег растојања од 1,50 m) - 0,60 m, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 30% бочне фасаде изнад приземља;
- на делу објекта према бочном дворишту претежно јужне оријентације (најмањег растојања од 2,50 m) - 0,90 m, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 30% бочне фасаде изнад приземља;
- на делу објекта према задњем дворишту (најмањег растојања од стражње линије суседне грађевинске парцеле од 5 m) - 1,20 m, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 30% стражње фасаде изнад приземља.

Грађевински елементи испод коте тротоара - подрумске етаже - могу прећи грађевинску, односно регулациону линију (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада), и то:

- стопе темеља и подрумски зидови - 0,15 m до дубине од 2,60 m испод површине тротоара, а испод те дубине - 0,50 m;
- шахтови подрумских просторија до нивоа коте тротоара - 1 m, и
- стопе темеља не могу прелазити границу суседне парцеле, осим уз сагласност власника или корисника парцеле.

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 m.

Парцеле чија је кота нивелете виша од 0,90 m од суседне, могу се ограђивати транспарентном оградом до висине од 1,40 m 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 оградe буду на земљишту власника оградe.

Суседне грађевинске парцеле могу се оградити живом зеленом оградом која се сади у осовини границе грађевинске парцеле или транспарентном оградом до висине од 1,60 m, која се поставља према катастарском плану и оператy, тако да стубови оградe буду на земљишту власника оградe.

Врата и капије на уличној огради не могу се отворати ван регулационе линије.

У зонама вишепородичне и вишеспратне изградње, парцеле се по правилу не оградјују.

4. услови ИЗГРАДЊЕ објекта и уређења парцеле :

4.1 Подаци о планираном објекту

Радови који се врше: нова градња

Врста објекта: слободностојећи објекат Б категорије

Намена планираног објекта: стамбена зграда са три или више станова

Садржај планираног објекта:

ТЕХНИЧКИ ОПИС ИДР – објекат је по својој функцији стамбена зграда са три или више станова до 2000м² – 112221. Представља једну функционалну целину.

Пројектована просторија у оквиру **подрума** је:

Заједничке просторије: ходник, котларница, лифт и гаража

Пројектована просторија у оквиру **сутерена** је:

Стан 1: дневна соба/кухиња/трпезарија, ходник, спаваћа соба, купатило и тераса.

Пројектоване просторије у оквиру **приземља** су:

Заједничке просторије: ходник и степениште

Стан 2: ходник, дневна соба/кухиња/трпезарија, купатило, две спаваће собе и тоалет

Стан 3: дневна соба/трпезарија/кухиња, купатило, ходник, спаваћа соба и тераса.

Пројектоване просторије у оквиру **1. спрата** су:

Заједничке просторије: степениште

Стан 4: ходник, дневна соба/кухиња/трпезарија, три спаваће собе, купатило, тоалет и тераса

Стан 5: улаз, дневна соба/кухиња/трпезарија, купатило и спаваћа соба.

Стан 6: ходник, две спаваће собе, купатило, дневна соба/трпезарија/кухиња, и тераса.

Пројектоване просторије у оквиру **2. спрата** су:

Заједничке просторије: ходник и степениште

Стан 7: ходник, дневна соба/трпезарија/кухиња, три спаваће собе, , купатило, тоалет и тераса

Стан 8: улаз, дневна соба/ кухиња /трпезарија, купатило и спаваћа соба.

Стан 9: ходник, две спаваће собе, купатило, дневна соба/трпезарија/ кухиња и тераса.

Пројектоване просторије у оквиру **3. спрата** су:

Заједничке просторије: ходник и степениште

Стан 10: ходник, дневна соба/трпезарија/кухиња, три спаваће собе, купатило, тоалет и тераса

Стан 11: улаз, дневна соба/трпезарија/кухиња, купатило и спаваћа соба.

Стан 12: ходник, три спаваће собе, купатило, дневна соба/трпезарија / кухиња и тераса.

Главни улаз у објект је предвиђен са јужне стране

У подруму је организована гаража са укупно **3 гаражних места**. У гаражу силази лифт и степениште који повезују ниво подрума / сутерена са приземљем и осталим етажама, који су предпростором одвојени од директне везе са гаражом и осталим етажама. У гаражу се улази директно са терена рампом нагиба 12%. у сутерену објекта је пројектована једна стамбена јединица Стан 1.

Етаже су повезане лифтом и унутрашњом вертикалном комуникацијом – степениште.

4.2 основни подаци о објекту и локацији:

Спратност планираног објекта: По/Су+П+З;

Габарити објекта према ИДР-у (основа приземља): 20.90м x 10.60м (основа приземља)

Укупна површина кат.парц.парцеле : 683 м²

Висина објекта: 14,05 м;

Бруто површина планираног објекта: 986,61 м²

БРГП планираног објекта: 810,58 м²

НЕТО површина објекта: 813,69 м²

Површина под планираним објектом: 182.38 м² (хоризонтална пројекција)

број функционалних јединица: 12 стамбених и 1 заједничка јединица

број паркинг места: 12 (9 паркинг места + 3 гаражна)

оријентација слемена: према графичком прилогу ИДР

Облик крова, кровне равни: према ИДР

Врста кровног покривача: ТР лим

Обрада фасаде: Демит фасада

Нагиб крова: једноводни кров нагиба 8°

Столарија: унутрашња дрвена, спољашња ПВЦ, прозори објекта су од дрвета

Спратна висина: подрум/сутерен: 1.66-2.50 м

приземље: 2.74м

1. спрат: 2.74м

2. спрат: 2.74м

3. спрат: 2.74м

Урбанистички показатељи:

Грађевинска парцела површине: 683,00 м²

индекс заузетости парцеле под објектом: 26,70 %

индекс изграђености на парцели: 1,19

проценат зелених површина: 26,37 %

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

4.3 УСЛОВИ УРЕЂЕЊА ПАРЦЕЛЕ

Димензије грађевинске парцеле

Да би се парцела дефинисала као грађевинска, мора задовољити одређене услове:

- грађевинска парцела има облик правоугаоника или трапеза.
- грађевинска парцела (планирана и постојећа) има површину и облик који омогућавају изградњу објекта у складу са параметрима задатим планом, техничким нормативима и прописима за одређену врсту објекта – **за вишепородичне стамбене објекте бари.**

Услови за приступ парцели

Свака грађевинска парцела може имати један колски приступ. Изузетно се могу дозволити два колска приступа, уколико се парцела налази на углу две улице и приступ је могуће стварити из обе улице, тако да прикључак не ремети услове прикључења других парцела и не утиче на безбедност саобраћаја, уз прибављање услова надлежног предузећа.

Ширина приватног пролаза преко кога се обезбеђује приступ јавном путу – улици не може бити мања од 3,5 м.

5. УСЛОВИ ИЗГРАДЊЕ ОБЈЕКТА :

Објекти који се уклањају са грађевинске парцеле:

Према приложеном ИДР предвиђено је уклањање постојећег објекта површине 21м² са парцеле пре почетка нове градње.

Етапност градње :

Није предвиђена.

Обезбеђење суседних и комуналних објеката и земљишта :

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.

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 ("Сл.гл.РС",бр.114/08).

У поднешеној документацији наведена је Бруто површина планираног објекта од 986,61 м². За предметну изградњу а у складу са Уредбом о утврђивању листе пројеката за које је обавезна процена утицаја и листе пројеката за које се може захтевати процена утицаја на животну средину ("Сл.гл.РС",бр.114/08), Листом II и Критеријумом за одлучивање о потреби израде Студије о процени утицаја на животну средину, није потребно покретати поступак доношења одлуке о потреби израде студије процене утицаја на животну средину.

Санитарна заштита :

Према Условима ЈКП "НАШ ДОМ" Пожега, за предметну локацију постоји могућност директног прикључења на водоводну и канализациону инфраструктуру.

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 или у одговарајућим просторијама у објекту за вишепородичне и пословне објекте, а у складу са прописима за објекте одређене намене.

Одлагање комуналног кућног отпада за вишепородичне зграде решавати у оквиру парцеле у складу са важећим стандардима.

Са парцела на којима је планирана изградња или су изграђени пословни и производни објекти потребно је предвидети и уредити место за одлагање комуналног отпада. За смештај контејнера потребно је осигурати посебан простор ограђен зеленилом. Одлагање других врста отпада потребно је уредити

у складу са законским прописима, зависно од врсте отпада. У зависности од врсте производње, односно врсте и карактера отпада, отпадни производни продукти се одлажу на прописану локацију и на прописани начин, у складу са врстом отпада.

6.УСЛОВИ ИМАЛАЦА ЈАВНИХ ОВЛАШЋЕЊА

Водоводна и канализациона мрежа

У техничким условима за прикључење на водоводну и канализациону мрежу, поднетим од стране инвеститора, који су такође део Локацијских услова, наводи се да **за предметну локацију постоји могућност директног прикључења на водоводну и канализациону инфраструктуру**. Прикључак се може извести на постојећој водоводној цеви пречника 80 мм, која се налази са десне стране улице Браће Мићић, гледајући од ресторана „Магнет“ према „Рамаксу“ и налази се у тротоарском простору. Објекат се може прикључити на канализациону мрежу, односно на најближи улични канализациони шахт, у улици Браће Мићић. Атмосферске воде са крова и околних платоа одвести до зелених површина или спровести риголама до јавних површина, обзиром да у том делу града нема изграђене атмосферске канализације. Поменути Услови израђени су од 23.12.2022. под бројем **8659/1** од стране ЈКП "Наш дом" Пожега.

Телекомуникациона мрежа

Увидом у копију катастарског плана водова (број 956-307-29120/2022 од 12.12.2022.године) евидентирано је постојање дела ТК инфраструктуре на парцели 4668 КО Пожега. Траса телекомуникационих инсталација прелази преко мањег дела кат. парцеле 4668 КО Пожега, готово уз саму ивицу парцеле до улице Војводе Бојовића. Пројектовање и прикључење на ову инфраструктуру извести у свему према Условима Телекома Србија број **6961/1-2023EX** издатим од 06.01.2023. године.

Електроенергетска мрежа

У оквиру документације за Локацијске услове приложени су Услови за пројектовање и прикључење од стране Електродистрибуције Србије д.о.о. Београд, Огранак Електродистрибуција Ужице под бројем **8М.1.0.0-Д-09.20.-558740-22** од 05.01.2023. Напон на који се прикључује објекат је 0,4кV, фактор снаге 0,95. Према приложеним Условима, странка је у обавези да реши све имовинско-правне односе везане за прикључак и гради прикључак од омана мерног места до разводних табли у објекту. Прикључак извести у потпуности према Условима издатим од стране Електродистрибуције Србије, Огранак Електродистрибуција Ужице.

Уз услове за пројектовање достављен је и **Уговор о пружању услуге за прикључење на дистрибутивни систем електричне енергије** број **8М.1.0.0.-Д-09.20.-558740-22-УГП** од 05.01.2023. године, са пратећим упутством за попуњавање, оверу и плаћање по Уговору.

Саобраћајни приступ

Планиране радове извести према Техничким условима за пројектовање и прикључење издатим од стране ЈП „Развојна агенција Пожега“, број: 10-65/26 од 06.02.2026. год.

Услови заштите од пожара – у свему према:

Планиране радове извести у складу са прибављеним Обавештењем 07.32.1 број 217-28-159/26 од 03.02.2026.год., издатим од надлежног Министарство унутрашњих послова, Сектор за ванредне ситуације, Одељење за ванредне ситуације у Ужицу.

Сви наведени технички услови прибављени од ималаца јавних овлашћења, саставни су део ових локацијских услова и морају се поштовати!

7.ОПШТИ УСЛОВИ - САГЛАСНОСТИ

Инвеститор је дужан да о свом трошку, а под условима и уз сагласност јавних предузећа, измести све комуналне објекте чија би безбедност и функционалност били угрожени

изградњом планираног објекта или би својим положајем угрозили безбедност будућег објекта.

Обавеза је да се пројектованим променама у простору, односно будућом изградњом не доведу у питање сигурност и стабилност суседних објеката и грађевинских парцела. У том смислу, техничком документацијом предвидети потребне заштитне мере.

8. ПОСЕБНИ УСЛОВИ - САГЛАСНОСТИ

Приликом пројектовања поштовати све прописе и законе везане за заштиту животне средине, заштиту од пожара, санитарну и хигијенску заштиту.

Поред свега осталог, при пројектовању архитектонских објеката и инфраструктуре, пројектанти су дужни да се придржавају и следећих важећих прописа и норматива:

- **противпожарне заштите објекта и насеља**
- **приступачности особама са инвалидитетом** – односи се на пројектовање стамбених објеката са 10 и више станова у складу са Правилником о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама ("Сл. гласник РС", бр.22/2015)
- **мера енергетске ефикасности** - 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.

На основу члана 8ђ став 1 Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС”, број 72/2009, 81/2009-исправка, 64/2010 – одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 – одлука УС, 50/2013 – одлука УС, 98/2013 – одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019-др.закон, 9/2020, 52/2021, 62/2023 и 91/2025), 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, грађевинску и употребну дозволу издаје, а пријаву радова потврђује у складу са актима и другим документима из члана 8б овог закона.

Сходно члану 8ђ. став 9 Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС”, број 72/2009, 81/2009-исправка, 64/2010 – одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 – одлука УС, 50/2013 – одлука УС, 98/2013 – одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019-др.закон, 9/2020, 52/2021, 62/2023 и 91/2025), у случају штете настале као последица примене техничке документације, на основу које је издата грађевинска дозвола, за коју се накнадно утврди да није у складу са прописима и правилима струке, за штету солидарно одговарају пројектант који је израдио и потписао техничку документацију, вршилац техничке контроле и инвеститор.

9. УСЛОВИ ЗАШТИТЕ ОД ЕЛЕМЕНТАРНИХ НЕПОГОДА :

Предметно насеље се налази у 8 (осмој) сеизмичкој зони. У циљу заштите од потреса предметни објекат мора бити безбедан од рушења, односно мора бити пројектован и изведен према категоризацији и одредбама Правилника о техничким нормативима за изградњу објеката високоградње у сеизмичким подручјима («Сл. лист СФРЈ» бр. 31/81, 49/82 и 29/83).

10. 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 катастарске парцеле за које је поднет захтев.

11. ОБАВЕЗЕ ИНВЕСТИТОРА

Пројектну документацију радити у складу са свим важећим техничким нормативима, прописима и законским одредбама за ту врсту објеката са посебним акцентом на стабилност објеката.

Пре подношења захтева за грађевинску дозволу потребно је решити имовинско-првне односе.

12. ДАЉЕ ПОДНОШЕЊЕ ЗАХТЕВА

Захтев за издавање Грађевинске дозволе за планирани објекат, предати искључиво у електронској форми, а све у складу са Правилником о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем («Сл.гл.РС» број 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/> као и <http://gradjevinskedozvole.rs/>. 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 техничка документација сачињена у складу са Правилником о садржини, начину и поступку израде и начину вршења контроле техничке документације према класи и намени објекта («Сл.гл.РС» број 73/19) и документација у складу са Законом 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, 98/13-УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19-др. закон, 9/20, 52/2021, 62/2023 и 91/2025).

13. 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.

14. НАПОМЕНА

Саставни део издатих Локацијских услова је и:

- Графички прилог – извод из ИДР-а и
- Идејно решење број техничке документације: 76/2022-ИДР, Пожега, децембар 2022. урађено од стране [REDACTED], одговорно лице пројектанта и главни пројектант [REDACTED], маст.инж.арх. број лиценце [REDACTED]

Графички прилог бр.1

(ситуација из Идејног решења)

LEGENDA korišćenih znakova i simbola

	Padnice - škarpa
	Drvena ograda
	Drvo listopadno
	Granice parcela po katastru
	Faltir-ko stave
	Broj kat. parcela
	Elektro stub - betonski
	Travnate površina
	Drvena ograda na sokli
	Ćesma, bunar
	Vodovodna jahta

