



РЕПУБЛИКА СРБИЈА

Општина Пожега

Општинска управа

Одељење за урбанизам, грађевинарство,

стамбено-комуналне послове и

заштиту животне средине

Електронска писарница број: 004719156 2025 06706 004 000 351 160

ROP-POZ-32294-LOC-2/2025

14.01.2026.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 Зорана Радовановића из Засеља, [REDACTED], поднетог преко пуномоћника Костантина Даничића 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, 62/23 и 91/25), 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 складишног објекта -магацина делова за грађевинску механизацију

спратности П+0

на катастарској парцели бр.825 КО Пожега

1. Подаци о катастарској парцели / локацији

1. На основу прибављених података из електронске базе катастра непокретности Републичког геодетског завода од 14.01.2026.године, катастарска парцела бр.825 КО Пожега (Лист непокретности број 1912) је укупне површине 7201м².
2. У оквиру обједињене процедуре у претходном поступку ROP-POZ-32294-LOC-1/2024, по службеној дужности прибављена је Копија катастарског плана кат. парцеле број 825 КО Пожега, број 952-04-145-21723/2024 од 18.10.2024.године, издата од стране РГЗ-Службе за катастар непокретности Пожега. Према издатој копији катастарског плана, парцела је неизграђена.
3. У оквиру обједињене процедуре у претходном поступку ROP-POZ-32294-LOC-1/2024, по службеној дужности прибављена је Копија катастарског плана водова број 956-307-26910/2024 од 16.10.2024.године, издата од стране РГЗ - Републичког

геодетског завода - Одељење за катастар водова Ужице. Према подацима катастра водова, на јужном делу катастарске парцеле је евидентиран подземни ТК вод.

1.4 Уз захтев за издавање локацијских услова приложен је Катастарско-топографски план кат. парцеле број 825 КО Пожега, израђен од Геодетске агенције „AKSIS" Ваљево, Душко Милутиновић ПР, март 2024.године, оверен од Душко Б. Милутиновић, маст. инж. геодез., лиценца број 01 0528 18.

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, 62/2023 и 91/2025) локацијски услови се издају за катастарску парцелу која испуњава услов за грађевинску парцелу. У предметном случају катастарска парцела број 825 КО Пожега има довољну површину, ширину фронта и директан приступ на планирану јавну саобраћајну површину, као и на државни пут, па испуњава услов за грађевинску парцелу.

2. ИЗВОД ИЗ ИДР

ЛОКАЦИЈА

На катастарској парцели бр.825 КО Пожега, њеном реалном уделу у површини од 38а01м2, планирана је изградња складишног објекта – магацина (делова за грађевинску механизацију) спратности Пр+0.

АРХИТЕКТОНСКО РЕШЕЊЕ

По захтевима овог решења предвиђена је изградња складишног објекта – магацина спратности Пр+0, габаритних димензија 20,00м x 15,00м. Објекат је пројектован као једна функционална целина у бруто површини од 300,00м2 и нето површини од 292,73м2.

Приземље се састоји од једног магацинског простора.

Нето корисна висина приземља је 4,77м – 5,47м. Објекту се приступа са североисточне стране. Катастарска парцела бр.825 КО Пожега има индиректан излаз на јавну саобраћајницу на к.п. 893 КО Пожега преко приступног пута ширине 5,5м на к.п. бр.843/2, к.п. бр.843/1, к.п. бр.830, к.п. бр.831/1 и к.п. бр.831/3, све у КО Пожега. ППР-ом Пожега са западне стране предметне парцеле предвиђено је формирање нове улице Алексића баре 13, одакле ће се након реализације ППР-а извршити трајни саобраћајни прикључак. Терен је у нагибу у правцу североисток - југозапад тако да ће приликом изградње бити вршено засецање и насипање тла.

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 Затворена складишта - Специјализована складишта затворена са најмање три стране зидовима или преградама, до 1500м2 и П+1, класификациони број 125221, категорија објекта Б (мање захтевни објекти), процентуална заступљеност 100%.

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

- Катастарска парцела број 825 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 825 КО Пожега припада урбанистичкој целини Ц2, подцелини Ц2.1, са наменом становање средњих густина од 60 до 150 ст/ха.

Становање средњих густина од 60 - 150 ст/ха

У складу са традицијом и карактером насеља најзаступљеније је становање средњих густина које подразумева доминантно објекте породичног становања.

Планирана је реконструкција, доградња и адаптација постојећих и изградња нових објеката породичног становања, са максимално 3 стамбене јединице.

У склопу становања могућа је изградња и објекта друге компатибилне намене чија делатност неће имати штетног утицаја на околину: пословање, јавни садржаји, спорт и рекреација, комунални објекти, сервиси, верски објекти, мала привреда и друго, с тим да њихова заступљеност на нивоу целине 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, биоскоп, позоришне сале и др.),
- забаве (билијар, видео игре, кладионице и др.),
- спорта (спортски терени, теретане, вежбаонице и др.),
- пословно-административних делатности (банаке, 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.

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, гасовима, мирисима, отпадним водама, и другим штетним дејствима, као и објекти који се по архитектонско грађевинском склопу не уклапају у окружење.

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. За магацински објекат потребно је обезбедити 1ПМ/на 200м² корисног простора и обавезно обезбедити простор за смештај теретних возила.

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 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 оператату, тако да стубови оgrade буду на земљишту власника оgrade.
- Врата и капије на уличној огради не могу се отварати 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 СРЕДЊИХ ГУСТИНА ОД 60 до 150 СТ/ХА

УРБАНИСТИЧКЕ (ПОД)ЦЕЛИНЕ	Ц2.1, Ц7.2, Ц11.1, Ц12.2, Ц14.1, Ц18, Ц20.3, Ц21.1 и Ц23
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 6.0ара
		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 ара
	Минимална ширина фронта парцеле:	за објекте у непрекинутом низу:
		- породични стамбени и стамбено-пословни објекат је 1.5 ара - вишепородични стамбени и стамбено-пословни објекат је 5.0 ара
		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:
Максимални индекс заузетости:		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		Новопланирани објекти се постављају у оквиру дефинисаних грађевинских линија (графички прилог „КАРТА

на парцели:	УРБАНИСТИЧКЕ РЕГУЛАЦИЈЕ“). <u>Минимално растојање објекта и линије суседне грађевинске парцеле је:</u> ■ 1 m – са отворима за помоћне просторије (уз обавезу да отвор садржи парапет од 1,8м); ■ 2.0м – са отворима за стамбене просторије. ■ ½ висине вишег објекта за вишепородичне објекте Испади на објектима не смеју да пређу регулациону линију. <u>Удаљеност планираних од околних објеката</u>, 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 5.0ари 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 објеката 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 објекат 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.
Услови Завода за заштиту споменика културе:	• У оквиру урбанистичке целине Ц18 налазе се археолошки локалитети Блашковина, Крчевина. Катастарске парцеле ових археолошких локалитета на којима је планирано становање средњих густина су: 3415, 3421, 3427, 3428, 3432, 3433, 3434, 3442, 3557, 3558, 3561, 3560, 3559, 3567, 3565, 3528 и 4024 КО Пожега.

	Ова два археолошка локалитета припадају Висибаби које је утврђено за непокретно културно добро-археолошко налазишта од великог значаја. * Забрањује се извођење било каквих радова на дефинисаним подручјима без посебних услова Завода у Краљеву као територијално надлежног. 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. • У оквиру урбанистичке подцелине Ц7.2 налази се археолошки локалитет – добро под претходном заштитом Пожежница. Катастарске парцеле овог археолошког локалитета на којима је планирано становање средњих густина су: 1446/1, 1446/7, 1446/8, 1446/9, 1445, 1444/6, 1444/5, 1444/1, 1441/5, 1441/1 и 1936 КО Пожега. * Забрањује се извођење било каквих радова на дефинисаним подручјима без посебних услова Завода у Краљеву као територијално надлежног. Будући да археолошко налазиште Пожежница представља остатке материјалне културе из историјског периода, осим извођења заштитних археолошких истраживања за наведени простор као основна мера прописује се и презентација откривених остатака. - У оквиру урбанистичке целине Ц18 уочене су површине: • Близина локалитета Крчевина, к.п. бр. 3406, 3411, 3413, 3446 и 3410/11 КО Пожега, • Близина локалитета Блашковица, к.п. бр. 3616, 3545 и 3614 КО Пожега, на којима је идентификовано постојање археолошког материјала које сходно према Закону о културном наслеђу представљају потенцијална археолошка подручја. * Забрањује се извођење било каквих радова на дефинисаном подручју без посебних услова Завода у Краљеву као територијално надлежног. Сви радови на наведеним парцелама у зависности од обима и карактера, подразумевају извођење заштитних археолошких истраживања или континуирани археолошки надзор стручног лица-археолога.
--	--

ПОСЛОВАЊЕ КАО ДЕО ДРУГИХ НАМЕНА (углавном у оквиру стамбене зоне)

Пословни објект се може градити као појединачни и главни (посебан или у оквиру становања) објект на грађевинској парцели, уз поштовање свих параметара који важе за изградњу стамбених објеката.

Пословни простор се може организовати у саставу стамбеног објекта или као посебан објекат уколико то организација парцеле дозвољава. Услуге се у склопу стамбених објеката, најчешће налазе у приземљу објекта.

Стамбени простор се може претворити у пословни и то без ограничења површине уз услов да су испуњени хигијенско-санитарни, противпожарни и други услови које захтева одређена делатност.

Могућа је изградња и искључиво слободно стојећег пословног објекта на парцели од минимално 600 m².

У оквиру појединачних парцела за потребе властитог домаћинства могу се наћи све врсте услужних делатности, а евентуално мање прозводне делатности.

Пословање (услугне делатности) обухватају трговину (прехранбена, конфекцијска, уређаји и бела техника ..., али и књижаре, продајне галерије...), услуге (банке, мењачнице, агенције, бирои...), занатство (јувелнирнице, фризерске, оптичарске, сајцијске радње..) и угоститељство (ресторани, кафеи и посластичарнице).

Мали производни погони су најмање производне јединице које се могу лоцирати у склопу становања или других намена. Баве се претежно терцијалним делатностима, и то су најчешће мале фирме, пекарска и посластичарска производња, електромеханичарске радионице, мања складишта грађевинског материјала и сл, уз могућност организовања производње најнижег нивоа.

То су категорије А и Б из правила заштите животне средине.

На парцелама већим од 600 м², могућа је изградња другог објекта стамбене или друге намене која не угрожава становање.

Могућа је изградња пословног објекта (услуге) на парцели од минимално 600 м².

На парцелама преко 800 м², могуће је развијати делатности мање производње категорије А и Б из правила заштите животне средине.

На парцелама преко 800 м², могуће је развијати делатности пољопривредне производње за потребе властитог домаћинства.

Максимална спратност објеката за појединачне парцеле (изван радних зона) пословања и `мање производње` је П+1+Пк. За објекте пословања (услугних делатности) максимална спратност износи П+3.

5. услови ИЗГРАДЊЕ објеката и уређења парцеле

1. Подаци о планираном објекту

- Врста планираних радова: изградња
- Намена објекта: магацинделова за грађевинску механизацију
- Тип објекта: слободностојећи објекат
- Садржај објекта: један магацински простор
- Број функционалних јединица: 1
- Спратност планираног објекта: П+0
- БРГП планираног објекта: 300,00м²

- Габарит објекта: 20,00м × 15,00м
- НЕТО површина објекта: 292,73м²
- Површина земљишта под објектом/заузетост: 300,00м²
- Висина објекта (слеме): 6,53м
- Облик крова, кровне равни: према ИДР
- Врста обраде крова: према ИДР
- Обрада фасаде: према ИДР
- Улаз у објекат: са северо-источне стране, према ИДР
- Положај објекта на парцели: према ИДР, а у складу са условима хоризонталне регулације из плана
- Приступ локацији и објекту: према ИДР, индиректан излаз на јавну саобраћајницу (к.п. 893 КО Пожега) преко приступног пута ширине 5,5м на к.п. бр.843/2, к.п. бр.843/1, к.п. бр.830, к.п. бр.831/1 и к.п. бр.831/3, све у 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 8б овог Закона.

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

5.2 Урбанистички показатељи :

Површина за обрачун коефицијената износи:

- површина кат.парц.парцеле: 7201м²
- бруто површина под планираним објектом (приземље): 300,00м²
- индекс заузетости парцеле: 4,17% (< 50%-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 25% површине парцеле. Идејни решењем је планирано партерно уређење са 58,30% 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 з путничка возила и 1 паркинг место за теретно возило, што је према ИДР остварено.

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 с отворати 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 изградње потребно је обезбедити све објекте на парцели као и суседне објекте у погледу статичк стабилности.

Одлагање комуналног отпада

Одлагање отпада врши се у одговарајуће посуде на сопственој локацији.

6. УСЛОВИ ЗА ПРИКЉУЧЕЊЕ НА ИНФРАСТРУКТУРУ

Саобраћајни приступ – За изградњу планираног објекта прибављени су Технички услови за пројектовање и прикључење Зав. број: 10-943/25 од 29.12.2025.године од надлежног ЈП „Развојна агенција“ Пожега.

Према ИДР, приступ локацији је индиректан, преко приступног пута ширине 5,5м на к.п. бр.843/2, к.п. бр.843/1, к.п. бр.830, к.п. бр.831/1 и к.п. бр.831/3, све у КО Пожега, на јавну саобраћајну површину – макадамски пут (к.п. 893 КО Пожега, корисник Општина Пожега, власник РС). Након изградње планиране улице Алексића баре 13 према ППР-у, биће обезбеђен директан приступ локацији са новоизграђене улице.

Водоводна и канализациона инфраструктура – према ИДР, у планираном објекту нису предвиђени прикључци на водовод и канализацију, па сходно томе нису прибављани технички услови од надлежног ЈКП "Наш Дом" Пожега.

Електроенергетска инфраструктура – у свему према Условима за пројектовање и прикључење бр.2541200-D-09.20.-489465/2-24 од 06.11.2024.године, издатим од стране „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд, Огранак Електродистрибуција Ужице, који су прибављени у претходном поступку обједињене процедуре ROP-POZ-32294-LOC-1/2024.

Уз услове за пројектовање достављен је и Уговор о пружању услуге за прикључење на дистрибутивни систем електричне енергије бр.2541200-D-09.20.-489465-24-УГП од 06.11.2024.године. Инвеститор је у обавези да попуни недостајуће информације у Уговору, својеручно потпише, скенира и овери квалификованим електронским сертификатом и кр

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.

Телекомуникациона инфраструктура – у свему према Техничким условима за пројектовање деловодни број: 567134/2-2025 од 17.12.2025.године, издатим од надлежног предузећа «ТЕЛЕКОМ СРБИЈА» а.д., Београд, Таковска 2, Дирекција за технику, Сектор за мрежне операције, Служба за планирање и изградњу мреже Крагујевац, Одељење за планирање и изградњу мреже Ужице, Пријеполје, Ужице, Југ Богданова бр.1.

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 па 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. ЗАШТИТА НЕПОКРЕТНИХ КУЛТУРНИХ И ПРИРОДНИХ ДОБАРА

У оквиру предметне локације нема заштићених културних нити природних добара, за које је спроведен или покренут поступак заштите.

Уколико се при изградњи/земљаним радовима наиђе на археолошки материјал извођач/инвеститор је дужан да обустави радове и обавести надлежну службу заштите. Сходно члану 109. Закона о културним добрима ("Сл. гласник РС", бр. 71/94, 52/2011 - др. закони, 99/2011 - др. закон, 6/2020 - др. закон, 35/2021 - др. закон, 129/2021 – др. закон и 76/2023 – др. закон), обавеза извођача радова је да уколико наиђе на археолошко налазиште или археолошке предмете, одмах прекине радове и обавести надлежни завод и да предузме мере да се налаз не оштети, не уништи и да се сачува на месту и у положају у коме је откривен.

Такође, сходно одредбама Закона о заштити природе ("Сл. гласник РС", бр. 36/2009, 88/2010, 91/2010 – испр., 14/2016, 95/2018 – др. закон и 71/2021), обавеза је инвеститора/извођача радова да, уколико се у току извођења радова наиђе на природно добро које је геолошко – палеонтолошког или минералошко – петролошког порекла, а за које се претпоставља да има својство споменика природе, о томе обавести министарство надлежно за послове животне средине и да предузме све мере како се природно добро не би оштетило до доласка овлашћеног лица.

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

Према подацима из РГЗ – СКН Пожега и приложеном КТ плану, кат. парцела бр.825 КО Пожега је неизграђена.

10. ПРОМЕНА НАМЕНЕ ПОЉОПРИВРЕДНОГ ЗЕМЉИШТА

Катастарска парцела бр.825 КО Пожега (Лист непокретности број 1912) је укупне површине 7201м², према врсти земљишта се води као земљиште грађевинском подручју, те није потребна промена намене.

11. ПОСЕБНИ УСЛОВИ

- Уз захтев за издавање грађевинске дозволе приложити доказ о решеним имовинско-правним односима.
- У потпуности испоштовати техничке услове прибављене од имаоца јавних овлашћења.
- 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.
- 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.2541200-D-09.20.-489465-24-УГП од 06.11.2024.године, а у складу са Условима за пројектовање и прикључење бр.2541200-D-09.20.-489465/2-24 од 06.11.2024.године, издатим од стране „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд, Огранак Електродистрибуција Ужице.

12. 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.

13. ДОКУМЕНТАЦИЈА ПРИЛОЖЕНА УЗ ЗАХТЕВ ЗА ИЗДАВАЊЕ ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА

- Катастарско-топографски план кат. парцеле број 825 КО Пожега, израђен од Геодетске агенције „AKSIS" Ваљево, Душко Милутиновић ПР, март 2024.године, оверен од Душко

Б. Милутиновић, маг. инж. геодез., лиценца број 01 0528 18

- Доказ о уплати (накнада за ЦЕОП и Републичка административна такса)
- Идејно решење (dwg и pdf формат), 0-Главна свеска и 1-Пројекат архитектуре, број техничке документације 20/25, Пожега, новембар 2025.године, урађено од СГЗР „ГРАЂЕВИНАР ДАНИЧИЋ“ Пожега, [REDACTED], главни пројектант Милош Јелисавчић, диа, број лиценце 300 О480 15
- Пуномоћје
- Сагласности власника кат. парцела преко којих се планира индиректан приступ на јавну саобраћајницу
- Услови за пројектовање и прикључење, Број: 2541200-D-09.20.-489465/2-24 од 06.11.2024.године и Уговор о пружању услуге за прикључење на дистрибутивни систем електричне енергије, Број 2541200-D-09.20.-489465-24-UGP од 06.11.2024.године, издати од „ЕЛЕКТРОДИСТРИБУЦИЈА СРБИЈЕ“ доо Београд, Огранак Електродистрибуција Ужице
- Технички услови за пројектовање и прикључење, број 10-584/2024 од 06.11.2024.године, издати од ЈП „Развојна агенција“ Пожега
- Одговор на захтев за издавање услова за пројектовање, број: ДБ-ПОЗ-32294-О/2024 од 01.11.2024.године, издато од ЈП „ПУТЕВИ СРБИЈЕ“ Београд
- Закључак о одбацивању захтева 002873725 2024 06706 000 000 351 160 од 07.11.2024.године

14. 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) и доказ о власништву.

15. 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.

16. САСТАВНИ ДЕО ИЗДАТИХ ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА ЈЕ

- 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 20/25, Пожега, новембар 2025.године, урађено од СГЗР

„ГРАЂЕВИНАР ДАНИЧИЋ“ Пожега, [REDACTED], главни пројектант Милош
Јелисавчић, диа, број лиценце 300 О480 15

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