



## Општина Пожега

## Општинска управа

Одељење за урбанизам, грађевинарство,  
стамбено-комуналне послове и  
заштиту животне средине  
03 број 350 – 316/2020

ROP-POZ-29770-LOCH-2/2020

12.11.2020. 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 „ИРА НАДОГРАДЊА“ д.о.о. [REDACTED] поднетог преко пуномоћника Павловић Ђорђа [REDACTED] за издавање локацијских услова за изградњу два нова објекта – стамбене зграде са три или више станова и самосталне зграде гараже – паркиралиште, на катастарској парцели број 500 КО Пожега, 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 и 9/20) и Плана генералне регулације Пожеге («Службени лист општине Пожега» бр.5/15, 7/16, 2/17 и 14/18), издаје:

**ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ**

**За изградњу стамбене зграде са три или више станова и самосталне зграде гараже – паркиралиште**

на катастарској парцели број 500 КО Пожега

**1. ПОДАЦИ О КАТАСТАРСКОЈ ПАРЦЕЛИ / ЛОКАЦИЈИ:**

Место :	Пожега	К.О. : Пожега			
Потес:	Кат. пар.:	Лист неп.:	Површина:	Кат. култ. и класа:	Врста земљишта :
Окућница	број 500	Број 205	14 а 55 м <sup>2</sup>	1) земљиште под објектом 98 м <sup>2</sup> 2) земљиште под објектом 14 м <sup>2</sup> 3) земљиште уз објекат 13 а 43 м <sup>2</sup>	Градско грађевинско земљиште

На предметној катастарској парцели, као власник је уписано једно физичко лице.

На предметној катастарској парцели, изграђена су два објекта:

- 1) Породична стамбена зграда изграђена пре доношења прописа о изградњи објеката
- 2) Помоћна зграда изграђена пре доношења прописа о изградњи објеката

На предметној катастарској парцели нема евидентираних и учртаних подземних водова.

Наведени подаци су званични подаци Републичког геодетског завода – Службе за катастар непокретности Пожега, исказани у : Препису листа непокретности број 205 КО Пожега који је издат

12.11.2020. под бројем УОП-II: 2278-2020 од Јавног бележника, Копији плана за катастарску парцелу број 500 КО Пожега, издатој 12.11.2020. од РГЗ – Одељење за катастар непокретности Пожега под бројем 952-3/2020-204 и Копији катастарског плана водова издатој 11.08.2020. године од РГЗ – Одељења за катастар водова Ужице под бројем 956-01-307-11349/2020.

## 2. НАМЕНА, ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА НА ОСНОВУ ПЛАНСКОГ ДОКУМЕНТА :

- Катастарска парцела 500 КО Пожега, налази се 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 и 14/18).
- Према намени простора дефинисаној у Плану генералне регулације Пожеге, предметна локација припада урбанистичкој целини **Ц4 - подцелина Ц 4.1. – становање већих густина 150-250 ст/ха са централним функцијама.**

Претежна намена простора :	<b>становање већих густина 150-250 ст/ха са централним функцијама</b>
Друге намене :	Дозвољена је изградња пословних, пословно-стамбених, стамбено-пословних и стамбених објеката намењених породичном и вишепородичном становању под условима који важе за целину и подцелину
Максимални индекс заузетости :	<b>50%</b>
Максимални индекс изграђености:	/
Максимална спратност :	По+П+2
Положај објекта на парцели :	Новопланирани објекти се постављају у оквиру дефинисаних грађевинских линија. Најмање дозвољено растојање основног габарита (без испада) новог објекта и линије суседне грађевинске парцеле је за : 1) слободностојеће објекте на делу бочног дворишта северне оријентације - 1,50 m; 2) слободностојеће објекте на делу бочног дворишта јужне оријентације - 3,00 m; 3) двојне објекте на бочном делу дворишта - 4,00 m; 4) за први или последњи објекат у непрекинутом низу – 3,00m
Тип изградње :	- СЛОБОДНОСТОЈЕЋИ - ДВОЈНИ - ОБЈЕКТИ У НЕПРЕКИНУТОМ НИЗУ - ОБЈЕКТИ У ПРЕКИНУТОМ НИЗУ
МИНИМАЛНА ВЕЛИЧИНА ПАРЦЕЛЕ	- ЗА СЛОБОДНОСТОЈЕЋИ ОБЈЕКАТ ЈЕ 6 ари.
МИНИМАЛНА ШИРИНА ФРОНТА	- ЗА СЛОБОДНОСТОЈЕЋИ ОБЈЕКАТ је 16 м
Услови за изградњу другог објекта на парцели :	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 или 2,5 м за све врсте објеката што

задовољава противпожарне услове.

---

Дозвољена је изградња једног помоћног објекта на парцели, приземне спратности

---

Паркирање : Паркирање обезбедити у оквиру сопствене парцеле. За сваку стамбену јединицу обезбедити једно паркинг место. На 70 m<sup>2</sup> корисног простора банке, здравствене, пословне, образовне и административне установе обезбедити једно паркинг место. Уколико је пословни простор мање површине, по једном објекту пословања обезбедити једно место за паркирање. На 100 m<sup>2</sup> корисног простора трговине на мало обезбедити једно паркинг место. Једно паркинг место на користан простор за 8 столица угоститељског објекта; здравствене установе: 1ПМ/на сваког лекара или 1ПМ/на 5 запослених.

---

Уређење зелене површине : минимално 20% површине грађевинске парцеле уредити зеленим површинама.

---

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.

---

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

---

**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.

---

- Грађевинска линија на предметној локацији **се налази на 2,0 м удаљености од регулационе линије** за улицу Бана Милутина, односно **на 4,0 м удаљености од регулационе линије** за улицу Николе Тесле, што је дефинисано у графичком прилогу број 1 који је саставни део ових локацијских услова. Све грађевинске линије морају се испоштовати.
- 

### 3. ПОДАЦИ О КЛАСИ И НАМЕНИ ОБЈЕКТА

---

#### КЛАСИФИКАЦИЈА ОБЈЕКТА БРОЈ 1

---

Класа објекта : СТАМБЕНЕ ЗГРАДЕ СА ТРИ ИЛИ ВИШЕ СТАНА

---

Категорија објекта : Б (мање захтевни објекти)

---

Класификациона ознака : 112221

---

Процентуална заступљеност : 100,00 %

---

<b>КЛАСИФИКАЦИЈА ОБЈЕКТА БРОЈ 2</b>	
Класа објекта :	САМОСТАЛНЕ ЗГРАДЕ ГАРАЖЕ - ПАРКИРАЛИШТЕ
Категорија објекта :	В (захтевни објекти)
Класификациона ознака :	124210
Процентуална заступљеност :	100,00 %

#### 4. УСЛОВИ ИЗГРАДЊЕ ОБЈЕКТА И УРЕЂЕЊА ПАРЦЕЛЕ :

<b>4.1 ПОДАЦИ О ПЛАНИРАНОМ ОБЈЕКТУ БРОЈ 1</b>		
Радови који се врше :	<b>Нова градња</b>	
Намена објекта :	СТАМБЕНА ЗГРАДА	100,00 %
Тип објекта :	СЛОБОДНОСТОЈЕЋИ	
Габарит објекта :	27,70 x 23,41 м приземље	
Садржај објекта :	Приземље : 9 стамбених јединица и заједничке просторије - комуникације Први спрат : 9 стамбених јединица и заједничке просторије - комуникације Други спрат : 9 стамбених јединица и заједничке просторије - комуникације Под кровом : гасна котларница и излаз за одржавање крова	
Спратност :	П + 2 (приземље и два спрата)	
Површина земљишта под објектом :	<b>626,66 м<sup>2</sup></b>	
Укупна површина грађевинске парцеле :	<b>1454,00 м<sup>2</sup></b>	
Укупна нето површина објекта :	1659,91 м <sup>2</sup>	
БРГП планираног објекта:	1983,15 м <sup>2</sup>	
Укупна планирана БРГП на парцели :	2081,58 м <sup>2</sup>	
Планирани индекс заузетости :	49,87 %	
Планирани индекс изграђености :	1,43	
Укупан проценат зелених површина :	20,29 %	
Планирани број паркинг места :	27	
Спратна висина :	274 цм	У приземљу и на I спрату
	279 цм	На II спрату
Апсолутна висинска кота :	333,53 м	
Позиција објекта :	<b>Према графичком прилогу / идејном решењу</b>	
Конструкција :	Масивни система градње	
Нагиб кровне равни :	6 °	
Укупна висина објекта :	10,28 м венац основног габарита	
	12,25 м венац увученог техничког спрата	
Врста кровног покривача :	ТР лим	
Материјализација фасаде :	Демит фасада	
Стабилност објекта :	објекат пројектовати за осми степен сеизмичности по МКС	

#### 4.2 ПОДАЦИ О ПЛАНИРАНОМ ОБЈЕКТУ БРОЈ 2

Радови који се врше :	<b>Нова градња</b>
Намена објекта :	ГАРАЖА - ПАРКИРАЛИШТЕ 100,00 %
Тип објекта :	У ПРЕКИНУТОМ НИЗУ
Габарит објекта :	20,30 x 4,90 м
Садржај објекта :	20 паркинг места
Спратност :	П + 1 (приземље и један спрат)
Површина земљишта под објектом :	<b>98,43 м<sup>2</sup></b>
Укупна нето површина објекта :	92,07 м <sup>2</sup>
БРГП планираног објекта:	98,43 м <sup>2</sup>
Спратна висина :	260 цм
Позиција објекта :	<b>Према графичком прилогу / идејном решењу</b>
Укупна висина објекта :	2,60 м
Стабилност објекта :	објекат пројектовати за осми степен сеизмичности по МКС

#### 4.3 УРБАНИСТИЧКИ ПОКАЗАТЕЉИ

Планирани индекс заузетости :	<b>49,87 %</b>
Планирани индекс изграђености :	<b>1,43 %</b>

#### 4.4 УСЛОВИ ЗА ФОРМИРАЊЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ:

У границама предметне катастарске парцеле број 500 КО Пожега, формирана је грађевинска парцела, која има погодан облик, довољну површину и ширину фронта, директан пешачки приступ из улица Николе Тесле и Бана Милутина, и према намени представља градско грађевинско земљиште.

Грађевинска парцела ће се прикључити на потребну инфраструктуру (вода, струја, канализација, гас) према условима надлежних јавних предузећа.

#### 4.5 УСЛОВИ УРЕЂЕЊА ПАРЦЕЛЕ

Слободне површине затравити и озеленети уз примену садног материјала који не спречава природно проветравање простора.

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.

Парцеле вишепородичног становања по правилу се не ограђују.

Обезбеђено је **27 паркинг места** на парцели.

#### 5. УСЛОВИ ИЗГРАДЊЕ ОБЈЕКТА :

Објекти који се уклањају са грађевинске парцеле :	Већ су уклоњени
Етапност градње :	Није предвиђена
Обезбеђење суседних и комуналних објеката и земљишта :	Планираним радовима и коришћењем објекта, не сме се угрозити функција и сигурност суседних и

---

комуналних објеката и земљишта. У том смислу, техничком документацијом предвидети потребне заштитне мере.

Измештање, реконструкција или санација комуналних објеката чија је сигурност и функционалност угрожена извођењем планираних радова, или који својим положајем и функцијом угрожавају предметни објекат, може се вршити само по посебном поступку, уз сагласност и услове надлежног органа.

---

Заштита животне средине :

Планираним радовима и коришћењем објекта, не смеју се битно погоршати постојећи природни услови у окружењу, битно умањити осунчање суседних објеката и парцела, потпуно заклонити постојећи видик корисницима суседних објеката, утицати на повећање нивоа буке, вибрација, зрачења, загађености ваздуха и сл. изнад дозвољене границе.

---

Санитарна заштита :

У објекту се планира електро, водоводна, канализациона, гасна и ТК мрежа. На грађевинској парцели није позиционирано уређено место за депоновање и регулисано одстрањивање чврстих отпадних материја на хигијенски начин. **Исто је потребно обезбедити.**

---

---

#### 6. УСЛОВИ ЗА ПРИКЉУЧАК НА САОБРАЋАЈНУ И КОМУНАЛНУ ИНФРАСТРУКТУРУ:

---

САОБРАЋАЈНИ ПРИКЉУЧАК :

Предметна локација има директан приступ из две улице : Николе Тесле и Бана Милутина;

---

УСЛОВИ СНАБДЕВАЊА ВОДОМ :

Задржавају се услови прибављени у поступку издавања првобитних локацијских услова број 350-204/2020 од 11.09.2020. а то су Технички услови за прикључак на водоводну и канализациону мрежу издати 30.08.2020. године од ЈКП „НАШ ДОМ“ ПОЖЕГА под бројем 3125/1; Прикључак на водоводну мрежу извести на постојећој водоводној цеви пречника 100 мм, која се налази са десне стране улице Бана Милутина, и у свему осталом према поменутиим техничким условима;

---

УСЛОВИ ОДВОЂЕЊА ОТПАДНИХ ВОДА :

Задржавају се услови прибављени у поступку издавања првобитних локацијских услова број 350-204/2020 од 11.09.2020. а то су Технички услови за прикључак на водоводну и канализациону мрежу издати 30.08.2020. године од ЈКП „НАШ ДОМ“ ПОЖЕГА под бројем 3125/1; Објекат се може прикључити на канализациону мрежу, односно на најближи улични канализациони шахт, у улици Бана Милутина или у улици Николе Тесле, и у свему осталом према поменутиим техничким условима;

---

УСЛОВИ СНАБДЕВАЊА ЕЛЕКТРИЧНОМ ЕНЕРГИЈОМ :

Задржавају се услови прибављени у поступку издавања првобитних локацијских услова број 350-204/2020 од 11.09.2020. што значи:

---

---

Прикључење на електроенергетску мрежу пројектовати и извести у свему према Условима за пројектовање и прикључење објекта, издатим 09.09.2020. године од „ЕПС Дистрибуција“ д.о.о Београд, Огранак Електродистрибуција Ужице под бројем 8М.1.0.0-Д-09.20.- 245406-20; Инвеститор је дужан да **испуни обавезе и додатне услове који су наведени у предметним условима електродистрибуције**. 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.- 245406-20-УГП од 09.09.2020. 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 надлежном органу**.

---

УСЛОВИ СНАБДЕВАЊА ГАСОМ:

Задржавају се услови прибављени у поступку издавања првобитних локацијских услова број 350-204/2020 од 11.09.2020. што значи:  
Прикључак пројектовати и извести према Техничким условима за прикључење на дистрибутивну гасоводну мрежу, издатим 28.08.2020. под бројем 171-1/2020 од СИГас д.о.о. Пожега.

---

УСЛОВИ ЗА ПРИКЉУЧЕЊЕ НА ТК МРЕЖУ  
:

Задржавају се услови прибављени у поступку издавања првобитних локацијских услова број 350-204/2020 од 11.09.2020. што значи:  
Прикључак пројектовати и извести према Техничким условима за прикључење на телекомуникациону мрежу број 260385/3-2020 БТ од 04.09.2020.год. издатим од надлежног предузећа «ТЕЛЕКОМ СРБИЈА» а.д., Београд, Таковска 2, Одељење за планирање и изградњу мреже Ужице, Пријеполје, Ужице, Југ Богданова бр.1, постоје техничке могућности за прикључак планираног објекта, с тим што је инвеститор дужан да испуни обавезе које су наведене у предметним условима Телекома.

---

## 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.
- У поступку издавања првобитних локацијских услова број 350-204/2020 од 11.09.2020. прибављени су Услови заштите од пожара 09.31 број 217-12413/20 од 28.08.2020.год. од Министарства унутрашњих послова – Сектор за ванредне ситуације – Одељење за ванредне ситуације у Ужицу.
- За изградњу објекта гараже на растојању које је мање од Планом прописаног минималног растојања од границе парцеле (3,00 метра на делу бочног дворишта јужне оријентације), потребно је прибавити **сагласност власника суседне катастарске парцеле број 501/2 КО Пожега**.
- Обзиром да је гаража, која делом излази изнад површине земље, пројектована и у делу између грађевинске и регулационе линије, потребно је до издавања грађевинске дозволе у Пројекту изменити ситуацију тако да се предметни објекат **увуче у зону у којој је дозвољена градња објекта**.

---

## 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 објекта високоградње у сеизмичким подручјима (*«Сл. лист СФРЈ» бр. 31/81, 49/82 и 29/83*).

---

## 10. РОК ВАЖНОСТИ ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА :

---

Локацијски услови важе 24 месеца од дана издавања или до истека важења грађевинске дозволе издате у складу са тим условима, за катастарску парцелу за коју је поднет захтев.

---

## 11. ОБАВЕЗЕ ИНВЕСТИТОРА :

---

- Пре подношења захтева за издавање грађевинске дозволе, потребно је да инвеститор реши имовинске односе на предметној катастарској парцели на којима се планира градња.

---

## 12. 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 (*«Сл.гл.РС» бр.68/2019*) 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 начин 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, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/19, 37/19-др. Закон и 9/20*) као и сагласност



власника суседне катастарске парцеле број 501/2 КО Пожега на предметну градњу како је наведено у тачки 8.

---

### 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 бр. 1;
  - идејно решење урађено од стране „WORKROOM“ [REDACTED]
- одговорни пројектант Зоран Р. Вујовић д.и.а. број лиценце [REDACTED]
  - Технички услови за прикључак на водоводну и канализациону мрежу издати 30.08.2020. године од ЈКП „НАШ ДОМ“ ПОЖЕГА под бројем 3125/1;
  - Услови за пројектовање и прикључење објекта, издатим 09.09.2020. године од „ЕПС Дистрибуција“ д.о.о Београд, Огранак Електродистрибуција Ужице под бројем 8М.1.0.0-D-09.20.-245406-20 са Уговором;
  - Технички услови за прикључење на дистрибутивну гасоводну мрежу, издати 28.08.2020. под бројем 171-1/2020 од СИГас д.о.о. Пожега.
  - Технички услови за прикључење на телекомуникациону мрежу број 260385/3-2020 БТ од 04.09.2020.год. издати од надлежног предузећа «ТЕЛЕКОМ СРБИЈА» а.д., Београд, Таковска 2, Одељење за планирање и изградњу мреже Ужице, Пријепоље, Ужице, Југ Богданова бр.1,
  - Услови заштите од пожара 09.31 број 217-12413/20 од 28.08.2020.год. од Министарства унутрашњих послова – Сектор за ванредне ситуације – Одељење за ванредне ситуације у Ужицу

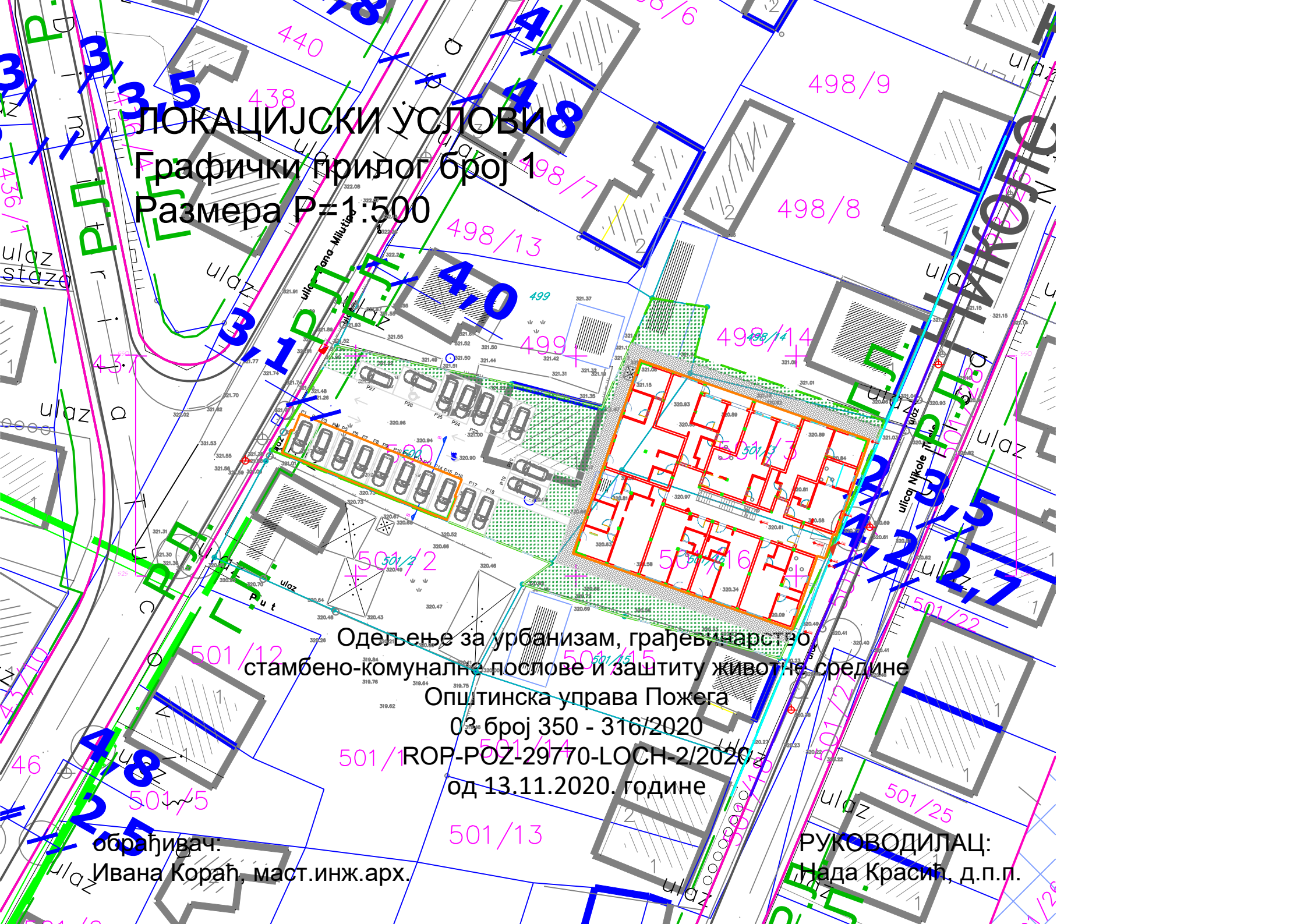
#### Обрађивач :

Ивана Кораћ, маг.инж.арх.

#### РУКОВОДИЛАЦ ,

Нада Красић, д.п.п.

**ЛОКАЦИЈСКИ УСЛОВИ**  
**Графички прилог број 1**  
**Размера P=1:500**



Одељење за урбанизам, грађевинарство,  
стамбено-комуналне послове и заштиту животне средине  
Општинска управа Пожега  
Од број 350 - 316/2020  
РОП-РОЗ-29770-ЛОСН-2/2020  
од 13.11.2020. године

обрађивач:  
Ивана Кораћ, маст.инж.арх.

РУКОВОДИЛАЦ:  
Нада Красић, д.п.п.