

# РЕПУБЛИКА СРБИЈА

## Општина Пожега

### Општинска управа

Одељење за урбанизам, грађевинарство,

стамбено-комуналне послове и

заштиту животне средине

03 број 350–220/2019

ROP-POZ-24623-LOC-1/2019

20.09.2019. године

### П о ж е г а

Одељење за урбанизам, грађевинарство, стамбено - комуналне послове и заштиту животне средине Општинске управе Пожега, решавајући по Давидовић Слађане из Пожеге, [REDACTED], који је поднет преко пуномоћника „АГЕНЦИЈА АН БОРОВИЋ“ ИВАЊИЦА из Ивањице, [REDACTED], на основу члана 53а Закона о планирању и изградњи („Сл.гласник 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 и 37/19 - др.закон) и Плана генералне регулације Пожеге (Службени лист општине Пожега бр. 5/15, 7/16, 2/17 и 14/18) издаје

## ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

### за изградњу породичног стамбеног објекта на кат. парцели број 1019/1 КО Пожега

#### 1. Подаци о катастарској парцели/локацији

- Према Препису листа непокретности број 1544 КО Пожега, заводни број 952-04-145-13269/2019 од 02.09.2019.године, издатом од надлежног Републичког геодетског завода - Службе за катастар непокретности Пожега, катастарска парцела број 1019/1 КО Пожега се према врсти земљишта води као земљиште у грађевинском подручју, док се по начину коришћења и катастарској класи води као њива 5. класе у површини 1038м<sup>2</sup>. Власник предметне катастарске парцеле Давидовић Слађана (Драгослав) из Пожеге, [REDACTED], са обимом удела 1/1.

- Према Уверењу број 956-01-307-7737/2019 од 29.08.2019.године издатом од РГЗ – Одељења за катастар водова Ужице на основу података катастра водова, на кат. парцели бр.1019/1 КО Пожега нема евидентираних инсталација.

#### 2. Подаци о класи и намени објекта

- Према Правилнику о класификацији објеката („Службени гласник РС“ бр.22/15), планирани објекат *припада класи Стамбене зграде са једним станом, које се користе за стално становање или повремено боравак, до 400м<sup>2</sup> и П+1+Пк (ПС), категоорије А (незахтевни објекти), класификациони број 111011.*

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

- Предметна локација се налази у простору обухваћеним Планом генералне регулације Пожеге („Службени лист општине Пожега“ бр.5/15, 7/16, 2/17 и 14/18), у оквиру целине Ц1 у којој је планирана намена – становање малих густина, до 60 становника/ха.

#### ОПШТА ПРАВИЛА

- Урбанистичка целина Ц1 обухвата северни део територије непосредно уз границу Плана: северне делове насеља Марјановића брдо, Бакионица и Лисиште као и северни и западни део насеља Котарски грм, до државног пута ИБ реда ИБ-21, деоница Пожега-Косјерић. Површина целине износи око 64.52 ха. Ова урбанистичка целина настала је проширењем, повезивањем и укрупњавањем подручја спонтано насталог породичног

становања. Простире се на брдовитом делу Пожеге, који је неповољнији за градњу, а евидентирано је и неколико клизишта. Узимајући у обзир карактеристике терена овај простор у будућем периоду уређиваће се кроз развој породичног становања малих густина, уз примену инжењерско-геолошких услова за пројектовање објеката.

- Становање малих густина заступљено је у рубним деловима плана, на северо-истоку, северо-западу, западу, и југу, уз саму границу плана. На принципу "спољашњег ширења града", планира се заокружење и урбана трансформација ових стамбених насеља, допуњавањем постојеће стамбене намене другим компатибилним наменама, регулације и парцелације.

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

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

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

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

- Поред стамбених, могућа је и изградња објеката мањих производних капацитета. Дозвољена је изградња објеката за чувања пољопривредних производа (хладњаче), површине до 50м<sup>2</sup>, уз обавезу израде процене утицаја на животну средину.

- Такође је дозвољена изградња и објекта друге компатибилне намене чија делатност неће имати штетног утицаја на околину, и с тим да је њихова заступљеност на нивоу не прелази 30% укупне површине.

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

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

#### ПОСЕБНА ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА И УРЕЂЕЊА - СТАНОВАЊЕ МАЛИХ ГУСТИНА до 60 СТ/ХА

УРБАНИСТИЧКА ПОДЦЕЛИНА	Ц1
Претежна намена	становање малих густина до 60 ст/ха - стамбени породични објекти са максимално 2 стамбене

		јединице
<b>Пратеће намене</b>		- пословање компатибилно основној намени становања, које не угрожава животну средину (ближе одређено у правилима уређења)
		- производња мањих капацитета уз обавезно одлучивање о потреби процене утицаја на животну средину
		- објекти јавних намена, верски и инфраструктурни објекти
<b>Врста и намена објеката који се могу градити</b>		породични стамбени објекти (и пољопривредног типа) са максимално 2 стамбене јединице
		стамбени објекти у функцији туризма
		стамбено-пословни објекти
		пословни објекти
		производни објекти мањих капацитета уз обавезно одлучивање о потреби процене утицаја на животну средину
		економски објекти за потребе пољопривредне делатности
		помоћни објекти у функцији објеката основне намене
		објекти јавних намена
		верски објекти
	инфраструктурни објекти	
Код стамбено-пословних објеката, пословање се остварује у приземљу објекта, као функционално независна јединица.		
<b>Врста и намена објеката чија је изградња забрањена</b>		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.
<b>Тип изградње</b> (објекти на парцели могу бити)		Слободностојећи
		Двојни
<b>Услови за парцелацију, препарцелацију и формирање грађевинске парцеле</b>	Минимална површина парцеле :	За слободностојеће објекте = 4,0 ара
		За двојне објекте = 3,5 ара
	Минимална ширина фронта парцеле :	За слободностојеће објекте = 12 м
		За двојне објекте = 10 м
<b>Максимални индекс заузетости</b>		30%
		На постојећим изграђеним грађевинским парцелама чији је индекс заузетости већи од дозвољеног могућа је реконструкција и пренамена постојећих објеката.
<b>Положај објекта на парцели</b>		Новопланирани објекти се постављају у оквиру дефинисаних грађевинских линија (графички прилог „КАРТА УРБАНИСТИЧКЕ РЕГУЛАЦИЈЕ“). 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 м; 2) слободностојеће објекте на делу бочног дворишта јужне оријентације - 2,50 м; 3) двојне објекте на бочном делу дворишта - 4,00 м;
<b>Спратност</b>		максимално П + 1 + Пк
		висина надзетка поткровне етажe износи максимално 1,6 м, рачунајући од коте пода поткровне етажe до висине кровног венца.
		дозвољена је изградња подрумске или сутеренске етажe уколико не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе

<b>Усло П Спратност оложај објекта на парцели ви за изградњу другог објекта на парцели :</b>	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
<b>Уређење зелене површине</b>	минимално 30% површине грађевинске парцеле уредити зеленим површинама
<b>Архитектонско обликовање и материјализација</b>	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°.
<b>Услови за постојеће објекте</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Постојећи објекти могу се реконструисати, адаптирати и санирати у постојећим габаритима.</li> <li>- Постојећи објекти могу бити дограђени уз поштовање планираних урбанистичких параметара.</li> <li>- Постојеће објекте који се налазе у појасу регулације планираних саобраћајница уклонити приликом привођења земљишта планираној намени</li> <li>- Постојећи објекти који делом задиру у планирану грађевинску линију, задржавају се уз услов да се доградња врши у складу са планираном грађевинском линијом.</li> <li>- 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.</li> </ul>
<b>Минимални степен комуналне опремљености</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- обезбеђен излаз на јавни пут</li> <li>- могућност прикључења на електроенергетску и мрежу водовода и канализације</li> <li>- решено одлагање комуналног отпада</li> </ul>
<b>Остала правила</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Приликом пројектовања придржавати се важећих прописа и норматива за пројектовање ове врсте објекта и прописа за стабилност објекта.</li> <li>- На постојећим изграђеним парцелама, које су мање од прописаних дозвољена је реконструкција, доградња или замене објекта до највећег дозвољеног степена заузетости. Могућа је промена намене из стамбене у пословну.</li> </ul>

#### **4. Услови изградње објекта и уређења парцеле**

##### **4.1 Подаци о планираном објекту**

- Радови који се врше: изградња
- Врста објекта: слободностојећи објекат
- Намена објекта: породични стамбени објекат
- Садржај објекта: сутерен–помоћни простор (гаража, котларница, остава, степениште)  
приземље–једна стамбена јединица
- Спратност објекта: Су+П
- Површина под објектом (бруто): 113,79м<sup>2</sup>
- Бруто развијена грађевинска површина: 158,08м<sup>2</sup> (сутерен 44,29м<sup>2</sup>, приземље 113,79м<sup>2</sup>)
- Спратна висина: спрат 2,62м
- Висина објекта - слеме: 6,24м

- Позиција објекта: према графичком прилогу и ИДР
- Облик крова, кровне равни: према ИДР
- Врста кровног покривача: према ИДР
- Отвори на фасади: према ИДР
- 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.

#### 4.2 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.
- Грађевинска парцела се може оградити зиданом оградом до висине од 0,90м (рачунајући од коте тротоара), или транспарентном оградом до висине од 1,40м. Зидане и друге врсте ограда постављају се на регулациону линију тако да ограда, стубови ограде и капије буду на грађевинској парцели која се ограђује. Суседне грађевинске парцеле могу се ограђивати живом зеленом оградом која се сади у осовини границе грађевинске парцеле или транспарентном оградом до висине 1,40м, која се поставља према катастарском плану и операту, тако да стубови ограде буду на земљишту власника ограде. Врата и капије на уличној оградни не могу се отворати ван регулационе линије.
- Паркирање и гаражирање возила је обавезно у оквиру сопствене грађевинске парцеле, изван површине јавног пута, у односу минимално једно паркинг или гаражно место/једна стамбена јединица, што у конкретном случају износи минимално једно паркинг место.

#### 4.3 Урбанистички показатељи:

- будући на парцели, са изградњом планираног објекта:

- |                                  |        |
|----------------------------------|--------|
| - индекс заузетости парцеле      | 10,96% |
| - индекс изграђености на парцели | 0,15   |

### 5. Услови за прикључење на инфраструктуру

**Саобраћајни приступ** – Саобраћајни приступ је директан, са улице Нићифора Максимовића, која тангира парцелу са источне стране.

**Водовод и канализација** – Према Техничким условима број 2426/1 од 06.09.2019.године издатим од стране ЈКП „Наш дом“ Пожега, за предметну локацију постоје услови за прикључак на водоводну мрежу, који се може извести на постојећој водоводној цеви пречника 160 мм, која пролази ивицом поменуте парцеле до самог асфалтног пута.

Објекат се може прикључити на канализациону мрежу, односно на најближи улични канализациони шахт у улици Нићифора Максимовића, који је удаљен око 10м од предметне парцеле.

Након добијања одобрења за изградњу објекта, странка овом предузећу подноси захтев за прикључак на водоводну и канализациону мрежу.

**Електроенергетска мрежа** - Према Условима за пројектовање и прикључење број 8М.1.0.0.-Д-09.20.-277384-19 од 13.09.2019.године, издатим од надлежног предузећа ЈП

«Електропривреда Србије» – „ЕПС Дистрибуција“ д.о.о. Београд, Огранак Електродистрибуција Ужице, постоје техничке могућности за прикључак планираног објекта, с тим што је инвеститор дужан да испуни услове и обавезе 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.- 277384-19-УГП од 13.09.2019.године, са пратећим упутством за попуњавање, оверу и плаћање по Уговору. 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.

Сходно пратећем у Упутству за попуњавање, оверу и плаћање по Уговору о пружању услуге за прикључење на ДСЕЕ, не вршити плаћање пре достављања попуњеног и потписаног Уговора о пружању услуге за прикључење на ДСЕЕ надлежном органу уз захтев за пријаву радова и добијања пријаве радова. Приликом уплата, обавезно се позовите на број за уплату наведен у члану 7 Уговора.

**Телеком** - Према Техничким условима за прикључење на јавну телефонску мрежу број 398663/3 – 2019 од 16.09.2019.године, издатим од надлежног Предузећа за комуникације «Телеком Србија» ад Београд, Таковска 2 – Одељење за планирање и изградњу мреже Ужице, Пријеполје, Југ Богданова 1, Ужице. постоје техничке могућности за прикључак планираног објекта на ТК мрежу, с тим што је инвеститор дужан да испуни обавезе које су наведене у предметним условима надлежног предузећа.

#### **6. Подаци о постојећим објектима које је потребно уклонити пре грађења**

- Нема објеката за уклањање, парцела је неизграђена.

#### **7. Посебни услови**

- /

#### **8. Промена намене земљишта**

- Кат. парцела 1019/1 КО Пожега се према врсти земљишта води као земљиште у грађевинском подручју, док се по начину коришћења и катастарској класи води као њива 5.класе у површини 1038м<sup>2</sup>, па је потребно пре подношења захтева за издавање грађевинске дозволе извршити промену намене пољопривредног земљишта у грађевинско.

Имајући у виду максималну заузетост парцеле под објектом од 30%, потребно је извршити промену намене дела парцеле из пољопривредног у грађевинско земљиште за минимално 530м<sup>2</sup>.

Промена намене пољопривредног земљишта се врши у посебном поступку који спроводи одељење општинске управе надлежно за пољопривреду, а у складу са законом којим се уређује пољопривредно земљиште.

#### **9. 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.

#### **10. Обавезе инвеститора**

- 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. 113/2015, 96/2016 и 120/2017) 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://gradjevinskedomozvole.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 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.72/2018) и доказ о власништву за све обухваћене парцеле.

#### **11. 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.

Напомена - саставни део издатих локацијских услова је Графички прилог бр. 1 и Идејно решење „Самостојеће стамбене зграде са једним станом, кат. парцела бр.1019/1 КО Пожега“, инвеститор Слађана Давидовић из Пожеге, [REDACTED], број техничке документације 10/19-ИДР, 19.08.2019.године, Ивањица, урађено од „АГЕНЦИЈА АН БОРОВИЋ“ ПР Ацо Боровић, Ивањица.

Обрадила: Мирјана Вајовић, дпп

Руководилац,  
Нада Красић, дпп

