



## Општина Пожега

## Општинска управа

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

03 број 350 – 52/2021

ROP-POZ-29009-LOC-2/2021

26.03.2021. 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 **Цицковић Милана** [REDACTED] поднетог преко пуномоћника Костантина Даничића [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 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 реконструкцију и доградњу стамбеног објекта број 2**

на катастарској парцели број 257/1 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 257/1	Број 529	2 а 28 м <sup>2</sup>	1) земљиште под објектом 96 м <sup>2</sup> 2) земљиште под објектом 52 м <sup>2</sup> 3) земљиште уз објекат 80 м <sup>2</sup>	<b>ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ</b>

- Предметна катастарска парцела број 257/1 КО Пожега је [REDACTED]
- На предметној катастарској парцели изграђена су два објекта:
  - објекат 1 – породична стамбена зграда, спратности П+1, изграђена пре доношења прописа о изградњи објеката
  - објекат 2 - породична стамбена зграда, спратности П+1, објекат има одобрење за употребу и који је предмет реконструкције и доградње.
- На предметној катастарској парцели евидентиран је подземни гасовод.
- Наведени подаци су званични подаци Републичког геодетског завода – Службе за катастар непокретности Пожега, исказани у : Копији плана за катастарску парцелу број 257/1 КО Пожега,

издатој 10.03.2021. године под бројем 952-04-145-3720/2021 и Копији катастарског плана водова, издатој од РГЗ – Одељења за катастар водова Ужице 04.03.2021. године под бројем 956-01-307-307-4016/2021.

Подаци о парцели преузети су са портала е-управе.

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

- Катастарска парцела број 257/1 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 **Ц 0.1** – центар насеља - **становање високе густине 250 ст/ха са централним функцијама.**

Претежна намена простора :	<b>становање високе густине 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
<b>ПОСЕБНИ УСЛОВИ ЗА ПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ</b>	
Максимални индекс заузетости :	<b>60%</b>
Максимални индекс изграђености :	<b>1,80</b>
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: <ul style="list-style-type: none"><li>• слободностојеће објекте на делу бочног дворишта северне оријентације – 1,5 m</li><li>• слободностојеће објекте на делу бочног дворишта јужне оријентације – 2,5 m</li><li>• двојне објекте на бочном делу дворишта – 4,0 m</li><li>• за објекте у прекинутом низу – 2,5 m</li></ul> за први или последњи објекат у непрекинутом низу – 1,5 m
Тип изградње :	Изузетно, уз прибављену сагласност власника суседне парцеле, објекат се може градити и на растојању од границе суседне парцеле које је мање од дозвољеног, али уз задржавање обавезе да растојање планираног објекта и изграђеног објекта на суседној парцели износи минимално 4,00 метра, или да ни један ни други објекат немају насрамне отворе стамбених просторија али у том случају минимално удаљење између ова два слободностојећа објекта не може бити мање од 3,00 метра. <ul style="list-style-type: none"><li>▪ Затворени низ</li><li>- Полузатворени низ</li><li>▪ Двојни објекти</li><li>Слободностојећи објекти</li></ul>
МИНИМАЛНА ВЕЛИЧИНА ПАРЦЕЛЕ	<ul style="list-style-type: none"><li>• за слободностојећи објекат: 3.0 ара</li><li>• за двојни: 4.0 ара (2 x 2.0 ара)</li><li>• за објекте у прекинутом низу: 2.0 ара</li><li>за објекте у непрекинутом низу: 1.5 ар</li></ul>
МИНИМАЛНА ШИРИНА ФРОНТА	<ul style="list-style-type: none"><li>- за слободностојеће објекте је 10m.</li><li>- за двојни: 16.0m (2 x 8.0 m)</li><li>- за објекте у прекинутом низу: 8.0m</li><li>- за објекте у непрекинутом низу 5.0m</li></ul>

\*напомена: приказани су минимални урбанистички параметри за (пре)парцелацију и формирање грађевинске парцеле.

Постојећи објекти се могу дограђивати иако припадају грађевинским парцелама које имају површину мању од минималних прописаних овим Планом. Објекти се дограђују до максималних дозвољених коефицијената прописаних Планом.

Изузетно, може се одобрити и нова изградња на грађевинским парцелама које имају површину мању од минималне прописане, а које немају могућност укрупњавања односно препарцелације. Препорука је да се на таквим парцелама граде објекти у низу.

Уређење зелене површине :	Минимално 20% површине грађевинске парцеле уредити зеленим површинама
Паркирање :	- Паркирање обезбедити у оквиру парцеле. За сваку стамбену јединицу обезбедити једно паркинг место.

УСЛОВИ ЗА ПОСТОЈЕЋЕ ОБЈЕКТЕ :	- Постојеће објекте који се налазе у појасу регулације планираних саобраћајница уклонити приликом привођења земљишта намени
	- Постојећи објекти који делом задиру у планирану грађевинску линију, задржавају се уз услов да се доградња врши у складу са грађевинском линијом

**Грађевинске и регулационе линије су дате у графичком прилогу бр. 1 и морају се поштовати при пројектовању и изградњи објекта!**

### 3. ПОДАЦИ О КЛАСИ И НАМЕНИ ОБЈЕКТА

Класа објекта :	СТАМБЕНА ЗГРАДА СА ЈЕДНИМ СТАНОМ
Категорија објекта :	А (незахтевни објекти)
Класификациона ознака :	111011
Процентуална заступљеност :	100,00 %

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

#### 4.1 ПОДАЦИ О ПОСТОЈЕЋЕМ ОБЈЕКТУ БРОЈ 2 КОЈИ ЈЕ ПРЕДМЕТ РАДОВА

Намена објекта :	СТАМБЕНИ ОБЈЕКАТ – ЈЕДАН СТАН	100,00 %
Тип објекта :	ОБЈЕКАТ У НИЗУ	
Габарит објекта :	Није приказан габарит постојећег објекта. Потребно је дефинисати га у даљој изради техничке документације, у техничком опису.	
Садржај објекта :	Приземље објекта представља помоћни део у функцији стамбеног дела објекта и састоји се од једне гараже за путнички аутомобил, оставе и WC-а. Спрат представља једну стамбену јединицу која се састоји од две терасе, ходника, дневног боравка са кухињом и трпезаријом, једне собе и купатила. Не постоји унутрашња вертикална комуникација између приземља и спрата већ је она остварена спољашњим једнокраким армирано – бетонским степеништем.	
Спратност :	П + 2 (приземље и два спрата)	
Површина земљишта под објектима (будуће) :	149 м <sup>2</sup>	

Укупна површина грађевинске парцеле :	<b>228 м<sup>2</sup></b>
Нето површина објекта (постојеће) :	$\frac{\text{Приземље } 43,35 \text{ м}^2}{\text{Спрат } 45,52 \text{ м}^2} = 88,87 \text{ м}^2 \text{ укупно}$
БРГП објекта (постојеће) :	$\frac{\text{Приземље } 53,02 \text{ м}^2}{\text{Спрат } 55,01 \text{ м}^2} = 108,03 \text{ м}^2 \text{ укупно}$
Укупна БРГП на парцели (постојеће) :	204,03 м <sup>2</sup>
Затечени индекс заузетости :	<b>65,36 %</b>
Затечени индекс изграђености :	<b>0,90</b>

Спратна висина (светла висина) :	Приземље 204 цм Спрат 250 цм
----------------------------------	---------------------------------

Позиција објекта :	<b>Према графичком прилогу / идејном решењу</b>
--------------------	---

Конструкција :	Објекат је фундиран преко армирано – бетонских темељних трака које су међусобно повезане армирано – бетонским темељним гредама. Сви конструктивни зидови у постојећем стању су од пуне опеке дебљине 25цм зидани у продужном малтеру. Зидови су у међусобном склопу са армирано – бетонским хоризонталним и вертикалним серклажима ради сеизмичког обезбеђења. Међуспратна конструкција изнад приземља и првог спрата у постојећем стању је полумонтажна таваница типа ТМ-3 док је изнад другог спрата предвиђена полумонтажна таваница са шупљим телима испуне типа ФЕРТ.
----------------	--

Укупна постојећа висина објекта :	6,82 м слеме
-----------------------------------	--------------

Материјализација фасаде :	малтерисана и завршно бојена фасадном бојом, без термоизолације
---------------------------	---

#### **4.2 ПОДАЦИ О ПЛАНИРАНОМ ОБЈЕКТИМА И ПЛАНИРАНИМ РАДОВИМА НА ГРАЂЕВИНСКОЈ ПАРЦЕЛИ**

Радови који се врше :	<b>Реконструкција и доградња</b>		
-----------------------	----------------------------------	--	--

Намена објекта :	СТАМБЕНИ ОБЈЕКАТ – ЈЕДАН СТАН	100,00 %	задржава се
------------------	-------------------------------	----------	-------------

Тип објекта :	ОБЈЕКАТ У НИЗУ		задржава се
---------------	----------------	--	-------------

Габарит објекта :	Није приказан габарит планираног објекта. Потребно је дефинисати га у даљој изради техничке документације, у техничком опису.		
-------------------	---	--	--

Садржај објекта :	Предметном реконструкцијом и надградњом пројектовано је проширење постојеће стамбене јединице у вертикалном смислу без повећања габарита постојеће основе, формирањем нове етаже. Након извршене реконструкције и надградње, приземни део објекта ће задржати своју намену и садржаће једну гаражу за путничко возило, летњу кухињу, оставу и WC. Први спрат ће садржати две терасе, ходник, дневни боравак са кухињом и трпезаријом, једну собу и купатило. Други спрат је конципиран као стамбени део и састоји се од улаза, дневног боравка са кухињом и трпезаријом, две собе, купатила и две терасе. Приземље објекта и након реконструкције и надградње неће имати унутрашњу вертикалну комуникацију, док се постојеће спољашње степениште уклања и формира ново једнокрако армирано – бетонско степениште које је транслаторно померено на јужну страну. Спољашња вертикална комуникација између првог и другог спрата је остварена једнокраким армирано – бетонским степеништем које је формирано са терасе првог спрата. Такође, између ове две етаже постоји и унутрашња вертикална комуникација преко једнокраког монтажног степеништа на носачима од челичних кутијастих профила и дрвеним газиштима, а које је смештено у оквиру собе на првом спрату која је означена бројем 4.		
-------------------	---	--	--

Спратност :	П + 2 (приземље и два спрата)
-------------	-------------------------------

Површина земљишта под објектима (будуће) :	<b>149 м<sup>2</sup></b>	
Укупна површина грађевинске парцеле :	<b>228 м<sup>2</sup></b>	Задржава се
Нето површина објекта ( будуће ) :	Приземље 43,20 м <sup>2</sup>	= 140,10 м <sup>2</sup> укупно
	1. Спрат 46,67 м <sup>2</sup>	
	2. Спрат 50,23 м <sup>2</sup>	
БРГП објекта ( будуће ) :	Приземље 53,02 м <sup>2</sup>	= 175,12 м <sup>2</sup> укупно
	1. Спрат 59,66 м <sup>2</sup>	
	2. Спрат 62,44 м <sup>2</sup>	
Планирани индекс заузетости :	<b>65,36 %</b>	Задржава се
Планирани индекс изграђености :	<b>1,19 %</b>	
Укупан проценат зелених површина :	20 %	
Планирани број паркинг места :	1	
Спратна висина (светла висина) – будуће :	Приземље 204 цм	Задржава се
	1. Спрат 250 цм	Задржава се
	2. Спрат 260 цм	
Позиција објекта :	<b>Према графичком прилогу / идејном решењу</b>	
Конструкција :	Изнад другог спрата предвиђена је полумонтажна таваница са шупљим телима испуне типа ФЕРТ. Новоформирана тераса на другом спрату са источне стране је формирана као пуна армирано – бетонска конзолна плоча. Постојећа дрвена кровна конструкција се демонира и изводи се нова кровна конструкција која је пројектована као класична дрвена вишеводна кровна конструкција која се ослања на међуспратну конструкцију и фасадне зидове преко дрвених стубова и рожњача за које је адекватно анкерована.	
Нагиб кровне равни :	30 °	
Укупна висина објекта :	10,25м слеме	
Врста кровног покривача :	опекарски фалцовани цреп	
Материјализација фасаде :	предвиђено је термоизоловање фасаде стиропором дебљине 10цм и обрада Бавалитом.	
Стабилност објекта :	објекат пројектовати за осми степен сеизмичности по МКС	

#### 4.3 УРБАНИСТИЧКИ ПОКАЗАТЕЉИ

Планирани индекс заузетости :	<b>65,36 %</b>
Планирани индекс изграђености :	<b>1,19</b>

#### 4.4 УСЛОВИ ЗА ФОРМИРАЊЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ:

У границама предметне катастарске парцеле број 257/1 КО Пожега формирана је грађевинска парцела и на њој су изграђена два објекта, од којих је један – објекат број 2 – предмет реконструкције и доградње у овим локацијским условима.

---

#### 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.

---

Обезбеђено је **једног гаражно место** у самом објекту.

---

---

#### 5. УСЛОВИ ИЗГРАДЊЕ ОБЈЕКТА :

---

Објекти који се уклањају са грађевинске парцеле :	Нема
Етапност градње :	Није предвиђена
Обезбеђење суседних и комуналних објеката и земљишта :	<p><b>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.</b></p> <p>Приликом формирања градилишта и изградње потребно је обезбедити све објекте на парцели као и суседне објекте у погледу статичке стабилности. Техничком документацијом предвидети потребне мере заштите суседних објеката.</p> <p>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.</p>
Заштита животне средине :	<p>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.</p> <p><b>За предметну изградњу није потребно покретати поступак доношења одлуке о потреби израде студије процене утицаја на животну средину;</b></p>

---

---

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

---

САОБРАЋАЈНИ ПРИКЉУЧАК :	Задржава се постојећи прикључак на улици Краља Александра;
УСЛОВИ СНАБДЕВАЊА ВОДОМ :	Задржава се постојећи прикључак на водовод;
УСЛОВИ ОДВОЂЕЊА ОТПАДНИХ ВОДА :	Задржава се постојећи прикључак на канализацију;
УСЛОВИ СНАБДЕВАЊА ЕЛЕКТРИЧНОМ ЕНЕРГИЈОМ :	Задржава се постојећи прикључак на електроенергетску мрежу;

---

---

## 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.
- Обзиром да је предметна доградња другог спрата на објекту број 2, пројектована на удаљењима која су мања од планом прописаних, потребно је да инвеститор прибави сагласност на предметну доградњу од власника суседних катастарских парцела број 259/1 и 257/2 обе у КО Пожега.
- Такође је потребно да инвеститор за грађевинску дозволу прибави сагласности свих сувласника на предметној парцели број 257/1 КО Пожега и објекту број 2 који је предмет доградње.
- У поступку издавања локацијских услова прибављена је копија катастарског плана водова на којој је приказано да је преко предметне парцеле а у близини предметног објекта, положен гасовод. С тога је ово одељење прибавило Техничке услове за заштиту постојеће дистрибутивне гасоводне мреже, издате 19.03.2021. године од СИГас под бројем 41-1/2021, са графичким прилогом. Ови технички услови су обавезујући за инвеститора, пројектанта и извођача радова, саставни су део ових локацијских услова и у свему се морају поштовати.

---

## 9. УСЛОВИ ЗАШТИТЕ ОД ЕЛЕМЕНТАРНИХ НЕПОГОДА :

---

- Предметно насеље се налази у 8 (осмој) сеизмичкој зони и II климатској зони.

---

## 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 катастарске парцеле за коју је поднет захтев.

---

## 11. ОБАВЕЗЕ ИНВЕСТИТОРА :

---

- Пре подношења захтева за издавање грађевинске дозволе, потребно је да инвеститор прибави сагласности на предметну доградњу дефинисане у тачки 8.
- У техничком опису пројекта за грађевинску дозволу потребно је дефинисати габарит планираног објекта, за издавање грађевинске дозволе.

---

## 12. ДАЉЕ ПОДНОШЕЊЕ ЗАХТЕВА :

---

- Захтев за издавање решења о грађевинској дозволи предати искључиво у електронској форми, а све у складу са Правилником о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем («Сл.гл.РС» број 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://сеор.арг.гов.рс/eregistrationportal/> као и <http://градјевинскедозволе.рс/>. 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 решења о грађевинској дозволи, подноси се техничка документација сачињена 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) и Правилником о садржини, начину и поступку израде и начин вршења контроле техничке документације према класи и намени објекта («Сл.гл.РС» број 73/19) као и сагласности дефинисане 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 СГЗР „ГРАЂЕВИНАР ДАНИЧИЋ“, Пожега - одговорни пројектант Милан Б. Чворовић, ██████████

-Техничке услове за заштиту постојеће дистрибутивне гасоводне мреже, издате 19.03.2021. године од СИГас под бројем 41-1/2021 са графичким прилогом.

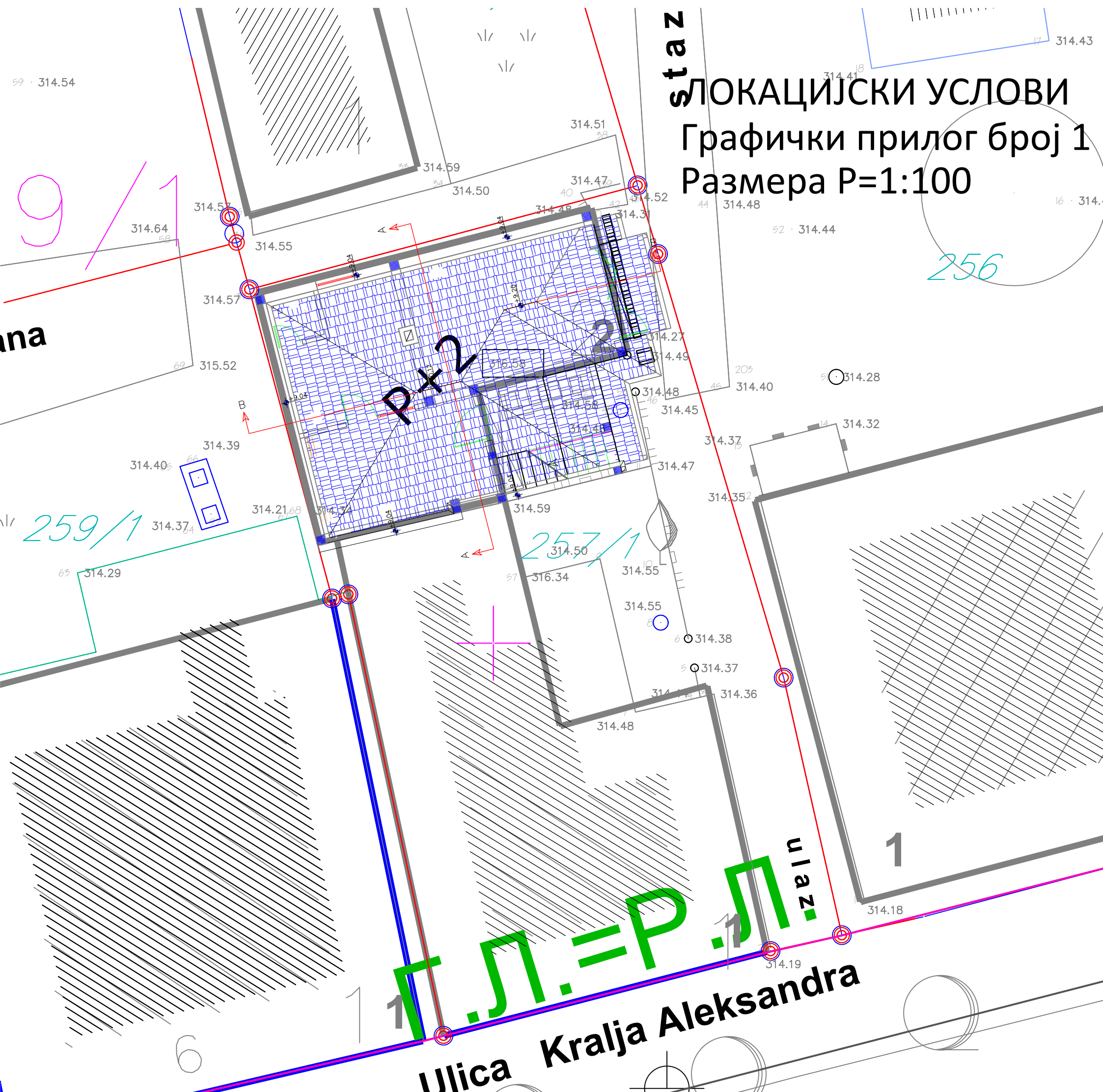
### Обрађивач :

Ивана Кораћ, маст.инж.арх.

**РУКОВОДИЛАЦ ,**  
Нада Красић, д.п.п.



staz  
СЛОКАЦИЈСКИ УСЛОВИ  
Графички прилог број 1  
Размера P=1:100



**П.Л.Р.Д.**  
**Ulica Kralja Aleksandra**

Одељење за урбанизам, грађевинарство,  
стамбено-комуналне послове и заштиту животне средине  
Општинска управа Пожега  
03 број 350-52/2021  
ROP-POZ-29009-LOC-2/2021  
од 26.03.2021. године

обрађивач:  
Ивана Кораћ, маст.инж.арх.

РУКОВОДИЛАЦ:  
Нада Красић, д.п.п.