

**РЕПУБЛИКА СРБИЈА**

**Општина Пожега**

**Општинска управа**

Одељење за урбанизам, грађевинарство,

стамбено-комуналне послове и

заштиту животне средине

03 број 350 – 112/2019

ROP-POZ-5938-LOC-2/2019

13.06.2019. 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 **Суботић Ненада** из Пожеге, [REDACTED], поднетог преко пуномоћника Вујовић Зорана из Београда, [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, 132/14, 145/14, 83/18 и 31/19) и Плана генералне регулације Пожеге («Службени лист општине Пожега» бр.5/15, 7/16, 2/17 и 14/18), издаје:

**ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ**

**за изградњу вишепородичног стамбено-пословног објекта**

на катастарским парцелама број 387/1, 387/2, 387/3, 388/1, 388/3, 388/4 и 393/6 све у 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 :
Станови	број 387/1	Број 169	3 а 64 м <sup>2</sup>	1) земљиште под објектом 29 м <sup>2</sup> 2) земљиште под објектом 47 м <sup>2</sup> 3) земљиште уз објекат 2 а 88 м <sup>2</sup>	Градско грађевинско земљиште

Место :	Пожега	К.О. :	Пожега
---------	--------	--------	--------

Потес:	Кат. пар.:	Лист неп.:	Површина:	Кат. култ. и класа:	Врста земљишта :
Станови	број 387/2	Број 169	27 м <sup>2</sup>	1) остало вештачки створено неплодно 27 м <sup>2</sup>	Градско грађевинско земљиште

Потес:	Кат. пар.:	Лист неп.:	Површина:	Кат. култ. и класа:	Врста земљишта :
Станови	број 387/3	Број 169	29 м <sup>2</sup>	1) остало вештачки створено неплодно 29 м <sup>2</sup>	Градско грађевинско земљиште

На предметним катастарским парцелама, инвеститор се води као сувласник заједно са још једним физичким лицем. Обим удела : заједнички.

Место : Пожега		К.О. : Пожега			
Потес:	Кат. пар.:	Лист неп.:	Површина:	Кат. култ. и класа:	Врста земљишта :
Кафана	број 388/3	Број 1409	1 а 79 м <sup>2</sup>	1) земљиште под објектом 88 м <sup>2</sup> 2) остало вештачки створено неплодно 91 м <sup>2</sup>	Градско грађевинско земљиште

Место : Пожега		К.О. : Пожега			
Потес:	Кат. пар.:	Лист неп.:	Површина:	Кат. култ. и класа:	Врста земљишта :
Кафана	број 388/4	Број 1409	3 м <sup>2</sup>	1) земљиште под делом објекта 1 м <sup>2</sup> 2) остало вештачки створено неплодно 2 м <sup>2</sup>	Градско грађевинско земљиште

Место : Пожега		К.О. : Пожега			
Потес:	Кат. пар.:	Лист неп.:	Површина:	Кат. култ. и класа:	Врста земљишта :
Басца	број 393/6	Број 1409	7 м <sup>2</sup>	1) остало вештачки створено неплодно 7 м <sup>2</sup>	Градско грађевинско земљиште

На предметним катастарским парцелама, друго физичко лице се води као власник у обиму удела 1/1.

Место : Пожега		К.О. : Пожега			
Потес:	Кат. пар.:	Лист неп.:	Површина:	Кат. култ. и класа:	Врста земљишта :
Кафана	број 388/1	Број 3484	4 а 86 м <sup>2</sup>	1) остало вештачки створено неплодно 4 а 86 м <sup>2</sup>	Градско грађевинско земљиште

На предметној катастарској парцели, инвеститор се води као сувласник заједно са још једним физичким лицем. Обим удела : заједнички.

На катастарским парцелама број 388/1 и 388/2 обе у КО Пожега уцртани су подземни ПТТ вод и електроенергетски вод.

Наведени подаци су званични подаци Републичког геодетског завода – Службе за катастар непокретности Пожега, исказани у : Препису листа непокретности број 3484, 1409 и 169 КО Пожега и Копији плана за катастарске парцеле број 387/1, 387/2, 387/3, 388/1, 388/3, 388/4 и 393/6 све у КО Пожега, издатим 27.05.2019. године под бројем 952-04-145-6761/2019 и Копији катастарског плана водова издатим 23.05.2019. године од РГЗ – Одељење за катастар водова Ужице под бројем 956-01-307-4111/2019.

## 2. ПОДАЦИ О КЛАСИ И НАМЕНИ ОБЈЕКТА

### КЛАСИФИКАЦИЈА ДЕЛА БРОЈ 1

Класа објекта :	СТАМБЕНЕ ЗГРАДЕ СА ВИШЕ ОД ТРИ СТАНА
Категорија објекта :	Б (мање захтевни објекти)
Класификациона ознака :	112221
Процентуална заступљеност :	75,00 %

### КЛАСИФИКАЦИЈА ДЕЛА БРОЈ 2

Класа објекта :	ЗГРАДЕ ЗА ТРГОВИНУ НА ВЕЛИКО И МАЛО
Категорија објекта :	В (захтевни објекти)
Класификациона ознака :	123002
Процентуална заступљеност :	25,00 %

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

### 3.2. Правила грађења

#### 3.2.1. Правила парцелације, препарцелације и исправке граница парцела

Општа правила парцелације су елементи за одређивање величине, облика и површине грађевинске парцеле која се формира.

#### Облик и површина грађевинске парцеле

Грађевинска парцела има облик правоугаоника или трапеца.

Грађевинска парцела (планирана и постојећа) има површину и облик који омогућавају изградњу објекта у складу са решењима из планског документа.

#### Деоба и укрупњавање грађевинске парцеле

Грађевинска парцела може се укрупнити препарцелацијом и може се делити парцелацијом или препарцелацијом до минимума утврђеног овим планом.

#### Исправка граница суседних парцела

Исправка границе суседних катастарских парцела, спајање суседних катастарских парцела истог власника, као и спајање суседних парцела на којима је исто лице власник или дугорочни закупац на основу ранијих прописа, врши се на основу елабората геодетских радова.

Уколико је суседна катастарска парцела у јавној својини, сагласност за исправку границе даје надлежни правобранилац.

Приликом исправке граница суседних парцела мора се поштовати правило да катастарска парцела у јавној својини која се припаја суседној парцели не испуњава услове за посебну грађевинску парцелу, као и да је мање површине од парцеле којој се припаја.

Исправка граница свих суседних грађевинских парцела може се вршити према планираној или постојећој изграђености, односно планираној или постојећој намени грађевинске парцеле.

Исправка граница може се утврдити ако су испуњени услови за примену општих правила парцелације и регулације.

На већем броју катастарских парцела може се образовати једна или више грађевинских парцела, на начин и под условима утврђеним у планском документу, на основу пројекта препарцелације.

На једној катастарској парцели може се образовати већи број грађевинских парцела, на начин и под условима утврђеним у планском документу, на основу пројекта парцелације.

Свакој грађевинској парцели приликом парцелације или препарцелације обезбедити адекватан приступ са јавне саобраћајне површине који се може остварити и индиректним путем, који није површина јавне намене, а у складу са условима дефинисаним у плану.

### **3.2.2. Општа правила грађења**

Правилима грађења уређују се дозвољене претежне и пратеће намене, минимална величина парцеле, постављање објекта у односу на регулацију и у односу на границе грађевинске парцеле, међусобна удаљеност објекта, висина или спратност објекта, изградња других објеката на истој грађевинској парцели, постављање ограде, начин обезбеђивања приступа парцели, паркирање и гаражирање и др.

Правила грађења представљају скуп међусобно зависних правила за изградњу објеката на појединачним грађевинским парцелама, дата по претежним наменама по целинама и подцелинама из Плана.

У графичком прилогу Плана генералне регулације Пожеге («Службени лист општине Пожега» бр.5/15, 7/16, 2/17 и 14/18) бр. 2 - **Карта планиране намене површина** дате су претежне намене, а као пратеће могу се јавити њима компатибилне намене. Међусобно компатибилне намене су становање, пословање, трговина, угоститељство, занатство и услуге, комунални и саобраћајни објекти у функцији становања, пословања или снабдевања горивом, јавне намене - здравство, дечија заштита, образовање, култура, затим верски објекти.

Пејзажно уређење, споменици, фонтане, мобилијар и урбана опрема компатибилни су са свим наменама и могу се без посебних услова реализовати на свим површинама.

**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.**

#### **Општа правила парцелације**

Општа правила парцелације су елементи за одређивање величине, облика и површине грађевинске парцеле која се формира.

Грађевинска парцела по правилу има облик правоугаоника или трапеза.

Грађевинска парцела (планирана и постојећа) има површину и облик који омогућавају изградњу објекта у складу са решењима из планског документа, као и са правилима грађења и техничким прописима.

Свака грађевинска парцела мора имати излаз на јавну површину односно улицу, непосредно или преко приступног пута.

Грађевинска парцела може се укрупнити препарцелацијом и може се делити парцелацијом или препарцелацијом до минимума утврђеног планом за одговарајућу намену и урбанистичку целину, односно подцелину, за шта је потребна израда пројекта парцелације, односно пројекта препарцелације.

Исправка границе парцеле врши се припајањем грађевинског земљишта у јавној својини постојећој парцели, ради формирања катастарске парцеле која испуњава услове за формирање грађевинске парцеле, а врши се на основу пројекта препарцелације.

Приликом израде пројекта препарцелације мора се поштовати правило да катастарска парцела у

јавној својини која се припаја суседној парцели не испуњава услове за посебну грађевинску парцелу, као и да је мање површине од парцеле којој се припаја.

### **Услови и начин обезбеђивања приступа парцели**

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

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

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

Уколико се ради о градњи у непрекинутом низу, пролаз у дубину парцеле обезбедити кроз покривени пролаз – пасаж ширине минимално 3,50 м и висине минимално 4,00 м.

### **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.

Потребан број паркинга и гаражних места се одређује по критеријуму:

- једно паркинг место по једној стамбеној јединици;
- једно паркинг место на 70 m<sup>2</sup> корисног простора банке, здравствене, пословне, образовне и административне установе;
- уколико је пословни простор мање површине, по једном објекту пословања обезбедити једно место за паркирање по једном пословном простору;
- једно паркинг место на 100 m<sup>2</sup> корисног простора трговине на мало;
- једно паркинг место на користан простор за 8 столица угоститељског објекта;
- здравствене установе: 1ПМ/на сваког лекара или 1ПМ/на 5 запослених.

### **Положај објеката на парцели - хоризонтална регулација**

Положај објекта на парцели дефинише се:

- грађевинском линијом у односу на регулациону линију,
- удаљеношћу у односу на границу суседне парцеле и објеката на њој,
- удаљеношћу у односу на друге објекте на парцели

Грађевинска линија је линија до које је дозвољена:

- изградња нових објеката
- доградња постојећих објеката

• Грађевинска линија на предметној локацији **се поклапа са регулационом линијом** на грађевинској парцели, што је дефинисано у графичком прилогу број 1 који је саставни део ових локацијских услова.

Подземна грађевинска линија може се утврдити и у појасу између регулационе и грађевинске линије, као и у унутрашњем дворишту изван габарита објекта, ако то не представља сметњу у функционисању објекта или инфраструктурне и саобраћајне мреже.

## Индекси

*Дефинисан за урбанистичку целину.*

### Типологија изградње објеката

Објекти могу бити грађени као:

- слободностојећи - објекат не додирује ни једну линију грађевинске парцеле
- у непрекинутом низу - објекат на парцели додирује обе бочне линије грађевинске парцеле;
- у прекинутом низу - објекат додирује само једну бочну линију грађевинске парцеле;

### Кота приземља нових објеката

Кота приземља објеката одређује се у односу на коту нивелете јавног или приступног пута. Кота приземља објеката на равном терену не може бити нижа од коте нивелете јавног или приступног пута, односно треба да је у односу на коту нивелете јавног или приступног пута виша за минимално 0,15 м а највише 1,20 м.

Код објеката са подрумом или сутереном коту приземља усагласити тако да максимално 1/3 висине подрума буде изнад земље, док код сутерена треба омогућити да 1/2 површине бочних страна сутерена објекта буде ван терена како би се обезбедило правилно проветравање и осветљавање сутеренских просторија.

За објекте који имају индиректну везу са јавним путем преко приватног пролаза, кота приземља утврђује се у односу на коту пролаза а у складу са горе наведеним параметрима.

### Грађевински елементи објеката

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

- излози локала - 0,30 м, по целој висини, када најмања ширина тротоара износи 3,00 м, а испод те ширине тротоара није дозвољена изградња испада излога локала у приземљу;
- излози локала - 0,90 м по целој висини у пешачким зонама;
- транспарентне браварске конзолне надстрешнице у зони приземне етаже - 2,00 м по целој ширини објекта са висином изнад 3,00 м;
- платнене надстрешнице са масивном браварском конструкцијом - 1,00 м од спољне ивице тротоара на висини изнад 3,00 м, конзолне рекламе - 1,20 м на висини изнад 3,00 м.

- Испади на објекту не могу прелазити грађевинску линију више од 1,60 м, односно регулациону линију више од 1,20 м и то на делу објекта вишем од 3,00 м. Хоризонтална пројекција испада поставља се у односу на грађевинску, односно регулациону линију.

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

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

- на делу објекта према задњем дворишту (најмањег растојања од стражње линије суседне грађевинске парцеле од 5,00 m) - 1,20 m, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 30% стражње фасаде изнад приземља.

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

- стопе темеља и подрумски зидови - 0,15 m до дубине од 2,60 m испод површине тротоара, а испод те дубине - 0,50 m;
- шахтови подрумских просторија до нивоа коте тротоара - 1,00 m.
- стопе темеља не могу прелазити границу суседне парцеле, осим уз сагласност власника или корисника парцеле.

### **Изградња других објеката на истој грађевинској парцели**

Дозвољена је изградња другог објекта основне или пратеће намене у оквиру планираних урбанистичких параметара. За изградњу другог објекта основне или компатибилне намене основној минимална површина парцеле је 5.0 ари.

За објекте у дубини парцеле обавезно обезбедити прилаз ка јавној површини минималне ширине 3,5m за све врсте објеката што задовољава противпожарне услове.

На истој грађевинској парцели може се изградити један помоћни објекат приземне спратности, који је у функцији главног објекта – гаража, остава и сл.

- Осим главног објекта дозвољава се изградња и помоћног објекта на парцели, у оквирима максималних дозвољених коефицијената.
- Помоћни објекат служи коришћењу главног објекта на парцели, што подразумева да се изградња помоћног објекта планира истовремено односно накнадно у односу на изградњу главног објекта коме служи.
- Помоћни објекат може бити у функцији становања – ако је главни објекат на парцели стамбени или стамбено-пословни, или у функцији пословања – ако је главни објекат на парцели стамбено-пословни или пословни.
- У случају изградње више од једног објекта на парцели, важи правило да сви објекти на једној грађевинској парцели представљају једну функционалну целину.

Помоћни објекти у функцији становања су: летње кухиње, гараже, оставе, бунари, водонепропусна бетонска септичка јама (прелазно решење до прикључења на насељску канализациону мрежу) и сл.

- Помоћни објекти у функцији пословања су : гаража, магацин, хангар и сл.
- Помоћни објекат је приземне спратности.

### **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

- 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.

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

Са парцела на којима је планирана изградња или су изграђени пословни и производни објекти потребно је предвидети и уредити место за одлагање комуналног отпада. За смештај контејнера потребно је осигурати посебан простор ограђен зеленилом. Одлагање других врста отпада потребно је уредити у складу са законским прописима, зависно од врсте отпада. У зависности од врсте производње, односно врсте и карактера отпада, отпадни производни производи се одлажу на прописану локацију и на прописани начин, у складу са врстом отпада.

## Третирање терена

При уређењу грађевинске парцеле потребно је очувати природну конфигурацију терена. Терен у нагибу се уређује каскадно, или оставља у природном, затеченом нагибу.

При темељењу објеката треба тежити ослањању на основну стену чиме се обезбеђује оптимална интеракција објекта и темељног тла, између осталог и због микросеизмичких карактеристика.

Ради заштите од деформација тла око објеката и штетних утицаја на објекте, код глиновитих средина склоних бубрењу и исушивању, потребно је непосредно око објекта уградити тампон од суперкапиларног материјала прекривеног вододрживим глиновитим слојем, што треба да у зони Пре почетка било каквих радова неопходно је спровести мере осигурања околних објеката, посебно оних на вишим котама.

**Напомена: За остале услове користити Правилник о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу („Сл.гласник РС“, бр.22/15).**

### 3.2.3.ОПШТИ УСЛОВИ ГРАЂЕЊА ЗА ЦЕЛИНУ ЦО гласе:

- Дозвољена намена – централне функције са породичним и вишепородичним становањем
- Посебни услови грађења за вишепородично становање дати су по табелама, за сваку подцелину посебно. За породично становање и пословање услови грађења дати су на нивоу читаве целине ЦО, такође кроз табеле.
- Дозвољена је изградња пословних, пословно-стамбених, стамбено-пословних и стамбених објеката намењених породичном и вишепородичном становању под условима који важе за целину и подцелину
- У склопу стамбено-пословних и пословних објеката могу се обављати следеће делатности:
  - трговина (продавнице продају прехранбене и робе широке потрошње и др.)
  - услужно занатство (пекарске, посластичарске, обућарске, кројачке, фризерске, фотографске радње и друге занатске радње)
  - услужне делатности (књижара, видеотека, хемијска чистионица и др.)
  - угоститељство (мотел, пансион, ресторан, таверна, кафе бар, пицерија, хамбургерија...)
  - здравство (апотека, опште и специјалистичке ординације, амбуланте, стационари мањих капацитета и сл.)
  - социјална заштита (сервиси за чување деце, вртићи, обданишта, играонице за децу, смештај и нега старих и изнемоглих лица и др.),



- култура (галерије, библиотеке, читаонице, и др.)
- забава (билијар салони, салони видео игара, и др.)
- спорта (теретане, вежбаоне за аеробик, фитнес, бодибилдинг и др.)
- пословно-административне делатности (филијале банака, поште, представништва, агенције, пословни бирои).

У зони се могу планирати и друге делатности уз услов да не угрожавају околину, животну средину и услове становања, буком, гасовима, отпаднима материјама или другим штетним дејствима, односно да су предвиђене мере, којима се у потпуности обезбеђује околина од загађења.

- Забрањује се изградња објеката чија би намена негативно утицала на претежну намену - становање. Нису дозвољене пословне делатности које могу угрозити животну средину и услове становања разним штетним утицајима: буком, гасовима, отпадним материјама или другим штетним дејствима, односно за која нису предвиђене мере којима се у потпуности обезбеђује околина од загађења. Није дозвољена изградња производних халских објеката.
- Планирано је формирање затворених и полузатворених блокова
- Дозвољена је изградња објеката у низу, прекинутом низу, слободностојећих и двојних објеката, све у складу са посебним правилима која важе за ову целину
- У оквиру блокова предвиђена је изградња објеката у низу односно прекинутом низу, као и њихова комбинација са слободно стојећим објектима у полузатвореном типу блока
- Објекте у низу поставити у нултој позицији разделних граница, односно објекти додирују бочне границе грађевинских парцела
- Када се дилатације објеката налазе на граници парцела, растојање између објеката је у ширини дилатације
- Дозвољена изградња атријумског типа објекта уз могућност наткривања атријумског простора транспарентним материјалима
- Дозвољено је спајање урбанистичких подцелина са изградњом објеката као јединствене архитектонске целине у оквиру њих, поштујући урбанистичке параметре који важе за предметну подцелину.
- Постојеће породичне објекте могуће је реконструисати, адаптирати и санирати, поштујући планом дату грађевинску линију, а све у складу са посебним правилима грађења датим за породично становање. Постојеће породичне објекте, могуће је доградити и надградити у оквиру, планом задатих параметара. Уколико је постојећи објекат премашио максимални дозвољени индекс заузетости, могућа је само надградња до испуњења максималног дозвољеног индекса изграђености.
- Уколико се пословање јави као пратећа намена становања, породичног или вишепородичног, за њега важе правила грађења која важе за основну намену. Уколико се јави као основна намена, у засебном објекту, за њега важе посебни услови грађења за пословање, дати у табели, на нивоу читаве целине центра ЦО.
- Дозвољена је изградња и више подземних нивоа уколико дозвољавају геомеханички и хидротехнички услови, али изградња подземних етажа није обавезујућа.
- Међусобна удаљеност објеката у прекинутом низу износи 1/2 висине вишег објекта (висина до кровног венца). Удаљеност се може смањити на 1/4 ако објекти на наспрамним бочним фасадама не садрже наспрамне отворе на просторијама за становање (као и атељеима и пословним просторијама)
- Уколико се ради о прекинутом низу удаљеност од границе суседне парцеле је минимално 2.5м, а за објекте спратности По+П+З и више, ова удаљеност је минимално 4.0м. Мања удаљеност од предвиђене планом могућа је уз сагласност корисника суседне парцеле
- Није дозвољено отварање фасадних отвора на калканском зиду на бочним суседним парцелама, осим у оквиру светларника, код објеката у низу
- За изграђене објекте чија међусобна удаљеност износи мање од 3.0м, реконструкција се може вршити само у постојећим габаритима објекта уз реконструкцију, адаптацију постојећег таванског простора, без наспрамних отвора према суседном објекту и уколико просторије у адаптираном таванском простору испуњавају техничке прописе и нормативе за планирану намену

- Доградња постојећих објеката може се вршити до утврђеног максималног дозвољеног индекса заузетости грађевинске парцеле, уз поштовање утврђених међусобних удаљености објеката на сопственој и суседним парцелама, удаљености од регулационе линије и граница суседних парцела у складу са условима грађења објеката
- На истој грађевинској парцели могућа је изградња и других објеката у функцији основног објекта (гараже, инфраструктурни објекти и сл.)
- Приступ парцели остварити са јавне саобраћајнице или приватног пролаза а у складу са условима за приступ на јавну саобраћајну мрежу
- Паркинг простор за кориснике објекта решавати у оквиру парцеле, у складу са условим прикључка на јавну саобраћајницу.
- Грађење објеката у зони у погледу архитектонског обликовања вршити у складу са планираном наменом, уз примену боја, архитектонских и декоративних елемената у обликовању фасада на начин којим ће објекат у простору и окружењу образовати усаглашену, естетски обликовану целину.
- 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
- Посебан услов који важи за све целине односи се на услове одлагања отпада. Како се ради о зони градског центра, није планирано постављање контејнера и других простора за одлагање смећа, већ овај проблем треба решити посебним режимом - увођењем временски ограниченог и прецизираног термина прикупљања смећа од стране надлежног комуналног предузећа.
- Минимални степен комуналне опремљености подразумева обезбеђен излаз на јавни пут, капацитет паркирања, прикључење на електроенергетску мрежу, систем водовода и канализације, обезбеђено сакупљање и евакуација комуналног отпада.

**3.2.4 ПОСЕБНИ УСЛОВИ ГРАЂЕЊА ЗА ОБЈЕКТЕ ВИШЕПОРОДИЧНОГ СТАНОВАЊА у урбанистичкој целини Ц 0.11.3**

<b>УРБАНИСТИЧКА ЦЕЛИНА</b>	<b>Ц 0.11</b>
<b>УРБАНИСТИЧКА ПОДЦЕЛИНА</b>	<b><u>Ц 0.11.3</u></b>
<b>ДОЗВОЉЕНА НАМЕНА</b>	ГРАДСКИ ЦЕНТАР - СТАНОВАЊЕ ВИСОКИХ ГУСТИНА ОД 150-250 ст/ха СА ЦЕНТРАЛНИМ ФУНКЦИЈАМА
<b>ИНДЕКС ИСКОРИШЋЕНОСТИ ЗЕМЉИШТА</b>	макс 60%

<b>СПРАТНОСТ ОБЈЕКТА</b>	- минимално По+П+1+Пк - максимално По+П+6
<b>ТИП ИЗГРАДЊЕ</b>	- ОБЈЕКТИ У ПРЕКИНУТОМ НИЗУ - МОГУЋЕ ФОРМИРАЊЕ КОМПЛЕКСА
<b>МИНИМАЛНА ВЕЛИЧИНА ПАРЦЕЛЕ</b>	- ЗА ОБЈЕКТЕ У ПРЕКИНУТОМ НИЗУ ЈЕ 6 ари.
<b>МИНИМАЛНА ШИРИНА ФРОНТА</b>	- ЗА ОБЈЕКТЕ У ПРЕКИНУТОМ НИЗУ је 19м
<b>ПОЛОЖАЈ ГРАЂЕВИНСКЕ ЛИНИЈЕ</b>	ПРЕМА ГРАФИЧКОМ ПРИЛОГУ „КАРТА УРБАНИСТИЧКЕ РЕГУЛАЦИЈЕ“
<b>ПОСЕБНО ПРАВИЛО</b>	

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

##### 4.1 ПОДАЦИ О ПЛАНИРАНОМ ОБЈЕКТУ

Радови који се врше :	<b>Нова градња</b>
Намена објекта :	СТАМБЕНА ЗГРАДА 75,00 %
	ЗГРАДА ЗА ТРГОВИНУ 25,00 %
Тип објекта :	У прекинутом низу (достављене су писане сагласности власника суседне парцеле)
Садржај објекта :	Приземље : пословање, пет локала са магацинским простором и мокрим чворовима, улаз са улице у сваки локал
	Први и други спрат : становање, по шест станова по нивоу
	Поткровље : подстаница за грејање и техничка просторија
Спратност :	П + 2 + Пк (приземље, два спрата и поткровље)
Површина земљишта под објектом :	<b>532,30 м<sup>2</sup></b>
Укупна површина грађевинске парцеле :	<b>1113,00 м<sup>2</sup></b>
Укупна нето површина објекта :	1328,08 м <sup>2</sup>
БРГП планираног објекта:	1651,00 м <sup>2</sup>
Укупна планирана БРГП на парцели :	1651,00 м <sup>2</sup>
Планирани индекс заузетости :	42,82 %
Планирани индекс изграђености :	1,48
Укупан проценат зелених површина :	
Планирани број паркинг места :	17

Спратна висина :	343 цм	У приземљу
	292 цм	На I и II спрату
Апсолутна висинска кота :	327,56 м	
Позиција објекта :	<b>Према графичком прилогу / идејном решењу</b>	
Конструкција :	Комбинација скелетног и масивног система градње, АБ плоче као међуспратне таванице, ношене на систему греда и стубова, са АБ језгром у којем је смештена вертикална комуникација – степениште.	
Фундирање :	На АБ тракастим темељима	
Облик крова :	Прост двоводни	
Нагиб кровне равни :	26 °	
Укупна висина објекта :	13,66 м (од коте пода приземља)	
Врста кровног покривача :	Цреп	
Материјализација фасаде :	Акрилна фасада у топлим тоновима	
Стабилност објекта :	објекат пројектовати за осми степен сеизмичности по МКС	

**Грађевинске линије и регулациона линија дате су у графичком прилогу број 1 и морају се поштовати.**

**ПРОЈКТНУ ДОКУМЕНТАЦИЈУ РАДИТИ У СКЛАДУ СА СВИМ ВАЖЕЋИМ ТЕХНИЧКИМ НОРМАТИВИМА, ПРОПИСИМА И ЗАКОНСКИМ ОДРЕДБАМА ЗА ТУ ВРСТУ ОБЈЕКТА СА ПОСЕБНИМ АКЦЕНТОМ НА СТАБИЛНОСТ ОБЈЕКТА.**

#### **4.2 УРБАНИСТИЧКИ ПОКАЗАТЕЉИ**

Планирани индекс заузетости : **42,82 %**

#### **4.3 УСЛОВИ ЗА ФОРМИРАЊЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ:**

У границама предметних катастарских парцела потребно је формирати грађевинску парцелу за вишепородично – пословни објекат према правилима датим у повим локацијским условима. Грађевинска парцела мора бити прикључена на потребну инфраструктуру (вода, струја, канализација, гас) и мора имати обезбеђен колски излаз на јавну саобраћајну површину.

На основу члана 53а 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, 132/14, 145/14, 83/18 и 31/19), локацијски услови се могу издати и за више катастарских парцела, уз обавезу инвеститора да пре издавања употребне дозволе изврши спајање парцела у складу са Законом и овим локацијским условима.

#### **4.4 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 стновања по правилу се не ограђују.

Обезбеђено је **17 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 и гасна мрежа. На грађевинској парцели постојаће уређено место за депоновање и регулисано одстрањивање чврстих отпадних материја на хигијенски начин.

---

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

---

САОБРАЋАЈНИ ПРИКЉУЧАК :	Пројектовати у свему према Условима за пројектовање и прикључење на кат парцеле број 387/1, 387/2, 387/3, 388/1, 388/2 и 388/3 све у КО Пожега на изграђени део Змајеве улице, издате од Одељења за инвестиције, јавне набавке и развојне пројекте 07.06.2019. гдине под бројем 202/2019;
УСЛОВИ СНАБДЕВАЊА ВОДОМ :	Прикључак на водоводну мрежу извести на постојећој водоводној цеви пречника 100 мм, која се налази са леве стране улице Војводе Мишића, и у свему осталом према техничким условима за прикључак на водоводну и канализациону мрежу издатим 05.06.2019. године од ЈКП „НАШ ДОМ“ ПОЖЕГА под бројем 1410/1;
УСЛОВИ ОДВОЂЕЊА ОТПАДНИХ ВОДА :	Објекат се може прикључити на канализациону мрежу, односно на најближи улични канализациони шахт, у улици Војводе Мишића, а који се налази на удаљености од око 7 метара од поменутих парцела, и у свему осталом према техничким условима за прикључак на водоводну и канализациону мрежу

---

издатим 05.06.2019. године од ЈКП „НАШ ДОМ“  
ПОЖЕГА под бројем 1410/1;

---

УСЛОВИ СНАБДЕВАЊА ЕЛЕКТРИЧНОМ  
ЕНЕРГИЈОМ :

Прикључење на електроенергетску мрежу пројектовати и извести у свему према Условима за пројектовање и прикључење објекта стамбено-пословне зграде у Војводе Мишића, издатим 06.06.2019. године од „ЕПС Дистрибуција“ д.о.о Београд, Огранак Електродистрибуција Ужице под бројем 8М.1.0.0-D-09.20.-171075-19; Инвеститор је дужан да испуни обавезе и додатне услове које су наведене 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-D-09.20.-178087-19-УГП од 05.06.2019. 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.

---

УСЛОВИ СНАБДЕВАЊА ГАСОМ:

Прикључак пројектовати и извести према Техничким условима за прикључење на дистрибутивну гасоводну мрежу вишепородичног стамбено-пословног објекта, издатим 29.05.2019. под бројем 62/2019 од СИГас д.о.о. Пожега.

---

---

**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 угрожени 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.
- При пројектовању архитектонских објеката и инфраструктуре, пројектанти су дужни да се придржавају свих важећих прописа и норматива противпожарне заштите објекта и насеља. У даљој пројектној документацији, посебно разрадити **заштиту објекта и људи од пожара** иако за ову класу објекта није потребно прибављати противпожарну сагласност.
- На катастарској парцели број 388/1 КО Пожега налази се део ТК инфраструктура коју чини део трасе кабловског правца Но1. Сходно томе, потребно је извршити **измештање постојеће ТК инфраструктуре на безбедну локацију**. Измештање планирати и извести у свему према Техничким условима Телекома Србија, издатим 12.06.2019. године под бројем 255458/3-2019, који су саставни део ових локацијских услова.

---

## 9. УСЛОВИ ЗАШТИТЕ ОД ЕЛЕМЕНТАРНИХ НЕПОГОДА :

---

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

---

## 10. РОК ВАЖНОСТИ ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА :

---

Локацијски услови важе 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 предметним катастарским парцелама на којима се планира градња.
- На основу члана 53а 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, 132/14, 145/14, 83/18 и 31/19*), обавеза је инвеститора да пре издавања употребне дозволе изврши спајање парцела у складу са Законом и овим локацијским условима.

---

## 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» број 113/2015, 96/16 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://ceor.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 72/18*) и документација у складу са Законом о планирању и изградњи (*«Сл.гл.РС» број 72/09, 81/09-исправка, 64/10-УС, 24/11, 121/12, 42/13-УС, 50/13-УС, 98/13-УС, 132/14, 145/14, 83/18 и 31/19*).

---

## 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 „ГОРКИМ“ [REDACTED]
- Пожега - одговорни пројектант Зоран Р. Вујовић диа [REDACTED];
- технички услови за прикључење на дистрибутивну гасоводну мрежу вишепородичног стамбено-пословног објекта, издати 29.05.2019. под бројем 62/2019 од СИГас д.о.о. Пожега;
- технички услови за прикључак на водоводну и канализациону мрежу издати 05.06.2019. године од ЈКП „НАШ ДОМ“ ПОЖЕГА под бројем 1410/1;
- Услови за пројектовање и прикључење на кат парцеле број 387/1, 387/2, 387/3, 388/1, 388/2 и 388/3 све у КО Пожега на изграђени део Змајеве улице, издати од Одељења за инвестиције, јавне набавке и развојне пројекте 07.06.2019. гпдине под бројем 202/2019;
- Услови за пројектовање и прикључење објекта стамбено-пословне зграде у Војводе Мишића, издатим 06.06.2019. године од „ЕПС Дистрибуција“ д.о.о Београд, Огранак Електродистрибуција Ужице под бројем 8М.1.0.0-D-09.20.-171075-19 ;
- Технички услови Телекома Србија, издати 12.06.2019. године под бројем 255458/3-2019.

**Обрађивач :**

Ивана Кораћ, маг.инж.арх.

**РУКОВОДИЛАЦ,**

Нада Красић, д.п.п.



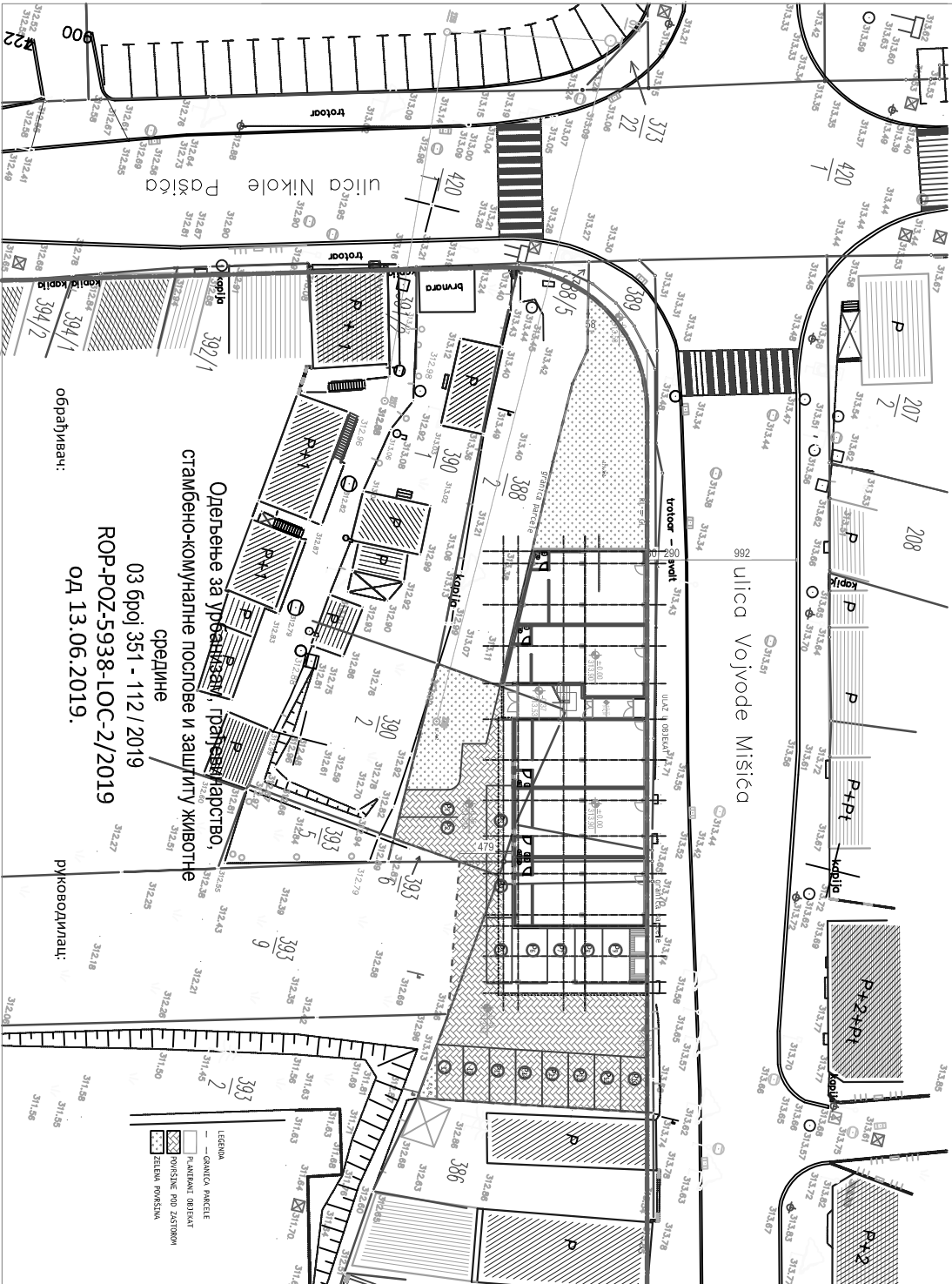
# ЛОКАЦИЈСКИ УСЛОВИ

Графички прилог број 1

Извод из Плана генералне регулације Пожеге

(«Службени лист општине Пожега» бр.5/15, 7/16, 2/17 и 14/18)

РАЗМЕРА Р=1:500



Образложење за уредбама, грађевинарство, старбено-комуналне послове и заштиту животне средине  
03 број 351 - 112 / 2019  
ROP-POZ-5938-LOC-2/2019  
од 13.06.2019.

обративач:

руководилац: