

РЕПУБЛИКА СРБИЈА



Општина Пожега

Општинска управа

Одељење за урбанизам, грађевинарство,

стамбено-комуналне послове и

заштиту животне средине

Број: 350-14/2024

ROP-POZ-1177-LOC-1/2024

17.10.2024.године

П о ж е г а

Одељење за урбанизам, грађевинарство, стамбено - комуналне послове и заштиту животне средине Општинске управе Пожега, решавајући по захтеву Добривоја Дробњака из [REDACTED], ЈМБГ: [REDACTED], који је поднет преко пуномоћника, Константина Даничића из [REDACTED] улица [REDACTED], ЈМБГ: [REDACTED] а 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, 31/19, 37/19-др.закон, 9/20, 52/21и 62/23 ),Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем («Сл.гл.РС» број 96/2023 ) , Уредбе о локацијским условима ( „Сл.гласник РС“ 83/2023 ), Плана генералне регулације Пожеге («Службени лист општине Пожега» бр. 5/15, 7/16, 2/17, 14/18, 13/21,15/21 и 18-1/2024 ) и Решења ОУ Пожега број 001693081 2024 06706 000 000 000 001 04 01 од 20.05.2024.год., издаје:

#### ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

за изградњу складишта приземне спратности на катастарским парцелама број 896/1 и 896/2, обе КО Пожега

## 1. Подаци о катастарским парцелама / локацији:

На основу електронски прибављених података из базе катастра непокретности Републичког геодетског завода, канцеларије за ИТ и е Управу Владе Републике Србије, Копије плана за катастарске парцеле број 896/1 и 896/2, обе КО Пожега, Број: 952-04-145-8629/2024 од 07.05.2024.године, Републичког геодетског завода – Службе за катастар непокретности Пожега, Копије катастарског плана водова, РГЗ- а – Одељење за катастар водова Ужице број 956-307- 9138/2024 од 11.04.2024. године:

Кат.парцела број 896/1 КО Пожега, површине 4687 м<sup>2</sup>, број листа непокретности 3653, је према врсти земљишта, земљиште у грађевинском подручју, док се, према култури и класи води као ливада 3.класе, површине 4687 м<sup>2</sup>. Ималац права на парцели је инвеститор ( приватна својина, удео 1/1 ).

Кат.парцела број 896/2 КО Пожега, површине 3249 м<sup>2</sup>, број листа непокретности 3653, је према врсти земљишта, земљиште у грађевинском подручју, док се, према култури и класи води као њива 4.класе, површине 3249 м<sup>2</sup>.Ималац права на парцели је инвеститор ( приватна својина, удео 1/1 ).

Према приложеном Катастарско – топографском плану, од децембра 2023. год., урађен и оверен од стране, „ГЕОДЕТСКИ БИРО“ Чајетина, предузетник Илија Драгутиновић, геометар, оверен од стране, Зорана Ђојбашића, инг.геодезије, на предметној катастарској парцели нема уцртаних објеката.

На основу Копије катастарског плана водова, РГЗ- а – Одељење за катастар водова Ужице број 956-307- 9138/2024 од 11.04.2024. године на катастарској парцели бр.1841/1 КО Пожега, има евидентираних тт инсталација али ван предметне локације за планиране радове.

Локацијски услови се издају за катастарску парцелу која испуњава услов за грађевинску парцелу, у складу са чл. 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, 54/13-УС, 98/13-УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 - др. закон, 9/2020, 52/2021 и 62/2023). У истом члану закона у ставу 2 , се наводи да се Локацијски услови могу издати и за више катастарских парцела, уз обавезу инвеститора да пре издавања употребне дозволе изврши спајање тих парцела у складу са овим законом.

Према приложеном **Идејном решењу** ( Број техничке документације 25/23 од децембра 2023.године ) урађеном од стране СГЗР „ГРАЂЕВИНАР ДАНИЧИЋ“, ул. [REDACTED], одговорно лице пројектанта, Костантин Даничић, главног пројектанта Милоша Јелисавчића, диа, број лиценце 300 О480 15, се наводи да се саобраћајни приступ планира директно са улице Момчила Тешића. У поступку спровођења обједињене процедуре, прибављени су Технички услови за пројектовање и прикључење на градску саобраћајницу- улицу Момчила Тешића, бр.10-407/2024 од 02.08.2024.год., издатим од стране ЈП“Развојна агенција Пожега“ а који су саставни део ових Локацијских услова и које је инвеститор у обавези да испоштује.

Предметне парцеле на којима се планира градња, имају довољну површину, ширину фронта, дефинисан приступ и испуњавају услов за формирање грађевинске парцеле, уз обавезу инвеститора да пре издавања употребне дозволе изврши спајање парцела за изградњу предметног објекта и формирање грађевинске парцеле, као и да изврши промену намене пољопривредног земљишта у грађевинско, за изградњу помоћног објекта-складишта. Уз захтев за издавање Грађевинске дозволе за планирану изградњу, потребно је поднети доказ да је плаћена накнада за промену намене земљишта из пољопривредног у грађевинско земљиште, ако се ради о земљишту за које је прописано плаћање ове накнаде пре издавања.

## 2. КЛАСИФИКАЦИЈА

Класа објекта, категорија објекта, процентуална заступљеност и класификациона ознака према Правилнику о класификацији објеката ( «Сл.гл.РС» број 22/2015 );

Затворена складишта	Специјализована складишта затворена с	До 1.500 м <sup>2</sup> и П+1	125221	Б
------------------------	--	-------------------------------	--------	---

најмање три стране  
зидовима или  
преградама

Процентуална заступљеност 100%.

### 3. НАМЕНА, правила уређења и грађења на основу планског документа :

#### Подаци о целини, односно зони и намени

Катастарске парцеле број **896/1** и **896/2 КО Пожега** налазе се у оквиру градског подручја Пожеге, где су правила изградње и уређења локације прописана Планом генералне регулације Пожеге ( «Службени лист општине Пожега» бр. 5/15, 7/16, 2/17, 14/18, 13/21,15/21 и 18-1/2024 )

На основу Карте планиране намене површина Плана генералне регулације Пожеге («Службени лист општине Пожега» бр. 5/15, 7/16, 2/17, 14/18, 13/21,15/21 и 18-1/2024 ), катастарске парцеле број 896/1 и 896/2, обе КО Пожега, припадају целини **Ц2.1-породично становање средњих густина од 60-150 ст/ха**.

Урбанистичка подцелина Ц2.1 и Ц7.2 и Ц11.1 у затеченом стању налази се непосредно уз Државни пут IB реда IB-21, деоница Пожега-Косјерић и Пожега-Ариље. Планом је предвиђена изградња обилазнице и измештање трасе поменутог државног пута изван централног дела насеља, чиме ће се знатно повећати квалитет живота на овом подручју, уз дефинисање строгих правила заштите животне средине приликом пројектовања и грађења објеката у зони пословања Ц2.2 која се наслања на предметну урбанистичку подцелину Ц2.1 као и индустријских зона у близини подцелине Ц7.2.

УРБАНИСТИЧКЕ (ПОД)ЦЕЛИНЕ	Ц2.1
<b>Претежна намена :</b>	становање средњих густина од 60 - 150 ст/ха <ul style="list-style-type: none"><li>стамбени породични објекти са максимално 3 стамбене јединице</li></ul> вишепородични стамбени, стамбено-пословни објекти
<b>Пратеће намене :</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>пословање компатибилно основној намени становања, које не угрожава животну средину (ближе одређено у правилима уређења)</li></ul>
	<ul style="list-style-type: none"><li>помоћни објекат у функцији главног објекта (гаража, остава и сл.)</li></ul>
	<ul style="list-style-type: none"><li>објекти јавних намена, верски и инфраструктурни објекти</li></ul>
<b>Врста и намена објеката који се могу градити :</b>	породични стамбени објекти са максимално 3 стамбене јединице
	стамбено-пословни објекти

	вишепородични стамбени, стамбено-пословни објекти	
	пословни објекти	
	помоћни објекти у функцији објеката основне намене	
	објекти јавних намена	
	верски објекти	
	инфраструктурни објекти	
Код стамбено-пословних објеката, пословање се остварује у приземљу објекта, као функционално независна јединица.		
<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 (објекти на суседним парцелама додирују једну заједничку линију границе парцеле)	
	Објекти у непрекинутом низу (објекат додирује обе бочне линије грађевинске парцеле)	
	Објекти у прекинутом низу (објекат додирује само једну бочну линију грађевинске парцеле)	
<b>Услови за парцелацију, препарцелацију и формирање грађевинске парцеле :</b>	Минимална површина парцеле :	за слободно-стојећи објекат: <ul style="list-style-type: none"> <li>■ породични стамбени објекат је 3.0 ара, изузетно 2.0ара (односи се на постојеће парцеле којима је формирањем саобраћајница смањена површина)</li> <li>■ породични стамбено-пословни објекат је 3.0 ара</li> <li>● вишепородични стамбени, стамбено-пословни је 6.0ара</li> </ul>
		за двојни: <ul style="list-style-type: none"> <li>■ породични стамбени и стамбено-пословни објекат је 4.0 ара (2 x 2.0 ара)</li> </ul>

		за објекте у прекинутом низу:	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ породични стамбени и стамбено-пословни објекат је 3.0 ара</li> <li>■ вишепородични стамбени и стамбено-пословни објекат је 5.0 ара</li> </ul>
		за објекте у непрекинутом низу:	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ породични стамбени и стамбено-пословни објекат је 1.5 ара</li> <li>■ вишепородични стамбени и стамбено-пословни објекат је 5.0 ара</li> </ul>
	Минимална ширина фронта парцеле :	за слободностојећи објекат:	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ породични стамбени објекат је 10.0м</li> <li>■ породични стамбено-пословни објекат је 15.0м</li> <li>■ вишепородични стамбени, стамбено-пословни је 16.0м</li> </ul>
		за двојни:	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ породични стамбени и стамбено-пословни објекат је 16.0м (2 x 8.0 м)</li> </ul>
		за објекте у прекинутом низу:	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ породични стамбени и стамбено-пословни објекат је 8.0м</li> <li>■ вишепородични стамбени и стамбено-пословни објекат је 14.0м</li> </ul>
		за објекте у непрекинутом низу:	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ породични стамбени и стамбено-пословни објекат је 5.0м</li> <li>■ вишепородични стамбени и стамбено-пословни објекат је 12.0м</li> </ul>
<b>Максимални индекс заузетости :</b>	50%	На постојећим изграђеним грађевинским парцелама чији је индекс заузетости већи од дозвољеног могућа је реконструкција и пренамене постојећих објеката.	
<b>Положај објекта на парцели :</b>	Новопланирани објекти се постављају у оквиру дефинисаних грађевинских линија		
	<u>Минимално растојање објекта и линије суседне грађевинске парцеле је:</u>		
	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 1 м – са отворима за помоћне просторије (уз обавезу да отвор садржи парпет од 1,8м);</li> <li>■ 2.0м – са отворима за стамбене просторије.</li> <li>■ ½ висине вишег објекта за вишепородичне објекте</li> </ul>		
	Испади на објектима не смеју да пређу регулациону линију.		

	<p>Удаљеност планираних од околних објеката, осим објеката у низу је 5м, а минимум 4м, ако један од зидова објекта садржи отворе за дневно осветљење.</p> <p>За изграђене објекте који су међусобно удаљени мање од 4м не могу се на суседним странама предвиђати наспрамни отвори стамбених просторија.</p>
<b>Спратност :</b>	<p>За породичне објекте:</p> <p>-максимално По + П + 1 + Пк (П+2) – три надземне етаже</p> <p>За вишеподродичне објекте:</p> <p>-максимално По + П + 3 – четири надземне етаже</p> <p>висина назитка поткровне етаже износи максимално 1,6 м, рачунајући од коте пода поткровне етаже до висине кровног венца.</p> <p>дозвољена је изградња подрумске или сутеренске етаже уколико не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе</p>
<b>Услови за изградњу другог објекта на парцели :</b>	<p>На парцелама чија је површина већа од 5.0ари дозвољена је изградња другог објекта основне или пратеће намене у оквиру планираних урбанистичких параметара</p> <p>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.</p> <p>Дозвољена је изградња једног помоћног објекта на парцели, приземне спратности</p>
<b>Уређење зелене површине :</b>	<p>минимално 25% површине грађевинске парцеле уредити зеленим површинама .</p>
<b>Архитектонско обликовање и материјализација:</b>	<p>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° .</p>
<b>Услови за постојеће објекте:</b>	<p>Постојећи објекти могу се реконструисати, адаптирати и санирати у постојећим габаритима.</p> <p>- Постојећи објекти могу бити дограђени уз поштовање планираних урбанистичких параметара.</p> <p>- Постојеће објекте који се налазе у појасу регулације планираних саобраћајница уклонити приликом привођења земљишта планираној намени</p> <p>- Постојећи објекти који делом задиру у планирану грађевинску линију, задржавају се уз услов да се доградња врши у складу са планираном грађевинском линијом.</p>

	<p>- 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 парпетом минималне висине од 1,80м или фиксни "стаклени зидови" ( стаклене призме) за нужно осветљење просторија.</p>
<p><b>Минимални степен комуналне опремљености:</b></p>	<p>- обезбеђен излаз на јавни пут</p> <p>- могућност прикључења на електроенергетску и мрежу водовода и канализације</p> <p>- решено одлагање комуналног отпада</p>
<p><b>Остала правила:</b></p>	<p>- Приликом пројектовања придржавати се важећих прописа и норматива за пројектовање ове врсте објеката и прописа за стабилност објеката.</p> <p>- На постојећим изграђеним парцелама, које су мање од прописаних дозвољена је реконструкција, доградња или замене објеката до највећег дозвољеног степена заузетости. Могућа је промена намене из стамбене у пословну.</p>
<p><b>Услови Завода за заштиту споменика културе:</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• У оквиру урбанистичке целине Ц18 налазе се археолошки локалитети Блашковина, Крчевина. Катастарске парцеле ових археолошких локалитета на којима је планирано становање средњих густина су: 3415, 3421, 3427, 3428, 3432, 3433, 3434, 3442, 3557, 3558, 3561, 3560, 3559, 3567, 3565, 3528 и 4024 КО Пожега.</li> </ul> <p>Ова два археолошка локалитета припадају Висибаци које је утврђено за непокретно културно добро-археолошко налазишта од великог значаја.</p> <p>* Забрањује се извођење било каквих радова на дефинисаним подручјима без посебних услова Завода у Краљеву као територијално надлежног. Будући да археолошка налазишта у Висибаци представљају остатке материјалне културе из историјског периода, осим извођења заштитних археолошких истраживања за наведени простор као основна мера прописује се и презентација откривених остатака.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• У оквиру урбанистичке подцелине Ц7.2 налази се археолошки локалитет – добро под претходном заштитом Пожежница. Катастарске парцеле овог археолошког локалитета на којима је планирано становање средњих густина су: 1446/1, 1446/7, 1446/8, 1446/9, 1445, 1444/6, 1444/5, 1444/1, 1441/5, 1441/1 и 1936 КО Пожега.</li> </ul> <p>* Забрањује се извођење било каквих радова на дефинисаним подручјима без посебних услова Завода у Краљеву као територијално надлежног. Будући да археолошко налазиште Пожежница представља остатке материјалне културе из историјског периода, осим извођења заштитних археолошких истраживања за наведени простор као основна мера прописује се и презентација откривених остатака.</p> <p>- У оквиру урбанистичке целине Ц18 уочене су површине:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Близина локалитета Крчевина, к.п. бр. 3406, 3411, 3413, 3446 и 3410/11 КО Пожега,</li> <li>• Близина локалитета Блашковина, к.п. бр. 3616, 3545 и 3614 КО Пожега,</li> </ul>

на којима је идентификовано постојање археолошког материјала које сходно према Закону о културном наслеђу представљају потенцијална археолошка подручја.

\* Забрањује се извођење било каквих радова на дефинисаном подручју без посебних услова Завода у Краљеву као територијално надлежног. Сви радови на наведеним парцелама у зависности од обима и карактера, подразумевају извођење заштитних археолошких истраживања или континуирани археолошки надзор стручног лица-археолога.

## Регулационе и грађевинске линије

Регулациона линија је линија разграничења између површине одређене јавне намене и површине предвиђене за изградњу. Грађевинска линија је линија до које је дозвољена изградња нових и доградња постојећих објеката.

Растојање од средине јавне саобраћајнице-улице Момчила Тешића, до регулационе линије је 8,25 м, док је растојање грађевинске линије од регулационе, 5 м.

## Врста и намена објеката чија је изградња забрањена

Забрањена је изградња свих објеката у којима се обављају делатности које могу да угрозе околне објекте и животну средину буком, вибрацијама, гасовима, мирисима, отпадним водама, и другим штетним дејствима, као и објекти који се по архитектонско грађевинском склопу не уклапају у окружење.

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

Испади на објекту не могу прелазити грађевинску линију више од 1,60 m, односно регулациону линију више од 1,20 m и то на делу објекта вишем од 3,00m. 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 m, 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 m) - 0,60 m, 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 m) - 0,90 m, 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 етажe - 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.

### **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.

### **Услови и нормативи за паркирање на површинама остале намене**

Планирани објекти своје потребе за стационарањем возила решавају у оквиру своје грађевинске парцеле, било у гаражи у склопу самог објекта, као самосталан објекат или на слободном делу парцеле.

Број места за паркирање путничких возила одредити према нормативима:

-становање: 1ПМ/ на 1 стан

-пословање, администрација, услуга и сл.: 1ПМ на 70 м<sup>2</sup> корисног простора; односно 1ПМ по пословној јединици уколико је њена површина мања од 70м<sup>2</sup>

-трговина на мало: 1ПМ на 100 м<sup>2</sup> корисног простора

-угоститељство: 1ПМ на два стола са по четири столице, или 1ПМ/на један сто за угоститељски објекат 1.катогије

- хотелијерска установа: 1ПМ/на користан простор за 10 кревета или 1ПМ/на 3 лежаја за хотел 1.катогије

-производни, магацински и индустријски објекат: 1ПМ/на 200м<sup>2</sup> корисног простора и обавезно обезбедити простор за смештај теретних возила.

У оквиру комплекса где се планирају комерцијални садржаји (за чије потребе се користе и теретна возила) планирати и простор за смештај теретних возила. Места за смештај возила и простор за маневрисање возила приликом уласка/изласка на места за смештај возила, у зависности од угла паркирања, димензионисати према важећим нормативима.

Гараже објекта планирају се у или испод објекта у габариту, подземно изван габарита или надземно на грађевинској парцели.

Димензије просторног габарита (2,5x5,0/ ширина пролаза 5.5м, за управно и 2,3x6,0/ширина пролаза 3.5м за подужно паркирање) су полазни геометријски стандард у планирању и пројектовању паркиралишта за путничке аутомобиле. Кад су у питању гараже, ширина пролаза за управно паркирање износи 6м.

## **Одводњавање и нивелација**

Површинске воде одводе се са парцеле слободним падом према риголама, односно према улици (код регулисане канализације, односно јарковима) са најмањим падом од 1,5 %.

Површинске воде са једне грађевинске парцеле не могу се усмеравати према другој парцели.

## **Ограђивање парцела по појединим зонама**

Грађевинске парцеле могу се ограђивати зиданом или транспарентном оградом до висине 1,60 m.

Парцеле чија је кота нивелете виша од 0,90 м од суседне, могу се ограђивати транспарентном оградом до висине од 1,40 м која се може постављати на подзид чију висину ће одредити надлежни орган у поступку издавања локацијске дозволе.

Зидане и друге врсте ограда постављају се на регулациону линију тако да ограда, стубови ограде и капије буду на грађевинској парцели која се ограђује.

Зидана непрозирна ограда између парцела подиже се до висине 1,50 m уз сагласност суседа, тако да стубови ограде буду на земљишту власника ограде.

Суседне грађевинске парцеле могу се ограђивати живом зеленом оградом која се сади у осовини границе грађевинске парцеле или транспарентном оградом до висине од 1,60m, која се поставља према катастарском плану и операту, тако да стубови ограде буду на земљишту власника ограде.

Врата и капије на уличној оградни не могу се отворати ван регулационе линије.

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

Грађевинске парцеле на којима се налазе објекти који представљају непосредну опасност по живот људи, као и грађевинске парцеле специјалне намене, ограђују се на начин који одреди надлежни орган.

Грађевинске парцеле на којима се налазе индустријски објекти и остали радни и пословни објекти индустријских зона (складишта, радионице и сл.) могу се ограђивати зиданом оградом висине до 2,20 m.

## **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 продукти се одлажу на прописану локацију и на прописани начин, у складу са врстом отпада.

## **4. Услови ИЗГРАДЊЕ објекта и уређења парцеле :**

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

**Радови који се врше :** изградња;

Укупна површина кат.парцела : 7936 м<sup>2</sup>

Укупна површина кат.парцеле бр.896/1 КО Пожега : 4687 м<sup>2</sup>

Укупна површина кат.парцеле бр.896/2 КО Пожега : 3249 м<sup>2</sup>

Намена објекта : Складиште ( магацин )

Спратност : Пр+0;

Габарити објекта према ИДР-у : макс.40 м x 16 м

Укупна БРГП објекта надземно на парцели : 637,20 м<sup>2</sup>

Укупна БРУТО изграђена површина на парцели : 637,20 м<sup>2</sup>

Укупна НЕТО површина објекта на парцели: 624,91 м<sup>2</sup>

Површина земљишта под објектом на парцели:640 м<sup>2</sup>

Укупна БРУТО површина приземља : 637,20 м<sup>2</sup>

Укупна НЕТО површина приземља : 624,91 м<sup>2</sup>

Висина слемена ( од коте терена ) : 8,03м

Висина кровног венца : 5,21м

Светла висина приземља: 4,83 м;

Број функционалних јединица : 1 магацин са пратећим просторијама

Планирани број паркинг места : 4 паркинг места за путничка возила и 1 за теретно возило

Материјализација фасаде: челични зидни панел

Оријентација слемена: ЈЗ-СИ;

Нагиб кровне равни : 14°

Врста кровног покривача : лим

Позиције објекта : Према приложеном графичком прилогу / Идејном решењу ( Број техничке документације 25/23 од децембра 2023.године ) урађеном од стране СГЗР „ГРАЂЕВИНАР ДАНИЧИЋ“, ул. ██████████, одговорно лице пројектанта, Костантин Даничић, главног пројектанта Милоша Јелисавчића, д.и.о., број лиценце 300 О480 15, приложеног уз захтев за издавање Локацијских услова.

Стабилност објекта : објекат пројектовати за осми степен сеизмичности по МКС

#### 4.2 урбанистички показатељи

Планирани индекс заузетости:

укупно: 8,07%

кат. парцела бр.896/1 КО Пожега: 11,77%

кат. парцела бр.896/2 КО Пожега: 2,72%

Планирани индекс изграђености :

укупно: 0,08

кат парцела бр.896/1 КО Пожега: 0,12%

кат парцела бр.896/2 КО Пожега: 0,03%

Процент зелених површина:

укупно: 77,48%

кат парцела бр.896/1 КО Пожега: 75,06%

кат парцела бр.896/2 КО Пожега: 80,98%

**4.3 УСЛОВИ ЗА ФОРМИРАЊЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ:**

Предметне парцеле на којима се планира градња, имају довољну површину, ширину фронта, дефинисан приступ и испуњавају услов за формирање грађевинске парцеле, уз обавезу инвеститора да пре издавања употребне дозволе изврши спајање парцела за изградњу предметног објекта и формирање грађевинске парцеле, као и да изврши промену намене пољопривредног земљишта у грађевинско, за изградњу помоћног објекта-складишта. Уз захтев за издавање Грађевинске дозволе за планирану изградњу, потребно је поднети доказ да је плаћена накнада за промену намене земљишта из пољопривредног у грађевинско земљиште, ако се ради о земљишту за које је прописано плаћање ове накнаде пре издавања.

**4.4 Услови уређења парцеле**

Одлагање комуналног отпада : Одлагање отпада вршити у контејнере смештене на погодним локацијама у склопу парцеле, а у складу са прописима за објекте одређене намене. На парцели је потребно 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 продукти се одлажу на прописану локацију и на прописани начин, у складу са врстом отпада.

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.

Ограђивање и паркирање парцеле извести у складу са правилима дефинисаним у горе наведеном тексту.

**5. УСЛОВИ ИЗГРАДЊЕ ОБЈЕКТА :**

**Објекти који се уклањају са грађевинске парцеле :** Нема

**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.

На основу критеријума за одлучивање о потреби израде процене утицаја на животну средину наведене у Листи I- Пројекти за које је обавезна процена утицаја на животну средину и Листи II- пројеката за које се може захтевати процена утицаја на животну средину, утврђене Уредбом о утврђивању листе пројеката за које је обавезна процена утицаја и листе пројеката за које се може захтевати процена утицаја на животну средину и Листе ("Сл.гл.РС", бр.114/08), предметни пројекат није садржан у наведеним листама, тако да за предметну изградњу није потребно покретати поступак доношења одлуке о потреби израде студије процене утицаја на животну средину;

ОБАВЕЗА ЈЕ инвеститора да примени важеће техничке нормативе и стандарде прописане за изградњу, коришћење и одржавање ове врсте објеката, сигурносну и другу опрему, у складу са важећим техничким нормативима и стандардима, односно прописима којима се уређује изградња и коришћење ове врсте објеката као и да се истих придржава у току пословне експлоатације као и одговарајућих мера заштите и услова које су утврдили други овлашћени органи и организације.

#### **6. УСЛОВИ за прикључак на саобраћајну и комуналну инфраструктуру:**

##### **САОБРАЋАЈНИ ПРИКЉУЧАК :**

Планиране радове извести у складу са добијеним Техничким условима за пројектовање и прикључење бр.10-407/2024 од 02.08.2024.год., издатим од стране ЈП"Развојна агенција Пожега".

##### **УСЛОВИ СНАБДЕВАЊА ВОДОМ :**

Планиране радове извести у складу са Техничким условима за пројектовање и прикључење на водоводну мрежу, број 5299/1 од 06.08.2024 године, издатим од ЈКП „НАШ ДОМ“ Пожега. У издатим техничким условима, под тачком 1. је дефинисан начин прикључења на водоводну мрежу.

##### **УСЛОВИ ОДВОЂЕЊА ОТПАДНИХ ВОДА :**

Према Техничким условима за пројектовање и прикључење на канализациону мрежу , број 5299/1 од 06.08.2024 године, издатим од ЈКП „НАШ ДОМ“ Пожега, дефинисаних под тачком 2.

##### **УСЛОВИ СНАБДЕВАЊА ЕЛЕКТРИЧНОМ ЕНЕРГИЈОМ :**

Прикључење на електроенергетску мрежу пројектовати и извести у свему према Условима за пројектовање и прикључење на кат. парцелама број 896/1 и 896/2 КО Пожега, издатих од „ЕПС Дистрибуција“ д.о.о Београд, Огранак Електродистрибуција Ужице под бројем 2541200-D-09.20.-359340/2-24 од 08.08.2024.године. 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 2541200- D-09.20.-359340/2-24 -УГП, од 08.08.2024. год.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.

## **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.

Локацијски услови се издају за катастарску парцелу која испуњава услов за грађевинску парцелу, у складу са чл. 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, 54/13-УС, 98/13-УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 - др. закон, 9/2020, 52/2021 и 62/2023). У истом члану закона у ставу 2 , се наводи, да се Локацијски услови могу издати и за више катастарских парцела, уз обавезу инвеститора да пре издавања употребне дозволе изврши спајање тих парцела у складу са овим законом.

## **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.

На основу члана 8ђ став 1 Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, број 72/2009, 81/2009-исправка, 64/2010 – одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 – одлука УС, 50/2013 – одлука УС, 98/2013 – одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019-др.закон, 9/202, 52/2021 и 62/2023 ), током спровођења обједињене процедуре, надлежни орган искључиво врши проверу испуњености формалних услова за изградњу и не упушта се у оцену техничке документације, нити испитује веродостојност докумената које прибавља у тој процедури, већ локацијске услове, грађевинску и употребну дозволу издаје, а пријаву радова потврђује у складу са актима и другим документима из члана 8б овог закона.

Сходно члану 8ђ, став 9 Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, број 72/2009, 81/2009-исправка, 64/2010 – одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 – одлука УС, 50/2013 – одлука УС, 98/2013 – одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019-др.закон, 9/2020, 52/2021 и 62/2023 ), у случају штете настале као последица примене техничке документације, на основу које је издата грађевинска дозвола, за коју се накнадно утврди да није у складу са прописима и правилима струке, за штету солидарно одговарају пројектант који је израдио и потписао техничку документацију, вршилац техничке контроле и инвеститор.

## **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 :

Предметне парцеле на којима се планира градња, имају довољну површину, ширину фронта, дефинисан приступ и испуњавају услов за формирање грађевинске парцеле, уз обавезу инвеститора да пре издавања употребне дозволе изврши спајање парцела за изградњу предметног објекта и формирање грађевинске парцеле, као и да изврши промену намене пољопривредног земљишта у грађевинско за изградњу помоћног објекта-складишта. Уз захтев за издавање Грађевинске дозволе за планирану изградњу, потребно је поднети доказ да је плаћена накнада за промену намене земљишта из пољопривредног у грађевинско земљиште, ако се ради о земљишту за које је прописано плаћање ове накнаде пре издавања.

## 12. ДАЉЕ ПОДНОШЕЊЕ ЗАХТЕВА :

Захтев за Грађевинску дозволу, предати у складу са Законом 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, 54/13-УС, 98/13-УС, 132/2014, 145/2014, 83/18, 31/2019, 37/19 – др. Закон, 9/20, 52/21 и 62/23), Правилником о садржини, начину и поступку израде и начину вршења контроле техничке документације према класи и намени објекта („Сл. гласник РС“ бр. 96/23) и другим законским и подзаконским актима. Захтев предати у електронској форми, а све у складу са Правилником о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем („Сл. гл. РС“ број 96/23) 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.

## 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:

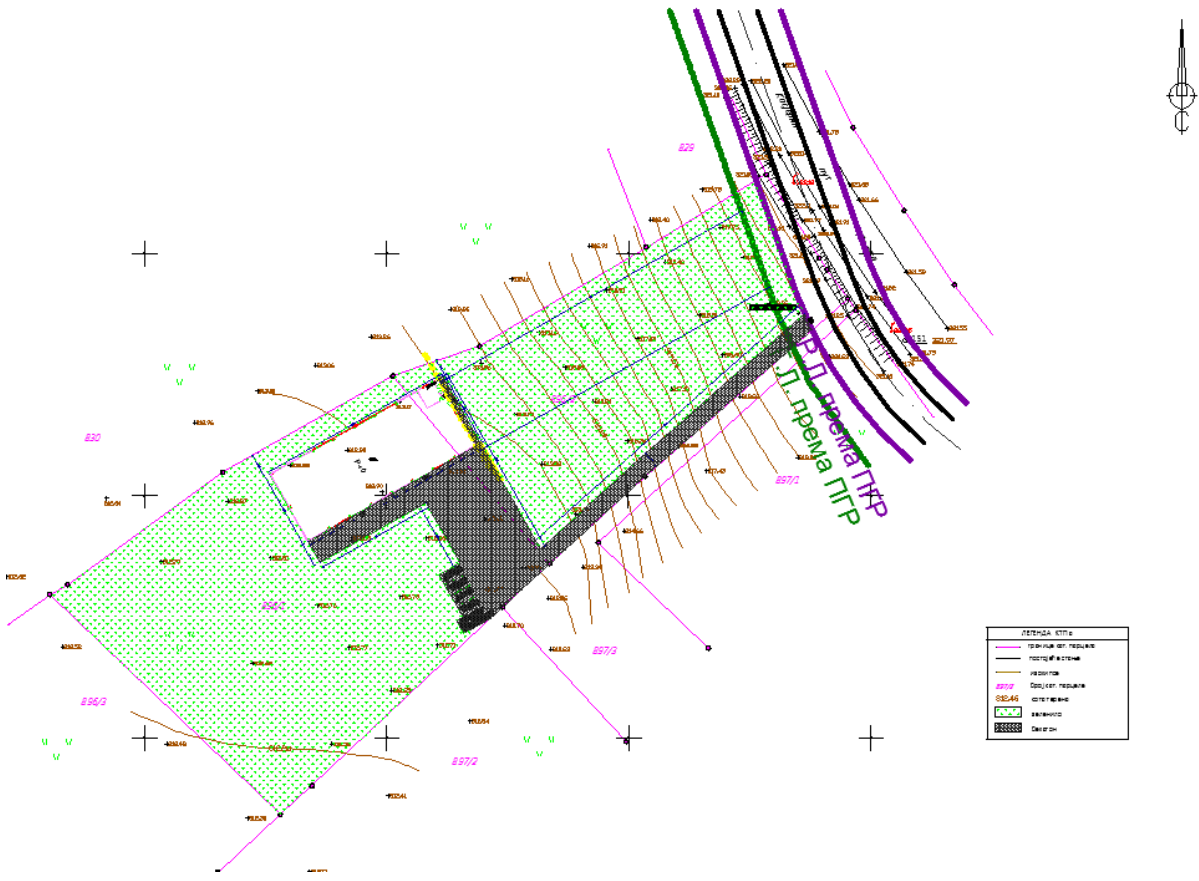
Саставни део издатих Локацијских услова је и:

- Графички прилог – извод из ИДР-а

- Услови ималаца јавних овлашћења и

- Идејно решење ( Број техничке документације 25/23 од децембра 2023. године ) урађено од стране СГЗР „ГРАЂЕВИНАР ДАНИЧИЋ“, [REDACTED] одговорно лице пројектанта, Костантин Даничић, главног пројектанта Милоша Јелисавчића, диа, број лиценце 300 О480 15, приложено уз захтев за издавање Локацијских услова.

Графички прилог-извод из ИДР-а



ПО ОВЛАШЋЕЊУ НАЧЕЛНИЦЕ ОУ ПОЖЕГА,

Бојана Андрић, д.п.п.