

## РЕПУБЛИКА СРБИЈА

Општина Пожега

### Општинска управа

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

03 број 350–751/2022

ROP-POZ-34954-LOCH-2/2022

08.12.2022. год.

### П о ж е г а

Одељење за урбанизам, грађевинарство, стамбено-комуналне послове и заштиту животне средине Општинске управе Пожега, решавајући по усаглашеном захтеву поднетом од стране инвеститора Предузеће за производњу трговину и услуге „SLOGA INVESTMENT“ DOO Пожега из Пожеге, ул. [REDACTED], МБПЛ [REDACTED], ПИБ [REDACTED] а преко пуномоћника Предузеће за консалтинг, урбанизам, пројектовање и инжењеринг URBANPROJEKT акционарско друштво, Чачак, ул. [REDACTED], МБПЛ [REDACTED], ПИБ [REDACTED], за издавање локацијских услова за изградњу слободностојећег, стамбено пословног објекта са двоетажном подземном гаражом, спратности 2Под.+П+5, доминантне категорије В, на кат. парцели бр.509/62 КО Пожега, на основу члана 53а став 1 Закона о планирању и изградњи 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 и 52/2021), Плана генералне регулације Пожеге („Службени лист Општине Пожега“, бр.5/15, 7/16, 2/17, 14/18, 13/21 и 15/21-испр.грешке) и Урбанистичког пројекта за изградњу на кат. парцели бр.509/62 КО Пожега (потврда 03 бр. 350 – 413/ 22 од 20. 10. 2022. год. од стране овог Одељења), издаје

## ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

**за изградњу објекта вишепородичног становања са двоетажном подземном гаражом,  
спратности 2Под.+П+5 на кат. парцели бр.509/62 КО Пожега**

### 1. ПОДАЦИ О КАТАСТАРСКОЈ ПАРЦЕЛИ

**1.1** Према подацима који су прибављени из базе катастра непокретности РГЗ, е-Управе 08.11.2022.год катастарска парцела бр.509/62 КО Пожега (број листа непокретности 6232 КО Пожега), према врст земљишта води се као градско грађевинско земљиште, а по култури и класи остало вештачки створен неплодно земљиште у површини од 1107 м<sup>2</sup>, својина приватна „SLOGA INVESTMENT“ DOO Пожега уделу 1/1.

**1.2** За предметну парцелу и изградњу на њој, рађен је Урбанистички пројекат за изградњу на кат. парцели бр.509/62 КО Пожега и прибављена Потврда 03 бр. 350 – 413/ 22 од 20. 10. 2022. год. од стране овог Одељења, да УП није у супротности са Планом генералне регулације Пожеге („Службени лист Општине Пожега“, бр.5/15, 7/16, 2/17, 14/18, 13/21 и 15/21-испр.грешке) и Законом о планирању и изградњи 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 и



52/21). Сви потребни услови прибављени за израду УП користиће се за израду Локацијских услова осим услова за пројектовање и прикључење од стране надлежног предузећа «ЕДС Дистрибуција» Д.О.О. Београд – Огранак Електродистрибуција Ужице као и ЈКП“Наш дом“ из Пожеге, који су се изјаснили да ће ближе услове прописати у редовном поступку у обједињеној процедури. Инвеститор је у свом захтеву исказао потребу за поновним прибављањем услова за пројектовање и прикључење од стране надлежног предузећа «СИГас» д.о.о. Пожега.

**1.3** Копија плана број 953-1/2021-223 од 01.10.2021.год., издата од стране РГЗ Служба за катастар непокретности Пожега, прибављена за потребе израде Урбанистичког пројекта за изградњу на кат. парцели бр.509/62 КО Пожега.

**1.4** Према Копији катастарског плана водова, број 956-307-26113/2022 од 07.11.2022.год., издатој од стране РГЗ - Одељења за катастар водова Ужице, на предметној кат. парцели евидентирана је електроенергетска мрежа.

**1.5.** Уз захтев за издавање локацијских услова приложен је катастарско-топографски план локације израђен од стране геодетске агенције "GEOPREMER" Пожега од 17.09.2021.год.

**1.6.** Катастарска парцела бр.509/62 КО Пожега има довољну површину и приступ на јавну саобраћајницу, па испуњава услове за грађевинску парцелу.

## **2. АНАЛИЗА ЗАХТЕВА**

Планирана је изградња стамбено-пословне зграде са подземном гаражом на два нивоа спратности 2По+П+5. Предметна кат. парцела налази у широј градској зони, на углу Улица Немањине и приступне саобраћајнице са „слепим“ завршетком односно окретницом, па је са њих планиран и улаз на предметну локацију.

Планом генералне регулације Пожеге („Службени лист Општине Пожега“, бр.5/15, 7/16, 2/17, 14/18, 13/21 и 15/21-испр.грешке), у одељку Спровођење одређена је, за стамбено пословне објекте површине преко 1000м<sup>2</sup>, обавезна израда урбанистичког пројекта. Инвеститор је на кат. парцели бр.509/62 КО Пожега, планирао изградњу вишепородичног стамбеног објекта површине преко 1000 м<sup>2</sup>.

За предметну парцелу и изградњу на њој, рађен је УП, Урбанистички пројекат за изградњу на кат. парцели бр.509/62 КО Пожега и прибављена потврда 03 бр. 350 – 413/ 22 од 20. 10. 2022. год. од стране овог Одељења, да УП није у супротности са Планом генералне регулације Пожеге („Службени лист Општине Пожега“, бр.5/15, 7/16, 2/17, 14/18, 13/21 и 15/21-испр.грешке) и Законом о планирању и изградњи 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 и 52/21). Сви потребни услови прибављени за израду УП користиће се за израду Локацијских услова осим услова за пројектовање и прикључење од стране надлежног предузећа «ЕДС Дистрибуција» Д.О.О. Београд – Огранак Електродистрибуција Ужице као и ЈКП“Наш дом“ из Пожеге, који су се изјаснили да ће ближе услове прописати у редовном поступку у обједињеној процедури. Такође, инвеститор је у свом захтеву исказао потребу за поновним прибављањем услова за пројектовање и прикључење од стране надлежног предузећа «СИГас» д.о.о. Пожега.

## **3. ПОДАЦИ О КЛАСИ И НАМЕНИ ОБЈЕКТА**

- Према Правилнику о класификацији објеката („Службени гласник РС“ бр. 22/15), објекат је разврстан на следећи начин :

1. Стамбене зграде са више од 3 стана (Издвојене и остале стамбене зграде са више од три стана, као што су стамбени блокови, куће са апартманима и сл. у којима су станови намењени за стално

становање или за повремени боравак, преко 2.000 м<sup>2</sup> или П+4+Пк (ПС)), класификациони број 112222, процентуална заступљеност 58% у укупној површини објекта, категорије В.

2. пословни простор, локал – (Зграде које се употребљавају у пословне сврхе, за административне и управне сврхе (банке, поште, пословне зграде локалне управе и државних тела и др.), класификациони број 122012, процентуална заступљеност 9% у укупној површини објекта, категорије В.

3. Гараже (подземна гаража) класификациони број 124210, процентуална заступљеност 33% у укупној површини објекта, категорије В.

#### **4. НАМЕНА, ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА ИЗ ПГР ПОЖЕГЕ**

Катастарска парцела бр.509/62 КО Пожега налази се у простору обухваћеним Планом генералне регулације Пожеге („Службени лист Општине Пожега“, бр.5/15, 7/16, 2/17, 14/18, 13/21 и 15/21-испр.грешке), а према намени простора дефинисаној у Плану генералне регулације Пожеге, у оквиру целине ЦЗ, урбанистичка подцелина ЦЗ.9 – становање већих густина од 150-250ст/ха.

#### **Правила уређења - Услови приступачности особама са инвалидитетом**

Приликом планирања и пројектовања површина и објеката јавне намене (тротоари и пешачке стазе, пешачки прелази, паркинзи, стајалишта јавног превоза, прилази до објеката хоризонталне и вертикалне комуникације у јавним и стамбеним објектима) и стамбених објеката са 10 и више станова морају се обезбедити услови приступачности особама са посебним потребама (деци, старим, хендикепираним и инвалидним особама) у складу са *Правилником о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама* (“Сл. гласник РС”, бр.22/2015), као и осталим важећим прописима, нормативима и стандардима који регулишу ову област.

За приступ и кретање хендикепираних и инвалидних лица, неопходно је предвидети стазе са рампама на местима денивелације између разних категорија саобраћајних површина. Код грађевинских објеката чија је kota пода денивелисана у односу на коту околних тротоара, треба предвидети, поред степеника и рампе за кретање хендикепираних и инвалидних лица, и адекватна врата на свим улазима у објекте.

#### Места за паркирање

- Места за паркирање возила која користе особе са инвалидитетом предвиђају се у близини улаза у стамбене зграде, објеката за јавно коришћење и других објеката, означавају се знаком приступачности.
- Места за паркирање треба да испуне следеће услове:

1) најмања укупна површина места за паркирање возила која користе особе са инвалидитетом износи 370 цм x 480 цм;

2) место за паркирање за два аутомобила које се налази у низу паркиралишних места управно на тротоар величине је 590 x 500 цм с међупростором ширине 150 цм;

3) Уколико паркиралиште није изведено у истом нивоу са оближњом пешачком стазом тада ће се излаз са паркиралишта обезбедити спуштеном пешачком стазом максималног нагиба од 8,3% и минималне ширине најмање 140 цм колико износи слободан простор за маневрисање.

4) за јавне гараже, јавна паркиралишта, као и паркиралишта уз објекте за јавно коришћење и веће стамбене зграде, најмање 5% места од укупног броја места за паркирање, а најмање једно место за паркирање;

Потребно је испоштовати одредбе *Закона о спречавању дискриминације особа са инвалидитетом* ( *Сл. гласник РС број 33/2006 и 13/2016*), у смислу члана 13.

### **Мере енергетске ефикасности**

Под појмом унапређења енергетске ефикасности у зградарству подразумева се континуирани и широк опсег делатности којима је крајњи циљ смањење потрошње свих врста енергије уз исте или боље услове у објекту. Као последицу смањења потрошње необновљивих извора енергије (фосилних горива) и коришћење обновљивих извора енергије, имамо смањење емисије штетних гасова (CO<sub>2</sub> и др.) што доприноси заштити природне околине, смањењу глобалног загревања и одрживом развоју земље.

*Закон о планирању и изградњи* („Сл. гласник РС“, број 72/09 и 81/09 – испр., 64/10 - одлука УС и 24/11, 121/12, 42/13 - одлука УС, 50/13 - одлука УС, 98/13 – УС 132/2014 и 145/2014-УС, 83/2018, 31/2019, 37/2019 – др. Закон и 9/2020 ) уважава значај енергетске ефикасности објеката. Обавеза унапређења енергетске ефикасности објеката дефинисана је у фази пројектовања, извођења, коришћења и одржавања (члан 4).

### **Угроженост и мере заштите од поплава**

Подручје плана је веома богато мрежом водотока коју чини, пре свега река Скрапеж са својим притокама и река Ђетиња која се простире југозападном и јужном границом плана. Читаво подручје карактеришу честа изливања воде из корита водотока и плављења околног земљишта, као и појава високих подземних вода. Поред тога, евидентни су проблеми нерегулисања атмосферских вода, као и испумпавања воде из природних и вештачких депресија услед пресецања котлине путним и железничким објектима, због чега су угрожени чак и делови Пожеге који нису уз приобаље река.

На подручју плана није било значајнијих регулационих радова на водотоковима, изузев регулације Бакионишког потока и канала кроз Висибabu, као и изградње одбрамбених насипа после поплаве из 1965. године. Изградња ових бедема није искључила могућност плављења нижих делова и саме котлине, те су потребни додатни радови на регулацији Скрапежа и Ђетиње, као и њихових притока.

Мере заштите од поплава су :

- регулација и уређење водотокова у обухвату плана, т.ј. изградња линијских објеката за пасивну заштиту, односно њихово комплетирање, доградња , реконструкција и одржавање;
- на подручјима угроженим од поплава забрањује се изградња јавних (и скупих) објеката;
- за изградњу објеката осталих намена у плавним подручјима обавезно је прибављање водопривредних услова;
- за евакуацију атмосферских и отпадних вода из насеља предвидети изградњу сепарационог канализационог система;
- обавезна изградња атмосферске канализације у деловим насеља где су високе подземне воде и где је природно отицање спречено физичким препрекама у виду путних и железничких објеката;
- у делу насеља са високим подземним водама не препоручују се подрумске етаже код којих се не примењују посебне грађевинске и технолошке мере;
- подизање система праћења поплава таласа, обавештавања и узбуњивања на виши ниво, у складу са донетим планом одбране од поплава, а у циљу заштите становништва и добара од поплава.

### **Општа правила грађења**

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

Планирани објекти своје потребе за стационирањем возила решавати 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

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 бм.

### **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.

### **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.

Правила грађења за СТАНОВАЊЕ ВЕЋИХ ГУСТИНА од 150 - 250 СТ/ХА

<b>УРБАНИСТИЧКА (ПОД)ЦЕЛИНА</b>	<b>Ц 3.9</b>
<b>Претежна намена :</b>	становање већих густина од 150 - 250 ст/ха
<b>Пратеће намене :</b>	пословање компатибилно основној намени становања, које не угрожава животну средину (ближе одређено у правилима уређења)
	објекти јавних намена, верски и инфраструктурни објекти
<b>Врста и намена објеката који се могу градити :</b>	породични стамбени објекти са максимално 4 стамбене јединице
	породични стамбено-пословни или пословно-стамбени објекат
	вишепородични стамбени, стамбено-пословни и пословно-стамбени објекат (минимално 4 стамбене јединице)
	пословни објекат (може се градити као јединствени објекат на парцели или као засебан објекат на парцели са породичним стамбеним објектом)
	помоћни објекти у функцији објеката основне намене
	објекти јавних намена
	верски објекти
	инфраструктурни објекти
<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)		слободно-стојећи
		двојни (објекти на суседним парцелама додирују једну заједничку линију границе парцеле)
		у непрекинутом низу (објекат додирује обе бочне линије грађевинске парцеле)
		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 слободностојећи објекат: <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ породични стамбени објекат је 3.0 ара</li> <li>▪ породични стамбено-пословни и пословни објекат је 3.0 ара</li> <li>▪ вишепородични стамбени, стамбено-пословни и пословни објекат је 6.0 ара</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	за слободностојећи објекат: <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ породични стамбени објекат је 10.0м</li> </ul>

	фронта парцеле :	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ породични стамбено-пословни и пословни објекат је 15.0м</li> <li>▪ вишепородични стамбени, стамбено-пословни и пословни објекат 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>	60% 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 (графички прилог „КАРТА УРБАНИСТИЧКЕ РЕГУЛАЦИЈЕ“). Најмање дозвољено растојање основног габарита (без испада) новог објекта и линије суседне грађевинске парцеле је за: <ul style="list-style-type: none"> <li>• објекте у непрекинутом низу је 0м. Када се постављају на бочној граници парцеле није дозвољено отварање прозора на бочним фасадама.</li> <li>• Објекте у прекинутом низу (новопланирани објекти) и за први и последњи у непрекинутом низу минимално растојање је 4м уз испуњен услов у погледу међусобне удаљености објеката у односу на намену и висину.</li> </ul> -За слободностојеће објекте је 4м <u>Међусоба удаљеност нових и околних објеката</u> , осим објеката у низу је 5м, тако што се обезбеђује удаљеност новог објекта од границе суседне парцеле.	



	За изградњене објекте који су међусобно удаљени мање од 4м не могу се на суседним странама предвиђати наспрамни отвори.
<b>Спратност :</b>	максимално По + П + 5 - шест надземних етажа
	висина надзетка поткровне етаже износи максимално 1,6 м, рачунајући од коте пода поткровне етаже до висине кровног венца.
	дозвољена је изградња подрумске или сутеренске етаже, уколико не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе
<b>Услови за изградњу другог објекта на парцели :</b>	дозвољена је изградња другог објекта основне или пратеће намене у оквиру планираних урбанистичких параметара
	Минимална удаљеност слободностојећег објекта на истој парцели износи 1/2 висине вишег објекта. За објекте у дубини парцеле обавезно обезбедити прилаз ка јавној површини минималне ширине 2,5 м.
	Дозвољена је изградња једног помоћног објекта на парцели, приземне спратности
<b>Уређење зелене површине :</b>	минимално 20% површине грађевинске парцеле уредити зеленим површинама.
<b>Архитектонско обликовање и материјализација:</b>	Објекте градити од квалитетних, савремених материјала, са циљем постизања већег разреда у смислу енергетске ефикасности. У обликовном смислу објекте уклопити у постојећи амбијент. Кровови обавезно коси , максималног нагиба до 45°.
<b>Услови за постојеће објекте:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Постојећи објекти могу се реконструисати, адаптирати и санирати у постојећим габаритима.</li> <li>- Постојећи објекти могу бити дограђени уз поштовање планираних урбанистичких параметара.</li> <li>- Постојеће објекте који се налазе у појасу регулације планираних саобраћајница уклонити приликом привођења земљишта планираној намени</li> <li>- Постојећи објекти који делом задиру у планирану грађевинску линију, задржавају се уз услов да се доградња врши у складу са планираном грађевинском линијом.</li> <li>- Уколико је постојећи објекат на мањој удаљености од границе суседне парцеле, од планом прописане, није дозвољено отварање</li> </ul>

	отвора на фасади изузев на помоћним просторијама са парапетом минималне висине од 1,80м или фиксни "стаклени зидови" (стаклене призме) за нужно осветљење просторија.
<b>Минимални степен комуналне опремљености:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- обезбеђен излаз на јавни пут</li> <li>- могућност прикључења на електроенергетску и мрежу водовода и канализације</li> <li>- решено одлагање комуналног отпада</li> </ul>
<b>Остала правила:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Приликом пројектовања придржавати се важећих прописа и норматива за пројектовање ове врсте објеката и прописа за стабилност објеката.</li> <li>- 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.</li> </ul>

## 5. УСЛОВИ ИЗГРАДЊЕ ОБЈЕКТА И УРЕЂЕЊА ПАРЦЕЛЕ

### 5.1 Подаци о планираном објекту

- Врста објекта : слободно стојећи објекат
- Намена објекта : вишепородични стамбено-пословни објекат
- Величина објекта : површина под објектом бруто 646,00 м<sup>2</sup>
- Спратност објекта : По (2.етаже)+П+5
- Садржај објекта :

- ПОДРУМСКЕ ЕТАЖЕ : Пројектоване су две подземне етажа у оквиру којих је организована гаража са укупно 47 паркинг места. За 40 станова је обезбеђено 40 паркинг места (1стан/1ПМ) од којих су 2 намењена за особе са посебним потребама (5%), а за површину локала од 489м<sup>2</sup> обезбеђено је 7 паркинг места (на 70м<sup>2</sup>/1ПМ). Поред гаража у оквиру подрумских етажа се налазе и станарске оставе, као и остава локала број 1. Корисна површина саме гараже заједно са приступним рампа износи 1.485 м<sup>2</sup>, тако да се гаража сврстава у средње гараже чија корисна површина износи од 400-1500м<sup>2</sup> према „Правилнику о техничким захтевима за заштиту гаража за путничке аутомобиле од пожара и експлозија”

Веза подземне гараже са осталим етажама је остварена преко степеништа и лифта, а колски приступ је остварен преко колске рампе у оквиру габарита објекта нагиба 15%.

- ОСНОВА ПРИЗЕМЉА: У оквиру основе приземља су пројектована 3 локала између којих је улазни хол у стамбени део објекта.

- ОСНОВА ТИПСКОГ СПРАТА : Спецификација станова на спратовима 1-5 је 8 стамбених јединица на етажи са припадајућим заједничким површинама.

Структура станова типског спрата је следећа :

-1 гарсоњера површине 32,0 м<sup>2</sup>

- 1 двособан стан површине 44,3 м<sup>2</sup>
- 1 двособан стан површине 49,3 м<sup>2</sup>
- 2 трособна стана површине 71,1 м<sup>2</sup>
- 2 трособна стана површине 78,6 м<sup>2</sup>
- 1 четворособан стан површине 106,6 м<sup>2</sup>.

- Укупан број стамбених јединица : 40
- Укупан број пословног простора : 3 локала
- Површина под објектом (брuto) : 646,00 м<sup>2</sup>
- Бруто развијена грађевинска површина надземно : 4136,00 м<sup>2</sup>
- Бруто развијена грађевинска површина : 5988,20 м<sup>2</sup>
- Положај објекта на парцели : према графичком прилогу Ситуација из пројектне документације (Идејно решење) и КТ плану.
- Светла висина : у зависности од намене етаже

Све стамбене етаже - 270 цм

Подрумске етаже (подземна гаража) – 280 цм

Приземље – 385цм

- Висина објекта (венац/слеме): 19,34 / 21,41 м.
- Облик крова, кровне равни : према ИДР
- Врста кровног покривача : нема посебних захтева, према ИДР
- Обрада фасаде: према ИДР.
- Снегобрани и олуци : обавезно постављање.
- Приступ објекту : колски приступ планиран је са приступне „слепе“ саобраћајнице са окретницом која се протеже западном границом предметне кат. парцеле, а пешачки са ул. Немањина као и са поменуте интерне саобраћајнице.
- Приступ згради, улазни простор и степениште мора бити пројектовано тако да се омогући несметано кретање, у складу са Правилником о условима и нормативима за пројектовање стамбених зграда и станова.
- Термичка заштита : у складу са одредбама Правилника о енергетској ефикасности („Службени гласник РС“ број 61/11) предвидети одговарајућу термичку заштиту објекта.
- Стабилност објекта : објекат пројектовати за осми 8 степен сеизмичности по МКС
- Пројектну документацију радити у складу са свим важећим техничким нормативима : Правилник о условима и нормативима за пројектовање стамбених зграда и станова ("Службени гласник РС", бр. 58/2012, 74/2015 и 82/2015), и осталим прописима и законским одредбама за ту врсту објекта.

## 5.2 Услови уређења парцеле

5.2.1 Слободне површине затравити и озеленети уз примену садног материјала који не спречава природно проветравање простора. Планом је дефинисано мин 20% зелене површине. Са северне стране објекта, ка трибинама и објектима у функцији спорта, планиран је појас линеарно распоређених стубастих четинара на самој граници парцеле. Овај појас зеленила представља звучну и визуелну баријеру. Испред њега планирана су појединачна стабла ниског лишћарског дрвећа, комбинована са жбунастим растињем. Како би се предметни простор додатно оплеменио, а и као израз потребе да се озелене сви расположиви простори у граду, на крову подземне гараже предвиђена је употреба кровног озелењавања, које ће бити у нивоу околног терена. Овај приступ свакако подржава савремена архитектура која је, употребом равних кровова на објектима пружила могућност за

стварање врло специфичних индивидуалних, па и заједничких површина оплемењених биљкама. Озелењавање оваквих, уздигнутих површина, одређено је статичким законитостима, односно способношћу подлоге да носи одређену масу земље и биљака. Приликом формирања зелених кровних равни потребно је посебно обратити пажњу на утврђивање дебљине земљишног слоја потребног за егзистенцију планираног зеленила, као и на формирање адекватног дренажног система.

Најважнија ствар у вези са изградњом кровног врта јесте очување стабилности крова и структура испод врта. Ради спречавања оштећења мора да постоји изузетно стабилна и трајна хидроизолација. Кровна конструкција и хидроизолација представљају саставни део зграде. Избор биљних врста за озелењавање заснован је на био-еколошким карактеристикама подручја, а представљају га високодекоративне аутохтоне врсте које су се добро показале у сличним условима станишта. При одабиру врста за кровно озелењавање користити бусенове трава које су отпорне на сурове микроклиматске услове на кровним површинама (јак ветар, изложеност сунцу, високе и ниске температуре, итд.).

5.2.2 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.

5.2.3 Ограђивање : вишепородични стамбени објекти се по правилу не ограђују.

5.2.4 Запаркирање путничких аутомобила будућих власника станова и локала који се граде, обезбедити довољан број паркинг места по минималном стандарду : 1. паркинг место на 1 стан, а на 70м<sup>2</sup> пословног простора потребно је обезбедити 1ПМ. У конкретном случају, за 40 станова обезбеђено је 40 паркинг места (1стан/1ПМ) од којих су 2 намењена за особе са посебним потребама (5%), а за површину локала од 489м<sup>2</sup> обезбеђено је 7 паркинг места по минималном стандарду на 70м<sup>2</sup> пословног простора/1ПМ.

5.2.5 Услови приступачности особама са инвалидитетом

Приликом планирања и пројектовања површина и објеката јавне намене (тротоари и пешачке стазе, пешачки прелази, паркинзи, стајалишта јавног превоза, прилази до објеката хоризонталне и вертикалне комуникације у јавним и стамбеним објектима) и стамбених објеката са 10 и више станова морају се обезбедити услови приступачности особама са посебним потребама (деци, старим, хендикепираним и инвалидним особама) у складу са Правилником о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама (“Сл. гласник РС”, бр.22/2015), као и осталим важећим прописима, нормативима и стандардима који регулишу ову област. Поменути Правилником у члану бр.36 дефинисано је за јавне гараже, јавна паркиралишта, као и паркиралишта уз објекте за јавно коришћење и стамбене и стамбено пословне зграде са десет и више станова, најмање 5% места од укупног броја места за паркирање, а најмање једно место за паркирање возила особа са инвалидитетом. У конкретном случају, потребно је обезбедити минимално 28 паркинг места, од тога 2 паркинг места за особе са инвалидитетом

5.2.6. 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.

5.2.7.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.

5.2.8.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. За смештај контејнера потребно је осигурати посебан простор ограђен зеленилом.

### 5.3 Урбанистички показатељи :

Индекс изграђености : 5,4

Индекс заузетости : 58 % < 60 % максимално дозвољено Планом генералне регулације Пожега

Процент зелених површина : 20 % = 20 % мин. дефинисано Планом генералне регулације Пожега

## 6. УСЛОВИ ЗА ПРИКЉУЧЕЊЕ НА ИНФРАСТРУКТУРУ

**Саобраћајни приступ** – предметни објекат има директан пешачки приступ из ул.Немањина, а колски приступ планиран је са „слепе“ саобраћајнице, по рангу приступна саобраћајница, која се завршава окретницом и протеже се западном границом предметне кат. парцеле. Прикључак на ул.Немањина у свему извести у складу са Техничким условима бр.10-644/22 од 25.11.2022.год. издати од стране ЈП Развојна агенција Пожега.

**Водовод и канализација** – Према Техничким условима број : 7767/1 од 15.11.2022 г., издатим од стране ЈКП „Наш дом“ Пожега. За поменути локацију постоје услови за прикључак на водоводну и канализациону мрежу. Након добијања одобрења за изградњу објекта странка је дужна да се јави у ЈКП“Наш дом“ ради подношења захтева за прикључак на водоводну мрежу.

**Електроенергетска мрежа** - Према Условима за пројектовање и прикључење на дистрибутивни систем електричне енергије број 8М.1.0.0-Д-09.20.-522665-22 од 06.12.2020.године, издатим од надлежног предузећа « ЕПС Дистрибуција» Д.О.О. Београд – Огранак Електродистрибуција Ужице, у којима је наведено да се исти издају уз констатацију да изградња објекта није могућа без испуњења додатних услова, с тим што је инвеститор дужан да испуни услове који су наведени у предметним условима електродистрибуције.

Уз услове за пројектовање достављен је и Уговор о пружању услуге за прикључење на дистрибутивни систем електричне енергије број 8М.1.0.0-Д-09.20.-522665-22-УГП од 06.12.2020.године. 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.

Ови Услови имају важност 24 месеци уколико се у том периоду не исходују локацијски услови. У супротном, важе све време важења локацијских услова, односно до истека важења грађевинске дозволе.

**Телекомуникациона мрежа** - Према Техничким условима за прикључење на телекомуникациону мрежу ДЕЛОВОДНИ БРОЈ: 446729/3-2021 БТ од 12.10.2022.год. издатим од надлежног предузећа «ТЕЛЕКОМ СРБИЈА» а.д., Београд, Таковска 2, Одељење за планирање и изградњу мреже Ужице, Пријепоље, Ужице, Југ Богданова бр.1, постоје техничке могућности за прикључак планираног објекта, с тим што је инвеститор дужан да испуни обавезе које су наведене у предметним условима Телекома.

**Гасоводна мрежа** - Према Техничким условима за пројектовање и прикључење број 312/2022 од 08.12.2022.год. издатим од надлежног предузећа «СИГас» д.о.о. Пожега.

Ови услови важе две 2 године од датума издавања и по истеку овог рока морају се обновити.

**Заштита од пожара** - У поступку издавања локацијских услова прибављени су Услови заштите од пожара у поступку издавања локацијских услова у оквиру обједињене процедуре електронским путем, 09.31 број: 217-18699/22 Датум: 09.11.2022.год. од стране Министарства унутрашњих послова – Сектор за ванредне ситуације – Одељење за ванредне ситуације у Ужицу. У допису је констатовано следеће :

„У смислу члана 33. став 1. тачка 1. Закона о заштити од пожара („Службени гласник РС“ број 111/2009, 20/2015, 87/2018 и 87/2018 - др. закони), за наведени објекат, прибавља се сагласност, на техничку документацију (Пројекат за извођење са Главним пројектом заштите од пожара) у погледу мера заштите од пожара, од надлежног органа Министарства унутрашњих послова Републике Србије.

Сходно члану 123. Закона о планирању и изградњи, а у складу са одредбама Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем („Сл. гласник РС“ бр. 68/2019) и члану 33. Закона о заштити од пожара („Сл. гласник РС“ бр. 111/2009, 20/2015, 87/2018 и 87/2018 - др. закони) потребно је, пре отпочињања поступка за утврђивање подобности објекта за употребу, надлежном органу МУП-а Републике Србије доставити на сагласност, у погледу мера заштите од пожара, пројекте за извођење објекта.

У смислу члана 80. став 2. Закона о заштити од пожара („Службени гласник РС“ број 111/2009, 20/2015, 87/2018 и 87/2018 - др. закони), у току изградње објекта, инвеститор је дужан да одреди лице за вршење стручног надзора над грађењем објекта са аспекта заштите од пожара, које испуњава услове за вршење стручног надзора у складу са прописима о планирању и изградњи и има одговарајуће лиценце из области заштите од пожара;

У смислу члана 36. став 2. тачка 1. Закона о заштити од пожара („Службени гласник РС“ број 111/2009, 20/2015, 87/2018 и 87/2018 - др. закони), за наведене објекте, не прибавља се решење, којим се утврђује подобност објекта за употребу у погледу спроведености мера заштите од пожара предвиђених у техничкој документацији, од надлежног органа Министарства унутрашњих послова Републике Србије.

**НАПОМЕНА:** У овом случају, подобност објекта за употребу у погледу спроведености мера заштите од пожара предвиђених у техничкој документацији утврђује лице, са одговарајућом лиценцом из области заштите од пожара, које се мора налазити у саставу Комисије за технички преглед објекта.“

*Сви наведени технички услови прибављени од стране имаоца јавних овлашћења су саставни део ових локацијских услова.*

## **7. ПОДАЦИ О ПОСТОЈЕЋИМ ОБЈ. КОЈЕ ЈЕ ПОТРЕБНО УКЛОНИТИ ПРЕ ГРАЂЕЊА**

Нису евидентирани објекти планирани за уклањање.

## **8. ЗАШТИТА НЕПОКРЕТНИХ, КУЛТУРНИХ И ПРИРОДНИХ ДОБАРА**

- Уколико се при земљаним радовима наиђе на археолошки материјал извођач/инвеститор је дужан да обустави радове и обавести надлежну службу заштите.
- У оквиру предметне локације нема заштићених природних добара за које је спроведен или поренут поступак заштите. а простор није део међународно значајних подручја. Предметно подручје није део Еколошке мреже Србије, а нема ни објекта геонаслеђа.
- Обавеза је инвеститора извођења радова, сходно члану 99. Закона о заштити природе ("Сл. гласник РС", бр. 36/2009, 88/2010, 91/2010 - испр., 14/2016, 95/2018 - др. закон и 71/2021), да уколико у току извођења радова наиђе на природно добро које је геолошко – палеонтолошког или минералошко –петролошког порекла, а за које се претпоставља да има својство споменика

природе, о томе обавести министарство надлежно за послове животне средине и да предузме све мере како се природно добро не би оштетило до доласка овлашћеног лица. На основу члана 109. Закона о културним добрима ("Сл. гласник РС", бр. 71/94, 52/2011 - др. закони, 99/2011 - др. закон, 6/2020 - др. закон и 35/2021 - др. закон), обавеза извођача радова је да уколико наиђе на археолошко налазиште или археолошке предмете, одмах прекине радове и обавести надлежни завод и да предузме мере да се налаз не оштети, не уништи и да се сачува на месту и у положају у коме је откривен.

- Уколико се при земљаним радовима наиђе на археолошки материјал извођач/инвеститор је дужан да обустави радове и обавести надлежну службу заштите.
- У оквиру предметне локације нема заштићених природних добара за које је спроведен или поренут поступак заштите. а простор није део међународно значајних подручја. Предметно подручје није део Еколошке мреже Србије, а нема ни објеката геонаслеђа.

## **8. ПОСЕБНИ УСЛОВИ**

Уз захтев за грађевинску дозволу предати документацију за пријаву припремних радова, ископа, насипа и сл. Припремни радови се изводе на основу грађевинске дозволе.

## **9. РОК ВАЖНОСТИ ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА**

Локацијски услови важе 2 године од дана издавања или до истека важења грађевинске дозволе издате у складу са тим условима, за катастарску парцелу за коју је поднет захтев.

## **10. ОБАВЕЗЕ ИНВЕСТИТОРА**

- Захтев за издавање грађевинске дозволе предати искључиво у електронској форми, а све у складу са Правилником о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем ("Службени гласник РС" бр.68/2019) којим је ближе прописан поступак спровођења обједињене процедуре. Сви поступци у оквиру Обједињене процедуре обављају се искључиво кроз Централни информациони систем (ЦИС) који представља систем за електронско поступање у оквиру обједињене процедуре и могуће му је приступити преко веб странице: <https://ceop.apr.gov.rs/eregistrationportal/>. Обједињена процедура, односно одређене фазе обједињене процедуре покрећу се пред надлежним органом попуњавањем одговарајућег захтева, односно пријаве кроз ЦИС, који се потписује квалификованим електронским потписом.
- Уз захтев за издавање грађевинске дозволе подноси се документација сачињена у складу са Правилником о садржини, начину и поступку израде и начин вршења контроле техничке документације према класи и намени објекта (Сл.гл.РС бр.72/2018) и доказ о власништву.

## **11. ПОУКА О ПРАВНОМ СРЕДСТВУ**

На издате локацијске услове може се изјавити приговор општинском већу преко овог органа или електронским путем кроз централни информациони систем, у року од три дана од дана достављања.

## **12. НАПОМЕНА**

/

Саставни део издатих локацијских услова су Графички прилог, Идејно решење, број дела пројекта 1-448/2022-IDR, Чачак 11.2022.год., урађено од стране URBANPROJEKT AD ČAČAK, одговорно лице : Андреја Андрић дипл.инж.грађ. као и сви прибављени услови имаоца јавних овлашћења.

Обрадио/ла : Д. Стефановић дипл.инж.арх.

**Руководилац,**  
Мирјана Вајовић, дпп

## **ЛОКАЦИЈСКИ УСЛОВИ**

**за изградњу објекта вишепородичног становања са двоетажном подземном гаражом,  
спратности 2Под.+П+5 на кат. парцели бр.509/62 КО Пожега**



