

**РЕПУБЛИКА СРБИЈА**

Општина Пожега

**Општинска управа**

Одељење за урбанизам, грађевинарство,

стамбено-комуналне послове и

заштиту животне средине

03 број 350-011/2023

**ROP-POZ-798-LOC-1/2023**

06.03.2023. год.

П о ж е г а



Одељење за урбанизам, грађевинарство, стамбено-комуналне послове и заштиту животне средине Општинске управе Пожега, решавајући по захтеву поднетом од стране инвеститора „ИРА НАДОГРАДЊА“ д.о.о. из Пожеге, ул. [REDACTED], матични број [REDACTED] 8, ПИБ [REDACTED], а преко пуномоћника Ђорђа Павловића из Пожеге, ул. [REDACTED], ЈМБГ [REDACTED], за локацијских услова за изградњу стамбено-пословног објекта, спратности Сут.+П+3, на кат. парцели бр.500 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), Урбанистичког пројекта за изградњу на кат. парцели бр.500 КО Пожега потврда 03 бр. 350 – 425/ 22 од 01. 09. 2022. год. од стране овог Одељења и Плана генералне регулације Пожеге („Службени лист Општине Пожега“, бр.5/15, 7/16, 2/17, 14/18, 13/21 и 15/21-испр.грешке), издаје

**ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ**

**за изградњу стамбено-пословног објекта са три и више станова, спратности Сут.+П+3, на кат. парцели бр.500 КО Пожега**

**1. Подаци о катастарским парцелама**

**1.1** Према подацима који су прибављени из базе катастра непокретности РГЗ, е-Управе 27.02.2023.год катастарска парцела бр.500 КО Пожега (број листа непокретности 205 КО Пожега), према врсти земљишта вод се као градско грађевинско земљиште, док се по култури и класи води на сл. начин :

- број дела парцеле 1 у површини од 80 м2 (земљиште под зградом и другим објектом-породична стамбен зграда), објекат уписан по закону о озакоњењу објеката, спратности П+1, имаоца права на објекту Лекић (Зоран Александар.
- број дела парцеле 2 у површини од 47 м2, (земљиште под зградом и другим објектом),
- број дела парцеле 3 у површини од 662 м2, (земљиште под зградом и другим објектом),
- број дела парцеле 4 у површини од 1720 м2, (земљиште уз зграду и други објекат),

Укупна површина кат. парцеле бр.500 КО Пожега је 2509 м2.

Имаоци права на парцели :“ИРА НАДОГРАДЊА“ ДОО, СВОЈИНА ПРИВАТНА и други по укњижењу.

**1.2** Предметни објекат је у склопу стамбеног комплекса за који је рађен УП Урбанистички пројекат за изградњу на кат. парцели бр.500 КО Пожега и прибављена потврда УП 03 бр. 350 – 425/ 22 од 01. 09. 2022. год. од стране овог Одељења. Сви потребни услови прибављени за израду УП користе се за израду Урбанистичких услова осим услова за пројектовање и прикључење од стране надлежног предузећа « ЕПС Дистрибуција» Д.О.О. Београд – Огранак Електродистрибуција Ужице и SIGas d.o.o. Požega који су се

изјаснили да ће ближе услове за пројектовање и прикључење прописати у редовном поступку у обједињеној процедури.

**1.3** Према **Копији катастарског плана водова**, број 956-307-1065/2023 од 19.11.2023.год., издатој од РГЗ - Одељења за катастар водова Ужице, преко предметних кат. парцела које су ушле у састав кат. парцеле бр.500 КО Пожега, евидентиран је вод електроенергетске мреже.

**1.4.** Уз захтев је приложен КТП за парцелу бр.500 КО Пожега од 03.06.2022.год., снимање и израда: "GEOWELT DOO" Пожега, на којем су приказани објекти. За рушење два постојећа стамбена објекта урађен је пројекат припремних радова који је саставни део грађевинске дозволе РОП-ПОЗ-29770-ЦПА-13/2022 издате 04.11.2022.год. која је исходована за потребе изградње објекта стамбене зграде која се налази на парцели и која се заједно са трафо-станицом задржава.

**1.5.** Катастарска парцела бр.500 КО Пожега има довољну површину и приступ на јавну саобраћајницу. Према подацима из Главне свеске Идејног решења, предметној локацији се приступа дитектно са ул.Бана Милутина, па испуњава услове за грађевинску парцелу.

## 2. Подаци о захтеву

Стамбена зграда која је предмет овог захтева постављена је на западном делу к.п.бр.500 КО Пожега, са пешачким и колским приступом како згради тако и паркинг простору из улице Бана Милутина. Максималне димензије објекта су 22,75 m x 13,65 m.

Предметни објекат је у склопу стамбеног комплекса који обухвата планирану изградњу као и већ изграђени стамбени објекат, спратности П+2. За локацију стамбеног комплекса рађен је УП Урбанистички пројекат за изградњу на кат. парцели бр.500 КО Пожега и прибављена потврда УП 03 бр. 350 – 425/ 22 од 01. 09. 2022. год. од стране овог Одељења.

На парцели су предвиђена три објекта :

1. Зграда вишеспродичног становања спратности П+2 (постојећи објекат)
2. Планирана зграда која је предмет овог захтев, стамбено-пословног карактера спратности Сут.+П+3
3. Постојећа зграда – инфраструктурни енергетски објекат, трафостанива МБТС 10/0,4 kV, објекат у својина ЕДС-а, са правом коришћења на парцели, спратности П+0.

Удаљеност нове зграде спратности Сут.+П+3 је мања од планом прописаних 5 м од објекта на суседној парцели кат.парцели бр. 501/12 КО Пожега, па је прибављена сагласност суседа (документ приложен уз захтев), оверена од стране Јавног бележника Жељко Јованчевић Пожега, број: УОП – И:3025-2022, датум: 17.09.2020.год.

За два постојећа објекта индивидуалног становања, планирана за рушење, урађен је пројекат припремних радова који је саставни део грађевинске дозволе РОП-ПОЗ-29770-ЦПА-13/2022 издате 04.11.2022.год., исходоване за потребе изградње горе поменутог објекта стамбене зграде вишеспродичног становања спратности П+2, која се налази на источном делу предметне парцеле (уз ул.Николе Тесле) и која се заједно са трафо-станицом задржава.

## 3. Подаци о класи и намени објекта

- Према Правилнику о класификацији објеката („Службени гласник РС“ бр. 22/15), објекат је разврстан је у категорију Б - мање захтевни објекти, а по класи на следећи начин :

1. Стамбене зграде са три или више станова (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), до 2.000 м2 и спратности П+4+Пк (ПС), класификациони број 112221, процентуална заступљеност 95.11 % у укупној површини објекта.

2. 123001 – Зграда за трговину на велико и мало (Трговачки центри, зграде са продавницама, робне куће, издвојене продавнице, апотеке и бутици, сајамске хале, простори за аукције и изложбе, затворене пијаце,

сервисне станице за моторна возила итд.), до 400 m<sup>2</sup> и спратности до П+1 процентуална заступљеност 4.88 % у укупној површини објекта.

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

Катастарска парцела бр.500 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 Ц4 - подцелина Ц 4.1. – становање већих густина 150-250 ст/ха са централним функцијама.

#### СТАНОВАЊЕ ВЕЋИХ ГУСТИНА од 150 - 250 СТ/ХА

<b>УРБАНИСТИЧКЕ (ПОД)ЦЕЛИНЕ</b>	<b>Ц3.7, Ц3.8, Ц4.1, Ц7.3, Ц26.3, Ц29.6 и Ц30.2</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>	<div style="display: flex; flex-direction: column;"> <div style="margin-bottom: 10px;"> 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> </div> <div style="margin-bottom: 10px;"> 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> </div> <div style="margin-bottom: 10px;"> 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> </div> <div style="margin-bottom: 10px;"> 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> </div> <div> за слободностојећи објекат: </div> </div>
<b>Минимална ширина</b>	за слободностојећи објекат:

	фронта парцеле :	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ породични стамбени објекат је 10.0м</li> <li>▪ породични стамбено-пословни и пословни објекат је 15.0м</li> <li>▪ вишепородични стамбени, стамбено-пословни и пословни објекат је 16.0м</li> </ul>
		<p>за двојни:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ породични стамбени и стамбено-пословни објекат је 16.0м (2 x 8.0 м)</li> </ul>
		<p>за објекте у прекинутом низу:</p> <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>
		<p>за објекте у непрекинутом низу:</p> <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>
<p><b>Максимални индекс заузетости :</b></p>	<p>60%</p> <p>На постојећим изграђеним грађевинским парцелама чији је индекс заузетости већи од дозвољеног могућа је реконструкција и пренамене постојећих објеката.</p>	
<p><b>Положај објекта на парцели :</b></p>	<p>Новопланирани објекти се постављају у оквиру дефинисаних грађевинских линија (графички прилог „КАРТА УРБАНИСТИЧКЕ РЕГУЛАЦИЈЕ“).</p> <p><u>Најмање дозвољено растојање основног габарита (без испада) новог објекта и линије суседне грађевинске парцеле је за:</u></p> <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 3,5м уз испуњен услов у погледу међусобне удаљености објеката у односу на намену и висину.</li> </ul> <p>-За слободностојеће објекте:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• За објекте спратности до П+3 (четири надземне етаже) је 3,5м</li> <li>• За објекте спратности П+4 (пет надземних етажа) је 4м</li> </ul> <p><u>Међусоба удаљеност нових и околних објеката</u>, осим објеката у низу је 5м, тако што се обезбеђује удаљеност новог објекта од</p>	

	<p>границе суседне парцеле.</p> <p>За изграђене објекте који су међусобно удаљени мање од 4м не могу се на суседним странама предвиђати наспрамни отвори.</p>
<b>Спратност :</b>	<p>максимално По + П + 3 – четири надземне етаже,</p> <p>осим у блоку оивиченом улицама Бана Милутина, Цара Душана и дечијим вртићем, где је максимално По + П + 4 - пет надземних етажа</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>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 2,5 м.</p>
	<p>Дозвољена је изградња једног помоћног објекта на парцели, приземне спратности</p>
<b>Уређење зелене површине :</b>	<p>минимално 20% 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>	<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> </ul>

	- Уколико је постојећи објекат на мањој удаљености од границе суседне парцеле, од планом прописане, није дозвољено отварање отвора на фасади изузев на помоћним просторијама са парапетом минималне висине од 1,80м или фиксни "стаклени зидови" (стаклене призме) за нужно осветљење просторија.
<b>Минимални степен комуналне опремљености:</b>	- обезбеђен излаз на јавни пут - могућност прикључења на електроенергетску и мрежу водовода и канализације - решено одлагање комуналног отпада
<b>Остала правила:</b>	- Приликом пројектовања придржавати се важећих прописа и норматива за пројектовање ове врсте објеката и прописа за стабилност објеката.  - 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.

#### 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.

#### 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 289,100 м<sup>2</sup>

- укупна површина свих етажа бруто 1491,10 м<sup>2</sup>

- Садржај/спецификација објекта по етажама :

СУТЕРЕН:

о Заједнички простор (затворен): ходник, степениште, лифт

о Заједнички простор (отворен): паркинг

ПРИЗЕМЉЕ:

о Стан 1: дневна соба / трпезарија / кухиња, два ходника, три спаваће собе и купатило

о Стан 2: дневна соба / трпезарија / кухиња, купатило, две спаваће собе и купатило

о Локал

о Заједнички простор (затворен): ветробран и ходник, степениште

о Заједнички простор (отворен): степениште и рампа.

#### ПРВИ СПРАТ:

о Стан 3: ходник, купатило, дневна соба / трпезарија / кухиња, спаваћа соба и тераса

о Стан 4: ходник, спаваћа соба, дневна соба / трпезарија / кухиња, купатило

о Стан 5: ходник, две спаваће собе, купатило, дневна соба / трпезарија / кухиња

о Стан 6: ходник, две спаваће собе, дневна соба / трпезарија / кухиња, тераса и купатило

о Стан 7: ходник, дневна соба / трпезарија / кухиња, купатило, три спаваће собе и тераса

о Стан 8: ходник, дневна соба / трпезарија / кухиња, купатило, спаваћа соба и тераса

о Заједничке просторије: степениште и ходник.

#### ДРУГИ СПРАТ:

о Стан 9: ходник, купатило, дневна соба / трпезарија / кухиња, спаваћа соба и тераса

о Стан 10: дневна соба / трпезарија / кухиња, ходник, три спаваће собе, купатило и тераса

о Стан 11: ходник, две спаваће собе, дневна соба / трпезарија / кухиња, тераса, купатило

о Стан 12: ходник, дневна соба / трпезарија / кухиња, купатило, три спаваће собе и тераса

о Стан 13: ходник, дневна соба / трпезарија / кухиња, купатило, спаваћа соба и тераса

о Заједничке просторије: степениште и ходник

#### ТРЕЋИ СПРАТ:

о Стан 14: ходник, купатило, дневна соба / трпезарија / кухиња, спаваћа соба и тераса

о Стан 15: ходник, спаваћа соба, дневна соба / трпезарија / кухиња и купатило

о Стан 16: ходник, две спаваће собе, дневна соба / трпезарија / кухиња, тераса, купатило

о Стан 17: ходник, две спаваће собе, дневна соба / трпезарија / кухиња, тераса, купатило

о Стан 18: ходник, дневна соба / трпезарија / кухиња, купатило, три спаваће собе и тераса

о Стан 19: ходник, дневна соба / трпезарија / кухиња, купатило, спаваћа соба и тераса

о Заједничке просторије: степениште и ходник

#### КРОВ:

о Заједничке просторије (техничка етажа).

- Рекапитулација садржаја планираног објекта : према идејном решењу ИДР, укупно 19 стамбених јединица, 1 заједничка јединица, 1 пословна јединица.
- Спратност објекта : Сут.+П+3
- Површина под објектом (бруто) : 289,10 м<sup>2</sup>
- Бруто развијена грађевинска површина : 1665,70 м<sup>2</sup>
- Површине за обрачун коефицијената на парцели :



површина грађ. парцеле : 2509,00 м<sup>2</sup> > мин. 600 м<sup>2</sup> (за вишепородични и стамбено пословни)

#### БИЛАНС ПОВРШИНА (зграда 1 + зграда 2 + зграда 3)

- укупна БРГП површина : 3675,15 м<sup>2</sup> (1994,85 + **1665,70** + 14,60 м<sup>2</sup>)
- површина под објектима : 961,2 м<sup>2</sup> (657,50 + **289,10** + 14.60 м<sup>2</sup>).
- Светла висина стамбених простора : 269 цм што задовољава услов Правилника по коме најмања светла висина у свим стамбеним просторијама у стану износи 260 цм.
- Процент зелене површине : 20,07 м<sup>2</sup>.
- Положај објекта на парцели : према графичком прилогу Ситуација из пројектне документације (Идејно решење) и КТ плану.
- Висина објекта : Кров је двоводни висне слемна 16,29м мерено од коте готовог пода приземља.
- 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 : пешачки и колски из ул. Бана Милутина.
- Приступ згради, улазни простор и степениште мора бити пројектовано тако да се омогући несметано кретање особама са инвалидитетом, деци и старим особама 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). Услови и нормативи за пројектовање, односно израду техничке документације за грађење стамбених зграда и станова као и делова других објеката намењених за становање прописани су 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 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 Урбанистички показатељи :

- степен заузетости : 38,30 % < 60 % максимално дозвољено ПГР-ом Пожега,

- индекс изграђености : 1,46% < 2.8 (максимално предвиђено Правилником о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу ("Сл. гласник РС", бр. 22/2015)

Процент зелених површина : 20,07 % > 20 % (мин. проценат задат ПГР)

#### 5.3 Услови уређења парцеле

4.2.1 Слободне површине затравити и озеленети уз примену садног материјала који не спречава природно проветравање простора. Партерним решењем се планира попљочавање спољних површина. Платои и тротоари око објеката се облажу бетонским или каменим плочама, преко бетонске потконструкције. Паркинг простор се облаже бетонским растер плочама, преко бетонске подконструкције. Приступни пут је са асфалтним застором, преко коловозне подконструкције. Испод тротоара око објеката је дренажни слој за заштиту темеља од кишних вода. Дуж приступног пута су риголе и кишне решетке, са одводњавањем у улични ригол. На травњаку су предвиђене клупе. Пејсажним уређењем се планира парковски травњак на слободним површинама, озелењавањем парковском смесом „Park mix“ или сл. На травнатим површинама је могућа садња мањег броја садница високог аутохтоног лишћара неалергене врсте, и то школоване саднице средње висине и мање крошње која не може прелазити границу матичне парцеле. Ограђивање парцеле није предвиђено у зонама вишепородичне и вишеспратне изградње.

4.2.2 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.

4.2.3 Ограђивање : вишепородични стамбени објекти се по правила не ограђују.

4.2.4 За паркирање путничких аутомобила будућих власника станова и локала који се граде, обезбедити довољан број паркинг места по минималном стандарду – 1 паркинг место на 1 стан. У конкретном случају, стечена обавеза је 28 паркинг места. За предметну изградњу по правилу 1. паркинг место по стамбеној јединици и за пословне просторе на сваких 70 м<sup>2</sup> по једно ПМ, потребно обезбедити 20 паркинг места ( за 19 станова и један локал корисне површине 65,48м<sup>2</sup>). УП Урбанистички пројекат за изградњу на кат. парцели бр.500 КО Пожега, обухватио је и разраду саобраћајних површина (интерни саобраћај на парцели као и паркирање путничких возила са укупно 48 ПМ, за потребе 47 станова и 1. локала. Од укупног капацитета паркирања, 3 ПМ су предвиђена за особе са инвалидитетом.

Паркирање возила обезбедити изван површине јавног пута, искључиво у оквиру припадајуће парцеле. Интерни саобраћај на парцели је организован у виду једносмерог полукружног тока као приступни пут са коловозом ширине 3,5 м. Овај приступни пут има доњи и горњи саобраћајни прикључак из Улице бана Милутина, односно доњи улаз из Бана Милутина, затим полукружни ток око будуће зграде и горњи излаз на Бана Милутина, поред трафостанице.

#### **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 48 паркинг места, од тога 3 паркинг места за особе са инвалидитетом.

#### **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.

#### **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.

#### **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.

### **6. Услови за прикључење на инфраструктуру**

**Саобраћајни приступ** – предметни објекат има директан пешачки и колски приступ са ул. Бана Милутина. Прикључак на ул.Бана Милутина у свему извести у складу са Техничким условима бр.09-406/21 од

16.11.2021.год. издати од стране Одељења за инвестиције, јавне набавке и развојне пројекте ОУ Пожега.

**Водовод и канализација** – Према Техничким условима број 5420/1 од 09.09.2022.год., издатим од ЈКП „Наш дом“ Пожега, прибављени за потребе израде УП.

**Електроенергетска мрежа** - Према Условима за пројектовање и прикључење на дистрибутивни систем електричне енергије број 8М.1.0.0-Д-09.20.-67939-23 од 23.02.2023.год., издатим од надлежног предузећа « ЕДС Дистрибуција» Д.О.О. Београд – Огранак Електродистрибуција Ужице.

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.-67939-23-УГП од 23.02.2023.год.. 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.

**Телекомуникациона мрежа** - Према Техничким условима за прикључење на телекомуникациону мрежу број 260385/3-2020 БТ од 04.09.2020.год. издатим од надлежног предузећа «ТЕЛЕКОМ СРБИЈА» а.д., Београд, Таковска 2, Одељење за планирање и изградњу мреже Ужице, Пријеполје, 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 прикључење на дистрибутивну гасоводну мрежу 28-1/23 од 13.02.2023.год. издатим од надлежног предузећа «СИГас» д.о.о. Пожега, постоје техничке могућности за прикључак планираног објекта, с тим што је инвеститор дужан да испуни обавезе које су наведене у предметним условима СИГаса.

**Заштита од пожара** - У поступку издавања локацијских услова прибављено је Обавештење 09.31 број 217-28-212/23 од 01.03.2023.год. од стране Министарства унутрашњих послова – Сектор за ванредне ситуације – Одељење за ванредне ситуације у Ужицу, да није прописана обавеза прибављања услова у погледу мера заштите од пожара су Услови заштите од пожара. Иако за изградњу наведеног објекта није прописана законска обавеза прибављања сагласности на техничку документацију наведено је да је у фази пројектовања и извођења радова са свим припадајућим инсталацијама, опремом и уређајима, потребно применити мере заштите од пожара утврђене важећим законима, техничким прописима, стандардима и другим актима којима је уређена област заштите од пожара.

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

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

Евидентирана су два постојећа објекта индивидуалног становања, планирана за рушење, за које је урађен пројекат припремних радова који је саставни део грађевинске дозволе РОП-ПОЗ-29770-ЦПА-13/2022 издате 04.11.2022.год., исходоване за потребе изградње стамбене зграде вишепродичног становања, спратности П+2, изграђена уз ул.Николе Тесле, а на источном делу предметне парцеле (уз ул.Николе Тесле).

## **8. Посебни услови**

Удаљеност нове зграде спратности Сут.+П+3 је мања од планом прописаних 5 м од објекта на суседној парцели кат.парцели бр. 501/12 КО Пожега, па је прибављена сагласност суседа (документ приложен уз захтев), оверена од стране Јавног бележника Жељко Јованчевић Пожега, број: УОП – И:3025-2022, датум: 17.09.2020.год. Поменути Сагласност обавезно приложити уз захтев за издавање 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 Идејно решење, број техничке документације 92/2022-ИДР, јануар 2023.год., урађено од стране ĐORĐE PAVLOVIĆ PR ARHITEKTONSKA DELATNOST WORKROOM POŽEGA, ул. [REDACTED] као и сви прибављени услови имаоца јавних овлашћења.

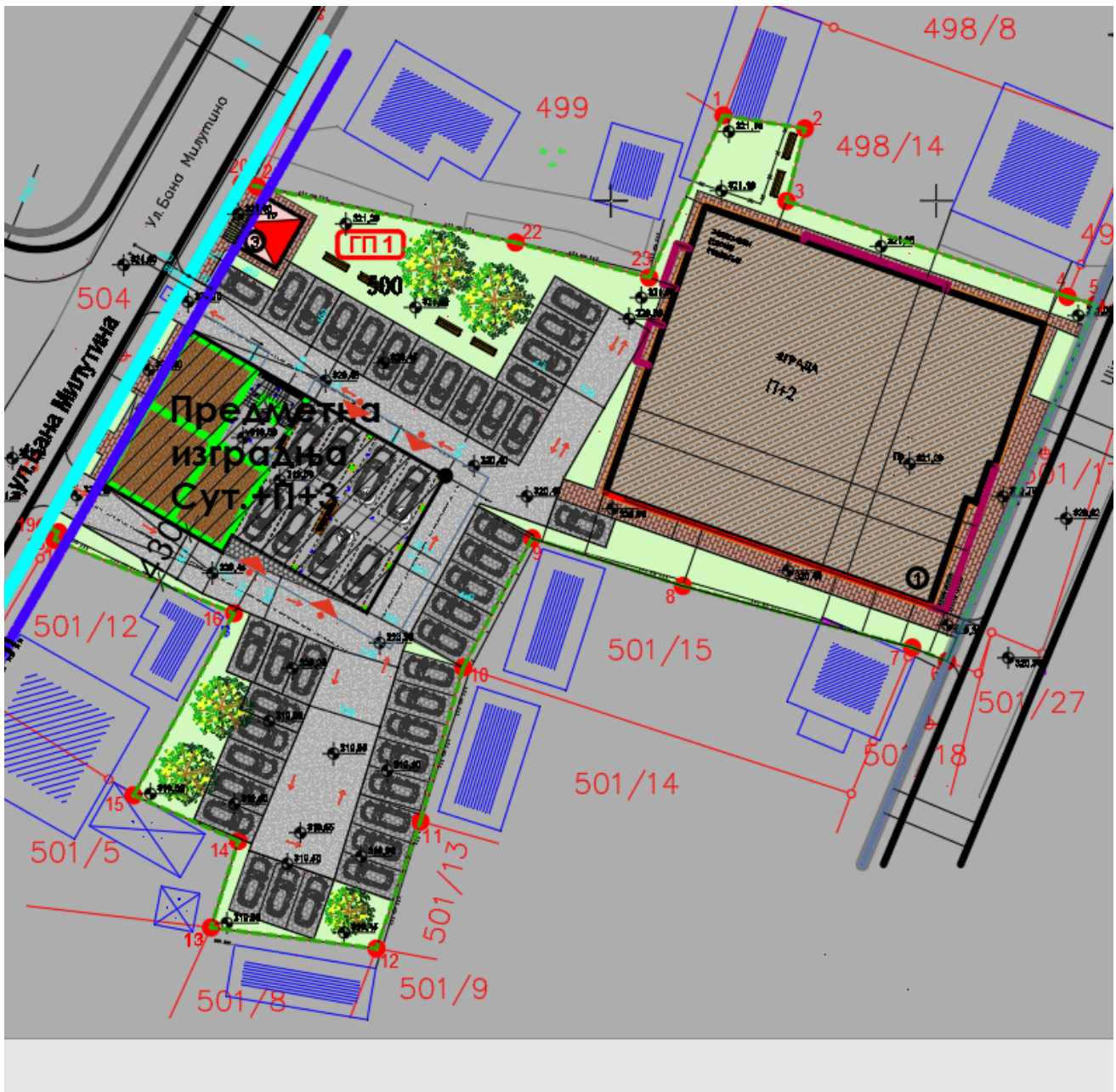
Обрадио/ла : Д. Стефановић дипл.инж.арх.

**Руководилац,**

Мирјана Вајовић, дпш

### **ЛОКАЦИЈСКИ УСЛОВИ**

за изградњу стамбено-пословног објекта са три и више станова, спратности Сут.+П+3, на кат. парцели бр.500 КО Пожега



Одељење за урбанизам, грађевинарство, стамбено-комуналне послове и

заштиту животне средине

03 број 350-011/2023

ROP-POZ-798-LOC-1/2023

06.03.2023. год.