

РЕПУБЛИКА СРБИЈА



Општина Пожега

Општинска управа

Одељење за урбанизам, грађевинарство,

стамбено-комуналне послове и

заштиту животне средине

03 број 350 –554/2023

ROP-POZ-20749-LOC-1/2023

05.09.2023. године

П о ж е г а

Одељење за урбанизам, грађевинарство, стамбено - комуналне послове и заштиту животне средине Општинске управе Пожега, решавајући по захтеву инвеститора **О.Ш. "Емилија Остојић"** [REDACTED], Матични број правног лица: [REDACTED], ПИБ: [REDACTED], поднетог преко пуномоћника **Павловић Ђорђа** из [REDACTED], ЈМБГ: [REDACTED], на основу члана 53а став 1 Закона о планирању и изградњи («Сл.гл.РС» број 72/09, 81/09-исправка, 64/10-УС, 24/11, 121/12, 42/13-УС, 50/13-УС, 98/13-УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19-др.закон, 9/20 и 52/21), Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем («Сл.гл.РС» број 68/19) и Плана генералне регулације Пожега («Службени лист општине Пожега» бр.5/15, 7/16, 2/17, 14/18, 13/21, 15/21 и 9/23), издаје:

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

за реконструкцију са променом намене (доградња дела тавана у поткровље без промене коте слемена) зграде за основно образовање - 126321 спратности П+1+Пк на катастарској парцели број 170 КО Пожега

1. Подаци о катастарској парцели / локацији:

На основу електронски прибављених података из базе катастра непокретности Републичког геодетског завода, канцеларије за ИТ и е Управу Владе Републике Србије, за катастарску парцелу број **170 КО Пожега** констатује се следеће:

- предметна парцела **има директан приступ** јавној саобраћајници (кат. парцели 419 КО Пожега), која се према подацима из базе катастра непокретности РГЗ води као **Улица Књаза Милоша** у површини од 8694 м² у власништву Републике Србије 1/1, са правом коришћења општине Пожега) кат. парцела 419 КО Пожега представља део Улице Књаза Милоша;
- на предметној парцели налазе се постојећи изграђени објекти основне школе као и пратећи помоћни објекти
- за предметну парцелу није исходован план водова јер је реч о реконструкцији са променом намене дела објекта без промене хоризонталних габарита објекта

Извод из листа непокретности број 3463, катастарска парцела број 170 КО Пожега, површине 3102 м² је, према врсти земљишта градско грађевинско земљиште а према начину коришћења:

- **објекат 1** - земљиште под зградом и другим објектом у површини од 663 м² (зграда основног образовања – објекат изграђен пре доношења прописа о изградњи објеката);
- **објекат 2** - земљиште под зградом и другим објектом у површини од 184 м² (помоћна зграда– објекат изграђен пре доношења прописа о изградњи објеката);
- **објекат 3** - земљиште под зградом и другим објектом у површини од 199 м² (помоћна зграда– објекат изграђен без одобрења за градњу);
- **део 4** - земљиште под делом зграде у површини од 1 м²
- **део 5** - земљиште уз зграду и други објекат у површини од 2055 м²

- Ималац права на **парцели** је општина Пожега, јавна својина , удео 1/1.

- Ималац права на:

објекту 1 (зграда основног образовања) О.Ш. "Емилија Остојић" – право коришћења, државна својина 1/1;

објекту 2 (помоћна зграда) О.Ш. "Емилија Остојић" - држалац, државна својина 1/1;

објекту 3 (помоћна зграда) О.Ш. "Емилија Остојић" - држалац, државна својина 1/1;

КОНСТАТАЦИЈА

***** Предметна кат. парцела број 170 КО Пожега има директан излаз на јавну саобраћајницу и довољну површину, стога испуњава услове за формирање грађевинске парцеле уз испуњење додатних услова наведених даље у тексту.**

2. ПОДАЦИ О КЛАСИ И НАМЕНИ ОБЈЕКТА

КЛАСИФИКАЦИЈА према Правилнику о класификацији објеката („Службени гласник РС“ бр.22/15):

Класа објекта : слободностojeћи објекат

Категорија објекта : В

Класификациона ознака : 126321 –зграде за основно образовање

Процентуална заступљеност : 100%

3. АНАЛИЗА И ОЦЕНА ЗАХТЕВА :

На основу прибављених података из базе катастра непокретности Пожега и катастра водова Ужице, као и на основу анализе података из Плана генералне регулације општине Пожега и приложене документације за исходовање ових Локацијских услова, кат. парцела бр.170 КО Пожега представља изграђен простор, правоугаоног облика, а лоцирана је непосредно уз Улицу Књаза Милоша на кат. парцели 419 КО Пожега.

На предметној парцели налази се објекат основне школе са две помоћне зграде.

На предметној локацији планирана је реконструкција са променом намене дела објекта основне школе. Интервенција на објекту се односи на доградњу дела тавана у поткровље без промене коте слемена, ради формирања две учионице на новооспособљеној етажи.

Објекат основне школе је спратности П+1+таван (пре планиране градње), са висином слемена на 13,07м и апсолутном висинском котом на 330,47м. Приликом планиране реконструкције са променом намене задржава се постојећа кота слемена без промене у вредности.

Намера Пројектанта и Инвеститора је да се фасадни зид са дворишне стране објекта школе озиди на етажи тавана до висине од +2,34м, са променом нагиба кровних равни са 35 на 8°. На новоформираном зиду би се поставили прозори тако да би унутрашњи простор имао

оптималну количину природног осветљења. У плану је да се новопроектовани кров покрије лимом.

Укупна бруто површина објекта у стању пре планиране градње је 1326 м².

Укупна бруто површина објекта у стању након планиране градње је 1838.51м².

Светла висина тавана је 0-1,95м (постојеће), а светла висина поткровља је 0-3,15м.

Према подацима из Плана генералне регулације општине Пожега објекат основне школе "Емилија Остојић" је под заштитом Завода за заштиту споменика културе Краљево.

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

4.1 ПОДАЦИ О ЦЕЛИНИ, ОДНОСНО ЗОНИ И НАМЕНИ ИЗ ПЛАНСКОГ ДОКУМЕНТА

- Катастарска парцела **170 КО Пожега** налази се у оквиру градског урбанистичког подручја Пожеге, где су правила изградње и уређења локације прописана **Планом генералне регулације Пожега** («Службени лист општине Пожега» бр.5/15, 7/16, 2/17, 14/18, 13/21, 15/21 и 9/23).

Према Плану генералне регулације Пожеге („Службени лист Општине Пожега“, бр.5/15, 7/16, 2/17, 14/18, 13/21 и 15/21), предметна катастарска пацела припада урбанистичкој целини **Ц 0.9 – становање високих густина од 250 ст/ха; основно образовање; спорт и рекреација; јавна паркинг гаража**, подцелини **Ц 0.9.6 – основна школа**. Правила грађења дефинишу се на основу Плана генералне регулације Пожеге («Службени лист општине Пожега» бр.5/15, 7/16, 2/17, 14/18, 13/21, 15/21 и 9/23) и Правилника о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу („Службени гласник РС“ бр. 22/15).

Урбанистичка целина Ц0 обухвата ужи центар Пожеге и представља највреднији простор насеља по коме је само насеље препознатљиво. Овом простору предстоје значајне активности реконструкције и ревитализације објеката као и изградња нових објеката. У овој зони су сконцентрисани јавни, комерцијални и стамбени садржаји.

- Урбанистичком целином обухваћен је простор између Улица војводе Степе, Златиборском, Луке Станића, Карађорђево, Цара Лазара, Француске, Југа Богдана, Немањине, новопланираног спортског центра и Алексића баре 5.

- Центар насеља је планиран кроз прожимање јавног и појединачног интереса.

- Развој централног подручја треба да буде у функцији подизања квалитета овог подручја, а његова реализације би се одвијала кроз усмерену реконструкцију у оквиру

урбане матрице која се углавном задржава, као и новом изградњом у циљу адекватног и рационалног коришћења грађевинског земљишта са применом максимално дозвољених индекса за подручје централне зоне. Концепција уређења простора урађена је у складу са смерницама за заштиту градитељског наслеђа, које су за овај простор установљене мерама заштите градитељског наслеђа од стране Завода за заштиту споменика културе из Краљева.

- Урбана реконструкција би била усмерена ка даљим променама намене постојећих објеката у централном подручју, ка повећању капацитета и квалитета централних садржаја примерених центру (административни, пословни, финансијско-технички, угоститељски, услужни, културни, образовни садржаји, дечија заштита и сл.), ка преструктурирању и реорганизовању у простору појединих централних активности, затим на повећање пропусне моћи главних саобраћајних веза са центром, ослобађање центра града од транзитног саобраћаја и обезбеђењу потребних површина за умирујући саобраћај.

- У склопу овог простора централне функције (терцијарне и непривредне делатности) преплићу се са јавним функцијама и становањем. Функција становања у оквиру зоне на нивоу блока се задржава али са тежњом да се све више простора претвори у пословни. Опште правило би било да се становање у приземљу сасвим искључи, а посебно у прометним саобраћајницама да се исто догоди и са становањем на првом спрату. У постојећим објектима планира се трансформација приземља и прве етажне у комерцијалне и јавне садржаје. Нова изградња подразумева изградњу пословних, пословно-стамбених и стамбено-пословних објеката који треба да буду грађени као урбанистичко-архитектонске целине. Што се тиче постојећих јавних садржаја они се задржавају и даље развијају кроз унапређење комплекса са планираном реконструкцијом и изградњом нових објеката.

- У зони центра породично становање треба постепено да прерасте у пословно-комерцијалне делатности, а може и у вишепородично становање са централним функцијама.

- На овом простору није дозвољено лоцирање делатности које буком, вибрацијама, загађењем ваздуха, воде и земљишта и превеликим обимом транспорта негативно утичу на животну средину (индустрија, мала привреда, услужно занатство, складишта и сл.). Постојеће објекте ове намене који се налазе на простору центра потребно је дислоцирати у њима примерене радне и пословне зоне.

4.2 ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА

Општа правила уређења простора

- Изградња насеља и објеката може се вршити само на земљишту које је Планом одређено за градњу. Изградња објеката се може вршити искључиво на основу плана и по условима прописаним планом.
- Уколико на просторима постоји наслеђена намена, супротна намени земљишта датој у овом плану, не може се дозволити даља изградња и ширење ове намене, већ само нужно текуће одржавање објеката.
- У регулацији улица није дозвољена изградња објеката, изузев оних који спадају у саобраћајне, комуналне објекте и урбану опрему (надстрешнице јавног превоза, споменици, рекламни панои и сл.) и објеката и мреже јавне саобраћајне и комуналне инфраструктуре.
- Изградња планираних објеката дозвољена је унутар регулационих линија односно утврђених грађевинских линија објеката према правилима уређења и грађења утврђеним Планом.

- На планираним површинама јавне намене и површинама планираним за објекте од општег интереса не могу се подизати објекти који нису у функцији планиране намене.
- На просторима који на основу плана нису утврђени као грађевинске површине не може се дозволити никаква изградња супротна предвиђеној намени, осим објеката инфраструктуре, односно објеката који служе одбрани.
- Могућа је фазна градња која треба да буде у складу са потребама инвеститора. Прва фаза реализације треба да буде уређење инфраструктуре што подразумева и успостављање везе са постојећом мрежом. Објекти се такође могу градити фазно, у оквиру своје грађевинске парцеле при чему свака фаза мора представљати функционалну и обликовну целину. Фазна градња подразумева и фазну израду техничке документације и прибављање грађевинске дозволе за сваку појединачну фазу.

4.3 ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

- Правилима грађења уређују се дозвољене претежне и пратеће намене, минимална величина парцеле, постављање објекта у односу на регулацију и у односу на границе грађевинске парцеле, међусобна удаљеност објекта, висина или спратност објекта, изградња других објеката на истој грађевинској парцели, постављање ограда, начин обезбеђивања приступа парцели, паркирање и гаражирање и др.
- Изменама и допунама Плана генералне регулације предвиђа се, за читаву зону градског центра Ц0, проширење дозвољене намене, односно, поред централних функција са вишепородичним становањем, предвиђа се и могућност градње породичних стамбених, стамбено-пословних и пословних објеката.

ОПШТИ УСЛОВИ ГРАЂЕЊА ЗА ЦЕЛИНУ Ц0:

- Дозвољена намена – централне функције са породичним и вишепородичним становањем
- Посебни услови грађења за вишепородично становање дати су по табелама, за сваку подцелину посебно. За породично становање и пословање услови грађења дати су на нивоу читаве целине Ц0, такође кроз табеле.
- Дозвољена је изградња пословних, пословно-стамбених, стамбено-пословних и стамбених објеката намењених породичном и вишепородичном становању под условима који важе за целину и подцелину
- У склопу стамбено-пословних и пословних објеката могу се обављати следеће делатности:
 - трговина (продавнице продају прехранбене и робе широке потрошње и др.)
 - услужно занатство (пекарске, посластичарске, обућарске, кројачке, фризерске, фотографске радње и друге занатске радње)
 - услужне делатности (књижара, видеотека, хемијска чистионица и др.)
 - угоститељство (мотел, пансион, ресторан, таверна, кафе бар, пицерија, хамбургерија...)
 - здравство (апотека, опште и специјалистичке ординације, амбуланте, стационари мањих капацитета и сл.)

- социјална заштита (сервиси за чување деце, вртићи, обданишта, играонице за децу, смештај и нега старих и изнемоглих лица и др.),
- култура (галерије, библиотеке, читаонице, и др.)
- забава (билијар салони, салони видео игара, и др.)
- спорта (теретане, вежбаоне за аеробик, фитнес, бодибилдинг и др.)
- пословно-административне делатности (филијале банака, поште, представништва, агенције, пословни бирои).

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

- Забрањује се изградња објеката чија би намена негативно утицала на претежну намену - становање. Нису дозвољене пословне делатности које могу угрозити животну средину и услове становања разним штетним утицајима: буком, гасовима, отпадним материјама или другим штетним дејствима, односно за која нису предвиђене мере којима се у потпуности обезбеђује околина од загађења. Није дозвољена изградња производних халских објеката.
- Планирано је формирање затворених и полузатворених блокова
- Дозвољена је изградња објеката у низу, прекинутом низу, слободностојећих и двојних објеката, све у складу са посебним правилима која важе за ову целину
- У оквиру блокова предвиђена је изградња објеката у низу односно прекинутом низу, као и њихова комбинација са слободно стојећим објектима у полузатвореном типу блока
- Објекте у низу поставити у нултој позицији разделних граница, односно објекти додирују бочне границе грађевинских парцела
- Када се дилатације објеката налазе на граници парцела, растојање између објеката је у ширини дилатације
- Дозвољена изградња атријумског типа објекта уз могућност наткривања атријумског простора транспарентним материјалима
- Дозвољено је спајање урбанистичких подцелина са изградњом објеката као јединствене архитектонске целине у оквиру њих, поштујући урбанистичке параметре који важе за предметну подцелину.
- Постојеће породичне објекте могуће је реконструисати, адаптирати и санирати, поштујући планом дату грађевинску линију, а све у складу са посебним правилима грађења датим за породично становање. Постојеће породичне објекте, могуће је доградити и надградити у оквиру, планом задатих параметара. Уколико је постојећи објекат премашио максимални дозвољени индекс заузетости, могућа је само надградња до испуњења максималног дозвољеног индекса изграђености.
- Уколико се пословање јави као пратећа намена становања, породичног или вишепородичног, за њега важе правила грађења која важе за основну намену. Уколико се јави као основна намена, у засебном објекту, за њега важе посебни услови грађења за пословање, дати у табели, на нивоу читаве целине центра Ц0.
- Дозвољена је изградња и више подземних нивоа уколико дозвољавају геомеханички и хидротехнички услови, али изградња подземних етажа није обавезујућа.
- Положај објекта на парцели за вишепородичне објекте:
- Растојање објекта од бочних граница парцеле у непрекинутом низу је 0м. Када се постављају на бочној граници парцеле није дозвољено отварање прозора на бочним фасадама.
- Растојање до границе суседне парцеле за слободностојеће, објекте у прекинутом низу (први и последњи) и прекинутом низу (први и последњи) је минимално 2.5м, а за објекте спратности По+П+З и више, ова удаљеност је минимално 4.0м.
- Међусобна удаљеност слободностојећих и објеката у прекинутом низу износи 1/2 висине вишег објекта (висина до кровног венца). Удаљеност се може смањити на 1/4

ако објекти на наспрамним бочним фасадама не садрже наспрамне отворе на просторијама за становање (као и атељеима и пословним просторијама).

- Није дозвољено отварање фасадних отвора на калканском зиду на бочним суседним парцелама, осим у оквиру светларника, код објеката у низу
- За изграђене објекте чија међусобна удаљеност износи мање од 3.0м, реконструкција се може вршити само у постојећим габаритима објекта уз реконструкцију, адаптацију постојећег таванског простора, без наспрамних отвора према суседном објекту и уколико просторије у адаптираном таванском простору испуњавају техничке прописе и нормативе за планирану намену
- Доградња постојећих објеката може се вршити до утврђеног максималног дозвољеног индекса заузетости грађевинске парцеле, уз поштовање утврђених међусобних удаљености објеката на сопственој и суседним парцелама, удаљености од регулационе линије и граница суседних парцела у складу са условима грађења објеката
- На истој грађевинској парцели могућа је изградња и других објеката у функцији основног објекта (гараже, инфраструктурни објекти и сл.)
- Приступ парцели остварити са јавне саобраћајнице или приватног пролаза а у складу са условима за приступ на јавну саобраћајну мрежу
- Паркинг простор за кориснике објекта решавати у оквиру парцеле, у складу са условим прикључка на јавну саобраћајницу.
- Грађење објеката у зони у погледу архитектонског обликовања вршити у складу са планираном наменом, уз примену боја, архитектонских и декоративних елемената у обликовању фасада на начин којим ће објекат у простору и окружењу образовати усаглашену, естетски обликовану целину.
- Приликом изградње нових објеката, независно од њихове намене, водити рачуна о заштити суседних објеката у конструктивном смислу и у смислу не угрожавања услова живљења на суседним парцелама и парцелама у непосредном окружењу
- У циљу заштите суседних објеката, гледано и кроз однос према простору суседних парцела, планирани објекти, као и њихови најистуренији делови својим положајем не смеју прелазити границу суседних парцела
- Посебан услов који важи за све целине односи се на услове одлагања отпада. Како се ради о зони градског центра, није планирано постављање контејнера и других простора за одлагање смећа, већ овај проблем треба решити посебним режимом - увођењем временски ограниченог и прецизираног термина прикупљања смећа од стране надлежног комуналног предузећа.
- Минимални степен комуналне опремљености подразумева обезбеђен излаз на јавни пут, капацитет паркирања, прикључење на електроенергетску мрежу, систем водовода и канализације, обезбеђено сакупљање и евакуација комуналног отпада.

ПОСЕБНИ УСЛОВИ ГРАЂЕЊА

УРБАНИСТИЧКА ЦЕЛИНА	Ц 0.9
УРБАНИСТИЧКА ПОДЦЕЛИНА	Ц 0.9.6
ДОЗВОЉЕНА НАМЕНА	ГРАДСКИ ЦЕНТАР – ОСНОВНА ШКОЛА „ЕМИЛИЈА ОСТОЈИЋ“
ИНДЕКС ИСКОРИШЋЕНОСТИ ЗЕМЉИШТА	ПРЕМА ПРАВИЛИМА ЗА ЈАВНЕ ОБЈЕКТЕ *
СПРАТНОСТ ОБЈЕКТА	
ТИП ИЗГРАДЊЕ	

МИНИМАЛНА ВЕЛИЧИНА ПАРЦЕЛЕ	
МИНИМАЛНА ШИРИНА ФРОНТА	
ПОЛОЖАЈ ГРАЂЕВИНСКЕ ЛИНИЈЕ	ПРЕМА ГРАФИЧКОМ ПРИЛОГУ „КАРТА УРБАНИСТИЧКЕ РЕГУЛАЦИЈЕ“
ПОСЕБНО ПРАВИЛО	

ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА ОБЈЕКТЕ И ПОВРШИНЕ ЈАВНЕ НАМЕНЕ

Основно образовање

- Намена: објекти у функцији основног образовања
- Положај грађевинске линије: у складу са графичким прилогом „Карта урбанистичке регулације“
- Потребна површина школског простора: 8м²/ученику
- Потребна површина комплекса: 20-25м²/ученику
- **Максимална спратност:** По+П+2 (три надземне етаже)
- **Максималан индекс заузетости грађевинске парцеле:** 40%
- **Максимална висина коте венца:** 12м
- Приступ комплексу предвиђен је са јавне саобраћајнице
- Обезбедити довољан број паркинг места у складу са условом 1ПМ/1учионица
- Избор материјала за изградњу и обликовање треба да буде у складу са наменом простора и окружењем
- Кровови треба да буду обавезно у нагибу, са максималним нагибом од 45%
- Ограђивање комплекса извршити транспарентном оградом до висине 1.60м
- При пројектовању придржавати се свих важећих прописа за пројектовање ове врсте објеката. Услове и начин фундаирања прилагодити резултатима детаљних геолошких истраживања
- При пројектовању морају се испоштовати сви услови за несметано кретање деце, старих, хендикепираних и инвалидних лица

- Врсте зеленила које се саде у дворишту школе не смеју да буду крте (врба, бреза и сл.), бодљикаве и отровне врсте. Корисне саднице за ове комплексе су оне са ниском крошњом. Препоручују се фитоцидне здраве врсте. Високо дрвеће не треба садити на јужној страни.
- За потребе формирања грађевинске парцеле извршити парцелацију, односно препарцелацију у складу са законом.

5. услови ИЗГРАДЊЕ објекта и уређења парцеле :

5.1 Подаци о планираном објекту

Радови који се врше : реконструкција и доградња (промена намене тавана у поткровље уз задржавање постојеће коте слемена)

Класа објекта : слободностојећи објекат

Категорија објекта: В

Намена објекта : зграда за основно образовање

Садржај ПОСТОЈЕЋЕГ објекта: (из ТЕХНИЧКОГ ОПИСА садржаног у ИДР)

Објекат је по својој функцији зграда за основно образовање. Представља једну функционалну целину.

Просторије у оквиру **приземља** су: ходник улаз, четири канцеларије, пет учионица, два ходника, степениште за спрат и три тоалета.

Просторије у оквиру **спрата** су: три ходника, канцеларија заменик директора, пет учионица, сала са галеријом, степенишни простор за таван, два тоалета И остава.

Главни улаз у објекат је предвиђен са северне стране.

Садржај ПЛАНИРАНОГ објекта: (из ТЕХНИЧКОГ ОПИСА садржаног у ИДР)

Објекат је по својој функцији зграда за основно образовање. Представља једну функционалну целину.

Просторије у оквиру **приземља** су: ходник улаз, четири канцеларије, пет учионица, два ходника, степениште за спрат и три тоалета.

Просторије у оквиру **спрата** су: три ходника, канцеларија заменик директора, пет учионица, сала са галеријом, степенишни простор за таван, два тоалета и остава.

Просторије у оквиру **поткровља** су: два ходника и две учионице.

Главни улаз у објекат је предвиђен са северне стране.

*****НАПОМЕНА**

У техничком опису Пројекта архитектуре, у делу **ФУНКЦИОНАЛНА ОРГАНИЗАЦИЈА ОБЈЕКТА** постојећег али и планираног стања кориговати грешку у првој реченици која се односи на функцију објекта. Уместо "стамбена зграда са једним станом до 400м²" написати "објекат основног образовања".

5.2 основни подаци о објекту и локацији:

ПОДАЦИ О ОБЈЕКТУ КОЈИ СУ ОСТАЛИ НЕПРОМЕЊЕНИ У ПОСТОЈЕЋЕМ И ПЛАНИРАНОМ СТАЊУ

Габарити објекта према ИДР-у (основа приземља): 47,26 × 19,53 × 7,44 × 4,98 × 1,65 × 6,03 × 13,94 × 11,90 × 9,02 × 13,01 × 15,08 × 9,64 м

Укупна површина кат. парцеле : 3102 м²

Висина објекта: 13.07 м;

Површина под планираним објектом: 663 м² (предметни објекат)

1046 м² (сви објекти на парцели)

Оријентација слемена: север - југ

Урбанистички показатељи:

Грађевинска парцела површине: 3102 м²

индекс заузетости парцеле под објектом: 33.72%

индекс изграђености на парцели: 0.84

процент зелених површина: 6%

ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ

Спратност постојећег објекта: П+1+таван

Бруто површина постојећег објекта: 1326 м² (предметни објекат)

1894 м² (сви објекти на парцели)

БРГП постојећег објекта: 1326 м² (предметни објекат)

1894 м² (сви објекти на парцели)

НЕТО површина постојећег објекта: 1005.83 м² (предметни објекат)

Облик крова постојећег објекта: двоводни/четвороводни кров нагиба 25° и 35°

Врста кровног покривача постојећег објекта: цреп

Конструкција постојећег објекта: (из ТЕХНИЧКОГ ОПИСА садржаног у ИДР)

Главна кровна конструкција је сложени кров нагиба 25° и 35°. Кровни покривач је цреп. Конструкција објекта је израђена као масивни склоп са носећим зидовима од пуне опеке са дрвеном међуспратном конструкцијом.

Вертикални носећи елементи објекта су армиранобетонски стубови димензија у пресеку према статичком прорачуну. Стубови су армирани подужном арматуром ± 4RØ14 и попречном арматуром UØ8/20.

Подна плоча лежи на насутуј збијеној подлози. Дебљина плоче је 10cm. Преко ње је стављена хидроизолација, звучна/топлотна изолација 10cm, армирани естрих 5cm и преко завршна обрада пода. Плоча је једноструко армирана мрежастом арматуром Q335 8/15. По обиму плоче, као и испод свих зидова, конструисани су хоризонтални армиранобетонски серклажи димензија у пресеку 25x25 cm. Сви серклажи су армирани подужном арматуром ± 4RØ12 и попречном арматуром UQØ6/20. Испод плоче је збијени шљунак.

Темељни зидови су армиранобетонски зидови дебљине према статичком прорачуну. Постављају се испод надземних зидова од термо блокова. Објекат је фундиран на тракастим темељима.

Спратна висина постојећег објекта: **3,39м** (светла висина) приземље

3,50м (светла висина) спрат

0-1,95м (светла висина) таван

ПЛАНИРАНО СТАЊЕ

Спратност планираног објекта: П+1+Пк

Бруто површина планираног објекта: 1838.51 м² (предметни објекат)

2406.51 м² (сви објекти на парцели)

БРГП планираног објекта: 1838.51 м² (предметни објекат)

2406.51 м² (сви објекти на парцели)

НЕТО површина планираног објекта: 1281.76 м² (предметни објекат)

Облик крова планираног објекта: двоводни/четвороводни кров нагиба 25°,35° и 8°

Врста кровног покривача планираног објекта: цреп и лим

Обрада фасаде дограђеног дела објекта: демит фасада (камена вуна 10 cm)

Конструкција: (из ТЕХНИЧКОГ ОПИСА садржаног у ИДР)

Главна кровна конструкција је сложени кров нагиба 25°,35° и 8°. Кровни покривач је цреп на постојећем делу и лим на дограђеном делу објекта.

Конструкција објекта је израђена као масивни склоп са носећим зидовима од пуне опеке са дрвеном међуспратном конструкцијом.

Вертикални носећи елементи објекта су армиранобетонски стубови димензија у пресеку према статичком прорачуну. Стубови су армирани подужном арматуром $\pm 4R\emptyset 14$ и попречном арматуром $U\emptyset 8/20$.

Подна плоча лежи на насутуј збијеној подлози. Дебљина плоче је 10cm. Преко ње је стављена хидроизолација, звучна/топлотна изолација 10cm, армирани естрих 5cm и преко завршна обрада пода. Плоча је једноструко армирана мрежастом арматуром Q335 8/15. По обиму плоче, као и испод свих зидова, конструисани су хоризонтални армиранобетонски серклажи димензија у пресеку 25x25 cm. Сви серклажи су армирани подужном арматуром $\pm 4R\emptyset 12$ и попречном арматуром $UQ\emptyset 6/20$. Испод плоче је збијени шљунак.

Темељни зидови су армиранобетонски зидови дебљине према статичком прорачуну. Постављају се испод надземних зидова од термо блокова. Објекат је фундиран на тракастим темељима.

Спратна висина постојећег објекта: 3,39м (светла висина) приземље

3,50 и 5,23м (светла висина) спрат

0-3,15м (светла висина) таван

Пројектну документацију радити у складу са свим важећим техничким нормативима, прописима и законским одредбама за ту врсту објекта.

6. УСЛОВИ ИЗГРАДЊЕ ОБЈЕКТА :

Етапност градње :

Није предвиђена градња у етапама.

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.

За предметну изградњу није потребно покретати поступак доношења одлуке о потреби израде студије процене утицаја на животну средину.

Санитарна заштита :

Према подацима из ИДР за предметни објекат већ постоји прикључак на водоводну и канализациону мрежу и било каква интервенција на овим инсталацијама није предмет овог захтева.

Обзиром на то да је предметни објекат јавног типа, исходовани су противпожарни услови од стране МУП Ужице – сектор за ванредне ситуације.

7. УСЛОВИ ИМАЛАЦА ЈАВНИХ ОВЛАШЋЕЊА:

Услови противпожарности

Услови заштите од пожара за реконструкцију и доградњу објекта основног образовања О.Ш. "Емилија Остојић" Пожега издати су од стране Министарства унутрашњих послова – сектор за ванредне ситуације, Одељење за ванредне ситуације у Ужицу под бројем 07.31 број 217-28-1231/23 дана 30.08.2023. године.

У поменутих Условима, поред осталог се наводи да се у смислу члана 33. став 1. тачка 2. Закона о заштити од пожара („Службени гласник РС“ број 111/2009, 20/2015, 87/2018 и 87/2018 - др. закони), за наведени објекат, **прибавља 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.**

С тим у вези а 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. 62/2023) 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 техничкој документацији је потребно применити и предвидети мере заштите од пожара утврђене важећим законима, техничким прописима, стандардима и другим актима којима је уређена област заштите од пожара.

НАПОМЕНА - У смислу члана 36. став 2. тачка 4. 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 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.

Приликом предметне изградње, неопходно је у свему испоштовати наведене Условне заштите од пожара издате од стране Министарства унутрашњих послова – сектор за ванредне ситуације, Одељење за ванредне ситуације у Ужицу.

Услови Завода за заштиту споменика културе

Према Условима издатим од стране Завода за заштиту споменика културе Краљево (као територијално надлежне установе за општину Пожега), под бројем 1094/2 од 04.09.2023. године, а сходно одредбама Закона о планирању и изградњи ('Сл. гласник РС', бр. 72/2009, 81/2009 - испр., 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), наводи се следеће:

" **I** –Мере техничке заштите за реконструкцију са променом намене (доградња дела тавана у поткровље без промене коте слемена) зграде за основно образовање – 126321 спратности П+1+Пк на катастарској парцели број 170 КО Пожега., могу се предузети под следећим условима:

- израде пројектне документације потребно је детаљно снимити постојеће стање објекта.
- оквиру хоризонталних габарита објекта планирати реконструкцију и доградњу таванског просторашколе, како би се проширили капацитети учионица и побољшали услови рада ученика.
- планирати повећањем надзетка на дворишном делу тавана, са променом нагиба и кровног покривача на невидљивом делу крова.
- је отварање великих застакљених отвора за потребе коришћења новоформираних учионица.
- конструкције потребно је планирати додатно сеизмичко обезбеђење и ојачање постојеће конструкције.
- урадити употребом природних материјала, дрво, камен опека и слично.
- обликовања архитектуре треба се ослањати на постојећеформе, обавезно без промене висине слемена, пропорцијских односа, а фасадне детаље пројектовати са карактеристикама које срећемо на школским објектима.
- доградњом не смеју се угрозити архитектонске вредности објекта.

II –Пројектна документација мора да буде израђена на основу датих услова и Закона о планирању и изградњи."

Наведени технички услови прибављени од ималаца јавних овлашћења, саставни су део ових локацијских услова и морају се поштовати!

8.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.

9. 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.

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 и 52/2021), **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.

Након изградње инфраструктурног објекта извршити геодетско снимање и картирање у РГЗ.

10. УСЛОВИ ЗАШТИТЕ ОД ЕЛЕМЕНТАРНИХ НЕПОГОДА:

Предметна локација 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).

11. 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 катастарске парцеле за које је поднет захтев.

12. ОБАВЕЗЕ ИНВЕСТИТОРА

Пројектну документацију радити у складу са свим важећим техничким нормативима, прописима и законским одредбама за ту врсту објеката са посебним акцентом на стабилност, противпожарност и заштиту објеката као споменика културе.

Посебна обавеза Инвеститора је да у складу са чланом 99. 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 и 129/2021 - др. закон) прибави сагласност на пројектну документацију од стране надлежног Завода за заштиту споменика културе и достави је достави уз захтев за издавање грађевинске дозволе.

Прикључке на комуналну инфраструктуру извести према условима надлежних предузећа – ималаца јавних овлашћења, који су дати даље у тексту и саставни су део ових Локацијских услова.

13. ДАЉЕ ПОДНОШЕЊЕ ЗАХТЕВА

Захтев за издавање Грађевинске дозволе за **реконструкцију са променом намене (доградња дела тавана у поткровље без промене коте слемена) зграде за основно образовање - 126321 спратности П+1+Пк на катастарској парцели број 170 КО Пожега**, предати искључиво у електронској форми, а све у складу са *Правилником о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем* («Сл.гл.РС» број 68/2019) којим је ближе прописан поступак спровођења обједињене процедуре. Сви поступци у оквиру Обједињене процедуре обављају се искључиво кроз Централни информациони систем (ЦИС) који представља систем за електронско поступање у оквиру обједињене процедуре и могуће му је приступити преко веб странице: <https://ceop.apr.gov.rs/eregistrationportal/> као и <http://gradjevinskedomozvole.rs/>. Обједињена процедура, односно одређене фазе обједињене процедуре покрећу се пред надлежним органом попуњавањем одговарајућег захтева, односно пријаве кроз ЦИС, који се потписује квалификованим електронским потписом.

Уз захтев за издавање **Грађевинске дозволе** подноси се техничка документација сачињена у складу са *Правилником о садржини, начину и поступку израде и начину вршења контроле техничке документације према класи и намени објекта* («Сл.гл.РС» број 73/19) и документација у складу са *Законом о планирању и изградњи* («Сл.гл.РС» број 72/09, 81/09-исправка, 64/10-УС, 24/11, 121/12, 42/13-УС, 50/13-УС, 98/13-УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19 ,37/19-др. закон, 9/20 и 52/2021).

14. 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.

15. НАПОМЕНА:

Саставни део издатих Локацијских услова је и:

-Графички прилог бр.1 – извод из ИДР-а

-Услови ималаца јавних овлашћења и

- Идејно решење број техничке документације: **50/2023-ИДР**, од **јуна 2023.** године урађено од стране **WORKROOM [REDACTED]**, одговорно лице пројектанта и главни пројектант **Ђорђе Павловић** м.и.а. број лиценце 300 А00876 19.

Обрађивач :

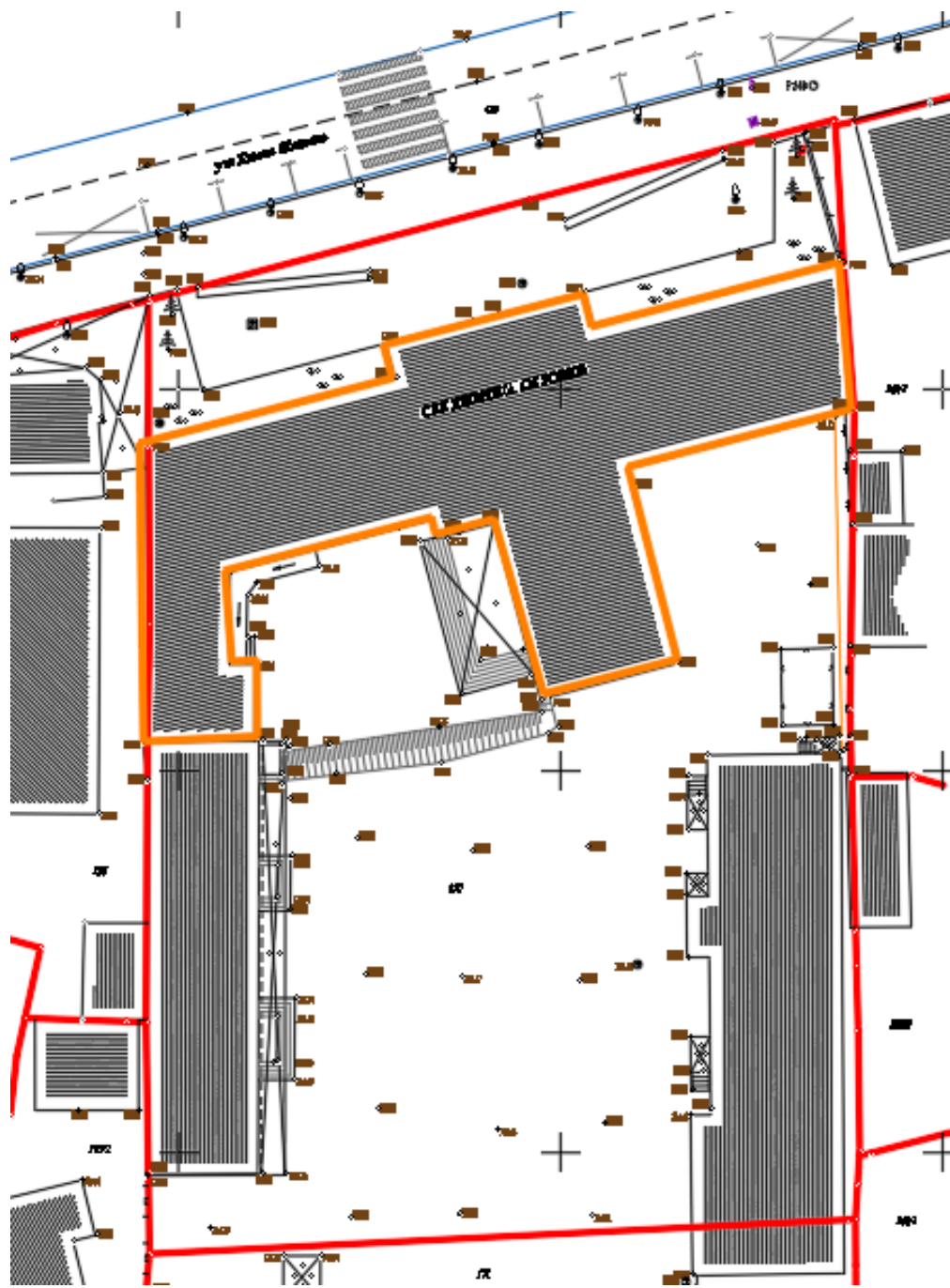
Ивана Лукић м.и.а.

РУКОВОДИЛАЦ ,

Мирјана Вајовић, д.п.п.

Графички прилог – Извод из ИДР-а

(ситуација из Идејног решења)



Обрађивач :

Ивана Лукић м.и.а.

РУКОВОДИЛАЦ ,

Мирјана Вајовић, д.п.п.