

РЕПУБЛИКА СРБИЈА

Општина Пожега

Општинска управа

Одељење за урбанизам, грађевинарство,

стамбено-комуналне послове и

заштиту животне средине

03 број 350–772/2023

ROP-POZ-38923-LOC-1/2023

22.01.2024.год.

П о ж е г а



Одељење за урбанизам, грађевинарство, стамбено - комуналне послове и заштиту животне средине Општинске управе Пожега, решавајући по захтеву за локацијске услове од стране Предрага Папића из Пожеге, ул. [REDACTED] 5, ЈМБГ [REDACTED], поднет преко пуномоћника Ђорђа Павловића из Пожеге, ул. [REDACTED], ЈМБГ [REDACTED] 7, на основу члана 53а став 1 Закона о планирању и изградњи („Сл.гл.РС“, бр. 72/09, 81/09-исправка, 64/10-УС, 24/11, 121/12, 42/13-УС, 50/13-УС, 98/13-УС, 132/2014, 145/2014, 83/18, 31/19, 37/19 - др.закон, 9/2020, 52/2021 и 62/2023), чл.3 Уредбе о локацијским условима („Сл.гласник РС“, број 87/2023) и Плана генералне регулације Пожеге („Службени лист Општине Пожега“, бр.5/15, 7/16, 2/17, 14/18, 13/21, 15/21-испр.грешке и 9/23) издаје

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

за изградњу пословног објекта спратности Под.+П+2,

на кат. парц. бр.386 КО Пожега

1. Подаци о катастарској парцели/локацији

1.1 Подаци по службеној дужности прибављени са сајта Републичког геодетског завода, Геодетско-катастарски информациони систем, број листа непокретности : 168, датум ажурности 15.11.2023.год., за катастарску парцелу бр.386 КО Пожега :

Кат. парцела бр.386 КО Пожега, укупне површина 225 м², према врсти земљишта води се као градско грађевинско земљиште, док се по култури и класи води на следећи начин :

- број дела парцеле 1 у површини од 60 м², земљиште под зградом и другим објектом, породична стамбена зграда, објекат изграђен пре доношења прописа о изградњи објеката,

спратности П+0,

- број дела парцеле 2 у површини од 165 м², земљиште уз зграду и други објекат.

Имаоц права на парцели и припадајућем објекту : Папић (Радован) Предраг из Пожеге, својина приватна у уделу 1/1.

1.2 У поступку обједињене процедуре, по службеној дужности прибављена Копија катастарског плана број 952-04-145-25613/2023 од 11.12.2023.год., издата од стране РГЗ Служба за катастар непокретности Пожега.

1.3 У поступку обједињене процедуре прибављена је и Копија катастарског плана водова број 956-307-29475/2023 од 16.11.2023.год. од стране РГЗ, Сектор за катастар непокретности, Одељење за катастар водова Ужице, према којој на предметној кат. парцели нема евидентираних водова, али су евидентирани водови електро и телекомуникационе мреже на суседној кат. парцели бр.393/2 КО Пожега преко које је планиран колки приступ објекту.

1.4 Уз захтев за издавање локацијских услова приложен је Катастарско-топографски план из новембра 2022.год., израђен од Геодетске агенције „AKSIS“ Ваљево, Душко Милутиновић, мастер геод.инж.

1.5 Када се узму у обзир посебни услови грађења за објекте пословања, тј. услови за минималну величину парцеле дефинисане ППР где је прецизирано да при новој парцелацији треба поштовати минималну површину парцеле од 5 ари, а да се постојеће парцеле мање површине могу задржати уз поштовање датих урбанистичких параметара, предметна кат. парцела бр.386 КО Пожега, задовољава услов површине и ширине фронта и има директан приступ на јавну саобраћајну површину тј. улицу Војводе Мишића, па испуњава услове за грађевинску парцелу.

2. Подаци о класи и намени планиране изградње

Према ИДР-у и Правилнику о класификацији објеката („Службени гласник РС“ бр.22/15), планирана изградња припада Нестабеним зградама, и то :

Назив : Пословне зграде

- опис : Зграде које се употребљавају у пословне сврхе, за административне и управне сврхе (банке, поште, пословне зграде локалне управе и државних тела и др)

- додатни критеријум : површине до 400 м² и максималне спратности П+2

- класификациони број : 122011,

- категорија : Б (мање захтевни објекти)

- процентуална заступљеност : 38,35%

и

Назив : Зграде за трговину на велико и мало

- опис : Трговачки центри, зграде са продавницама, робне куће, издвојене продавнице, апотеке и бутици, сајамске хале, простори за аукције и изложбе, затворене пијаци, сервисне станице за моторна возила итд.

- додатни критеријум : површине до 400 м² и макс. спратности П+1
- класификациони број : 123001
- категорија : Б
- процентуална заступљеност : 61,65 %.

3. Анализа и оцена постојећег стања

Кат. парцела бр.386 КО Пожега, површине 225 м² је облика неправилног правоугаоника, издужена у правцу север – југ. Терен на ком се гради објекат је раван. Пешачки приступ парцели је са северне стране из ул.Војводе Мишића, а колски са јужне стране, индиректно преко парцеле 393/2 КО Пожега, па до планиране улице радног назива Змајева 1. На кат. парцели бр.386 КО Пожега је изграђен објекат површине 60 м², који се планира за уклањање пре почетка изградње. Паркирање је обезбеђено на парцели, односно у гаражи будућег објекта. Приземље и први спрат објекта су по класификацији зграда за трговину на велико и мало. На другом спрату се налази канцеларијски простор класификације пословна зграда. У подруму објекта пројектована је гаража са пет паркинг места. Улаз у гаражу је са јужне стране објекта. Из гараже се до приземља долази двокраким степеништем.

Пројектоване просторије у оквиру приземља су : локал, ходник, канцеларија, помоћни простори и тоалет и на двокрако степениште којим се долази до првог спрата.

Пројектоване просторије у оквиру првог спрата су : локал, ходник, канцеларија, помоћни простор, тоалет и остава и вертикална комуникација.

Пројектоване просторије у оквиру другог спрата су : велика канцеларија („open space“), тераса, а остале просторије су исте као на првом спрату.

Референтна висинска кота ±0.00 је кота приземља, која је на улазу у локал издигнута изнад коте земљишта за 0.05 м, а на улазу у помоћне просторије кота приземља је +0.57 м, и издигнута је 0.62 м. Висина слемена објекта мерена од коте пода приземља је 10.48 м. Максималне димензије објекта у основи су 9.45 x 18.97 метара. Укупна нето површина будућег објекта 484.14 м². Укупна БРГП будућег објекта 581.65 м. Укупна БРГП будућег објекта без подрумске етаже 404.98 м².

4. Намена, правила уређења и грађења из ПГР Пожеге

Подаци о планском документу

- Катастарска парцела бр.386 КО Пожега налази се у простору обухваћеном Планом генералне регулације Пожега (Службени лист општине Пожега бр.5/15, 7/16, 2/17, 4/18, 13/21, 15/21 - испр.грешке и 9/23). За предметни простор није рађен урбанистички план детаљне разраде, па се за изградњу примењују одредбе Плана генералне регулације Пожеге.

Према Плану генералне регулације Пожеге, Карта планиране намене површина, предметна кат. парцела по режиму коришћења земљишта припада осталим површинама, а по намени припада Реонском - Градском центру Ц0, урбанистичка подцелина Ц 0.11.2 - становање високих густина од 250 ст/ха са централним функцијама.

ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА

ПОДЕЛА НА КАРАКТЕРИСТИЧНЕ УРБАНИСТИЧКЕ ЦЕЛИНЕ И ПОДЦЕЛИНЕ

Становање високих густина од 250 ст/ха

Услови и нормативи за паркирање на површинама остале намене

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

Број места за паркирање путничких возила одредити према нормативима:

-становање: 1ПМ/ на 1 стан

-пословање, администрација, услуга и сл.: 1ПМ на 70 м² корисног простора; односно 1ПМ по пословној јединици уколико је њена површина мања од 70м²

-трговина на мало: 1ПМ на 100 м² корисног простора

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

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

Димензије просторног габарита (2,5х5,0/ ширина пролаза 5.5м, за управно и 2,3х6,0/ширина пролаза 3.5м за подужно паркирање) су полазни геометријски стандард у планирању и пројектовању паркиралишта за путничке аутомобиле. Кад су у питању гараже, ширина пролаза за управно паркирање износи 6м.

Услови за заштиту од пожара

При пројектовању и изградњи објеката обезбедити прописану удаљеност између објеката разних намена, као и правилном диспозицијом објекта несметан приступ за маневрисање противпожарних возила;

Мере енергетске ефикасности

Објекти високоградње морају бити пројектовани, изграђени, коришћени и одржавани на начин којим се обезбеђују прописана енергетска својства у складу са *Правилником о енергетској ефикасности зграда (Сл. гласник РС,бр. 61/11)*. Ова својства се утврђују издавањем сертификата о енергетским својствима који чини саставни део техничке документације која се прилаже уз захтев за издавање употребне дозволе. Објекте постављати тако да просторије у којима се борави буду оријентисане према југу у мери у којој урбанистички услови то дозвољавају, јер јужна оријентација обезбеђује : већу изложеност сунцу, повећану температуру у зимском периоду године и боље микроклиматске услове.

ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

Општа правила грађења

Положај објеката на парцели - хоризонтална регулација

Положај објекта на парцели дефинише се :

- грађевинском линијом у односу на регулациону линију,

- удаљеношћу у односу на границу суседне парцеле и објеката на њој,
- удаљеношћу у односу на друге објекте на парцели

Грађевинска линија је линија до које је дозвољена :

- изградња нових објеката
- доградња постојећих објекта

За објекте који имају индиректну везу са јавним путем преко приватног пролаза грађевинска линија се утврђује у односу на границу приватног пролаза. Удаљеност од границе пролаза усклађује се претежном удаљеношћу грађевинске линије у тој урбанистичкој зони и не може износити мање од 3,0 м.

Типологија изградње објеката

Објекти могу бити грађени као :

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

Висинска регулација

Висина објекта је растојање од нулте коте објекта до коте венца (највише тачке фасадног платна) и одређује се у односу на фасаду објекта постављеној према улици, односно приступној јавној саобраћајној површини. Висина етажа се одређује према намени.

Објекти могу имати подрумске или сутеренске просторије (ако не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе) које се користе као помоћни простор, а у случају сутерена породичних стамбених објеката и као стамбени простор, под условом да има довољну висину за ову намену и улаз са нивоа терена. Последња етажа може бити у форми спрата, поткровља или повученог спрата.

Кота приземља нових објеката

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

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

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

Заштита суседних објеката

На грађевинским парцелама није дозвољена било каква изградња која би могла угрозити објекте на суседним парцелама и њихову функцију. Код грађења објеката на граници катастарске парцеле према суседу водити рачуна да се објектом или неким његовим

елементом (испадом, стрехом и сл) не угрози ваздушни, односно подземни простор суседне парцеле. Приликом формирања градилишта и изградње потребно је обезбедити све објекте на парцели као и суседне објекте у погледу статичке стабилности.

Одводњавање и нивелација

Површинске воде одводе се са парцеле слободним падом према риголама, односно према улици (код регулисане канализације, односно јарковима) са најмањим падом од 1,5 %. Површинске воде са једне грађевинске парцеле не могу се усмеравати према другој парцели.

Ограђивање парцела по појединим зонама

Грађевинске парцеле могу се ограђивати зиданом или транспарентном оградом до висине 1,60 m. Парцеле чија је кота нивелете виша од 0,90 m од суседне, могу се ограђивати транспарентном оградом до висине од 1,40 m која се може постављати на подзид чију висину ће одредити надлежни орган у поступку издавања локацијске дозволе. Зидане и друге врсте ограда постављају се на регулациону линију тако да ограда, стубови ограде и капије буду на грађевинској парцели која се ограђује. Зидана непрозирна ограда између парцела подиже се до висине 1,50 m уз сагласност суседа, тако да стубови ограде буду на земљишту власника ограде. Суседне грађевинске парцеле могу се ограђивати живом зеленом оградом која се сади у осовини границе грађевинске парцеле или транспарентном оградом до висине од 1,60m, која се поставља према катастарском плану и операту, тако да стубови ограде буду на земљишту власника ограде. Врата и капије на уличној оградни не могу се отварати ван регулационе линије. У зонама вишепородичне и вишеспратне изградње, парцеле се по правилу не ограђују.

Одлагање отпада

Одлагање отпада врши се у одговарајуће посуде/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.

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.

СТАНОВАЊЕ ВИСОКИХ ГУСТИНА 250ст/ха – ГРАДСКИ ЦЕНТАР

ОПШТИ УСЛОВИ ГРАЂЕЊА ЗА ЦЕЛИНУ Ц0 гласе :

Дозвољена намена – централне функције са породичним и вишепородичним становањем

Дозвољена је изградња пословних, пословно-стамбених, стамбено-пословних и стамбених објеката намењених породичном и вишепородичном становању под условима који важе за целину и подцелину

У склопу стамбено-пословних и пословних објеката могу се обављати следеће делатности :

- трговина (продавнице продају прехранбене и робе широке потрошње и др.)
- услужно занатство (пекарске, посластичарске, обућарске, кројачке, фризерске, фотографске радње и друге занатске радње)
- услужне делатности (књижара, видеотека, хемијска чистионица и др.)
- угоститељство (мотел, пансион, ресторан, таверна, кафе бар, пицерија, хамбургерија...)

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

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

Забрањује се изградња објеката чија би намена негативно утицала на претежну намену - становање. Нису дозвољене пословне делатности које могу угрозити животну средину и услове становања разним штетним утицајима : буком, гасовима, отпадним материјама или другим штетним дејствима, односно за која нису предвиђене мере којима се у потпуности обезбеђује околина од загађења. Није дозвољена изградња производних халских објеката.

- Дозвољена је изградња објеката у низу, прекинутом низу, слободностојећих и двојних објеката, све у складу са посебним правилима која важе за ову целину
- 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
- Уколико се пословање јави као пратећа намена становања, породичног или вишепородичног, за њега важе правила грађења која важе за основну намену. Уколико се јави као основна намена, у засебном објекту, за њега важе посебни услови грађења за пословање, дати у табели, на нивоу читаве целине центра ЦО.
- Дозвољена је изградња и више подземних нивоа уколико дозвољавају геомеханички и хидротехнички услови, али изградња подземних етажа није обавезујућа.
- Није дозвољено отварање фасадних отвора на калканском зиду на бочним суседним парцелама, осим у оквиру светларника, код објеката у низу
- 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

ПОСЕБНИ УСЛОВИ ГРАЂЕЊА ЗА ОБЈЕКТЕ ПОСЛОВАЊА

ЦЕЛИНА	
ДОЗВОЉЕНА НАМЕНА	ГРАДСКИ ЦЕНТАР - СТАНОВАЊЕ ВИСОКИХ ГУСТИНА ОД 250 ст/ха СА ЦЕНТРАЛНИМ ФУНКЦИЈАМА ПОСЛОВАЊЕ
ИНДЕКС ИСКОРИШЋЕНОСТИ ЗЕМЉИШТА	60% (0,60)
ИНДЕКС ИЗГРАЂЕНОСТИ	1,80
ПОЛОЖАЈ ОБЈЕКАТ НА ПАРЦЕЛИ	<p>Новопланирани објекти се постављају у оквиру дефинисаних грађевинских линија.</p> <p>Положај објекта у односу на линије суседне грађевинске парцеле:</p> <p>објекте у низу поставити у нултој позицији разделних граница слободно стојеће и објекте у прекинутом низу поставити на удаљености од границе суседне парцеле минимално 2.5м.</p> <p>Положај објекта у односу на суседне објекте: Међусобна удаљеност нових и околних објеката износи 1/2 висине вишег објекта (висина до кровног венца), осим објеката у низу, тако што се обезбеђује прописана удаљеност новог објекта од границе суседне парцеле. Удаљеност се може смањити на 1/4 ако објекти на наспрамним бочним фасадама не садрже наспрамне отворе.</p>
СПРАТНОСТ ОБЈЕКАТА	<p>максимално По+П+2 - три надземне етажe</p> <p>Дозвољена је изградња подрумске или сутеренске етажe уколико не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе.</p>
УРЕЂЕЊЕ ЗЕЛЕНЕ ПОВРШИНЕ	Минимално 20% површине грађевинске парцеле уредити зеленим површинама.
ТИП ИЗГРАДЊЕ	<p>Слободностојећи објекти</p> <p>Објекти у низу</p>

МИНИМАЛНА ВЕЛИЧИНА ПАРЦЕЛЕ	При новој парцелацији поштовати минималну површину парцеле од 5 ари. Постојеће парцеле мање површине могу се задржати уз поштовање датих урбанистичких параметара.
МИНИМАЛНА ШИРИНА ФРОНТА	је 12 m
УСЛОВИ ЗА ПОСТОЈЕЋЕ ОБЈЕКТЕ	Постојећи објекти могу се реконструисати, адаптирати и санирати у постојећим габаритима
	Постојећи објекти могу бити дограђени уз поштовање планираних урбанистичких параметара
	Постојеће објекте који се налазе у појасу регулације планираних саобраћајница уклонити приликом привођења земљишта намени
	Постојећи објекти који делом задиру у планирану грађевинску линију, задржавају се уз услов да се доградња врши у складу са грађевинском линијом.
ПОЛОЖАЈ ГРАЂЕВИНСКЕ ЛИНИЈЕ	Према графичком прилогу „КАРТА УРБАНИСТИЧКЕ РЕГУЛАЦИЈЕ“
ЗАШТИТА ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ	Обавезно је спровођење поступка процене утицаја за пројекат / објекат/ који је на листи објеката за које је обавезна процена утицаја или ако надлежни орган одлучи за пројекат који је на листи пројеката за које се може захтевати процена утицаја на животну средину, на основу Уредбе Владе РС о утврђивању листа.
ПАРКИРАЊЕ	Паркирање обезбедити у оквиру парцеле. На 70 m ² пословног простора обезбедити једно паркинг место. Уколико је пословни простор мање површине, по једном објекту пословања обезбедити једно место за паркирање

5. Услови изградње објекта и уређења парцеле

1. Подаци о планираном објекту

- Врста радова : нова изградња.
- Типологија објеката : објекат у низу.
- Намена објекта : све у функцији трговине и пословања.
- Величина планиране изградње : габарит орјентационо 9.45 x 18.97..
- Планирана спратност : Под+П++2
- Бруто површина под планираним објектом : 135,81 м²

- БРГП : 404,98 м²,
- БРГП са подрумском етажом : 581,65
- Нето површина планираног објекта : 484,14 м².
- Спецификација простора по етажама :

Пројектоване просторије у оквиру приземља су :

- локал – у који се улази директно са тротоара. У локалу се налазе степенице којима се излази на други део локала који се налази на првом спрату
- ходник – у који се улази из локала, или из другог улаза за запослене, који се налази у дубини парцеле. Из ходника се даље иде у канцеларију, помоћну просторију и тоалет, или на двокрако степениште којим се долази до првог спрата.

Пројектоване просторије у оквиру првог спрата су :

- локал – до ког се долази преко раније поменутог степеништа у приземљу локала.
- ходник – у који се улази из локала, а из ког се даље иде у канцеларију, помоћну просторију, тоалет и оставу, или на двокрако степениште којим се долази до другог спрата

Пројектоване просторије у оквиру другог спрата су :

- Велика канцеларија („ореп спасе“) из које се може изаћи на терасу, док се на јужном делу објекта налазе исте просторије које се налазе на првом спрату – ходник из ког се даље иде у канцеларију, помоћну просторију, тоалет и оставу.
- Чиста (светла) висина просторија : према ИДР-у.
- Положај објекта на парцели : према графичком прилогу Ситуација из пројектне документације (Идејно решење) и графичком прилогу.
- Отвори на објекту : у складу са Идејним решењем. Када се објекат поставља на бочној граници парцеле није дозвољено отварање прозора на бочним фасадама.
- Висина објекта (ивица кровног венца) : максимално 10,48м мерено од коте готовог пода приземља.
- Висина надзетка : није планиран.
- Облик крова, кровне равни : према Идејном решењу, равни кров нагиба 2% са падом према сопственој парцели. Придржавати се "Правилника о техничким мерама и условима за нагибе кровних равни" и "Техничких услова за извођење изолационих радова на равним крововима".
- Врста кровног покривача : у складу са правилима за равне кровове нагиба 2%.
- Обрада фасаде : према ИДР.
- Олуци : обавезно постављање уз услов да се атмосферске воде са кровне равни не смеју сливати на суседне парцеле.
- Приступ објекту : пешачки приступ је директан са улице Војводе Мишића, а колски је предвиђен са планиране улице радног назива Змајева 1, по рангу приступна улица, а преко кат. парцеле бр.393/2 КО Пожега (имаоца права на парцели Општина Пожега).
- 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 за пројектовање пословних објеката, као и осталим прописима и законским одредбама за ту врсту објекта.

У складу са чл.8ђ Закона о планирању и изградњи, током спровођења обједињене процедуре, надлежни орган искључиво врши проверу испуњености формалних услова за изградњу и не упушта се у оцену техничке документације, нити испитује веродостојност докумената које прибавља у тој процедури, већ локацијске услове издаје у складу са актима и другим документима из члана 8б овог Закона.

Одговорни пројектант дужан је да идејни пројекат уради у складу са правилима грађења и свим осталим условима садржаним у локацијским условима.

2. Урбанистички показатељи :

Површине за обрачун коефицијената :

површина парцеле : 225 м²

Површина под објектом : 135,81 м²

- индекс заузетости : 60 % = 60 % (макс. дозвољени индекс одређен Планом генералне регулације Пожега)

- индекс изграђености : 1,80 % = 1,80 % (макс. дозвољени индекс одређен Планом генералне регулације Пожега)

3. Услови уређења парцеле

- **Слободне површине** затравити и озеленети уз примену садног материјала који не спречава природно проветравање простора у проценту од 20%. Идејним решењем је планирано партерно уређење са 20,27% зелених површина.

- **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. 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.

- **Паркирање и гаражирање возила** је обавезно у оквиру сопствене грађевинске парцеле, изван површине јавног пута, по критеријуму : једно паркинг место на 70 м² пословног објекта. У предметном случају потребно је обезбедити 5 паркинг места за потребе пословног простора, што је ИДР-ем и предвиђено. Места за смештај возила и простор за маневрисање возила приликом уласка/изласка на места за смештај, у зависности од угла паркирања, димензионисати према важећим нормативима. Димензије просторног габарита (2,5x5,0 за управно и 2,3x6,0 за подужно паркирање) су полазни геометријски стандард у планирању и пројектовању паркиралишта за путничке аутомобиле.

- **Ограђивање** : грађевинска парцела се може оградити зиданом оградом до висине од 0,90м (рачунајући од коте тротоара), или транспарентном оградом до висине од 1,40м. Зидане и друге врсте ограда постављају се на регулациону линију тако да ограда, стубови ограде и капије буду на грађевинској парцели која се ограђује. Суседне грађевинске парцеле могу се ограђивати живом зеленом оградом која се сади у осовини границе грађевинске парцеле или транспарентном оградом до висине 1,40м, која се поставља према катастарском плану и операту, тако да стубови ограде буду на земљишту власника ограде. Врата и капије на уличној оградни не могу се отварати ван регулационе линије.

- **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.

- **Заштита јавних површина** : Од дана ступања на снагу Закона о планирању и изградњи («Сл.гл.РС» број 72/09, 81/09-исправка, 64/10-УС, 24/11, 121/12, 42/13-УС, 50/13-УС, 54/13-УС, 98/13-УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 - др. закон, 9/2020, 52/2021 и 62/2023), све нове зграде морају бити пројектоване, изграђене и одржаване на начин да спољне јединице уређаја за грејање и хлађење нису видљиве, односно да не врше утицај на непосредно окружење.

- **Одлагање отпада** : Одлагање отпада врши се у одговарајуће посуде у сопственом дворишту, односно у контејнере смештене на погодним локацијама у склопу парцеле или у одговарајућим просторијама у пословном објекту, а у складу са прописима за објекте одређене намене. За смештај контејнера потребно је осигурати посебан простор ограђен зеленилом.

6. Услови за пројектовање и прикључење од ималаца јавних овлашћења

Путна инфраструктура – у складу са Условима за пројектовање и прикључење бр.10-846/2023 од 20.12.2023.год. издатим од стране ЈП“Развојна агенција Пожега“, постоје технички услови за приступ парцели из планиране улице радног назива Змајева 1, а преко кат. парцеле бр.393/2 КО Пожега, уз претходно решавање имовинских односа, а након изградње незавршеног крака улице Змајева у складу са ПГР Пожега.

Водоводна и канализациона инфраструктура – Идејним решењем дефинисано је да се планирана изградња остварује на постојећи прикључак. Према ПГР Пожеге, Карта хидротехничке инфраструктуре, планирана је изградња водоводне мреже у оквиру регулације будуће ул.Змајева 1, и то на месту планираног колског приступа, те су прибављени Технички услови за пројектовање бр.8518/1 од 21.12.2023.год. издати од стране ЈКП“Наш дом“ Пожега.

Електроенергетска инфраструктура – Идејним решењем дефинисано је да се планирана изградња остварује на постојећи прикључак, али пошто је на Копији катастарског плана водова приказана електроенергетска мрежа на месту планираног колског приступа, у оквиру обједињене процедуре тражени су услови за пројектовање али не и за прикључење. Надлежно предузеће «ЕДС Дистрибуција» Д.О.О. Београд – Огранак Електродистрибуција Ужице доставило је Услове за пројектовање и прикључење на дистрибутивни систем електричне енергије број 2540400-D-09.20.-6/1 достављени кроз ЦЕОП дана 05.01.2024.год. У акту је наведено „На граници кат. парцеле бр.386 КО Пожега постоји објекат који је прикључен на дистрибутивни систем ел.енергије преко монофазног бројила број 11715658 (ЕД2724368975) које се налази у објекту. Прикључак објекта који се руши демонтирати а бројило број 11715658 искључити, демонтирати и одјавити у надлежној служби ЕД. На основу увида у Идејно решење наведени су услови које треба да задовољи објекат да би се могао изградити прикључак. Напон на који се прикључује објекат : 0,4 kV, фактор снаге 0.95. На граници кат. парцеле бр.386 КО Пожега са јавном површином поставити орман мерног места (ОММ) за 2 мерна места. Уз услове за пројектовање и прикључење достављен је и Уговор о пружању услуге за прикључење на дистрибутивни систем електричне енергије. Након исходавања грађевинске дозволе, приликом пријаве радова потребно је надлежном органу који спроводи обједињену процедуру електронски доставити попуњен, потписан и

електронски оверен Уговор о пружању услуге за прикључење на ДСЕЕ који је достављен у прилогу ових услова.

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 инфраструктура - Идејним решењем није дефинисана потреба прикључка на телекомуникациону мрежу, али пошто је на Копији катастарског плана водова приказана телекомуникациона мрежа на месту планираног колског приступа, прибављени су услови од стране надлежног имаоца јавних овлашћења. У свему испоштовати Техничке услове за пројектовање, деловодни број: 539290/2-2023 од 14.12.2023.год. издати од надлежног предузећа «ТЕЛЕКОМ СРБИЈА» а.д., Београд, Таковска 2, Дирекција за технику, Сектор за мрежне операције, Служба за планирање и изградњу мреже Крагујевац, Одељење за планирање и изградњу мреже Ужице, Пријепоље

Гасоводна инфраструктура – Према Техничким условима за пројектовање и прикључење на дистрибутивну гасоводну мрежу 244-1/23 од 13.12.2023.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 – на основу чл.33 Закона о заштити од пожара ("Сл. гласник РС", бр. 111/2009, 20/2015, 87/2018 и 87/2018 - др. закони), предметна изградња, не подлеже обавези прибављања сагласности на техничку документацију у погледу мера заштите од пожара. Иако за изградњу наведеног објекта није прописана законска обавеза прибављања сагласности на техничку документацију утврђена чл. 33., 34. и 35. Закона о заштити од пожара („Сл. гласник РС” бр. 111/2009, 20/2015, 87/2018 и 87/2018 - др. закони), потребно је 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 у целости и истоветној и идентичној садржини чине део ових локацијских услова и у потпуности се морају испоштовати. За штете настале због непоштовања истих трошкове сноси инвеститор.

7. Подаци о потреби спровођења процедуре процене утицаја на животну средину

Овај орган је узео у обзир критеријуме критеријуме за одлучивање о потреби израде процене утицаја на животну средину наведене у Листи I- Пројекти за које је обавезна процена утицаја на животну средину и Листи II- пројеката за које се може захтевати процена утицаја на животну средину, утврђене Уредбом о утврђивању листе пројеката за које је обавезна процена утицаја и листе пројеката за које се може захтевати процена утицаја на животну средину и Листе ("Сл.гл.РС",бр.114/08).

Предметни пројекат није садржан у наведеним листама те нема потребе за спровођењем процедуре процене утицаја на животну средину.

8. Подаци о постојећим објектима које је потребно уклонити пре грађења

Увидом у Идејно решење констатовано је да на катастарској парцели бр.386 КО Пожега постоји објекат површине 60,00м2, планиран за уклањање.

Рушење постојећег објекта је могуће извести на један од два начина.

Први је да се рушење реализује у оквиру припремних радова за изградњу новог објекта. Сагласно члану 137. став 2. Закона о планирању и изградњи, припремни радови се изводе на основу грађевинске дозволе за изградњу објекта. У том случају, извођење припремних радова (рушење постојећег објекта) мора бити обухваћено техничком документацијом за изградњу новог објекта, односно пројектом за грађевинску дозволу. Поступак подношења захтева и документација која се прилаже уз захтев за издавање грађевинске дозволе прописани су чланом 135. Закона о планирању и изградњи и чланом 16. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем.

Други начин је да се уклањање објекта спроведе на основу дозволе о уклањању објекта. Поступак за издавање дозволе о уклањању објекта прописан је чланом 168. Закона о планирању и изградњи. Уз захтев за издавање дозволе о уклањању објекта, односно његовог дела подноси се :

- пројекат рушења са техничком контролом;
- доказ о својини на објекту;
- услови, ако се ради о објекту чијим рушењем би био угрожен јавни интерес (заштита постојеће комуналне и друге инфраструктуре, заштита културног добра, заштита животне средине и сл.).

Дозвола о уклањању објекта, односно његовог дела издаје се решењем у року од 8 дана од дана достављања уредне документације.

9. Промена намене пољопривредног земљишта

Катастарска парцела бр.386 КО Пожега, према врсти земљишта воде се као градско грађевинско земљиште, а по култури земљиште под зградом и другим објектом као и земљиште уз зграду и други објекат, те није потребно вршити промену намене земљишта.

10. Посебни услови

- Уз захтев за грађевинску дозволу обавезно приложити и Сагласности стамбених заједница ЗМАЈЕВА 8,10 и 12, оверене код нотара, којом се даје сагласност за приступ планираној улици радног назива Змајева 1, а преко кат. парцеле бр.393/2 КО Пожега која представља парцелу зграде.
- Спољне јединице уређаја за грејање и хлађење не смеју да буду видљиве, односно не смеју да врше утицај на непосредно окружење.
- Рушење постојећег објекта извести на један од два начина наведена под тачком 8 овог акта.
- У циљу задовољавања Техничких услова за пројектовање и прикључење број 10-846/2023 од 20.12.2023.год. издатим од стране ЈП“Развојна агенција Пожега, уз захтев за грађевинску дозволу обавезно приложити и Изјаву инвеститора оверену код нотара, да ће у сарадњи са локалном самоуправом, а до прибављања употребне дозволе, спровести техничке услове наведене под тачком 4 поменутог акта.
- У циљу задовољавања Техничких услова за пројектовање бр.8518/1 од 21.12.2023.год. издатим од стране ЈКП“Наш дом“, уз захтев за грађевинску дозволу, обавезно приложити Изјаву инвеститора, оверену код нотара, да ће у сарадњи са локалном самоуправом, а до прибављања употребне дозволе, спровести услове наведене у тачки 2 поменутог акта.
- У циљу реализације подземне гараже, приликом формирања градилишта и изградње, потребно је обезбедити суседни објекат изграђен на међи кат. парцеле бр.385 КО Пожега, у погледу статичке стабилности. Сходно члану 137. став 2. Закона о планирању и изградњи, припремни радови се изводе на основу грађевинске дозволе.

Имајући у виду наведене чланове Закона о планирању и изградњи, неопходно је да саставни део пројектне документације чини и пројекат припремних радова који се односи на вршење ископа ради изградње подрумске етаже на катастарској парцели бр.386 КО Пожега као и начина на који ће се обезбедити суседни објекат (подзида и сл.) изграђен на међи кат. парцеле бр.385 КО Пожега, у погледу статичке стабилности. Пројекат припремних радова мора бити сачињен у складу са чланом 62. Правилника о садржини, начину и поступку израде и начину вршења контроле техничке документације према класи и намени објеката ("Службени гласник РС", број 96/2023).

11. Уз захтев за издавање локацијских услова странка је приложила :

- Катастарско-топографски план из новембра 2022.год., израђен од Геодетске агенције „AKSIS“ Ваљево, Душко Милутиновић, мастер геод.инж.
- Идејно решење (dwg и pdf формат) иу новембра 2023, број техничке документације 82/2023-IDR, урађено од стране DOMUS AUREA, ул. [REDACTED] Пожега, одговорно лице и главни пројектант : Ђорђе Павловић м.и.а. број лиценце 300 A00876 19,
- Доказ о уплати (накнада за ЦЕОП и републичка адм. такса),
- Пуномоћје.

12. 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.

13. Обавезе инвеститора

- Захтев за издавање грађевинске дозволе одн. решења за уклањање објекта, одн. решења за извођење припремних радова, предати искључиво у електронској форми, а све у складу са Правилником о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем ("Службени гласник РС", бр.96/2023) 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 одн. решења за уклањање објекта, 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.96/2023) и доказ о власништву.

14. 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.

15. Напомена

/

16. Саставни део издатих локацијских услова су

- Графички прилог бр.1.
- Идејно решење (dwg и pdf формат) из новембра 2023, број тех. докум. 82/2023-IDR, урађено од стране DOMUS AUREA, ул. [REDACTED] Пожега, одговорно лице и главни пројектант : Ђорђе Павловић м.и.а. број лиценце 300 A00876 19,
- Сви наведени технички услови у целости и истоветној и идентичној садржини.

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

Руководилац,

Мирјана Вајовић, дпп

ЛОКАЦИЈСКИ УСЛОВИ

за изградњу пословног објекта спратности Под.+П+2,
на кат. парц. бр.386 КО Пожега

ГРАФИЧКИ ПРИЛОГ

