

Република Србија

ОПШТИНА ПОЖЕГА

Општинска управа

Одељење за урбанизам, грађевинарство,

стамбено-комуналне послове и

заштиту животне средине

03 број 350–470/2023

ROP-POZ-14762-LOCH-2/2023

07.07.2023.год.

П о ж е г а

Одељење за урбанизам, грађевинарство, стамбено - комуналне послове и заштиту животне средине Општинске управе Пожега, решавајући по захтеву Ане Ђурић из Пожеге, [REDACTED], поднет преко пуномоћника Ђорђа Павловића из Пожеге, [REDACTED], на основу члана 53а став 1 Закона о планирању и изградњи („Службени гласник 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, 83/2018, 31/2019, 37/2019-др. Закон, 9/2020 и 52/2021), чл.8 Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем ("Сл. гласник РС", бр. 68/2019) и Плана 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), доноси

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

За доградњу (надзиђивање) и реконструкцију постојећег објекта

спратности Под.+П+1, планиране спратности Под.+П+2+Пк на кат. парц. бр.256 КО Пожега

1. Подаци о катастарској парцели/локацији

1. Према подацима који су у оквиру овог поступка прибављени по службеној дужности 22.05.2023.год. са портала Републичког геодетског завода - јавни приступ, катастарска парцела бр.256 КО Пожега (број листа непокретности 6269 КО Пожега), укупне површине 1080 м2, према врсти земљишта води се као градско грађевинско земљиште, а остали подаци на следећи начин :

Имаоци права на парцели :

1. Власници посебних делова уписани у В ЛИСТ 2. ДЕО, врста права својина, обим права реални део, облик својине приватна у уделу 506/1080, као и
2. Државни органи и организације са привременим идентификационим бројем, тј. РЕПУБЛИКА СРБИЈА, врста права Својина, обим права реални део у уделу 574/1080.

Подаци о деловима парцеле :

- број дела парцеле 1 –површини 208 м2, култура и класа земљиште под зградом и другим објектом, стамбено-пословна зграда, објекат изграђен без одобрења за градњу спратности Под+П+1. Имаоци права на објекту : власници посебних делова уписани у В ЛИСТ 2. ДЕО, Врста права држалац, обим права цело право, облик својине приватна у уделу 1/1. Објекат изграђен без дозволе. Евидентирано је 5 посебних делова.

- број дела парцеле 2 – површини 298 м2, култура и класа земљиште под зградом и другим објектом, стамбена зграда за колективно становање, део објекта има одобрење за употребу/изграђен пре прописа/преузето из земљишне књиге, спратности Под+П+1. Имаоци права на објекту власници посебних делова уписани у В лист 2. ДЕО. Врста права држалац, обим права цело право, облик својине приватна у уделу 1/1. објекат изграђен без дозволе. Евидентирано је 5 посебних делова.

Терети на објекту : део објекта нема дозволу (употребну или грађевинску), а за део објекта - посебан део 9 и 10, инвеститору ЂУРИЋ АНИ издато је РЕШЕЊЕ ОПШТИНСКЕ УПРАВЕ ПОЖЕГА БР.РОР-РОЗ-25039-ЈУР-4/2022 Од 27.09.2022.год. Евидентирано је 6 посебних делова.

- број дела парцеле 3 - Површина дела парцеле 22 м2. Култура и класа земљиште под зградом и другим објектом, начин коришћења објекта гаража, објекат изграђен без одобрења за градњу. Имаоци права на објекту : власник односно држалац није утврђен.

- број дела парцеле 4 - Површина дела парцеле 552м2. Култура и класа земљиште уз зграду и други објекат.

2. У поступку обједињене процедуре прибављана је Копија катастарског плана за кат. парцелу бр.256 КО Пожега бр.952-04-145-12540/2023 од 16.06.2023.год.(као и .
3. Према Копији катастарског плана водова, прибављеној од стране надлежног РГЗ, Сектора за катастар непокретности - Одељење за катастар водова Ужице, бр.956-307-14962/2023 од 12.06.2023.год. на парцели бр.256 КО Пожега, евидентирани су водови телекомуникационе и гасоводне мреже.
4. Уз захтев за издавање локацијских услова приложен је катастарско-топографски план из фебруара 2023.год., израђен од Геодетске агенције „AKSIS“ Ваљево, Душко Милутиновић, мастер геод.инж. На парцели се налазе три изграђена објекта, од којих су објекти означени бројем 1 и бројем 2 стамбено – пословни објекти, а објекат број три је помоћни објекат (гаража), поред истог се налази још шест гаража. Објекат под редним бројем три се руши, као и два помоћна објекта поред поменутог.

2. Подаци о класи и намени објекта

- Према Захтеву за издавање локацијских услова, Главној свесци ИДР и Према Правилнику о класификацији објеката („Службени гласник РС“ бр.22/15), планирани објекат припада :

- у проценту 92.83%- класи 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) површине до 2.000 м² и спратности П+4+Пк (ПС), класификациони број 112221, категорије Б – мање захтевни објекти, као и

- у проценту 7.17% - Зграде 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 пијаци, сервисне станице за моторна возила итд. до 400 м2 и П+1, класификациони број 123001, категорије Б – мање захтевни објекти.

3. Анализа и оцена захтева

Предмет захтева је доградња и реконструкција постојећег објекта на кат. парцели бр.256 КО Пожега, спратности Под+П+1, а након планираних активности прелази у спратност Под+П+2+ПС. Планирани објекат задржава постојећу намену на нивоу приземља и првог спрата. Намена доградње (надзиђивања) је стварање стамбеног простора и то 5 стамбених јединица, с тим што станови са ознаком 9,10 и 11 представљају двоетажне стамбене јединице, код којих су просторије за спавање и одржавање личне хигијене организоване у таванском простору стамбене намене.

ИДР-ем обухваћена је кат. парцела бр.256 КО Пожега површине 1080.00 м² је неправилног облика. Према подацима из катастра на парцели се налазе три изградњена објекта, од којих су објекти означени бројем 1 и бројем 2 стамбено – пословни објекти, а објекат број три је помоћни објекат (гаража). Према приложеном КТ плану, на парцели се поред описаних објеката налази још шест гаража. Објекат обележан у катастру редним бројем три се руши, као и два помоћна објекта приказана на КТ плану, док се остала 4 помоћна објекта приказана на КТ плану задржавају (у будућем стању ситуације се види). Колски и пешачки приступ на парцелу остварују се са њене јужне стране, кроз пасаж. Паркирање је обезбеђено на парцели.

Терен је раван. Објекат који је предмет реконструкције и доградње је означен бројем 2.

Катастарска парцела бр.256 КО Пожега се од времена изградње предметних стамбено-пословних објеката, користи као двориште истих, као и за паркирање аутомобила станара зграда. Улази у обе стамбене зграде су за задње стране објекта (супротно од Трга слободе и ул.Краља Александра), тако да је пешачки приступ могућ једино преко припадајуће парцеле.

Колски приступ парцели је индиректан са улице Краља Александра (по рангу приступна саобраћајница на кат. парцели бр.418), а преко кат. парцеле бр.257/1 КО Пожега, која је у приватној својини више лица одн. кроз постојећи пасаж. Ради се о прилазу који се користи дужи део времена, тј. од када су зграде саграђене. Колски приступ не задовољава услове из ППР за нову изградњу, али је дефинисано да приступни путеви који су реализовани на основу претходне планске документације са ширинама мањим од планом прописане и без просторних могућности за проширење, могу да се задрже у изведеним габаритима за приступ постојећем броју грађевинских парцела.

4. Намена и правила грађења на основу планског документа

1. Подаци о планском документу

- Катастарска парцела број 256 КО Пожега налази се у оквиру градског подручја Пожеге, а правила изградње и уређења локације прописани су Планом генералне регулације Пожеге („Службени лист општине Пожега“, бр.5/15, 7/16, 2/17, 4/18, 13/21, 15/21 - испр.грешке и 9/23).

2. Подаци о целини, односно зони

- 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 број 256 КО Пожега припада урбанистичкој целини Ц 0 – **градски центар – становање високих густина од 250 ст/ха**, односно подцелини **Ц 0.1 - становање високих густина од 250 ст/ха, градска библиотека, основни суд**. 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 и 15/21) и Правилника о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу („Службени гласник РС“ бр. 22/15).

Регулационе и грађевинске линије

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

Правила за изградњу и уређење

- 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 оgrade, 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 гласи:

- 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 за урбанистичку подцелину– Ц 0.1

ПОСЕБНИ УСЛОВИ ГРАЂЕЊА ЗА ОБЈЕКТЕ ВИШЕПОРОДИЧНОГ СТАНОВАЊА И ДРУГИХ САДРЖАЈА ПО УРБАНИСТИЧКИМ ПОДЦЕЛИНАМА

УРБАНИСТИЧКА ЦЕЛИНА	Ц 0.1
УРБАНИСТИЧКА ПОДЦЕЛИНА	
ДОЗВОЉЕНА НАМЕНА	ГРАДСКИ ЦЕНТАР - СТАНОВАЊЕ ВИСОКИХ ГУСТИНА ОД 250 ст/ха СА ЦЕНТРАЛНИМ ФУНКЦИЈАМА
ИНДЕКС ИСКОРИШЋЕНОСТИ ЗЕМЉИШТА	макс 60%
СПРАТНОСТ ОБЈЕКТА	<ul style="list-style-type: none"> • ОБЈЕКТИ НЕПОСРЕДНО УЗ ТРГ И УЗ УЛИЦУ КРАЉА ПЕТРА максимално По+ П+3 - четири надземне етажe • ОБЈЕКТИ УЗ УЛИЦЕ НЕМАЊИНА, ЊЕГОШЕВА (УЧЕ ДИМИТРИЈЕВИЋА) И КРАЉА АЛЕКСАНДРА • максимално По+П+4- пет надземних етажa
	<ul style="list-style-type: none"> • ОБЈЕКТИ УЗ УНУТАР БЛОКОВСКУ САОБРАЋАЈНИЦУ минимално По+П+2+Пк (четири надземне етажe) - максимално По+П+3+Пк (пет надземних етажa)
	<ul style="list-style-type: none"> • по ободу блока поставити објекте у полузатвореном и затвореном низу • уз унутар блоковску саобраћајницу поставити слободно стојеће објекте или објекте у полузатвореном низу
ТИП ИЗГРАДЊЕ	<ul style="list-style-type: none"> • ЗА ОБЈЕКТЕ У НИЗУ БЕЗ ОГРАНИЧЕЊА • ЗА СЛОБОДНО СТОЈЕЋИ ОБЈЕКАТ је 5ари

МИНИМАЛНА ВЕЛИЧИНА ПАРЦЕЛЕ	<ul style="list-style-type: none"> • ЗА ОБЈЕКТЕ У НИЗУ БЕЗ ОГРАНИЧЕЊА • ЗА СЛОБОДНО СТОЈЕЋИ ОБЈЕКАТ је 13м
МИНИМАЛНА ШИРИНА ФРОНТА	ПРЕМА ГРАФИЧКОМ ПРИЛОГУ „КАРТА УРБАНИСТИЧКЕ РЕГУЛАЦИЈЕ“
ПОЛОЖАЈ ГРАЂЕВИНСКЕ ЛИНИЈЕ	
ПОСЕБНО ПРАВИЛО	

УСЛОВИ ЗА ПРИСТУП НА ЈАВНУ САОБРАЋАЈНУ МРЕЖУ

Свака грађевинска парцела у простору обухваћеним овим плном, мора имати трајни – директни приступ на јавну саобраћајницу.

Приступни пут мора испуњавати минималне услове за несметано и безбедно коришћење и укључење учесника у саобраћај.

Сви прикључци морају испоштовати услове за прикључак које прописују важећи закони и стандарди и бити у складу са условима која прописују надлежна Јавна предузећа задужена за одржавање делова саобраћајне мреже. Ово се нарочито односи на прикључке на државне путеве за које услове прописује ЈП " ПУТЕВИ СРБИЈЕ ", Београд, а чији се услови достављају у прилогу овог текстуалног прилога.

Уколико се приступ остварује индиректним путем испоштовати следеће услове:

приступ парцелама у оквиру породичног становања

- веза са јавном саобраћајницом се остварује преко приступног пута оптималне дужине 50 метара и минималне ширине 3.50 метара,
- постојећи приступни пут може бити минималне ширине 3.00 метара,
- приступни пут који се користи за повезивање две до четири грађевинске парцеле са јавном саобраћајницом је минималне ширине 3,50 метара и оптималне дужине до 100 метара,
- приступни пут који се користи за повезивање више од четири грађевинске парцела са јавном саобраћајницом је минималне ширине 5,00 метара и оптималне дужине до 200 метара,
- ако се приступни пут користи за једну грађевинску парцелу, може се формирати и у оквиру те парцеле, а ако се користи за повезивање две или више грађевинских парцела са јавном саобраћајницом, формира се као посебна парцела.

приступ парцелама у оквиру вишепородичног становања

- унутар блокова пројектовати интерне колско-пешачке саобраћајнице за приступ интервентних возила, возила становника и пешачка кретања минималне ширине 5.00 метара. Уколико се ради о колско-пешачком приступу за више од 3 (три) грађевинске парцеле, тада је потребно да та ширина буде минимално 7.00 метара (5.50 м колска површина + 1.50 м пешачке стазе),
- уколико се колско - пешачке интерне саобраћајнице завршавају слепо, на крају их обавезно завршити са припадајућом окретницом.

Приступни путеви који су реализовани на основу претходне планске документације са ширинама мањим од планом прописане и без просторних могућности за проширење, могу да се задрже у изведеним габаритима за приступ постојећем броју грађевинских парцела.

Колске прилазе на парцеле формирати са саобраћајница нижег ранга, преко ојачане конструкције тротоара и упуштених ивичњака како би пешачки саобраћај остао у континуитету.

Мере енергетске ефикасности - Под појмом енергетске ефикасности подразумева се скуп мера које се предузимају у циљу смањења потрошње енергије, а које при томе не нарушавају услове рада и живљења. Дакле, циљ је свести потрошњу енергије на минимум, а задржати или повећати ниво удобности и комфора. Енергетска ефикасност подразумева и обезбеђење одрживе градње применом техничких мера, стандарда и услова пројектовања, планирања и изградње објеката. Приоритет је рационална употреба квалитетних енергената и повећање енергетске ефикасности у производњи, дистрибуцији и коришћењу енергије од крајњих корисника услуга.

Закон о планирању и изградњи („Сл. гласник Републике Србије“, бр. 72/09, 81/09-исправка, 64/10-УС, 24/11, 121/12, 42/13-УС, 50/13-УС, 54/13-УС, 98/13-УС, 132/14, 145/14 и 83/18) уважава значај енергетске ефикасности објеката. Обавеза унапређења енергетске ефикасности објеката дефинисана је у фази пројектовања, извођења, коришћења и одржавања (члан 4).

Енергетска ефикасност се постиже коришћењем ефикасних система грејања, вентилације, климатизације, припреме топле воде и расвете, укључујући и коришћење отпадне топлоте и обновљиве изворе енергије колико је то могуће. Битан енергетски параметар су облик и оријентација објекта који одређују његову меру изложености спољашњим климатским утицајима (температура, ветар, влага, сунчево зрачење). Избором одговарајућег облика, оријентације и положаја објекта, као и одговарајућим избором конструктивних и заштитних материјала, може се постићи енергетска повољност објекта.

При пројектовању и изградњи планираних објеката применити следеће мере енергетске ефикасности:

- у обликовању избегавати превелику разуђеност објекта, јер разуђен објекат има неповољан однос површине фасаде према корисној површини основе, па су губици енергије претерани;
- избегавати превелике и погрешно постављене прозоре који повећавају топлотне губитке;
- заштитити објекат од прејаког летњег сунца зеленилом и елементима за заштиту од сунца;
- груписати просторе сличних функција и сличних унутрашњих температура, нпр. помоћне просторије оријентисати према северу, дневне просторије према југу;
- планирати топлотну изолацију објекта применом термоизолационих материјала, прозора и спољашњих врата, како би се избегли губици топлотне енергије;
- користити обновљиве изворе енергије – нпр. користити сунчеву енергију помоћу стаклене баште, фотонапонских соларних ћелија, соларних колектора и сл.;
- уградити штедљиве потрошаче енергије.

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.

Услови и начин обезбеђивања приступа парцели

- Приступ парцели по правилу треба да буде са јавног пута – улице, и то када парцела најмање једном својом страном директно излази на јавну површину, или индиректно везом са јавним путем, преко приватног пролаза.

- Свака грађевинска парцела може имати један колски приступ. Изузетно се могу дозволити два колска приступа, уколико се парцела налази на углу две улице и приступ је могуће стварити из обе улице, тако да прикључак не ремети услове прикључења других парцела и не утиче на безбедност саобраћаја, уз прибављање услова надлежног предузећа.

- Ширина приватног пролаза преко кога се обезбеђује приступ јавном путу – улици не може бити мања од 3,5 m.

- Уколико се ради о градњи у непрекинутом низу, пролаз у дубину парцеле обезбедити кроз покривени пролаз – пасаж ширине минимално 3,50 m и висине минимално 4 m.

Услови и начин обезбеђења простора за паркирање возила

- Паркирање и гаражирање возила за потребе власника односно корисника објеката свих типова изградње, обезбеђује се на сопственој грађевинској парцели изван површине пута, изградњом паркинга или гаража уз услов који је дат за сваку намену посебно.

Потребан број паркинг и гаражних места се одређује по критеријуму:

- једно паркинг место по једној стамбеној јединици;
- једно паркинг место на 70 m² корисног простора банке, здравствене, пословне, образовне и административне установе;
- уколико је пословни простор мање површине, по једном објекту пословања обезбедити једно место за паркирање по једном пословном простору;
- једно паркинг место на 100 m² корисног простора трговине на мало;
- једно паркинг место на користан простор за 8 столица угоститељског објекта.

Грађевински елементи објеката

- Грађевински елементи на нивоу приземља могу прећи грађевинску, односно регулациону линију (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада), и то:

- излози локала - 0,30 m, по целој висини, када најмања ширина тротоара износи 3 m, а испод те ширине тротоара није дозвољена изградња испада излога локала у приземљу;
- излози локала - 0,90 m по целој висини у пешачким зонама;
- транспарентне браварске конзолне надстрешнице у зони приземне етаже - 2 m по целој ширини објекта са висином изнад 3 m;
- платнене надстрешнице са масивном браварском конструкцијом - 1 m од спољне ивице тротоара на висини изнад 3 m, конзолне рекламе - 1,20 m на висини изнад 3 m.
- Испади на објекту не могу прелазити грађевинску линију више од 1,60 m, односно регулациону линију више од 1,20 m и то на делу објекта вишем од 3 m. Хоризонтална пројекција испада поставља се у односу на грађевинску, односно регулациону линију.
- Грађевински елементи (еркери, дократи, балкони, улазне надстрешнице без стубова, надстрешнице и сл.) на нивоу првог спрата могу да пређу грађевинску, односно регулациону линију (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада), и то:
 - на делу објекта према предњем дворишту - 1,20 m, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 50% уличне фасаде изнад приземља;
 - на делу објекта према бочном дворишту претежно северне оријентације (најмањег растојања од 1,50 m) - 0,60 m, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 30% бочне фасаде изнад приземља;
 - на делу објекта према бочном дворишту претежно јужне оријентације (најмањег растојања од 2,50 m) - 0,90 m, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 30% бочне фасаде изнад приземља;
 - на делу објекта према задњем дворишту (најмањег растојања од стражње линије суседне грађевинске парцеле од 5 m) - 1,20 m, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 30% стражње фасаде изнад приземља.

Грађевински елементи испод коте тротоара - подрумске етаже - могу прећи грађевинску, односно регулациону линију (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада), и то:

- стопе темеља и подрумски зидови - 0,15 m до дубине од 2,60 m испод површине тротоара, а испод те дубине - 0,50 m;
- шахтови подрумских просторија до нивоа коте тротоара - 1 m, и
- стопе темеља не могу прелазити границу суседне парцеле, осим уз сагласност власника или корисника парцеле.

Заштита суседних објеката

- На грађевинским парцелама није дозвољена било каква изградња која би могла угрозити објекте на суседним парцелама и њихову функцију. Код грађења објеката на граници катастарске парцеле према суседу водити рачуна да се објектом или неким његовим елементом (испадом, стрехом и сл.) не угрози ваздушни, односно подземни простор суседне парцеле.
- Приликом формирања градилишта и изградње потребно је обезбедити све објекте на парцели као и суседне објекте у погледу статичке стабилности.

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 1,60 m, 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.

5. Услови изградње објекта и уређења парцеле

1. Подаци о планираном објекту

- Врста радова : реконструкција и доградња са надзиђивањем постојећег вишепородичног стамбеног објекта који планираним радовима мења спратност из Под+П+1 у спратност Под+П+2+Пк.
- Типологија објеката : објекат чини прекинути низ са објектима на Тргу слободе.
- Намена објекта : више породично становање са пословањем.
- Укупна површина парцеле : 1080 м².
- Постојећа спратност : Под+П+1
- Планирана спратност : Под+П+2+Пк
- БРГП надземно :

Постојеће :

- Предметни објекат : 596.00 м²
- Укупно сви објекти : 1314.02 м²

Планирано:

- Предметни објекат : 1146.85 м²
- Укупно сви објекти : 1838.74 м²

- Бруто изграђена површина :

Постојеће :

- Предметни објекат : 874.55 м²
- Укупно сви објекти : 1619.57 м²

Планирано:

- Предметни објекат : 1425.40 м²
- Укупно сви објекти : 2117.00 м²

- Нето површина : Постојеће (предметни објекат) : 665.35 м²

Планирано (предметни објекат) : 1003.40 м²

- Површина приземља бруто :

Постојеће:

- Предметни објекат: 298.00 м²
- Укупно сви објекти: 627.02 м²

Планирано:

- Предметни објекат: 298.00 м²
- Укупно сви објекти: 573.6.60 м²

- Површина земљишта под објектом / заузетост :

Постојеће :

- Предметни објекат : 298.00 м²
- Укупно сви објекти : 627.02 м²

Планирано:

- Предметни објекат : 298.00 м²
- Укупно сви објекти : 573.60 м²

- Број функционалних јединица/посебних делова :

Постојеће :

- 7 стамбених јединица
- 4 пословне јединице

Будуће :

- 12 стамбених јединица
- 4 пословне јединице

- Планираним радовима формира се још 5 стамбених јединица.
- Положај објекта на парцели : према графичком прилогу Ситуација из пројектне документације (Идејно решење), КТ плану и графичком прилогу.
- Отвори на објекту : у складу са Идејним решењем. Када се објекат поставља као „лепљени“ није дозвољено отварање прозора на бочним фасадама.
- Висина објекта (кровног венца): постојећа – 7,12 м, а планирана 9,96 м, мерено од коте готовог пода приземља.
- Висина надзетка : 38 цм – 141 цм.
- Чиста (светла) висина стамбених просторија : мин 260 цм
- Облик крова, кровне равни : према Идејном решењу
- Врста кровног покривача : нема посебних захтева, према ИДР.
- Обрада фасаде : према ИДР.
- Снегобрани и олуци : обавезно постављање уз услов да стрехе не смеју прелазити на суседну парцелу нити се атмосферске воде са кровне равни смеју сливати на суседне парцеле.
- Приступ објекту : приступ је директан са улице Краља Александра.
- 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), као и осталим прописима и законским одредбама за ту врсту објекта.

5.2 Урбанистички показатељи :

Површине за обрачун коефицијената :

површина под објектима : 627.02 м²

површина парцеле : 1080 м²

Постојећи индекс заузетости : 58.06 %

Планирани индекс заузетости : 53,11 % < 60 % (макс. дозвољени индекс одређен Планом генералн регулације Пожега)

5.3 Услови уређења парцеле

- **Слободне површине** затравити и озеленети уз примену садног материјала који не спречава природн проветравање простора у проценту од 20%, како је и предвиђено Идејним решењем.

- **Одводњавање** решити у границама сопствене парцеле. Кроз уређење слободних површина и нивелациј терена решити одводњавање атмосферске воде до реципијента, тако да површинска вода не угрожава суседн парцеле и објекте, нити јавне површине.

- **Паркирање и гаражирање возила** је обавезно у оквиру сопствене грађевинске парцеле, изван површине јавног пута, по критеријуму : једно паркинг место по једној стамбеној јединици и једно паркинг место на 70 м² пословног простора. Планираним радовима формира се још 5 стамбених јединица. У складу са чл.17а Одлуке о допунама одлуке о утврђивању доприноса за уређивање грађевинског земљишта („Сл.лист Општине Пожега“, бр.4/23), уколико инвеститор објекта у градском центру (на изграђеним парцелама) пре добијања грађевинске дозволе, пројектом за грађевинску дозволу не обезбеди важећим планским документом прописан број паркинг места на сопственој грађевинској парцели, а испуњава све остале

услове планом дефинисане, обавезан је да плати допринос за уређивање грађевинског земљишта за изградњу јавних паркинг места односно јавних гаража за недостајући број паркинг односно гаражних места у износу утврђеном по једном недостајућем месту и то у случају надградње вишепородичних стамбених, вишепородичних стамбено-пословних објеката и пословних објеката, до максимално једне етаже са максимално 8 функционалних јединица, односно максимално 8 недостајућих паркинг места. У овом случају инвеститор је у обавези да плати допринос за уређивање грађевинског земљишта за изградњу јавних паркинг места односно јавних гаража за недостајућих 5 паркинг места, у износу утврђеном по једном недостајућем месту.

- **Ограђивање** : вишепородични стамбени објекти се по правилу не ограђују.

Одводњавање и нивелација

Површинске воде одводе се са парцеле слободним падом према риголама, односно према улици (које 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 који је у склопу урбанистичког низа, одн. лепљен, водит 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 објекту за вишепородичне и пословне објекте, а у складу са прописима за објекте одређене намене. За смештање контејнера потребно је осигурати посебан простор ограђен зеленилом.

6. Услови за прикључење на инфраструктуру

Саобраћајни приступ – предметна локација има директан приступ са улице Краља Александра.

Водовод и канализација – Идејним решењем дефинисано је да се планирана доградња остварује на постојећем прикључак.

Електроенергетска мрежа – у свему према Условима за пројектовање и прикључење бр. : 2540400-Д-09.20.-274699-23 од 05.07.2023.год. издатим од стране надлежног предузећа « ЕДС Дистрибуција» Д.О.С Београд – Огранак Електродистрибуција Ужице.

Уз услове за пројектовање достављен је и Уговор о пружању услуге за прикључење на дистрибутивни систем електричне енергије број 2540400-Д-09.20.-274699-23-УГП од 05.07.2023.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.

Гасоводна мрежа - Према Техничким условима за пројектовање и прикључење на дистрибутивну гасоводну мрежу 117-1/23 од 22.06.2023.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 складу са Обавештењем 09.31 број 217-28-811/23 од 20.06.2023.год., прибављеним од стране МУП-а, Сектор за ванредне ситуације, Одељење за ванредне ситуације у Ужицу, 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 као и Услови за заштиту од пожара, наведених у овом акту.

Сви наведени технички услови у целости и истоветној и идентичној садржини чине део ових локацијских услова и у потпуности се морају испоштовати.

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

На локацији постоје објекти планирани за уклањање, а према подацима из ИДР. Рушење постојећег објекта је могуће извести на један од два начина.

Први је да се рушење реализује у оквиру припремних радова за изградњу/доградњу 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.

8. Промена намене пољопривредног земљишта

Катастарска парцела бр.256 КО Пожега (број листа непокретности 6269 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.

9. Посебни услови

- У случају постојања хипотеке на објекту или његовом делу, потребно је прибавити сагласност хипотекарног повериоца ако се планира физичко мењање хипотекарне непокретности и приложити уз захтев за издавање грађевинске дозволе, а у складу са чл.16 и 17. Закона о хипотеци ("Сл. гласник РС", бр. 115/2005, 60/2015, 63/2015 - одлука УС и 83/2015).
- Као имаоц права на парцели уписана је РЕПУБЛИКА СРБИЈА у уделу 574/1080 док су ВЛАСНИЦИ ПОСЕБНИХ ДЕЛОВА, у уделу 506/1080, уписани као власници на земљишту под објектима са катастарским ознакама 1 и 2. На основу чл.70 Закона о планирању и изградњи, потребно је обратити се органу за имовинко правне послове ОУ Пожега, ради прибављања Решења о утврђивању земљишта за редовну употребу објекта и формирању грађевинске парцеле, ради стицања права својине на земљишту припадајућем вишепородичним стамбеним зградама на кат. парцели бр.256 КО Пожега, као и уписа права својине на земљишту, у СКН Пожега.
- На основу Закона становању и одржавању зграда ("Сл. гласник РС", бр. 104/2016 и 9/2020 - др. закон), радови којима се мењају габарит и волумен зграде су доградња и надзиђивање. Доградња је извођење грађевинских и других радова којима се изграђује нови простор испод зграде, изнад зграде (надзиђивање) или уз постојећу зграду и са њом чини грађевинску, функционалну и/или техничку целину, стога је неопходно приложити сагласност и уговор са скупштином стамбене заједнице, уз захтев за издавање грађевинске дозволе. У овом случају сагласност за надзиђивање у име стамбене заједнице улаза потписује управник стамбене заједнице улаза, а уговор са инвеститором потписује лице које за то овласте управници стамбених заједница улаза који су дали сагласност.
- Рушење објеката решити на један од начина наведених у тачки 7, а уз захтев за издавање дозволе о уклањању објекта, подноси се између осталог и доказ о својини на објекту који се планира за рушење.
- Приликом извођења радова водити рачуна о постојећој мрежи гасне и ТК инсталације, и другим евентуалним инсталацијама на парцели.

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

- Катастарско-топографски план из фебруара 2023.год., израђен од Геодетске агенције „AKSIS“ Ваљево, Душко Милутиновић, мастер геод.инж.,
- Доказ о уплати наканде за ЦЕОП и републичке админ. Таксе,
- Идејно решење (dwg i PDF format), број техничке документације 30/2023, из јуна 2023.год. урађено од стране WORKROOM, у [REDACTED], одговорно лице/заступник : Ђорђе Павловић m.i.a., број лиценце : 300 A00876 19,
- Сагласност станара за надзиђивање стамбене зграде, оверена код јавног бележника Пожега и
- Пуномоћје.

11. Рок важности локацијских услова

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

12. 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.73/2019) и доказ о власништву.

11. Поука о правном средству

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

12. Напомена

/

Саставни део издатих локацијских услова су :

1. Идејно решење, број техничке документације 30/2023, из јуна 2023.год. урађено од стране WORKROOM, у [REDACTED], одговорно лице/заступник : Ђорђе Павловић т.і.а., број лиценце : 300 А00876 19.
2. Графички прилог и
3. Сви наведени технички услови у целости и истоветној и идентичној садржини.

Обрадила : Д. Стефановић, дипл.инж.арх.

Руководилац,

Мирјана Вајовић, дпп

ГРАФИЧКИ ПРИЛОГ

