

Република Србија

ОПШТИНА ПОЖЕГА

Општинска управа



Одељење за урбанизам, грађевинарство,

стамбено-комуналне послове и

заштиту животне средине

03 број 350–816/2023

**ROP-POZ-39537-LOCH-4/2023**

10.02.2024.год.

**П о ж е г а**

Одељење за урбанизам, грађевинарство, стамбено-комуналне послове и заштиту животне средине Општинске управе Пожега, решавајући по захтеву поднетом од стране инвеститора Ненада Суботића ЈМБГ (██████████) из Пожеге, ул. ██████████ Б, поднет преко пуномоћника Добривоја Стевановића (ЈМБГ ██████████) из Пожеге, ул. ██████████, за издавање локацијских услова за изградњу вишепородичног, стамбено – пословног објекта, спратности Под+П+3+Пк, на кат. парцели бр.22/1 КО Пожега, 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, 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), Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем („Сл.гл.РС“, бр.96/2023), Уредбе о локацијским условима ("Сл. гласник РС", бр.87/2023), 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) и “Урбанистичког пројекта за урбанистичко-архитектонску разраду локације на новоформираној грађевинској парцели, за планирану изградњу стамбено-пословног објекта, са предлогом препарцелације кат. парцела бр.22/1, 22/4, 22/5 и 22/7 све у КО Пожега” (потврђен под бројем 03 бр.350 – 568/ 23 од 04. 11. 2023. год. од стране овог Одељења), издаје

### **ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ**

за изградњу вишепородичног, стамбено – пословног објекта, спратности Под+П+3+Пк, на кат. парцели бр.22/1 КО Пожега у улици Краља Александра

#### **1. ПОДАЦИ О КАТАСТАРСКОЈ ПАРЦЕЛИ**

**1.1.** Према подацима који су (у више наврата) прибављени из базе катастра непокретности РГЗ, е-Управе од 17.12.2023.год. као и од 08.02.2024.год., катастарска парцела бр.22/1 КО Пожега (број листа непокретности 6071 КО Пожега), укупне површине 271 м2, према врсти земљишта води се као градско грађевинско земљиште, а по култури и класи на следећи начин :

- део парцеле бр.1 : земљиште под зградом и другим објектом у површини од 184 м<sup>2</sup>. Начин коришћења и назив објекта : породична стамбена зграда, објекат изграђен пре доношења прописа о изградњи објекта, спратности Под.+П.
- део парцеле бр.2 : земљиште уз зграду и други објекат у површини од 87 м<sup>2</sup>.

Имаоци права на парцели су Весовић (Драгомир) Владимир и Весовић (Леко) Јелена, приватна својина, заједничка имовина супружника на  $\frac{1}{2}$ , Мирковић (Драган) Добрила и Мирковић (Љубинко) Милијан, приватна својина, заједничка имовина супружника на  $\frac{2}{6}$  и Суботић (Љубомир) Ненад, својина приватна у уделу  $\frac{1}{6}$ .

Имаоци права на објекту уписани су : Весовић (Драгомир) Владимир и Весовић (Леко) Јелена, приватна својина, заједничка имовина супружника на  $\frac{1}{2}$ , Мирковић (Драган) Добрила и Мирковић (Љубинко) Милијан, приватна својина, заједничка имовина супружника на  $\frac{1}{2}$ .

**1.2.** У СКН Пожега извршена је промена дана 09.02.2024.год. број предмета 952-02-3-145-4494/2023. Према подацима који су прибављени из базе катастра непокретности РГЗ, е-Управе од 10.02.2024.год., катастарска парцела бр.22/1 КО Пожега (број листа непокретности 6071 КО Пожега), укупне површине 573 м<sup>2</sup>, према врсти земљишта води се као градско грађевинско земљиште, а по култури остало вештачки створено неплодно земљиште у целој својој површини.

Имаоци права на парцели су Весовић (Драгомир) Владимир и Весовић (Леко) Јелена, Краковић (Милован) Тања, Матовић Марина, Мирковић (Драган) Добрила, Мирковић (Љубинко) Милијан и Суботић (Љубомир) Ненад, приватна заједничка својина.

На парцели је као терет, уписана забележба 09.02.2024.год. да првостепена одлука 952-02-3-145-4494/23 није коначна

**1.3.** Уз захтев је достављена Копија катастарског плана број 953-145-37025/2023 од 01.12.2023.год., издата од стране РГЗ Служба за катастар непокретности Пожега, на основу које величина и облик кат. парцеле бр.22/1 КО Пожега није у складу са подацима прибављеним из базе катастра непокретности РГЗ, е-Управе дана 17.12.2023.год. као и 08.02.2024.год.

**Напомена :** ово одељење контактирало је СКН Пожега у више наврата телефонски, а путем електронске поште дана 06.02.2024.год., за усаглашавање података о кат. парцели бр.22/1 КО Пожега и добило информацију да се чека правоснажност.

Дана 09.02.2024.год. извршена је промена у СКН Пожега и прибављени подаци који се поклапају са Копијом катастарског плана приложеном уз захтев.

**1.4.** У оквиру процедуре, а по службеној дужности прибављена је Копија плана водова број 956-307-32694/202 од 20.12.2023.год. издата од стране РГЗ Сектор за катастар непокретности - Одељење за катастар водова Ужице.

**1.5.** Уз захтев за издавање локацијских услова приложен је катастарско-топографски план локације израђен од стране геодетске агенције "АКСИС" Ваљево из новембра 2023.год., снимање и израда Душко Милутиновић, мастер.геодезије.инж.

1.6. Катастарска парцела бр.22/1 КО Пожега има довољну површину, ширину фронта и приступ на јавну саобраћајну површину, па испуњава услове за грађевинску парцелу.

## 2. АНАЛИЗА ЗАХТЕВА

Планирана је изградња стамбено-пословне зграде са подземном гаражом у једном нивоу спратности IПо+II+3+IIк. Предметна кат. парцела налази се у градској зони, Градски центар.

Планом 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), у одељку Спровођење, одређена је за стамбено пословне објекте површине преко 1000м<sup>2</sup>, обавезна израда урбанистичког пројекта. Инвеститор је на кат. парцели бр.22/1 КО Пожега, планирао изградњу вишепородичног стамбеног објекта површине преко 1000 м<sup>2</sup>.

Уз захтев приложен је **“Урбанистички пројекат за урбанистичко-архитектонску разраду локације на новоформираној грађевинској парцели, за планирану изградњу стамбено-пословног објекта, са предлогом препарцелације кат. парцела бр.22/1, 22/4, 22/5 и 22/7 све у КО Пожега”** (потврђен под 03 бр. 350 – 568/ 23 од 04. 11. 2023. год. од стране овог Одељења). Сви потребни услови прибављени за израду УП користиће се за израду ових Локацијских услова осим услова за пројектовање и прикључење од стране следећих имаоца јавних овлашћења : «ЕДС Дистрибуција» Д.О.О. Београд – Огранак Електродистрибуција Ужице; ЈКП“Наш дом“ Пожега и МУП, Сектор за ванредне ситуације, Одељење за ванредне ситуације у Ужицу, који су се изјаснили да ће ближе услове прописати у редовном поступку прибављања локацијских услова у обједињеној процедури.

Такође, за предметну локацију рађен је Пројекат препарцелације кат. парцела бр.22/1, 22/4, 22/5 и 22/7 све у КО Пожега, потврђен под бројем 03 бр. 350 – 758/ 23 од 07.11.2023.год. од стране овог Одељења. Спровођењем Пројекта препарцелације у СКН Пожега, формирана је јединствена грађевинска парцела са бројем 22/1 КО Пожега, површине 573 м<sup>2</sup>.

На предметној парцели планирана је изградња стамбено-пословног објекта. Пројектовани објекат је спратности подрум+ приземље + I спрат + II спрат + III спрат + поткровље и у основи је оквирне величине 15,7 x 16,7м.

Објекат је намењен за вишепородично становање и пословање и састоји се од 13 стамбених јединица и 1. пословног простора у приземљу објекта.

Етажа подрума се састоји од гараже у којој је испројектовано 17 паркинг места од којих је 16 ПМ смештено у 8 боксова са хидрауличним подизним механизмом. Једно паркинг место је смештено засебно за лица са посебним потребама димензија 3,7x5м. У подруму је смештен и степенишни простор са лифтом и предпростором са надпритиском као и техничке просторије. Етажа приземља се састоји од једног пословног простора у који се улази са источне стране парцеле, из Улице Краља Петра. Улазни део је наткривен еркером који се јавља од првог спрата и навише. Објекат је постављен на регулационој линију са јавном саобраћајницом ул.Краља Петра. Улаз у стамбени део је са јужне стране, са приступне интерне саобраћајнице која води у гаражу објекта. То је уједно и прилазни пут за три суседне грађевинске парцеле које се налазе на западу локације. Интерни прилазни пут је на почетку са Улицом краља Петра ширине 7м а на најужем месту, код југо-западног дела објекта и јужне међе је 5,4м. ИДР-ем испоштована је стечена обавеза обезбеђења службености пролаза ка грађевинским парцелама на западу локације.

ИДР-ем обезбеђен је несметан прилаз лицима са посебним потребама у приземном делу објекта приступном стазом од 150цм ширине и попречним падом од 1,5% ка риголи.

За лица са посебним потребама обезбеђен је улазак у приземље без препрека до лифтовског окна где је планиран лифт потребних димензија. По потреби се може било који стан прилагодити лицима са посебним потребама.

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

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

#### **1. Стамбене зграде са 3 и више станова**

- објашњење : 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,

- додатни критеријум : до 2.000 м<sup>2</sup> и П+4+Пк (ПС)

- класификациони број 112221,

- категорија Б – мање захтевни објекти

- процентуална заступљеност 82,45% укупне површине објекта.

#### **2. Зграде за трговину на велико и мало**

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

- додатни критеријум : преко 400 м<sup>2</sup> или максималне спратности П+1.

- класификациони број 123002,

- категорија В - захтевни објекти

- процентуална заступљеност 17,55% укупне површине објекта.

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

Катастарска парцела бр.22/1 КО Пожега налази се у простору обухваћеним Планом генералне регулације Пожеге („Службени лист Општине Пожега“, бр.5/15, 7/16, 2/17, 14/18, 13/21, 15/21-испр.грешке и 9/23), а према намени простора дефинисаној у Плану генералне регулације Пожеге, у оквиру целине Ц0, целина Ц0.6, урбанистичка подцелина Ц0.6.1 – становање високих густина од 250ст/ха.

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

Приликом планирања и пројектовања површина и објеката јавне намене (тротоари и пешачке стазе, пешачки прелази, паркинзи, стајалишта јавног превоза, прилази до објеката хоризонталне и вертикалне комуникације у јавним и стамбеним објектима) и стамбених објеката са 10 и више станова морају се обезбедити услови приступачности особама са посебним потребама (деци, старим, хендикепираним и инвалидним особама) у складу са Правилником о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката,

којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама (“Сл. гласник РС”, бр.22/2015), као и осталим важећим прописима, нормативима и стандардима који регулишу ову област.

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

### Места за паркирање

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

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

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

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

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

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

### **Мере енергетске ефикасности**

Под појмом унапређења енергетске ефикасности у зградарству подразумева се континуирани и широк опсег делатности којима је крајњи циљ смањење потрошње свих врста енергије уз исте или боље услове у објекту. Као последицу смањења потрошње необновљивих извора енергије (фосилних горива) и коришћење обновљивих извора енергије, имамо смањење емисије штетних гасова (СО2 и др.) што доприноси заштити природне околине, смањењу глобалног загревања и одрживом развоју земље.

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

### **ОПШТА ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА**

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

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

Број места за паркирање путничких возила одредити према нормативима:

- становање : 1ПМ/ на 1 стан
- пословање, администрација, услуга и сл. : 1ПМ на 70 м<sup>2</sup> корисног простора; односно 1ПМ по пословној јединици уколико је њена површина мања од 70м<sup>2</sup>
- трговина на мало : 1ПМ на 100 м<sup>2</sup> корисног простора.

У оквиру комплекса где се планирају комерцијални садржаји (за чије потребе се користе и теретна возила) планирати и простор за смештај теретних возила. Места за смештај возила и простор за маневрисање возила приликом уласка/изласка на места за смештај возила, у зависности од угла паркирања, димензионисати према важећим нормативима.

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

Димензије просторног габарита (2,5x5,0/ ширина пролаза 5.5м, за управно и 2,3x6,0/ширина пролаза 3.5м за подужно паркирање) су полазни геометријски стандард у планирању и пројектовању паркиралишта за путничке аутомобиле. Кад су у питању гараже, ширина пролаза за управно паркирање износи 6м.

### **Грађевински елементи објекта**

Испади на објекту (еркери, докати, балкони, улазне надстрешнице са и без стубова, надстрешнице и сл.) не могу прелазити грађевинску линију више од 1,60 м, односно регулациону линију више од 1,20 м и то на делу објекта вишем од 3,00 м.

Испади на објекту не смеју се градити на растојању мањем од 1,50 м од бочне границе парцеле претежно северне оријентације, односно, 2,50 м од бочне границе парцеле претежно јужне оријентације.

### **Заштита суседних објеката**

На грађевинским парцелама није дозвољена било каква изградња која би могла угрозити објекте на суседним парцелама и њихову функцију. Код грађења објеката на граници катастарске парцеле према суседу водити рачуна да се објектом или неким његовим елементом (испадом, стрехом и сл) не угрози ваздушни, односно подземни простор суседне парцеле.

Приликом формирања градилишта и изградње потребно је обезбедити све објекте на парцели као и суседне објекте у погледу статичке стабилности.

### **Одводњавање и нивелација**

Површинске воде одводе се са парцеле слободним падом према риголама, односно према улици (код регулисане канализације, односно јарковима) са најмањим падом од 1,5 %.

Површинске воде са једне грађевинске парцеле не могу се усмеравати према другој парцели.

### **Одлагање отпада**

Одлагање отпада врши се у одговарајуће посуде у сопственом дворишту за породичне стамбене објекте, односно у контејнере смештене на погодним локацијама у склопу парцеле или у одговарајућим просторијама у објекту за вишепородичне и пословне објекте, а у складу са прописима за објекте одређене намене.

Одлагање комуналног кућног отпада за вишепородичне зграде решавати у оквиру парцеле у складу са важећим стандардима.

Са парцела на којима је планирана изградња или су изграђени пословни и производни објекти потребно је предвидети и уредити место за одлагање комуналног отпада. За смештај контејнера потребно је осигурати посебан простор ограђен зеленилом. Одлагање других врста отпада потребно је уредити

у складу са законским прописима, зависно од врсте отпада. У зависности од врсте производње, односно врсте и карактера отпада, отпадни производни продукти се одлажу на прописану локацију и на прописани начин, у складу са врстом отпада.

### **ПОСЕБНИ УСЛОВИ ГРАЂЕЊА ЗА ОБЈЕКТЕ ПОСЛОВАЊА**

<b>УРБАНИСТИЧКА ЦЕЛИНА</b>	<b>Ц 0</b>
<b>ДОЗВОЉЕНА НАМЕНА</b>	ГРАДСКИ ЦЕНТАР - СТАНОВАЊЕ ВИСОКИХ ГУСТИНА ОД 250 ст/ха СА ЦЕНТРАЛНИМ ФУНКЦИЈАМА <b>ПОСЛОВАЊЕ</b>
<b>ИНДЕКС ИСКОРИШЋЕНОСТИ ЗЕМЉИШТА</b>	60% (0,60)
<b>ИНДЕКС ИЗГРАЂЕНОСТИ</b>	1,80
<b>ПОЛОЖАЈ ОБЈЕКАТ НА ПАРЦЕЛИ</b>	Новопланирани објекти се постављају у оквиру дефинисаних грађевинских линија. <b>Положај објекта у односу на линије суседне грађевинске парцеле:</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• објекте у низу поставити у нултој позицији разделних граница</li></ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• слободно стојеће и објекте у прекинутом низу поставити на удаљености од границе суседне парцеле минимално 2.5м.</li> </ul> <p><b>Положај објекта у односу на суседне објекте:</b> 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>
<b>СПРАТНОСТ ОБЈЕКТА</b>	максимално По+П+2 - три надземне етажe
	Дозвољена је изградња подрумске или сутеренске етажe уколико не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе.
<b>УРЕЂЕЊЕ ЗЕЛЕНЕ ПОВРШИНЕ</b>	Минимално 20% површине грађевинске парцеле уредити зеленим површинама.
<b>ТИП ИЗГРАДЊЕ</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Слободностојећи објекти</li> <li>• Објекти у низу</li> </ul>
<b>МИНИМАЛНА ВЕЛИЧИНА ПАРЦЕЛЕ</b>	При новој парцелацији поштовати минималну површину парцеле од 5 ари. Постојеће парцеле мање површине могу се задржати уз поштовање датих урбанистичких параметара.
<b>МИНИМАЛНА ШИРИНА ФРОНТА</b>	је 12 m
<b>УСЛОВИ ЗА ПОСТОЈЕЋЕ ОБЈЕКТЕ</b>	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.
<b>ПОЛОЖАЈ ГРАЂЕВИНСКЕ ЛИНИЈЕ</b>	Према графичком прилогу „КАРТА УРБАНИСТИЧКЕ РЕГУЛАЦИЈЕ“
<b>ЗАШТИТА ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ</b>	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.
<b>ПАРКИРАЊЕ</b>	Паркирање обезбедити у оквиру парцеле. На 70 m <sup>2</sup> пословног простора обезбедити једно паркинг место. Уколико је пословни простор мање површине, по једном објекту пословања обезбедити једно место за паркирање

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

<b>УРБАНИСТИЧКА ЦЕЛИНА</b>	<b>Ц 0.6</b>
<b>УРБАНИСТИЧКА ПОДЦЕЛИНА</b>	<b>Ц 0.6.1</b>
<b>ДОЗВОЉЕНА НАМЕНА</b>	ГРАДСКИ ЦЕНТАР - СТАНОВАЊЕ ВИСОКИХ ГУСТИНА ОД 250 ст/ха СА ЦЕНТРАЛНИМ ФУНКЦИЈАМА
<b>ИНДЕКС ИСКОРИШЋЕНОСТИ ЗЕМЉИШТА</b>	макс 60%

<b>СПРАТНОСТ ОБЈЕКТА</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• ОБЈЕКТИ ПО ОБОДУ БЛОКА максимално По+П+5 (шест надземних етажа)</li> <li>• ОБЈЕКТИ УЗ УЛИЦУ КРАЉА ПЕТРА минимално По+П+2+Пк (четири надземне етаже) - максимално По+П+3+Пк (пет надземних етажа)</li> </ul>
<b>ТИП ИЗГРАДЊЕ</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• уз улице Немањина и Хероја Бонцулића објекте поставити у затвореном низу, изузев код постојећих парцела на којима егзистирају објекти са отворима на бочним странама где је могуће прекинути низ.</li> <li>• уз улице Хиландарска, Војводе Степе, Црквена и у унутрашњости блока поставити слободно стојеће објекте</li> </ul>
<b>МИНИМАЛНА ВЕЛИЧИНА ПАРЦЕЛЕ</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• за објекте у низу без ограничења</li> <li>• за слободно стојећи објекат је 5ари</li> </ul>
<b>МИНИМАЛНА ШИРИНА ФРОНТА</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• за објекте у низу без ограничења</li> <li>• за слободно стојећи објекат је 15м</li> </ul>
<b>ПОЛОЖАЈ ГРАЂЕВИНСКЕ ЛИНИЈЕ</b>	према графичком прилогу „карта урбанистичке регулације“
<b>ПОСЕБНО ПРАВИЛО</b>	

## 5. УСЛОВИ ИЗГРАДЊЕ ОБЈЕКТА И УРЕЂЕЊА ПАРЦЕЛЕ

### 5.1 Подаци о планираном објекту

- Врста радова : нова градња
- Тип изградње : објекат у прекинутом низу
- Врста и намена објекта : вишепородични стамбено-пословни објекат
- Величина објекта : габарит оквирно 15,7 x 16,7 метара
- Спратност објекта : По (1.етажа)+П+3+Пк
- Садржај објекта :

- ПОДРУМСКА ЕТАЖА : Пројектована је једна подземна етажа у оквиру које је организована гаража са укупно 17 паркинг места од којих је 16 ПМ смештено у 8 боксова

са хидрауличним подизним механизмом. Једно паркинг место је смештено засебно за лица са посебним потребама димензија 3,7x5м. У подруму је смештен и степенишни простор са лифтом и предпростором са надпритиском као и техничке просторије, а колски приступ је остварен преко колске рампе нагиба 12%.

- ЕТАЖА ПРИЗЕМЉА : У оквиру основе приземља пројектован је 1 пословни простор и улазни хол са вертикалном комуникацијом (лифт и степениште).

Структура локала приземља са нето површинама :

- пословни простор бр.1 површине 177,78 м<sup>2</sup>

- ЕТАЖА ПРВОГ СПРАТА : 4 стамбене јединице (станови од 1 до 4) са припадајућим заједничким површинама (хоризонталне и вертикалне комуникације).

- ЕТАЖА ДРУГОГ СПРАТА : 3 стамбене јединице (станови од 5 до 7) са припадајућим заједничким површинама (хоризонталне и вертикалне комуникације).

- ЕТАЖА ТРЕЋЕГ СПРАТА : 3 стамбене јединице (станови од 8 до 10) са припадајућим заједничким површинама (хоризонталне и вертикалне комуникације).

- ЕТАЖА ПОТКРОВЉА : 3 стамбене јединице (станови од 11 до 13) са припадајућим заједничким површинама (хоризонталне и вертикалне комуникације) и просторијом подстанице лифта.

- Укупан број стамбених јединица : 13
- Укупан број пословних простора : 1 локал
- Површина под објектом (брuto) : 313,12 м<sup>2</sup>
- БРГП надземно : 1519,04 м<sup>2</sup>
- Бруто површине по етажама :

- приземље 266,55 м<sup>2</sup>

- подрум 312,48 м<sup>2</sup>

- I спрат 313,12 м<sup>2</sup>

- II спрат 313,12 м<sup>2</sup>

- III спрат 313,12 м<sup>2</sup>

- поткровље 313,12 м<sup>2</sup>

- БРГП укупно све етаже : 1831,52 м<sup>2</sup>
- Нето површина објекта укупно : 1248,91 м<sup>2</sup>
- Положај објекта на парцели : према графичком прилогу Ситуација из пројектне документације (Идејно решење) објекат је постављен на регулациону линију уз улицу Краља Петра, а пројектован као објекат у прекинутом низу, те је једном својом страном лоциран уз међу са суседном кат. парцелом бр.22/7 КО Пожега.
- 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 (венац) : 15,41 м од коте готовог пода приземне етаже.
- Висина надзетка : ~160 цм
- Светла висина етажа : у зависности од намене етаже.

Стамбене етажe - Најмања светла висина у свим стамбеним просторијама у стану износи 270 цм

Подрумската етажa (подземна гаража) – 295 цм

Приземље – 380 цм

- Подземна етажa : Нето површина саме гараже износи 270,23 м<sup>2</sup>, тако да се према корисној површини сврстава у „мале гараже“ чија корисна површина износи мање од 400 м<sup>2</sup> према „Правилнику о техничким захтевима за заштиту гаража за путничке аутомобиле од пожара и експлозија“. У свему испоштовати Правилник о техничким захтевима за заштиту гаража за путничке аутомобиле од пожара и експлозија („Службени лист СЦГ“, број 31/2005).
- Облик крова, кровне равни : нема посебних захтева, према ИДР планиран је коси двоводни кров са падом према улици и задњем дворишту.
- Врста кровног покривача : нема посебних захтева, према ИДР
- Обрада фасаде : према ИДР.
- Снегобрани и олуци : обавезно постављање.
- Колски приступ објекту : колски приступ планиран је са ул.Краља Петра по рангу приступна саобраћајница.
- Пешачки приступ згради, улазни простор и степениште мора бити пројектовано тако да се омогући несметано кретање особама са инвалидитетом, деци и старим особама у складу са Правилником о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објектата, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама (“Сл. гласник РС”, бр.22/2015). Услови и нормативи за пројектовање, односно израду техничке документације за грађење стамбених зграда и станова као и делова других објектата намењених за становање прописани су Правилником о условима и нормативима за пројектовање стамбених зграда и станова.
- Термичка заштита : у складу са одредбама Правилника о енергетској ефикасности („Службени гласник РС“ број 61/11) предвидети одговарајућу термичку заштиту објектата.
- Стабилност објектата : објектат пројектовати за осми 8 степен сеизмичности по МКС.
- Пројектну документацију радити у складу са свим важећим техничким нормативима : Правилник о условима и нормативима за пројектовање стамбених зграда и станова ("Службени гласник РС", бр. 58/2012, 74/2015 и 82/2015), и осталим прописима и законским одредбама за ту врсту објектата.

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.

### **5.3 Урбанистички показатељи :**

Површине за обрачун коефицијената :

- површина парцеле : 573 м<sup>2</sup>

- површина под објектом : 313,12 м<sup>2</sup>

- Индекс заузетости :  $54,64 \% < 60 \%$  максимално дозвољено Планом генералне регулације Пожеге

## 5.2 Услови уређења парцеле

**5.2.1. Слободне површине** затравити и озеленети уз примену садног материјала који не спречава природно проветравање простора. Планом је дефинисано мин 20% зелене површине, што је ИДР-ем и остварено. На грађевинској парцели је обезбеђено 8,6 % зелених површина у директном контакту са тлом без подземних објеката, односно 48,45м<sup>2</sup> зелених површина у природном тлу. Постоје и зелене површине на парцели које су уређене у виду два зелена непроходна крова а налазе се изнад улаза у гаражу. Један зелени кров је на коти + 318,80 мнв изнад самог улаза у гаражу и то је на +1,0м од коте пода приземља. Има површину од 24,78м<sup>2</sup>. Други зелени кров је изнад рампе за гаражу и има површину од 57,78м<sup>2</sup>. Његова завршна кота је на +120цм изнад првог зеленог крова и делимично се преклапају због изгледа и архитектуре целог објекта. Укупно зелених површина у пројекцији на парцели има  $48,45 + 65,25 = 113,7$  м<sup>2</sup> односно  $8,6 \% + 11,5 \% = 20,1 \%$ .

**5.2.2. Одводњавање** : На локацији нема изграђене атмосферске канализације. Атмосферске воде из олучних вертикала је потребно одвести према зеленим или асфалтним површинама, а све на основу издатих техничких услова издатих од стране ЈКП “НАШ ДОМ” Пожега. Кроз уређење слободних површина и нивелацију терена решити одводњавање атмосферске воде до реципијента, тако да површинска вода не угрожава суседне парцеле и објекте, нити јавне површине.

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

**5.2.4. Паркирање/гаражирање** : За паркирање путничких аутомобила будућих власника станова и локала који се граде, обезбедити довољан број паркинг места по минималном стандарду : 1. паркинг место на 1 стан, а на 70м<sup>2</sup> пословног простора потребно је обезбедити 1ПМ. На основу плана за предметну изградњу, потребно обезбедити 13 ПМ за 13 стамбених јединица и 3 ПМ за пословни простор, што укупно износи 16 ПМ. У конкретном случају, паркирање је планирано на локацији у подземној етажи. Етажа подрума се састоји од гараже у којој је испројектовано 17 паркинг места од којих је 16 ПМ смештено у 8 боксова са хидрауличним подизним механизмом. Једно паркинг место је смештено засебно за лица са посебним потребама димензија 3,7х5м.

### 5.2.5 Услови приступачности особама са инвалидитетом

Приликом планирања и пројектовања површина и објеката јавне намене (тротоари и пешачке стазе, пешачки прелази, паркинзи, стајалишта јавног превоза, прилази до објеката хоризонталне и вертикалне комуникације у јавним и стамбеним објектима) и стамбених објеката са 10 и више станова морају се обезбедити услови приступачности особама са посебним потребама (деци, старим, хендикепираним и инвалидним особама) у складу са Правилником о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама (“Сл. гласник РС”, бр.22/2015), као и осталим важећим прописима, нормативима и стандардима који регулишу ову област. Поменути Правилником у члану бр.36 дефинисано је за јавне гараже, јавна паркиралишта, као и паркиралишта уз објекте за јавно коришћење и стамбене и стамбено пословне зграде са десет и више станова, најмање 5% места од укупног броја места за паркирање, а најмање једно место за паркирање возила особа са инвалидитетом. У конкретном случају, потребно је обезбедити минимално 1 паркинг место за особе са инвалидитетом, што је ИДР-ем и остварено.

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

**5.2.7. 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.

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

## **6. УСЛОВИ ЗА ПРОЈ. И ПРИКЉУЧЕЊЕ ОД ИМАЛАЦА ЈАВНИХ ОВЛАШЋЕЊА**

**Путна инфраструктура** – Саобраћајни прикључак у свему извести према Техничким условима бр.10-346/23 од 31.05.2023.год. издатим од стране ЈП „Развојна агенција Пожега“, а прибављени за потребе израде Урбанистичког пројекта који је достављен уз захтев.

**Водоводна и канализациона инфраструктура** – Према Техничким условима број : 8796/1 од 25.12.2023.год., издатим од стране ЈКП „Наш дом“ Пожега. За поменуто локацију постоје услови за прикључак на водоводну мрежу. Прикључак се може извести на постојећој водоводној цеви пречника 150 мм, која се налази са леве стране улице Краља Петра I, гледајући од улице Немањине према улици Војводе Степе и налази се у тротоарском простору. Објекат се може прикључити на канализациону мрежу, односно на најближи канализациони шахт, у улици Краља Петра I, у зависности од положаја и висине излазних вертикала из објекта. На поменутој локацији нема изграђене атмосферске канализације. Атмосферске воде из олучних вертикала одвести према зеленим или асфалтним површинама.

**Збрињавање комуналног отпада** – у свему рема Техничким условима бр.2952 од 19.05.2023.год. издатим од стране ЈКП“Наш дом“ Пожега, а прибављени за потребе израде Урбанистичког пројекта који је достављен уз захтев.

**Електроенергетска инфраструктура** - Према Условима за пројектовање и прикључење на дистрибутивни систем електричне енергије број 2540400-D-09.20.-11-24 од 10.01.2024.год., издатим од надлежног предузећа « ЕДС Дистрибуција» Д.О.О. Београд – Огранак Електродистрибуција Ужице.

Уз услове за пројектовање и прикључење достављен је и Уговор о пружању услуге за прикључење на дистрибутивни систем електричне енергије број 2540400-D-09.20.-11-24-UGP од 10.01.2024.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.

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** - Према Техничким условима број:211332/3-2023, од 18.05.2023.год. издатим 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, а прибављени за потребе израде Урбанистичког пројекта који је достављен уз захтев.

**Гасна инфраструктура** - Према Техничким условима за пројектовање и прикључење број 102-1/2023 од 22.05.2023.год. издатим од надлежног предузећа «СИГАС» д.о.о. Пожега, а прибављени за потребе израде Урбанистичког пројекта који је достављен уз захтев **Заштита од пожара** - У поступку издавања локацијских услова прибављени су Услови заштите од пожара у оквиру обједињене процедуре електронским путем, 07.31 број: 217-28-1959/23 од 25.12.2023.год. од стране Министарства унутрашњих послова – Сектор за ванредне ситуације – Одељење за ванредне ситуације у Ужицу. У допису је констатовано следеће : „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), а сходно томе ни обавеза прибављања услова у погледу мера заштите од пожара, обавештавамо вас да је у фази пројектовања и извођења радова са свим припадајућим инсталацијама, опремом и уређајима, потребно применити мере заштите од пожара утврђене важећим законима, техничким прописима, стандардима и другим актима којима је уређена област заштите од пожара укључујући израду и Главног пројекта заштите од пожара који мора бити саставни део техничке документације (Пројекта за извођење) за изградњу објекта.“

*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 ПОСТОЈЕЋИМ ОБЈ. КОЈЕ ЈЕ ПОТРЕБНО УКЛОНИТИ ПРЕ ГРАЂЕЊА**

На основу Копије катастарског плана број 953-145-37025/2023 од 01.12.2023.год., издата од стране РГЗ Служба за катастар непокретности Пожега и у складу са захтевом, кат. парцела бр.22/1 КО Пожега представља неизграђено земљиште.

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

- Уколико се при земљаним радовима наиђе на археолошки материјал извођач/инвеститор је дужан да обустави радове и обавести надлежну службу заштите.
- У оквиру предметне локације нема заштићених природних добара за које је спроведен или поренут поступак заштите. а простор није део међународно значајних подручја. Предметно подручје није део Еколошке мреже Србије, а нема ни објекта геонаслеђа.
- Обавеза је инвеститора извођења радова, сходно члану 99. Закона о заштити природе ("Сл. гласник РС", бр. 36/2009, 88/2010, 91/2010 - испр., 14/2016, 95/2018 - др. закон и 71/2021), да уколико у току извођења радова наиђе на природно добро које је геолошко – палеонтолошког или минералошко –петролошког порекла, а за које се претпоставља да има својство споменика природе, о томе обавести министарство надлежно за послове животне средине и да предузме све мере како се природно добро не би оштетило до доласка овлашћеног лица. На основу члана 109. Закона о културним добрима ("Сл. гласник РС", бр. 71/94, 52/2011 - др. закони, 99/2011 - др. закон, 6/2020 - др. закон и

35/2021 - др. закон), обавеза извођача радова је да уколико наиђе на археолошко налазиште или археолошке предмете, одмах прекине радове и обавести надлежни завод и да предузме мере да се налаз не оштети, не уништи и да се сачува на месту и у положају у коме је откривен.

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

## 9. ПРОМЕНА НАМЕНЕ ЗЕМЉИШТА

Катастарска парцеле број 22/1 КО Пожега, према врсти земљишта води се као градско грађевинско земљиште, а по култури остало вештачки створено неплодно земљиште, те није потребно вршити промену намене земљишта.

## 10. ПОСЕБНИ УСЛОВИ

- 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.
- 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.
- Уз захтев за грађевинску дозволу доставити доказ о решеним имовинским односима.
- Уз захтев за грађевинску дозволу предати документацију за пријаву припремних радова, ископа, насипа и сл. Припремни радови се изводе на основу грађевинске дозволе. Планирана изградња подразумева изградњу подрумске етаже на котама -2,80 и -4,50 у односу на коту готовог пода приземне етаже. Сходно члану 2. став 1. тачка 28) Закона о планирању и изградњи, дефинисано је да припремни радови јесу радови који претходе грађењу објекта и односе се нарочито на : рушење постојећих објеката на парцели, измештање постојеће инфраструктуре на парцели, рашчишћавање терена на парцели, одвожење употребљеног грађевинског материјала (шута) на депонију, обезбеђење простора за допрему и смештај грађевинских производа и опреме, грађење и постављање објеката, инсталација и опреме привременог карактера за потребе извођења радова (постављање градилишне ограде, контејнера и сл.), земљани радови, радови којима се обезбеђује сигурност суседних објеката, односно сигурност и стабилност терена (шипови, дијафрагме, потпорни зидови и сл.), обезбеђивање несметаног одвијања саобраћаја и коришћење околног простора. 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.22/1 КО Пожега, односно пројекат припремних радова,



сачињен у складу са чланом 60. Правилника о садржини, начину и поступку израде и начину вршења контроле техничке документације према класи и намени објеката (“Службени гласник РС”, број 96/2023).

- Пре почетка извођења радова потребно је, у сарадњи са надлежном службом „Телеком Србија” а.д. извршити идентификацију и обележавање трасе постојећих подземних каблова Телеком-а у зони планираних радова (по потреби пробним ископима на траси), како би се утврдио њихов тачан положај, дубина и дефинисали коначни услови заштите, услови и начин измештања, уколико буде угрожен изградњом.

## 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 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.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 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.

## 13. 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.

## 14. НАПОМЕНА

/

Саставни део издатих локацијских услова су :

- Графички прилог – Извод из ИДР-а,

- Идејно решење, број техничке документације 02/2023 - IDR, Београд, новембар 2023.год., урађено од стране ГОРКИМ, ул. [REDACTED] Пожега, Одговорно лице пројектанта: Зоран Вујовић дипл.инг.арх., бр. лицене 300 3556 03,

- 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 вишепородичног, стамбено – пословног објекта, спратности  
Под+П+З+Пк, на кат. парцели бр.22/1 КО Пожега у улици Краља Александра

**ГРАФИЧКИ ПРИЛОГ БР.1**

