

Република Србија

**ОПШТИНА ПОЖЕГА**

Општинска управа

Одељење за урбанизам, грађевинарство,

стамбено-комуналне послове и

заштиту животне средине

**ROP-POZ-34753-LOC-1/2023**

03 број 350–725/2023

06.11.2023.год.

П о ж е г а



Одељење за урбанизам, грађевинарство, стамбено - комуналне послове и заштиту животне средине Општинске управе Пожега, решавајући по захтеву Снежане Кнежевић (ЈМБГ [REDACTED]) из Ужица, место Качер, ул. [REDACTED], поднет преко пуномоћника Ђорђа Павловић (ЈМБГ [REDACTED]) из Пожеге, ул. [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, 52/2021 и 62/2023), Уредбе о локацијским условима („Сл.гласник РС“ број 87/2023), 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 реконструкцију и промену намене постојеће пословне просторне јединице у две засебне стамбене јединице, у приземљу објекта вишепородичног становања, спратности  
Под.+П+4+Пк**

**на кат. парц. бр.519/12 КО Пожега**

**1. Подаци о катастарској парцели/локацији**

1. Према подацима који су у оквиру овог поступка прибављени по службеној дужности 19.10.2023.год. са портала Републичког геодетског завода - јавни приступ, катастарска парцела бр.519/12 КО Пожега (број листа непокретности 1466 КО Пожега), укупне површине 1949 м<sup>2</sup>, према врсти земљишта води се као градско грађевинско земљиште, а остали подаци на следећи начин :

### **Подаци о деловима парцеле :**

- број дела парцеле 1 –површина 568 м<sup>2</sup>, култура земљиште под зградом и другим објектом, стамбена зграда за колективно становање, објекат има одобрење за употребу, спратности Под+П+4+Пк. Имаоци права на посебним деловима објекта : власници посебних делова уписани у В2 ЛИСТ.

Подаци о посебном делу објекта – В2 лист : евиденцијски број 49, начин коришћења : пословни простор пословних услуга, број посебног дела 21, положај у згради : приземље, корисна површина 100м<sup>2</sup>, имаоца права на посебном делу Кнежевић (Благоје) Снежана из Пожеге.

Терет на посебном делу евиденцијски број 49 : право закупа уписано 16.08.2022.год., опис : закључен Уговор о закупу између Кнежевић Снежане као закуподавца и АУТО ШКОЛА СТАРТ као закупца, оверен код Јавног бележника Жељка Јованчевића дана 15.08.2022 године под бројем УОП-П:2091-2022, на неодређен период почев од 01.09.2022 године, у површини од око 36м<sup>2</sup>

- број дела парцеле 2 –површина 1381 м<sup>2</sup>, култура земљиште уз зграду и други објекат.

Имаоци права на објекту : ЈП“Дирекција за изградњу Пожега, право коришћења у уделу 1/1 и Република Србија својина државна у уделу 1/1.

Имаоци права на парцели : ЈП“Дирекција за изградњу Пожега, право коришћења у уделу 1/1 и Република Србија својина државна у уделу 1/1.

2. У поступку обједињене процедуре прибављана је Копија катастарског плана за кат. парцелу бр.519/12 КО Пожега бр.952-04-145-22286/2023 од 25.10.2023.год. од стране РГЗ, Служба за катастар непокретности Пожега.
3. Копија катастарског плана водова, није прибављана од стране надлежног РГЗ, Сектора за катастар непокретности - Одељење за катастар водова Ужице, јер се ради о реконструкцији у оквиру постојећег објекта вишепородичног становања, без радова изван постојећег габарита, те нема утицаја на инфраструктурну мрежу.
4. Уз захтев за издавање локацијских услова приложена је Ситуација израђена на катастарско-топографском плану, урађено и оверено од стране „Геодетска мерења“ Коцељева, Издвојено место Пожега, одговорно лице Владимир Тешић, инж.геод.
5. Катастарска парцела бр.519/12 КО Пожега представља већ формирану грађевинску парцелу која има довољну површину, ширину фронта као и приступ на јавну саобраћајну површину са ул.Вука Караџића.

### **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 Стамбеним зградама :

- назив : Стамбене зграде са два стана

- опис : Издвојене куће са два стана који се користе за стално становање или повремени боравак (за одмор и сл.)

- класификациони број : 112111

- категфорија : А - незахтевни објекти

- процентуална заступљеност : 100%.

### **3. Анализа и оцена захтева**

Пословно стамбена зграда обележена је бројем 1 на к.п.бр. 519/12 КО Пожега. Површина парцеле је 1949.00 м<sup>2</sup>. На кат. парцели поред поменутог нема других објеката. Предмет реконструкције је посебан део објекта, улаз бр. 2, бр. посебног дела 21. Терен на коме је објекат изграђен је раван. Парцела на којој се налази објекат је правилног облика. Парцели се приступа са њене југозападне стране (пешачки приступ и колски приступ) директно са ул. Вука Караџића. Посебни део који се реконструише са променом намене из пословног простора у две самосталне стамбене јединице, налази се у приземљу пословно стамбене зграде. Приземљу се приступа директно са тротоара, са југозападне стране објекта.

Предметни простор је по својој садашњој функцији зграда за трговину на велико и мало, у листу непокретности обележен је под бројем 49. (пословни простор пословних услуга) и представља једну функционалну целину.

Планираним активностима мења се намена простора те се добијају две засебне стамбене јединице (Стан 1 и Стан 2).

Релативна кота готовог пода приземља је ±0.00 м, а апсолутна +311.37 мнв.

Светла висина приземља је 3.00м.

### **4. Намена и правила грађења на основу планског документа**

#### **1. Подаци о планском документу**

- Катастарска парцела број 519/12 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 519/12 КО Пожега, налази се у оквиру грађевинског реона, а по режиму коришћења земљишта припада осталом земљишту, одн. урбанистичкој целини Ц 0 – Градски центар –подцелини Ц 0.12.2 - становање високих густина од 250 ст/ха са централним функцијама.

### **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.

**Посебни услови грађења за урбанистичку подцелину– Ц 0.12.2**

<b>УРБАНИСТИЧКА ЦЕЛИНА</b>	<b>Ц 0.12</b>
<b>УРБАНИСТИЧКА ПОДЦЕЛИНА</b>	<b>Ц 0.12.2</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>• минимално По+П+2+Пк (четири надземне етаже) - максимално По+П+5</li> </ul>

	(шест надземних етажа)
<b>ТИП ИЗГРАДЊЕ</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• СЛОБОДНО СТОЈЕЋИ ОБЈЕКТИ</li> </ul>
<b>МИНИМАЛНА ВЕЛИЧИНА ПАРЦЕЛЕ</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• ЗА СЛОБОДНО СТОЈЕЋИ ОБЈЕКАТ је бари</li> </ul>
<b>МИНИМАЛНА ШИРИНА ФРОНТА</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• ЗА СЛОБОДНО СТОЈЕЋИ ОБЈЕКАТ је 16м</li> </ul>
<b>ПОЛОЖАЈ ГРАЂЕВИНСКЕ ЛИНИЈЕ</b>	ПРЕМА ГРАФИЧКОМ ПРИЛОГУ „КАРТА УРБАНИСТИЧКЕ РЕГУЛАЦИЈЕ“
<b>ПОСЕБНО ПРАВИЛО</b>	

## УСЛОВИ ЗА ПРИСТУП НА ЈАВНУ САОБРАЋАЈНУ МРЕЖУ

Свака грађевинска парцела у простору обухваћеним овим ппном, 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 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 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;

### **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**

Вишепородични стамбени објекти се по правилу не ограђују

### **Услови за заштиту од пожара**

Општи услови заштите од пожара, елементарних и других већих непогода, приликом израде планских решења у оквиру Плана подразумевају придржавање одредби прописаних у закону и подзаконским актима :

- Закон о заштити од пожара ("Сл. гласник РС", бр. 111/2009, 20/2015, 87/2018 и 87/2018 - др. закони)
- Правилник о техничким нормативима за приступне путеве, окретнице и уређене платое за ватрогасна возила ("Службени лист СРЈ", бр. 8/95)
- Правилника о техничким нормативима за инсталације хидрантске мреже за гашење пожара ("Службени лист РС", бр. 3/2018)
- Правилник о техничким нормативима за заштиту високих објеката од пожара ("Сл. гласник РС", бр. 80/2015, 67/2017 и 103/2018),
- Правилник о техничким захтевима за заштиту гаража за путничке аутомобиле од пожара и експлозија ("Службени лист СЦГ", бр. 31/2005)
- Правилника о изградњи станица за снабдевање горивом моторних возила и о ускладиштавању и претакању горива (Службени лист СфРЈ", бр. 27/71 и 29/71)
- Правилника за електроинсталације ниског напона ("Службени лист СРЈ", бр. 53/88,54/88 и 28/95)
- Правилника о заштити објеката од атмосферских пражњења ("Службени лист СРЈ", бр. 11/96)

Планом је одређена мрежа приступних путева за ватрогасна возила до објеката. У улицама у којима је немогуће остварити услове приступачности ватрогасног возила према важећем "Правилнику о техничким нормативима за приступне путеве, окретнице и уређене платое за ватрогасна возила у близини објеката повећаног ризика од пожара" ("Сл.лист СРЈ", број 8/95) обавезна је изградња хидрантске мреже у складу са Правилником о техничким нормативима за спољну и унутрашњу хидрантску мрежу за гашење пожара ("Службени лист РС", бр. 3/2018).

Као мера заштите од пожара потребно је обезбедити прилаз за ватрогасна возила у унутрашње двориште зграда и гараже, а према Техничким препорукама за заштиту од пожара стамбених, пословних и јавних објеката:

-За зграде које чине блок зграда, са површином дворишта већом од 400 м<sup>2</sup> и најмање једном зградом вишом од 15m. класе П+3 или више, треба да се оствари улаз у двориште, како би се омогућила ватрогасна интервенција и са дворишне стране.

-За дворишта већа од 2000m<sup>2</sup> у којима постоје окретнице у складу са Правилником о техничким нормативима за приступне путеве, окретнице и уређене платое за ватрогасна возила у близини објеката повећаног ризика од пожара („Сл. лист СРЈ“, бр. 5/95) може се извести само један улаз /излаз. У осталим случајевима се изводе путеви са два улаза /излаза у двориште,

-За зграде мање од оних из става 1, у зградама које формирају блок око дворишта изводе се пролази ширине најмање 2,8m и висине 3,3m у нивоу улице, да би се унела ватрогасна опрема (опрема за гашење, лестве, јастук, вентилатори и др.) и омогућило гашење пожара из дворишта.“

У складу са актом прибављеним од МУП-Сектор за ванредне ситуације, Одељење за ванредне ситуације у Ужицу, планирани услови које се морају поштовати у заштити од пожара су :

- при изградњи објеката обезбедити прописану удаљеност између објеката разних намена, као и правилном диспозицијом објекта несметан приступ за маневрисање противпожарних возила;
- формирати уличну мрежу и приступне путеве са адекватном регулацијом која задовољава све услове и омогућује несметано кретање и приступ противпожарним возилима;
- обезбедити изворишта снабдевања водом и потребне количине противпожарне воде кроз реконструкцију и изградњу водоводне и хидрантске мреже;
- складишта лако запаљивих и експлозивних материја морају се складиштити и чувати под прописаним условима тако да не угрозе остале објекте у окружењу;

у радним и индустријским зонама строго се мора водити рачуна о положају објекта, проценту изграђености, обезбеђењу протипожарних путева и хидрантске мреже ради остављања безбедносних појасева између објеката којима се спречава ширење пожара.

## **5. Услови изградње објекта и уређења парцеле**

### **1. Подаци о планираном објекту**

- Врста радова : реконструкција са променом намене.
- Типологија објеката : реконструкција посебног дела у приземљу постојећег слободно стојећег објекта вишепородичног становања.
- Укупна површина парцеле : 1949 м<sup>2</sup>.
- Постојећа спратност објекта у оквиру којег је посебни део : Под+П+4+Пк
- Планирана спратност : задржава се иста
- Број постојећих функционалних јединица/посебних делова за реконструкцију : 1
- Нето површина постојећег посебног дела за реконструкцију : 103,09 м<sup>2</sup>
- Број планираних функционалних јединица/посебних делова након реконструкције : 2
- Намена планираних посебних делова : све у функцији становања
- Нето површина стана бр.1 : 47.95 м<sup>2</sup>

- Нето површина стана бр.2 : 46,92 m<sup>2</sup>
- Положај објекта на парцели : посебни део лоциран је у приземљу постојећег слободно стојећег објекта вишепородичног становања.
- Отвори на објекту : у складу са Идејним решењем.
- Висина објекта (кровног венца) : није релевантан податак јер се ради реконструкција посебног дела у приземљу објекта, без промене габарита.
- Чиста (светла) висина постојећег посебног дела : 300 цм
- Чиста (светла) висина стамбених просторија : задржава се постојећа 300 цм
- Облик крова, кровне равни : задржава се постојећи коси кров.
- Врста кровног покривача : задржава се постојећи.
- Обрада фасаде: задржава се постојећа.
- Снегобрани и олуци : задржавају се постојећи.
- Приступ објекту : приступ објекту је директан са улице Вука Караџића, а приступ планираним посебним деловима (Стан1 и Стан 2) је из заједничког дела зграде, улазни простор.
- 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.

Сходно члану 8ђ Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, број 72/2009, 81/2009- исправка, 64/2010 – одлука УС, 24/2011,121/2012, 42/2013 – одлука УС, 50/2013 – одлука УС, 98/2013 – одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019-др.закон, 9/2020, 52/2021 И 62/2023), 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.

## 5.2 Урбанистички показатељи :

Планирани радови не утичу на урбанистичке коефицијенте јер се врши реконструкција посебног дела у приземљу постојећег слободно стојећег објекта вишепородичног становања, без промене габарита.

## 5.3 Услови уређења парцеле

- *Слободне површине* : задржава се постојеће партерно уређење.

- *Одводњавање* : задржава се постојеће.

- *Паркирање и гаражирање возила* : задржава се постојеће.

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

### **Одводњавање и нивелација**

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

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

### **Заштита суседних објеката**

На грађевинским парцелама није дозвољена било каква изградња која би могла угрозити објекте на суседним парцелама и њихову функцију. Код грађења објеката који је у склопу урбанистичког низа, одн. лепљен, водити рачуна да се објектом или неким његовим елементом (испадом, стрехом и сл.) не угрози ваздушни, односно подземни простор суседне парцеле.

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

### **Одлагање отпада**

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

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

**Водовод и канализација** – Идејним решењем дефинисано је да се планиране функционалне јединице/посебни делови повезују на постојећи прикључак.

**Електроенергетска мрежа** – у свему према Условима за пројектовање и прикључење бр. : 2540400-Д-09.20.-480605-23 од 02.11.2023.год. издатим од стране надлежног предузећа « ЕДС Дистрибуција» Д.О.О. Београд – Огранак Електродистрибуција Ужице.

Уз услове за пројектовање достављен је и Уговор о пружању услуге за прикључење на дистрибутивни систем електричне енергије број 2540400-Д-09.20.-480605-23-УГП од 02.11.2023.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.

**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 као и придржавати се услова наведених у овом акту под тачком 4, поднаслов Услови за заштиту од пожара.

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

#### **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**

На локацији нема постојећих објеката које је потребно уклонити пре грађења.

#### **9. Промена намене пољопривредног земљишта**

Катастарска парцела бр.519/12 КО Пожега (број листа непокретности 1466 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**

- 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 решења о одобрењу за извођење радова, 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).
- За планиране радове, уз захтев за издавање решења о одобрењу за извођење радова, потребно је приложити Одлуку станара СЗ Вука Караџића бр.5 о сагласности на планиране радове.
- Приликом извођења радова водити рачуна о постојећој мрежи гасне инсталације.
- **Од дана ступања на снагу Закона о планирању и изградњи изградњи («Сл.гл.РС» број 72/09, 81/09-исправка, 64/10-УС, 24/11, 121/12, 42/13-УС, 50/13-УС, 54/13-УС, 98/13-УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 - др. закон, 9/2020, 52/2021 и 62/23), 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, а у складу са чланом 83.**

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

- катастарско-топографски план из фебруара 2023.год., израђен од „Геодетска мерења“ Коцељева, Издвојено место Пожега, одговорно лице Владимир Тешић, Душко Милутиновић, инж.геод., са Ситуацијом
- Доказ о уплати наканде за ЦЕОП и републичке админ.таксе,
- Идејно решење (dwg i PDF format), РЕКОНСТРУКЦИЈА СА ПРОМЕНОМ НАМЕНЕ, број техничке документације 72/2023-IDR, изоктобра 2023.год. урађено од стране WORKROOM, ул. ██████████, Пожега, одговорно лице и главни пројектант : Ђорђе Павловић т.и.а., број лиценце : 300 А00876 19,
- Сагласност и Одлука станара СЗ Вука Караџића бр.5, број 1/2023 од 20.09.2023.год. и
- 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

- У складу са чл.145 Закона о планирању и изградњи („Сл.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, 52/21 и 62/2023), инвеститор је у обавези да прибави решење о одобрењу за извођење радова. Захтев за издавање решења о одобрењу за извођење радова, 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 решења о одобрењу за извођење радова, 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.

#### 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.

#### 12. Напомена

/

Саставни део издатих локацијских услова су :

1. Идејно решење (dwg i PDF format), РЕКОНСТРУКЦИЈА СА ПРОМЕНОМ НАМЕНЕ, број техничке документације 72/2023-IDR, изоктобра 2023.год. урађено од стране WORKROOM, ул. ██████████, Пожега, одговорно лице и главни пројектант : Ђорђе Павловић т.и.а., број лиценце : 300 A00876 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**



