

РЕПУБЛИКА СРБИЈА

Општина Пожега

Општинска управа

Одељење за урбанизам, грађевинарство,

стамбено-комуналне послове и

заштиту животне средине



03 број 350–268/2023

ROP-POZ-10586-LOC-1/2023

10.05.2023.год.

П о ж е г а

Одељење за урбанизам, грађевинарство, стамбено-комуналне послове и заштиту животне средине Општинске управе Пожега, решавајући по захтеву поднетом од стране инвеститора Предузеће СЗР „ВУМIX“ из Пожеге ул. [REDACTED], матични број правног лица [REDACTED], ПИБ [REDACTED], а преко пуномоћника Добривоја Стевановића из Пожеге, ул. [REDACTED], ЈМБГ [REDACTED], за издавање локацијских услова за изградњу стамбено-пословног објекта са подземном гаражом, спратности Под.+П+5 на кат. парцели бр.358/8 КО Пожега, у улици Војводе Мишића у Пожеги, на основу члана 53а став 1 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 и 52/2021), Плана генералне регулације Пожеге („Службени лист Општине Пожега“, бр.5/15, 7/16, 2/17, 14/18, 13/21 и 15/21-испр.грешке) и Урбанистичког пројекта за изградњу на кат. парцели бр.358/8 КО Пожега (потврда 03 бр. 350 – 488/ 22 од 10.04.2023.год. од стране Одељења за урбанизам, грађевинарство, стамбено-комуналне послове и заштиту животне средине Општинске управе Пожега), издаје

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

за изградњу вишепородичног стамбено пословног објекта са подземном гаражом,
спратности 1Под.+П+5 на кат. парцели бр.358/8 КО Пожега, у улици Војводе Мишића у
Пожеги

1. ПОДАЦИ О КАТАСТАРСКОЈ ПАРЦЕЛИ

1.1 Према подацима који су прибављени из базе катастра непокретности РГЗ, е-Управе од 09.05.2023.год., катастарска парцела бр.358/8 КО Пожега (број листа непокретности 161 КО Пожега), укупне површине 1173 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 25 м2. Начин коришћења и назив објекта : пословна зграда за коју није утврђена делатност, објекат изграђен пре доношења прописа о изградњи објекта, спратности П+0.
- део парцеле бр.2 : земљиште под зградом и другим објектом у површини од 31 м2.
- део парцеле бр.3 : остало вештачки створено неплодно земљиште у површини од 1117 м2.

Имаоц права на парцели и објектима је Николић (Милорад) Бранислав својина приватна у уделу 1/1.

1.2 За предметну парцелу и изградњу на њој, рађен је Урбанистички пројекат за изградњу стамбено пословног објекта на кат. парцели бр.358/8 КО Пожега и прибављена Потврда 03 бр. 350 – 488/ 22 од 10.04.2023.год. од стране овог Одељења, да УП није у супротности са Планом генералне регулације Пожеге („Службени лист Општине Пожега“, бр.5/15, 7/16, 2/17, 14/18, 13/21 и 15/21-испр.грешке) и Законом 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 и 52/21). Сви потребни услови прибављени за израду УП користиће се за израду Локацијских услова осим услова за пројектовање и прикључење од стране надлежног предузећа «ЕДС Дистрибуција» Д.О.О. Београд – Огранак Електродистрибуција Ужице, Телеком Србија, Предузеће за телекомуникације а.д. као и SIGas d.o.o. Пожега, који су се изјаснили да ће ближе услове прописати у редовном поступку у обједињеној процедури.

1.3 Копија плана број 953-1/2022-123 од 12.07.2022.год., издата од стране РГЗ Служба за катастар непокретности Пожега, прибављена за потребе израде Урбанистичког пројекта за изградњу на кат. парцели бр.358/8 КО Пожега.

1.4 Према Условима за пројектовање и прикључење на дистрибутивни систем електричне енергије број 8М.1.0.0-D-09.20.-183495-23 од 03.05.2023.год., издатим од надлежног предузећа «ЕДС Дистрибуција» Д.О.О. Београд – Огранак Електродистрибуција Ужице, утврђено је да на кат. парцели бр.358/8 КО Пожега, постоје подземни кабловски водови које је потребно изместити.

Такође, увидом у Техничке услове за прикључење на телекомуникациону мрежу деловодни број: 173288/3-2023, број из ЛКРМ 71 од 24.04.2023.год. издатим од надлежног предузећа «ТЕЛЕКОМ СРБИЈА» а.д., Београд, Таковска 2, Дирекција за технилу, Сектор за мрежне операције, Служба за планирање и изградњу мреже Крагујевац, Одељење за планирање и изградњу мреже Ужице, Пријеполје, утврђено је да у близини планираних радова постоје телекомуникационе инсталације, па је издата условна сагласност.

1.5. Уз захтев за издавање локацијских услова приложен је катастарско-топографски план локације израђен од стране геодетске агенције "АКСИС" Ваљево из новембра 2021.год., снимање и израда Душко Милутиновић, мастер.геодезије.инж. На КТП-у нису приказани објекти који су евидентирани у катастру, парцела је неизграђена.

1.6. Катастарска парцела бр.358/8 КО Пожега је правилног правоугаоног облика, има довољну површину и приступ на јавну саобраћајницу, па испуњава услове за грађевинску парцелу.

2. АНАЛИЗА ЗАХТЕВА

Планирана је изградња стамбено-пословне зграде са подземном гаражом у једном нивоу спратности 1По+П+5. 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 и 15/21-испр.грешке), у одељку Спровођење, одређена је за стамбено пословне објекте површине преко 1000м², обавезна израда урбанистичког пројекта. Инвеститор је на кат. парцели бр. 358/8 КО Пожега, планирао изградњу вишепородичног стамбеног објекта површине преко 1000 м².

Основни габарит објекта је правоугаоног облика, спратности По+П+5. Колски и пешачки улаз на кат.парц.бр.358/8 КО Пожега предвиђен је из улице Војводе Мишића. Предвиђено је уређивање парцеле зеленим површинама и поплочањем. Паркирање је организовано у оквиру парцеле и у подруму објекта.

Диспозиција предметне изградње је таква да објекат не задовољава услове хоризонталне регулације задате ППР-ом, тј. удаљености од суседне северне међе са кат. парцелом бр.358/1 КО Пожега која је такође у власништву инвеститора. Планом генералне регулације Пожеге („Службени лист Општине Пожега“, бр.5/15, 7/16, 2/17, 14/18, 13/21 и 15/21-испр.грешке) поменута парцела припада урбанистичкој подцелини Ц0.4.2.- јавна паркинг гаража и као таква представља планирану јавну површину. Инвеститор је прибавио Закључак 01 бр.:351-756/2022 од 26.12.2022.год. од стране Општинског већа Општине Пожега, којим се усваја захтев за давање сагласности за градњу стамбено пословног објекта на међи-граница са кат. парцелом бр.358/1 КО Пожега, која је такође у власништву подносиоца захтева Николић (Милорад) Бранислав својина приватна у уделу 1/1.

У оквиру предметне кат. парцеле планиране за изградњу, издвојена је кат. парцела бр.358/3 КО Пожега, површине 39м², имаоца права на парцели РС, јавна својина у уделу 1/1, са припадајућим објектом трафо станице спратности П+0, површине 39м², држаоца "ЕЛЕКТРОСРБИЈА" Д.О.О. КРАЉЕВО, својина државна у уделу 1/1. Инвеститор се обратио захтевом за реконструкцију објекта трафо станице од 16.12.2022.год, надлежном предузећу „Електродистрибуција Србије“ и прибавио Одговор 2460800-Д.09.20.-547809/1-2022 од 16.12.2022.год. у коме је наведено шта је потребно да би се извела планирана реконструкција и измештање постојећих електроенергетских каблова на парцели.

3. ПОДАЦИ О КЛАСИ И НАМЕНИ ОБЈЕКТА

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

1. Стамбене зграде са више од 3 стана (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, преко 2.000 м² или П+4+Пк (ПС)), класификациони број 112222, процентуална заступљеност 70% у укупној површини објекта, категорије В.

2. пословни простор, локал – (Зграде које се употребљавају у пословне сврхе, за административне и управне сврхе (банке, поште, пословне зграде локалне управе и државних тела и др.), класификациони број 122012, процентуална заступљеност 13,2% у укупној површини објекта, категорије В.

3. Гараже (подземна гаража) класификациони број 124210, процентуална заступљеност 16,8% у укупној површини објекта, категорије В.

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

Катастарска парцела бр.358/8 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 и 15/21-испр.грешке), а према намени простора дефинисаној у Плану генералне регулације Пожеге, у оквиру целине Ц0, урбанистичка подцелина Ц0.4.1 – 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 коришћења 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 стационирањем возила решавају у оквиру своје грађевинске парцеле, било у гаражи у склопу самог објекта, као самосталан објекат или на слободном делу парцеле.

Број места за паркирање путничких возила одредити према нормативима:

-становање: 1ПМ/ на 1 стан

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.

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 ВИШЕПОРОДИЧНОГ СТАНОВАЊА И ДРУГИХ САДРЖАЈА ПО УРБАНИСТИЧКИМ ПОДЦЕЛИНАМА

УРБАНИСТИЧКА ЦЕЛИНА	Ц 0.4
--------------------------------	--------------

УРБАНИСТИЧКА ПОДЦЕЛИНА	Ц 0.4.1	
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 максимално По+П+3 (четири надземне етажe) • ОБЈЕКТИ ПО ОБОДУ БЛОКА максимално П+5 (шест надземних етажa) • ОБЈЕКТИ УЗ УНУТАР БЛОКОВСКУ САОБРАЋАЈНИЦУ минимално По+П+1+Пк (три надземне етажe) - максимално По+П+4 (пет надземних етажa) 	
ТИП ИЗГРАДЊЕ	<ul style="list-style-type: none"> • уз трг објекте поставити у затвореном низу • уз унутар блоковску саобраћајницу, краља александра објекте поставити у полузатвореном низу са могућношћу изградње и слободностојећих објеката • уз улицу његошеву објекте поставити у полузатвореном низу са могућношћу изградње и слободностојећих објеката • уз улицу војводе мишића поставити слободностојеће објекте 	
МИНИМАЛНА ВЕЛИЧИНА ПАРЦЕЛЕ	<ul style="list-style-type: none"> • за објекте у низу без ограничења • за слободно стојећи објекат је 5ари 	
МИНИМАЛНА ШИРИНА ФРОНТА	<ul style="list-style-type: none"> • за објекте у низу без ограничења • за слободностојећи објекат је 15м 	
ПОЛОЖАЈ ГРАЂЕВИНСКЕ ЛИНИЈЕ	према графичком прилогу „карта урбанистичке регулације“	

5. УСЛОВИ ИЗГРАДЊЕ ОБЈЕКТА И УРЕЂЕЊА ПАРЦЕЛЕ

5.1 Подаци о планираном објекту

- Врста објекта : слободно стојећи објекат
- Намена објекта : вишепородични стамбено-пословни објекат
- Величина објекта : габарит оквирно 33,3 x 19,6 метара
- Спратност објекта : По (1.етажа)+П+5
- Садржај објекта :

- ПОДРУМСКА ЕТАЖА : Пројектована је једна подземна етажа у оквиру које је организована гаража са укупно 42 паркинг места од којих су два за инвалиде и лифт са техничком просторијом. Веза подземне гараже са осталим етажама је остварена преко лифта, а колски приступ је остварен преко колске рампе у оквиру габарита објекта нагиба 15%.

- ОСНОВА ПРИЗЕМЉА: У оквиру основе приземља пројектована су 2 пословна простора и улазни хол у стамбени део објекта.

Структура локала приземља са нето површинама :

- пословни простор бр.1 површине 32,94 м²
- пословни простор бр.2 површине 519,31 м².

- ОСНОВА ПРВОГ СПРАТА : 6 станова са припадајућим заједничким површинама.

Структура станова првог спрата са нето површинама :

- стан бр.1 трособан стан површине 73,90 м²
- стан бр.2 четворособан стан површине 84,92 м²
- стан бр.3 четворособан стан површине 88,46 м²
- стан бр.4 четворособан стан површине 93,34 м²
- стан бр.5 четворособан стан површине 93,97 м²
- стан бр.6 трособан стан површине 75,19 м².

- ОСНОВА ДРУГОГ СПРАТА : 8 станова са припадајућим заједничким површинама.

Структура станова другог спрата са нето површинама :

- стан бр.7 трособан стан површине 73,70 м²
- стан бр.8 двособан стан површине 59,28 м²
- стан бр.9 двособан стан површине 47,32 м²
- стан бр.10 трособан стан површине 81,88 м²
- стан бр.11 трособан стан површине 71,35 м²
- стан бр.12 двособан стан површине 54,52 м².
- стан бр.13 двособан стан површине 57,90 м².
- стан бр.14 трособан стан површине 74,52 м².

- ОСНОВА ТРЕЋЕГ СПРАТА : 8 станова са припадајућим заједничким површинама.

Структура станова трећег спрата са нето површинама :

- стан бр.15 трособан стан површине 73,70 м2.
- стан бр.16 двособан стан површине 59,28 м2
- стан бр.17 двособан стан површине 47,32 м2
- стан бр.18 трособан стан површине 81,88 м2
- стан бр.19 трособан стан површине 71,35 м2
- стан бр.20 двособан стан површине 54,52 м2
- стан бр.21 двособан стан површине 57,90 м2
- стан бр.22 трособан стан површине 74,52 м2

- ОСНОВА ЧЕТВРТОГ СПРАТА : 8 станова са припадајућим заједничким површинама.

Структура станова четвртог спрата са нето површинама :

- стан бр.23 трособан стан површине 73,70 м2
- стан бр.24 двособан стан површине 59,28 м2
- стан бр.25 двособан стан површине 47,32 м2
- стан бр.26 трособан стан површине 81,88 м2
- стан бр.27 трособан стан површине 71,35 м2
- стан бр.28 двособан стан површине 54,52 м2
- стан бр.29 двособан стан површине 57,90 м2
- стан бр.30 трособан стан површине 74,52 м2

- ОСНОВА ПЕТОГ СПРАТА : 6 станова са припадајућим заједничким површинама.

Структура станова петог спрата са нето површинама:

- стан бр.31 трособан стан површине 73,90 м2
- стан бр.32 четворособан стан површине 89,42 м2
- стан бр.33 четворособан стан површине 88,46 м2
- стан бр.34 четворособан стан површине 98,30 м2
- стан бр.35 четворособан стан површине 93,97 м2
- стан бр.35 четворособан стан површине 93,97 м2
- стан бр.36 трособан стан површине 75,19 м2

- ОСНОВА КРОВА : котларница са степенишним простором површине 23,20 м2.

- Укупан број стамбених јединица : 36
- Укупан број број пословног простора : 2 локала
- Површина под објектом (брото) : габарит хоризонталне пројекције планираног објекта 672,75 м2
- Бруто развијена грађевинска површина надземно : 4.034,99м2
- Бруто развијена грађевинска површина : 4.791,26м2
- Нето површина објекта укупно : 4.197,17 м2
- Нето површина подрумске етаже : 704,25 м2
- Нето површина приземне етаже : 584,00 м2
- Нето површина првог спрата : 572,51 м2
- Нето површина другог спрата : 578.70м2
- Нето површина трећег спрата : 578.70м2
- Нето површина четвртог спрата : 578.70м2
- Нето површина петог спрата : 577.47 м2
- Нето површина котларнице : 23,20 м2

- Положај објекта на парцели : према графичком прилогу Ситуација из пројектне документације (Идејно решење) и КТ плану.
- Светла висина : у зависности од намене етажe.

Све стамбене етаже - Најмања светла висина у свим стамбеним просторијама у стану износи 260 цм

Подрумске етаже (подземна гаража) – 260 цм

Приземље – 309 цм

- Висина објекта (венац): 18,21 м.
- Подземна етажа : Нето површина саме гараже заједно са приступном рампом износи 704.25м², тако да се гаража према корисној површини сврстава у „средње гараже“ чија корисна површина износи од 400-1500м² према „Правилнику о техничким захтевима за заштиту гаража за путничке аутомобиле од пожара и експлозија”. Велике и средње гараже морају имати прилаз за ватрогасна возила ширине 3,50 метара за једносмерну улицу, односно 5,50 метара за двосмерну улицу, при чему мора бити омогућено кретање ватрогасних возила само унапред. 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 : према ИДР, планиран је раван кров. Придржавати се Правилника о техничким нормативима за пројектовање и извођење завршних радова у грађевинарству. Кров објекта и сви делови крова морају бити пројектовани и изведени тако да у току експлоатације трајно обезбеђују : заштиту од атмосферских падавина и утицаја, противпожарну заштиту, одвођење атмосферских талоба; извођење дифузне паре, ако постоји опасност од кондензовања, топлотну заштиту, немогућност уласка неовлашћених лица, осим провалом, сигурност кретања по проходном крову без посебних мера предострожности, кретање на непроходном крову уз прописане мере сигурности као и немогућност физичко-механичких и других утицаја који могу произићи из других специјалних намена кровова.
- Врста кровног покривача : нема посебних захтева, према ИДР и Правилнику о техничким нормативима за пројектовање и извођење завршних радова у грађевинарству
- Обрада фасаде : према ИДР.
- Снегобрани и олуци : обавезно постављање.
- Приступ објекту : колски приступ планиран је са ул. Војводе Мишића по рангу градске саобраћајнице.
- Приступ згради, улазни простор и степениште мора бити пројектовано тако да се омогући несметано кретање, у складу са 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 објекта.
- Стабилност објекта : објекат 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 објекта.

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. Избор и примена биљних врста усклађен је са општим условима средине, пешачким и колским комуникацијама и намени која се планира на предметном простору, водећи рачуна да предметно зеленило треба повезати са постојећим градским зеленилом у јединствен систем.

Концепт уређења зелених површина усклађен је са наменом објекта који је планиран на предметном простору. Како је у питању објекат стамбено-пословног карактера изузетно је важно да зеленило буде одржавано на високом нивоу.

На источном делу парцеле и делом на западној страни, планирано је линеарно распоређено зеленило. У оквиру ових површина планирана је садња ниског жбунастог растиња у комбинацији са стубастим четинарима и ниским лишћарима. Вегетација може бити различите висине, форме и колорита. Зеленило је груписано на такав начин да наглашава и додатно истиче атрибуте објекта, као и да не омета визуру ка евентуалним пословним садржајима који ће се јавити у приземљу.

Избор биљних врста заснован је на био-еколошким карактеристикама подручја, а представљају га високодекоративне аутохтоне врсте које су се добро показале у сличним условима станишта.

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

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

5.2.4 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 70м² пословног простора потребно је обезбедити 1ПМ. На основу плана потребно обезбедити 36 ПМ за 36 стамбених јединица и 8 ПМ за пословни простор, укупно 44 ПМ. У конкретном случају, паркирање је планирано на локацији у подземној етажи као и 4 паркинг места на нивоу терена. ИДР планирано је укупно 46 паркинг места од којих је 36 за становање, а 10 за пословање односно локале у приземљу стамбено-пословног објекта, према ИДР-у. Део паркинг места је предвиђено системом “клицалица”. Хидраулични систем којим се предвиђа паркирање двоја возила на једном паркинг месту, тако што се оставља денивелација пода дубине око 1,5м на месту паркирања у који се смешта систем за паркирање, код кога се возила налазе једна изнад другог и заокретањем око хоризонталне осе жељеном возилу се омогућава излаз из система за паркирање. Приступ возилима је независан, тј. два корисника могу у сваком тренутку да приступе свом возилу да га паркирају и испаркирају. У питању је потпуно аутоматски систем.

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 2 паркинг места за особе са инвалидитетом

5.2.6. 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.

5.2.7. 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.

5.2.8. 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.

5.3 Урбанистички показатељи :

- Индекс заузетости : 57,35 % < 60 % максимално дозвољено Планом генералне регулације Пожеге
- Процент зелених површина : 21 % > 20 % мин. дефинисано Планом генералне регулације Пожеге

6. УСЛОВИ ЗА ПРИКЉУЧЕЊЕ НА ИНФРАСТРУКТУРУ

Саобраћајни приступ – предметни објекат има директан пешачки приступ из ул. Војводе Мишића, по рангу градска саобраћајница. Саобраћајни прикључак у свему извести према Техничким условима бр.10-290/23 од 03.05.2023.год. издати од стране ЈП „Развојна агенција Пожега“. Улазак и излазак са катастарске парцеле 358/8 КО Пожега мора имати улазни и излазни радијус кривине довољан да се обезбеди прегледност за укључење и искључење возила на улици Војводе Мишића. На изласку са катастарске парцеле 358/8 КО Пожега поставити саобраћајни знак стоп и зауставну линију, како би се обезбедила безбедност свих учесника у саобраћају, а посебно пешака.

Водовод и канализација – Према Техничким условима број : 6670/2 од 30.11.2021 г., издатим од стране ЈКП „Наш дом“ Пожега. За поменути локацију постоје услови за прикључак на водоводну и канализациону мрежу. Након добијања одобрења за изградњу објекта или грађевинске дозволе, странка је дужна да се јави у ЈКП „Наш дом“ ради подношења захтева за прикључак на водоводну и канализациону мрежу. На локацији нема изграђене атмосферске канализације, те атмосферске воде из олучних вертикала одвести према зеленим површинама, до извођења градске атмосферске канализације планиране ПГР Пожега.

Електроенергетска мрежа - Према Условима за пројектовање и прикључење на дистрибутивни систем електричне енергије број 8М.1.0.0-Д-09.20.-183495-23 од 03.05.2023.год., издатим од надлежног предузећа « ЕДС Дистрибуција» Д.О.О. Београд – Огранак Електродистрибуција Ужице, у којима је наведено „да се исти издају уз констатацију да изградња објекта није могућа без испуњења додатних услова : Потребно је реконструисати постојећу трафостаницу ТС 10/0,4 кV „Пожега 1“ и извршити измештање постојећих подземних кабловских водова на кат. парцели 358/3 КО Пожега, на основу захтева инвеститора број 2460800-Д.09.15-547809/1-2022 од 16.12.2022. године и Одговора на захтев 2460800-Д.09.20.-547809/1-2022 од 16.12.2022.год. уручен инвеститору 06.02.2023. године, са

наведеним условима и обавезама за извођење реконструкције. У складу са претходним, потребно је закључити Уговор о припремању земљишта између инвеститора и имаоца јавног овлашћења Електродистрибуција Србије д.о.о. Београд, Огранак Електродистрибуција Ужице којим ће се дефинисати реконструкција постојеће трафостанице ТС 10/0,4 кV „Пожега 1“ и измештање постојећих подземних кабловских водова са кат. парцеле 358/8. КО Пожега.

Образложење : У достављеном Елаборату међузависности ТС /0,4 кV „Пожега 1“ на кат. парцели 358/3 КО Пожега и новопројектованог пословно-стамбеног објекта на кат. парцели 358/8 КО Пожега из децембра 2022. године, закључено је да нису испоштоване потребне мере у погледу безбедности и функционалности постојеће ТС 10/0,4 кV „Пожега 1“, у складу са Законом о енергетици и Правилницима о техничким нормативима за изградњу и приближавање разним објектима - зградама.“

У акту су наведени услови које треба да задовољи објекат да би се могао изградити прикључак.

Уз услове за пројектовање достављен је и Уговор о пружању услуге за прикључење на дистрибутивни систем електричне енергије број 8М.1.0.0-D-09.20.-183495-23-УГП од 03.05.2023.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.

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 мрежа - Према Техничким условима за прикључење на телекомуникациону мрежу деловодни број: 173288/3-2023, број из ЛКРМ 71 од 24.04.2023.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, Пријеполје. Утврђено је да у близини планираних радова постоје телекомуникационе инсталације, па се сагласност издаје под условима наведеним у акту Телекома. Пре почетка извођења радова потребно је, у сарадњи са надлежном службом „Телеком Србија“ а.д. (контакт особа у име „Телеком Србија“ а.д. : Небојша Бичанић 064-653-2181 за ОК кабл и Александар Јевтовић, моб. 064/614-13-89, задужен за приступну мрежу у Пожеги) 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.

Гасоводна мрежа - Према Техничким условима за пројектовање и прикључење број 86-1/2023 од 25.04.2023.год. издатим од надлежног предузећа «Сигас» д.о.о. Пожега.

Ови услови важе две 2 године од датума издавања и по истеку овог рока морају се обновити.

Заштита од пожара - У поступку издавања локацијских услова прибављени су Услови заштите од пожара у оквиру обједињене процедуре електронским путем, 09.31 број: 217-28-439/23 од 24.04.2023.год. од стране Министарства унутрашњих послова – Сектор за ванредне ситуације – Одељење за ванредне ситуације у Ужицу. У допису је констатовано следеће :

„У смислу члана 33. став 1. тачка 1. Закона о заштити од пожара („Службени гласник РС“ број 111/2009, 20/2015, 87/2018 и 87/2018 - др. закони), за наведени објекат, прибавља се сагласност, на техничку документацију (Пројекат за извођење са Главним пројектом заштите од пожара) у погледу мера заштите од пожара, од надлежног органа Министарства унутрашњих послова Републике Србије.

Сходно члану 123. Закона о планирању и изградњи, а у складу са одредбама Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем („Сл. гласник РС“ бр. 68/2019) и члану 33. Закона о заштити од пожара („Сл. гласник РС“ бр. 111/2009, 20/2015, 87/2018 и 87/2018 - др. закони)

потребно је, пре отпочињања поступка за утврђивање подобности објекта за употребу, надлежном органу МУП-а Републике Србије доставити на сагласност, у погледу мера заштите од пожара, пројекте за извођење објекта.

У смислу члана 80. став 2. Закона о заштити од пожара („Службени гласник РС“ број 111/2009, 20/2015, 87/2018 и 87/2018 - др. закони), у току изградње објекта, инвеститор је дужан да одреди лице за вршење стручног надзора над грађењем објекта са аспекта заштите од пожара, које испуњава услове за вршење стручног надзора у складу са прописима о планирању и изградњи и има одговарајуће лиценце из области заштите од пожара;

У смислу члана 36. став 2. тачка 1. Закона о заштити од пожара („Службени гласник РС“ број 111/2009, 20/2015, 87/2018 и 87/2018 - др. закони), за наведене објекте, не прибавља се решење, којим се утврђује подобност објекта за употребу у погледу спроведености мера заштите од пожара предвиђених у техничкој документацији, од надлежног органа Министарства унутрашњих послова Републике Србије.

НАПОМЕНА: У овом случају, подобност објекта за употребу у погледу спроведености мера заштите од пожара предвиђених у техничкој документацији утврђује лице, са одговарајућом лиценцом из области заштите од пожара, које се мора налазити у саставу Комисије за технички преглед објекта.“

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

7. ПОДАЦИ О ПОСТОЈЕЋИМ ОБЈ. КОЈЕ ЈЕ ПОТРЕБНО УКЛОНИТИ ПРЕ ГРАЂЕЊА

Нису евидентирани објекти планирани за уклањање.

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 минералогско –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.

8. ПОСЕБНИ УСЛОВИ

- 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 („Службени гласник РС“, број 72/2009, 81/2009-исправка, 64/2010 – одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 – одлука УС, 50/2013 – одлука УС, 98/2013 – одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019-др.закон, 9/2020 и 52/2021), 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 оgrade, 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.358/8 КО Пожега, односно пројекат припремних радова, сачињен у складу са чланом 62. Правилника о садржини, начину и поступку израде и начину вршења контроле техничке документације према класи и намени објеката (“Службени гласник РС”, број 73/2019).
- Према Условима за пројектовање и прикључење на дистрибутивни систем електричне енергије број 8М.1.0.0-D-09.20.-183495-23 од 03.05.2023.год., издатим од надлежног предузећа « ЕДС Дистрибуција» Д.О.О. Београд – Огранак Електродистрибуција Ужице, потребно је пре подношења захтева за грађевинску дозволу, реконструисати постојећу трафостаницу ТС 10/0,4 кV „Пожега 1“ на кат. парцели 358/3 КО Пожега.
- за наведени објекат, прибавља се сагласност, на техничку документацију (Пројекат за извођење са Главним пројектом заштите од пожара) у погледу мера заштите од пожара, од надлежног органа Министарства унутрашњих послова Републике Србије, а у складу са члана 33. став 1. тачка 1. Закона о заштити од пожара („Службени гласник РС“ број 111/2009, 20/2015, 87/2018 и 87/2018 - др. закони),
- У смислу члана 80. став 2. Закона о заштити од пожара („Службени гласник РС“ број 111/2009, 20/2015 и 87/2018), у току изградње објекта, инвеститор је дужан да одреди лице за вршење стручног надзора над грађењем објекта са аспекта заштите од пожара, које испуњава услове за вршење стручног надзора у складу са прописима о планирању и изградњи и има одговарајуће лиценце из области заштите од пожара;
- У смислу члана 36. став 2. тачка 11. Закона о заштити од пожара („Службени гласник РС“ број 111/2009, 20/2015 и 87/2018), прибавља се решење, којим се утврђује подобност за употребу у погледу спроведености мера заштите од пожара предвиђених у техничкој документацији, од надлежног органа Министарства унутрашњих послова Републике Србије
- Сходно члану 123. Закона о планирању и изградњи, а у складу са одредбама Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем („Сл. гласник РС“ бр. 68/2019) и члану 33. Закона о заштити од пожара („Сл. гласник РС“ бр. 111/2009, 20/2015,

87/2018 и 87/2018 - др. закони) потребно је, пре отпочињања поступка за утврђивање подобности објекта за употребу, надлежном органу МУП-а Републике Србије доставити на сагласност, у погледу мера заштите од пожара, пројекте за извођење објекта.

- Пре почетка извођења радова потребно је, у сарадњи са надлежном службом „Телеком Србија” а.д. (контакт особа у име „Телеком Србија“ а.д. : Небојиша Бичанић 064-653-2181 за ОК кабл и Александар Јевтовић, моб. 064/614-13-89, задужен за приступну мрежу у Пожеги) 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.

9. 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.

10. 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.72/2018) и доказ о власништву.

11. 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 Графички прилог, Идејно решење, број техничке документације 48/2021 - IDR, Пожега фебруар 2023.год., урађено од стране SGR "Arm Projekt", ул.

██████████, 31210 Пожега Добривоје Стевановић, одговорни пројектант : Селма Чичић,
дипл.инж.арх., бр. лицене 300 K066 11, као и сви прибављени услови имаоца јавних овлашћења.

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

Руководилац,

Мирјана Вајовић, дпп

ЛОКАЦИЈСКИ УСЛОВИ

**за изградњу вишепородичног стамбено пословног објекта са подземном гаражом,
спратности 1Под.+П+5 на кат. парцели бр.358/8 КО Пожега, у улици Војводе Мишића у
Пожеги**

ГРАФИЧКИ ПРИЛОГ БР.1

