



Општина Пожега

управа Пожега

Одељење за урбанизам, грађевинарство,

стамбено-комуналне послове и

заштиту животне средине

ROP-POZ-2070-LOC-1/2025

03 број е-писарница : 000264561 2025 06706 000 000 351 160

31.01.2025.год.

П о ж е г а

Одељење за урбанизам, грађевинарство, стамбено - комуналне послове и заштиту животне средине Општинске управе Пожега, решавајући по захтеву за издавање локацијских услова, инвеститора правно лице Општина Пожега (МБПЛ ██████████, ПИБ ██████████) из Пожеге, поднетог преко пуномоћника Ђорђа Павловића (ЈМБГ ██████████ из Пожеге, ул. ██████████ ██████████), а на основу 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) и Плана генералне регулације Пожеге („Службени лист Општине Пожега“, бр.5/15, 7/16, 2/17, 14/18, 13/21, 15/21-испр.грешке, 9/23 и 18-1/24), овлашћено лице по Решењу о овлашћењу број 002987953 2024 06706 000 000 000 001 04 01 од 02.12.2024.године, издаје

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

за реконструкцију и доградњу (надзиђивање) постојећег објекта Народне библиотеке Пожега, изграђен на кат. парцели бр.260/1 КО Пожега

1. Подаци о катастарској парцели/локацији

1.1. Према подацима прибављеним по службеној дужности, из базе катастра непокретности Републике Србије, Информациони систем за размену података: Подаци прибављени из базе катастра непокретности Републичког геодетског завода

А) *катастарска парцела бр.260/1 КО Пожега* (број листа непокретности 3485), укупне површине 748 м2 према врсти земљишта води се као градско грађевинско земљиште, а по култури на следећи начин :

- део парцеле бр.1 : земљиште под зградом и другим објектом у површини од 349 м2, зграда пословних услуга, спратности Под.+П+1, објекат изграђен пре доношења прописа о изградњи.

- део парцеле бр.2 : земљиште под делом зграде у површини од 1,0 м2.

- део парцеле бр.3 : земљиште уз зграду и други објекат у површини од 398 м2.

Имаоц права на парцели и објекту је Општина Пожега, јавна својина у уделу 1/1.

Као терет на парцели уписано је дана 30.07.2015.год. да се на кат. парцели бр.260/1 налази део зграде са кат. парцеле бр.259/2 у површини од 1,0 м2.

1.2 У оквиру процедуре прибављена је по службеној дужности Копија катастарског плана број : 952-04-145-1574/2025 од 31.01.2025.год., издата од стране РГЗ, СКН Пожега.

1.3. Такође, по службеној дужности прибављена је Копија катастарског плана водова, од стране надлежног РГЗ, Сектор за катастар непокретности - Одељење за катастар водова Ужице, број 956-307-1819/2025 од 31.01.2025.год.

1.4. Уз захтев за издавање локацијских услова приложен је КТП (у dwg и pdf формату) од 17.01.2025.год., снимање и израда ГеоГИС Консултантинг д.о.о. Београд, Одговорно лице Никола Гордић, мастер инжењер геодезије, број лиценце 01 0844 24.

1.5 Грађевинска парцела : Локацијски услови се издају за катастарску парцелу која испуњава услов за грађевинску парцелу, у складу са чл. 53а 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). У предметном случају ради се о реконструкцији и надоградњи постојећег објекта, изграђеног на кат. парцели бр.260/1 КО Пожега. Кат. парцела бр.260/1 КО Пожега има довољну површину, ширину фронта и директан приступ на јавну саобраћајну површину, те испуњава услове за грађевинску парцелу.

2. Анализа и оцена захтева

Постојећи објекат Народне библиотеке Пожега, спратности Под.+П+1, изграђен је на кат. парцели бр.260/1 КО Пожега, уз улицу Краља Александра. Укупна површина парцеле је 748 м². Објекат је у листу непокретности обележен бројем 1. Колски и пешачки приступ на парцелу остварују се са њене јужне стране, са ул. Краља Александра која се налази на парцели 418 КО Пожега. Паркирање је обезбеђено на парцели са 5 паркинг места.

Иако је у катастру објекат заведен као зграда пословних услуга, предметни објекат је по својој функцији библиотека још од 1996.год. са адресом ул.Краља Александра број 8. Објекат Народне библиотеке Пожега представља једну функционалну целину и потпуно је опремљен свом потребном инфраструктуром.

Постојеће просторије у оквиру подрума су : подрум, остава и степениште.

Постојеће просторије у оквиру приземља су : три ходника, просторија за издавање књига, читаоница, завичајно одељење, тоалет, кухиња, обрада књига, рачуноводство, директор, улаз за дечије одељење, дечије одељење, остава и ходник за подрум. На првом спрату се налазе ходник, пет канцеларија, степениште и тераса. Главни улаз у објекат је са јужне стране

Постојећа висина слемена објекта мерена од коте пода приземља је 9.86 м Максималне димензије објекта у основи су 20.57 x 25.08 м.

Планираним радовима задржани су постојећи урбанистички оквири, уз минималне промене у габариту објекта у основи, док је промењена спратност северног дела објекта, са П+0 на П+2.

Габарит подрума се мења и увећава за окно лифта. Новопроектоване просторије у оквиру подрума су : вишенаменска сала, остава, ходник, степениште и лифт.

Новопроектоване просторије у оквиру приземља су : ходник, простор позајмног одељења за одрасле, инфо пулт, читаоница, улаз за дечије одељење, просторија за децу и младе, тоалет, атријум, степениште, и једне прилазне степенице за главни улаз и за улаз од дечијег одељења.

На првом спрату планирани су следећи садржаји : ходник, читаоница, заједничка просторија, научно и завичајно одељење, депо, тоалет, две канцеларије, степениште.

На другом спрату пројектоване су : ходник, заједнички простор, тоалет, степениште и кровна тераса.

Главни улаз у објекат остаје непромењен са његове јужне стране, са ул. Краља Александра.

Променом спратности мења се висина слемена мерена од коте пода приземља, те износи 12.60 м. Планираним радовима габарит објекта у основи је незнатно промењен и износи 25.42 x 20.47.

3. Подаци о класи и намени планиране изградње

Према ИДР-у а у складу са Правилником о класификацији објеката („Службени гласник РС“, бр. 22/15), објекат је разврстан као Нестамбене зграде, Музеји и библиотеке, и то :

- Музеји, уметничке галерије, библиотеке, информационо-документарни центри
- класификациони број 126201,
- категорија В - захтевни објекти,
- процентуална заступљеност 100%.

4. Намена, правила уређења и грађења из Плана генералне регулације Пожега

Катастарска парцела бр.260/1 КО Пожега налази се у простору обухваћеним Планом генералне регулације Пожега („Службени лист Општине Пожега“, бр.5/15, 7/16, 2/17, 14/18, 13/21, 15/21-испр.грешке, 9/23 и 18-1/2024).

По основу режима коришћења земљишта кат. парцела бр.260/1 КО Пожега КО Пожега, дефинисана је као површина јавне намене, објекти културе.

Кат. парцеле бр.260/1 КО Пожега налази се у оквиру Центар насеља, целина Ц0, урбанистичка подцелина Ц0.1 - становање високих густина од 250 ст/ха са централним функцијама.

Опис постојећег стања и начина коришћења простора

КУЛТУРА

Од установа културе најзначајније установе су Градска библиотека са шест издвојених одељења и књижном фондом од 70.000 књига, Културни центар у оквиру кога постоји градска галерија и биоскопска сала, локални радио и телевизијска станица и две приватне радио станице, Музеј железнице, као и други садржаји повремених и трајних карактера.

Народна библиотека Пожега изграђена је 1955.године. С' обзиром на величину књижевног фонда и број корисника, постојећи простор није довољан и омета обављање планираних активности. Проширење зграде, кроз доградњу, реконструкцију и надградњу ће решити проблем у дужем временском периоду.

Општа правила уређења простора

У графичком прилогу „Карта планиране намене површина“ дате су претежне намене у оквиру захвата плана.

- Изградња/доградња објекта дозвољена је унутар регулационих линија односно утврђених грађевинских линија објеката према правилима уређења и грађења утврђеним Планом.
- Могућа је **фазна градња** која треба да буде у складу са потребама инвеститора. Прва фаза реализације треба да буде уређење инфраструктуре што подразумева и успостављање везе са постојећом мрежом. Објекти се такође могу градити фазно, у оквиру своје грађевинске парцеле при чему свака фаза мора представљати функционалну и обликовну целину. Фазна градња подразумева и фазну израду техничке документације и прибављање грађевинске дозволе за сваку појединачну фазу.

УСЛОВИ И НОРМАТИВИ ЗА ПАРКИРАЊЕ

Услови и нормативи за паркирање за јавне површине и објекте

За постојеће комплексе јавних намена потребе за паркирањем остварити делом у склопу комплекса а делом на јавним паркинг просторима.

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.

Димензије просторног габарита (2,5x5,0 за управно и 2,3x6,0 за подужно паркирање) су полазни геометријски стандард у планирању и пројектовању паркиралишта за путничке аутомобиле.

Правила грађења

Општа правила грађења

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.

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.

Правила грађења за објекте и површине јавне намене

КУЛТУРА

- Намена: објекти у функцији културе
- Положај грађевинске линије: у складу са графичким прилогом „Карта урбанистичке регулације“
- Максимална спратност: По+П+2 (три надземне етажe)
- Максималан индекс заузетости грађевинске парцеле: 50%
- Максимална висина коте венца: 12 м
- Приступ комплексу предвиђен је са јавне саобраћајнице
- Обезбедити део паркинг места на сопственој парцели, а део у оквиру јавног паркинг простора
- Избор материјала за изградњу и обликовање треба да буде у складу са наменом простора и окружењем
- Кровови треба да буду обавезно у нагибу, са максималним нагибом од 45% При пројектовању придржавати се свих важећих прописа за пројектовање ове врсте објеката. Условe и начин фондирања прилагодити резултатима детаљних геолошких истраживања
- При пројектовању морају се испоштовати сви услови за несметано кретање деце, старих, хендикепираних и инвалидних лица
- За потребе формирања грађевинске парцеле извршити парцелацију, односно препарцелацију у складу са законом.

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.

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.

Прилази до објекта

Прилаз до објекта предвиђа се на делу објекта чији је приземни део у нивоу терена или је мање уздигнут у односу на терен. Савладавање висинске разлике између пешачке површине и прилаза до објекта врши се:

- 1) рампама за пешаке и инвалидским колицима, за висинску разлику до 76 цм;
- 2) спољним степеницама, рампама, степеништем и подизним платформама, за висинску разлику већу од 76 цм.

Рампе за пешаке

Савладавање висинских разлика до 76 цм између две пешачке површине и на прилазу до објекта врши се применом рампи тако да:

- нагиб рампе није већи од 5% (1:20), а ако нема услова за рампу нагиба од 5% може износити 8.3% (1:12) за кратка растојања (до 6 м)
- највећа дозвољена укупна дужина рампе у посебном случају износи 15 м
- рампе дуже од 6 м, а највише до 9 м у случају да су мањег нагиба, раздвајају се одмориштима најмање дужине 150 цм
- најмања чиста ширина рампе за једносмеран пролаз износи 90 цм, а уколико је двокрака чиста ширина рампе износи мин 150 цм, са подестом од мин. 150 цм
- површина рампе је чврста, равна и отпорна на клизање.

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) на паркиралиштима уз домове здравља, болнице, домове старих и друге здравствене и социјалне установе, најмање 10% места од укупног броја места за паркирање, а најмање два места за паркирање.

ПОСЕБНИ УСЛОВИ ГРАЂЕЊА

УРБАНИСТИЧКА ЦЕЛИНА	Ц 0	
ДОЗВОЉЕНА НАМЕНА	ГРАДСКИ ЦЕНТАР - СТАНОВАЊЕ ВИСОКИХ ГУСТИНА ОД 250 ст/ха СА ЦЕНТРАЛНИМ ФУНКЦИЈАМА	
МАКСИМАЛНИ ДОЗВОЉЕНИ ИНДЕКС ЗАУЗЕТОСТИ ЗЕМЉИШТА	60% (0,60)	На постојећим изграђеним грађевинским парцелама чији су и индекс заузетости и индекс искоришћености већи од дозвољених, могућа је реконструкција, адаптација, санација постојећих објеката као и њихова пренамена.
МАКСИМАЛНИ ДОЗВОЉЕНИ ИНДЕКС ИЗГРАЂЕНОСТИ	1,80	
ПОЛОЖАЈ ОБЈЕКТА НА ПАРЦЕЛИ	<p>Новопланирани објекти се постављају у оквиру дефинисаних грађевинских линија.</p> <p>Растојање објекта од бочних граница парцеле</p> <ul style="list-style-type: none"> • У непрекинутом низу је 0м. Када се постављају на бочној граници парцеле није дозвољено отварање прозора на бочним фасадама. • У прекинутом низу и код слободно стојећих објеката је 1/4 висине вишег објекта (висина до кровног венца) али не мање од 2.5м. • Уколико се грађевинска и регулациона линија поклапају висина објекта је до 1.5 ширине регулације улице тј. од грађевинске линије наспрамног објекта <p>Међусоба удаљеност нових и околних објеката, осим објеката у низу је 5м, тако што се положајем новог објекта обезбеђује наведена удаљеност од постојећег објекта.</p> <p>За изграђене слободностојеће објекте који су међусобно удаљени мање од 5м не могу се на суседним странама предвиђати наспрамни отвори.</p>	
СПРАТНОСТ ОБЈЕКТА	максимално По+П+2 - три надземне етажe	
	Дозвољена је изградња подрумске или сутеренске етажe уколико не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе.	
	Висина надзетка поткровне етажe износи максимално	

		1,6 m рачунајући од коте пода поткровне етажe до висине кровног венца.
ТИП ИЗГРАДЊЕ		<ul style="list-style-type: none"> ■ Затворени низ • Полузатворени низ ■ Двојни објекти • Слободностојећи објекти
УСЛОВИ ЗА ПАРЦЕЛАЦИЈУ, ПРЕПАРЦЕЛАЦИЈУ И ФОРМИРАЊЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ :	МИНИМАЛНА ВЕЛИЧИНА ПАРЦЕЛЕ	<ul style="list-style-type: none"> • за слободностојећи објекат: 3.0 ара • за двојни: 4.0 ара (2 x 2.0 ара) • за објекте у прекинутом низу: 3.0 ара • за објекте у непрекинутом низу: 1.5 ара
	МИНИМАЛНА ШИРИНА ФРОНТА	<ul style="list-style-type: none"> • за слободностојеће објекте је 10m. • за двојни: 16.0m (2 x 8.0 m) • за објекте у прекинутом низу: 8.0m • за објекте у непрекинутом низу 5.0m
	<p>*напомена: приказани су минимални урбанистички параметри за (пре)парцелацију и формирање грађевинске парцеле.</p> <p>Постојећи објекти се могу дограђивати иако припадају грађевинским парцелама које имају површину мању од минималних прописаних овим Планом. Објекти се дограђују до максималних дозвољених коефицијената прописаних Планом.</p> <p>Изузетно, може се одобрити и нова изградња на грађевинским парцелама које имају површину мању од минималне прописане, а које немају могућност укрупњавања односно препарцелације. Препорука је да се на таквим парцелама граде објекти у низу.</p>	
УСЛОВИ ЗА ПОСТОЈЕЋЕ ОБЈЕКТЕ		<p>Постојеће објекте који се налазе у појасу регулације планираних саобраћајница уклонити приликом привођења земљишта намени</p> <p>Постојећи објекти који делом задиру у планирану грађевинску линију, задржавају се уз услов да се доградња врши у складу са грађевинском линијом</p>
ПОЛОЖАЈ ГРАЂЕВИНСКЕ ЛИНИЈЕ		Према графичком прилогу „КАРТА УРБАНИСТИЧКЕ РЕГУЛАЦИЈЕ“
УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДЊУ ДРУГОГ ОБЈЕКТА НА ПАРЦЕЛИ :		Дозвољена је изградња другог објекта основне, компатибилне или пратеће намене у оквиру планираних урбанистичких параметара

	<p>Минимална удаљеност слободностојећих објеката на истој парцели износи 1/2 висине вишег објекта.</p>
	<p>За објекте у дубини парцеле обавезно обезбедити прилаз ка јавној површини минималне ширине 2,5 m, одвојено од главног објекта или као пасаж главног објекта на парцели.</p> <p>По потреби се може захтевати и шири пролаз, ако је други објекат пословни па се за њега дефинишу противпожарни услови.</p>
	<p>Дозвољена је изградња једног помоћног објекта на парцели, приземне спратности</p>
<p>УРЕЂЕЊЕ ЗЕЛЕНЕ ПОВРШИНЕ :</p>	<p>Минимално 20% површине грађевинске парцеле уредити зеленим површинама</p>
<p>ПАРКИРАЊЕ</p>	<p>Паркирање обезбедити у оквиру парцеле. За сваку стамбену јединицу обезбедити једно паркинг место.</p>
<p>Услови Завода за заштиту споменика културе:</p>	<ul style="list-style-type: none"> • У оквиру урбанистичке подцелине Ц0.2 налази се непокретно културно добро - споменик културе Кућа Аћимовића на к.п. 245/1 КО Пожега. <p>* Мере техничке заштите за ову врсту објеката углавном су дефинисане одлуком о утврђивању, као и одредбама Закона о културним добрима, а примењују се опште мере и смернице које су дате у посебном поглављу овог плана – 2.1.9.12. <i>Услови заштите непокретних културних добара и амбијенталних целина.</i></p> <p>- У оквиру целине 1 налазе се следећа добра која су у процедури за утврђивање за културна добра – споменике културе:</p> <ul style="list-style-type: none"> • подцелина Ц0.3 - Хотел „Томашевић“, у ул Књаза Милоша бр.10, КП 191/2 (пред први светски рат) • подцелина Ц0.1 - Кућа Милована Јеремића, у улици Краља Петра I, КП 251/3 КО Пожега (из 1930.године) • подцелина Ц0.4.1 - Кућа Младена С. Перуничича, на Тргу Слободе бр.7, КП 361 КО Пожега (крај 19. века) • подцелина Ц0.6.1 - Кућа Светислава М. Алексића, у улици Краља Петра бр.6, КП 224 КО Пожега (почетак 20. века)

- У оквиру целине 1 налазе се следећа добра која уживају претходну заштиту:

1. Подцелина Ц0.1.0 - Кућа Тихомира Аћимовића Карчевића, у ул. Војводе Мишића бр.19, КП 538/5 КО Пожега (пред први светски рат)
2. Подцелина Ц0.8.2 - Кућа Новице Дамљановића, у ул. Књаза Милоша бр.23, КП 86 КО Пожега (почетак 20. века)
3. Подцелина Ц0.8.2 - Кућа у Чачанском сокаку бр. 25, у ул. Књаза Милоша бр.25, КП 87/1 КО Пожега (почетак 20. века)
4. Подцелина Ц0.9.5 - Антонијевића кућа, у ул. Књаза Милоша бр.28 (садашњи власник је Миодраг Д. Глушчевић), КП 169/1 КО Пожега (између два рата)
5. Подцелина Ц0.8.2 - Зграда старе поште, у ул. Књаза Милоша бр.55 (садашњи власници се презивају Брашанац), КП 139/1 КО Пожега (између два рата)
6. Подцелина Ц0.8.1 - Кућа Миливоја Терзић, у ул. Војводе Степе бр.1, КП бр.45 КО Пожега (између два рата)
7. Подцелина Ц0.15 - Вуковића кућа, у Немањиној бр.35, КП 288 (између два рата)
8. Подцелина Ц0.14 - Кућа Радише П. Гојгића, у улици Краља Александра бр.23, КП 324 КО Пожега (пред други сватски рат)
9. Подцелина Ц0.4 - Кућа Марка Гојгића, у улици Краља Александра бр.13, КП 344 КО Пожега (почетак 20. века)
10. Подцелина Ц0.1 - Кућа Јешића, у улици Краља Александра бр.6, КП 259/1 КО Пожега (крај 19. века)
11. Подцелина Ц0.4 - Кућа Јована Тановића, на Тргу Слободе бр.7/2 (садашњи власници се презивају Живковић) КП бр. КО Пожега 360/2 (крај 19.века)
12. Подцелина Ц0.1 - Кућа Добросава Јефтовића, на Тргу Слободе бр.8, КП 255 КО Пожега (из 1896.године)
13. Подцелина Ц0.1 - Кућа Јефта Каргановића, на Тргу Слободе бр.10, КП 254 КО Пожега (из 1880.године)
14. Подцелина Ц0.3 - Зграда варошке управе, на Тргу Слободе бр.3, КП 199/1 КО Пожега (из 1939.године)
15. Подцелина Ц0.4 - Зграда Милорада и Аранке, у улици Николе Пашића бр.2, КП 367 КО Пожега (из 1932.године)
16. Подцелина Ц0.4 - Трговина Миленка И. Јасиковића, на Тргу Слободе бр.5, КП 368 КО Пожега (крај 19. века)
17. Подцелина Ц0.4 - Зграда општине, на Тргу Слободе бр.9, КП 355/1 КО Пожега (из 1956. године)

- 18. Подцелина Ц0.4 - Зграда полиције, у улици Краља Александра 1, КП 355/1 КО Пожега (из 1928.године)
- 19. Подцелина Ц0.6.1 - Кућа Милана Г. Петровића, у улици Краља петра бр.16, КП 220 (крај 19. века)
- 20. Подцелина Ц0.2.2 - Кућа Глишића, у улици Књаза Милоша бр.3, КП 360/2 КО Пожега (двадесете године 20. века)
- 21. Подцелина Ц0.3 - Кафана „Македонија“, Живка Живковића КП 201/1 КО Пожега (почетак 20. Века).

*На основу споменичке валоризације појединачних објеката градитељског наслеђа у границама Плана генералне регулације утврђена је заштита и дефинисан је степен могућих интервенција који су дефинисани у посебном поглављу – 2.1.9.12. *Услови заштите непокретних културних добара и амбијенталних целина.*

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 (*“Службени гласник 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 и 83/2018*) уважава значај енергетске ефикасности објеката. Сертификат о енергетским својствима зграда чини саставни део техничке документације која се прилаже уз захтев за издавање употребне дозволе.

5. Услови изградње објекта и уређења парцеле

5.1 Подаци о планираном објекту

- ВРСТА РАДОВА : реконструкција и доградња
 - ТИП ОБЈЕКТА : слободностојећи
 - НАМЕНА ОБЈЕКТА : објекат културе.
 - ФАЗНОСТ ИЗГРАДЊЕ : Могућа је фазна градња која треба да буде у складу са потребама инвеститора. Објекти се такође могу градити фазно, у оквиру своје грађевинске парцеле при чему свака фаза мора представљати функционалну и обликовну целину. Фазна градња подразумева и фазну израду техничке документације и прибављање грађевинске дозволе за сваку појединачну фазу. У предметном случају могуће је дефинисати две фазе :
1. Фаза : Реконструкција са доградњом постојећег објекта, којом би се побољшали основни захтеви за употребу објекта и променио спољни изглед и
 2. Фаза : Надзиђивање.
- ПОВРШИНЕ И ПОДАЦИ РЕЛЕВАНТНИ ЗА ИЗРАДУ ЛУ

Укупна БРГП надземно

ПОСТОЈЕЋЕ: 519.32 m²

БУДУЋЕ: 1261.02 m²

<i>Укупна бруто изграђена површина</i>	ПОСТОЈЕЋЕ: 581.07 m ² БУДУЋЕ: 1327.44 m ²
<i>Укупна нето површина:</i>	ПОСТОЈЕЋЕ: 508.02 m ² БУДУЋЕ: 996.91 m ²
<i>Површина приземља (бруто):</i>	ПОСТОЈЕЋЕ: 349.00 m ² БУДУЋЕ: 433.47 m ²
<i>Површина земљишта под објектом</i>	ПОСТОЈЕЋЕ: 349.00 m ² БУДУЋЕ: 433.47 m ²
<i>Спратност</i>	ПОСТОЈЕЋЕ: P ₀ +P+1 БУДУЋЕ: P ₀ +P+2
<i>Висина објекта</i>	ПОСТОЈЕЋЕ: 9.86 m БУДУЋЕ : 12.60 m
<i>Светла висина</i>	ПОСТОЈЕЋЕ: подрум: 2.36 - 2.58 m приземље: 3.03; 2.66; 3.47 m спрат: 2.62 - 2.95m БУДУЋЕ: подрум: 2.41 – 2.41 m приземље: 2.65; 2.89; 3.61 m 1. спрат: 2.89 – 3.61m 2. спрат : 3.00m
<i>Посебни делови објекта</i>	ПОСТОЈЕЋЕ : 1 функционална јединица
<i>Број функцион. јединица</i>	БУДУЋЕ: функционална јединица
<i>Број паркинг места</i>	ПОСТОЈЕЋЕ: 5 БУДУЋЕ: 5

<i>Нагиб крова</i>	ПОСТОЈЕЋЕ : 8°, 11°, 27°, 30°, 35° БУДУЋЕ : 8°
<i>Материјализација крова</i>	Постојеће: цреп и лим Будуће: лим
<i>Процент зелених површина</i>	ПОСТОЈЕЋЕ: 12.68 % БУДУЋЕ: 13.79%
<i>Индекс изграђености</i>	ПОСТОЈЕЋЕ: 46.66 % БУДУЋЕ: 57.95 %
<i>Начин грејања</i>	Постојећи гасни прикључак

Положај објекта на парцели : условљен постојећим стањем, а према графичком прилогу Ситуација из пројектне документације (Идејно решење), обј. је лоциран у оквиру грађевинских линија које су дефинисане планом.

- Колски приступ објекту : задржава се постојећи, директан из ул.Краља Александра,
- Снегобрани и олуци : обавезно постављање уз услов да стрехе не смеју прелазити на суседну парцелу, нити се падавине са кровних равни могу сливати на суседне парцеле.
- 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 и законским одредбама за ту врсту објеката.

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.

5.2 Урбанистички показатељи

Површине за обрачун коефицијената :

- површина парцеле : 748 м²

- површина под објектом након планираних радова : 433.47 м²

Индекс заузетости : 57.95 % < 60 % колико износи максимални дозвољени индекс заузетости земљишта дефинисан Планом генералне регулације Пожеге за ову подцелину.

5.3 Услови уређења парцеле

5.3.1. Слободне површине затравити и озеленети уз примену садног материјала који не спречава природно проветравање простора. Планом није прецизно дефинисан проценат уређених зелених површина за објекте културе, а ИДР-ем је остварено 13.79% зелене површине.

5.3.2. 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.

5.3.3. Паркирање/гаражирање : За паркирање путничких аутомобила задржава се постојећи број 5 ПМ, а по потреби паркирање обезбедити на јавним паркинг просторима. На основу плана потребно је обезбедити 1 ПМ за особе са инвалидитетом.

5.3.4. 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.

5.3.5. 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.

5.3.6. Одлагање отпада : у зони градског центра, није планирано постављање контејнера и других простора за одлагање смећа, већ овај проблем треба решити посебним режимом - увођењем временски ограниченог и прецизираног термина прикупљања смећа од стране надлежног комуналног предузећа.

6. Прикључци на инфраструктуру

Путна инфраструктура – у складу са ИДР-ем задржава се постојећи саобраћајни приступ са ул.Краља Александра.

Водоводна и канализациона инфраструктура – у складу са ИДР-ем, задржава се постојећи прикључак.

Електроенергетска инфраструктура – у складу са ИДР-ем, задржава се постојећи прикључак

Заштита од пожара - У поступку издавања локацијских услова прибављени су Услови заштите од пожара у оквиру обједињене процедуре електронским путем, 07.31 број: 217-28-143/25 од 31.01.2025.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 2. 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. 96/2023) 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 објеката за

употребу, надлежном органу МУП-а Републике Србије доставити на сагласност, у погледу мера заштите од пожара, пројекте за извођење објекта.

Пројекат за извођење - Главни пројекат заштите од пожара, мора бити израђен у складу са члановима 31. и 32. Закона о заштити од пожара („Службени гласник РС“ број 111/2009, 20/2015, 87/2018 и 87/2018 - др. закони). У смислу члана 70. Правилника о садржини, начину и поступку израде и начину вршења контроле техничке документације према класи и намени објекта („Службени гласник РС“ број 96/2023), Пројекти за извођење морају бити усклађени са Главним пројектом заштите од пожара, у погледу мера заштите од пожара које су предвиђене у наведеном пројекту заштите од пожара.

У техничкој документацији је потребно применити и предвидети мере заштите од пожара утврђене важећим законима, техничким прописима, стандардима и другим актима којима је уређена област заштите од пожара.

У смислу члана 36. став 2. тачка 4. 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 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.“

Сви наведени технички услови у целости и истоветној и идентичној садржини чине део ових локацијских услова и у потпуности се морају испоштовати. За штете настале због непоштовања истих трошкове сноси инвеститор.

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

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

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

ОБАВЕЗА ЈЕ инвеститора да примени важеће техничке нормативе и стандарде прописане за изградњу, коришћење и одржавање ове врсте објеката, сигурносну и другу опрему, у складу са важећим техничким нормативима и стандардима, односно прописима којима се уређује изградња и коришћење ове врсте објеката као и да се истих придржава у току пословне експлоатације као и одговарајућих мера заштите и услова које су утврдили други овлашћени органи и организације. Обавеза је инвеститора и извођача радова да спроводи опште мере заштите животне средине, које се односе на заштиту вода и ваздуха, заштиту од буке.

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

/

9. Промена намене пољопривредног земљишта

Катастарска парцеле бр.260/1 КО Пожега, према врсти земљишта води се као градско грађевинско земљиште, а по култури као земљиште под зградом и другим објектом и земљиште уз зграду и други објекат, те није потребно вршити промену намене земљишта.

10. Посебни услови

- С обзиром да се предметни објекат у катастру непокретности води као зграда пословних услуга, а да је фактичка намена објекат културе Народна библиотека Пожега, потребно је да захтев за издавање грађевинске дозволе гласи за реконструкцију и доградњу (надзиђивање) постојећег објекта са променом намене ради регулисања начина коришћења у СКН Пожега.
- У складу са чл.6 Уредбе о начину и поступку управљања отпадом од грађења и рушења („Сл.гл. РС“, бр.93/2023 и 94/2023-испр.), уз захтев за издавање решења о грађевинској дозволи, доставља се Решење о сагласности на План управљања отпадом од грађења и рушења. Сагласност на план управљања отпадом даје орган ЈЛС надлежан за заштиту животне средине. Садржина Плана управљања отпадом регулисана је чланом 7 Уредбе.
- Пројектом за грађевинску дозволу обезбедити 1 ПМ за особе са инвалидитетом.
- У смислу члана 33. став 1. тачка 2. 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.
- У смислу члана 36. став 2. тачка 4. 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 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.
- Елаборат енергетске ефикасности (елаборат ЕЕ) израђен у складу са Правилником о енергетској ефикасности („Службени гласник РС“, бр. 61/2011), саставни је део техничке документације која се прилаже уз захтев за издавање грађевинске дозволе.
- Инвеститор и извођач су обавезни да приликом извођења грађевинских радова на прописан начин обезбеде градилиште.

11. Уз захтев за издавање локацијских услова приложено је следеће :

- КТП (у dwg и pdf формату) од 17.01.2025.год., снимање и израда ГеоГИС КонсултантИГ д.о.о. Београд, ,
- Идејно решење, 0-Главна свеска и 1-Пројекат архитектуре (у PDF формату), број техничке документације 02/2024-ИДР, јануар 2025.год., пројектант DOMUS AUREA ил.Војводе Степе бр.12, Пожега, одговорно лице пројектанта и главни пројектант Ђорђе Павловић m.i.a., број лиценце 300 A00876 19.
- Прилог – Списак парцела потписан од стране главног пројектанта,
- Оверено пуномоћје.

12. Рок важности локацијских услова

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

13. Обавезе инвеститора

- Захтев за издавање грађевинске дозволе 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.arq.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.

14. Поука о правном средству

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

15. Напомена

Саставни део издатих локацијских услова је :

1. Графички прилог бр.1,
2. Идејно решење, 0-Главна свеска и 1-Пројекат архитектуре (у PDF формату), број техничке документације 02/2024-ИДР, јануар 2025.год., пројектант DOMUS AUREA ил.Војводе Степе бр.12, Пожега, одговорно лице пројектанта и главни пројектант Ђорђе Павловић т.і.а., број лиценце 300 А00876 19.
3. Сви наведени технички услови у целости и истоветној и идентичној садржини.

ПО начелнице ОУ Пожега,

Драгана Стефановић, дипл.инж.арх.

ГРАФИЧКИ ПРИЛОГ БР.1

