

Република Србија
ОПШТИНА ПОЖЕГА
Општинска управа
Одељење за урбанизам, грађевинарство,
стамбено-комуналне послове и
заштиту животне средине
Број у електронској писарници: 001719275 2025 06706 004 000 351 160
ROP-POZ-11974-LOCH-5/2025
05.05.2025.године
П о ж е г а



Одељење за урбанизам, грађевинарство, стамбено-комуналне послове и заштиту животне средине Општинске управе Пожега, решавајући по усаглашеном захтеву поднетом од стране инвеститора "MCS SISTEM" d.o.o. Пожега, [REDACTED], [REDACTED], преко пуномоћника Биро за пројектовање, инжењеринг и услуге „МОДУЛ ИНЖЕЊЕРИНГ“, Бојан Јанковић ПР, Краљево, [REDACTED], [REDACTED], лице које је потписало захтев Бојан Јанковић из Краљева, [REDACTED], на основу члана 53а Закона о планирању и изградњи („Сл.гл.РС“, бр. 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, 83/18, 31/19, 37/19-др.закон, 9/20, 52/21 и 62/23), Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем („Сл.гл.РС“, бр.96/2023), Уредбе о локацијским условима ("Сл. гласник РС", бр.87/2023), Плана генералне регулације Пожеге („Службени лист Општине Пожега“, бр.5/15, 7/16, 2/17, 14/18, 13/21, 15/21-испр.грешке, 9/23 и 18-1/24) и Урбанистичког пројекта „За изградњу пословно-стамбеног објекта на кат. парцелама бр.556/1 и 3274/1, обе у КО Пожега“ (потврђен под бројем 002748427 2024 06706 000 000 350 068 од 03.01.2025.године од стране овог Одељења), издаје

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

За фазну изградњу пословно-стамбеног објекта

ламеле 1 – стамбено пословне намене, спратности По+Пр+5С,

ламеле 2 – пословне намене, спратности ВПр и

ламеле 3 – пословне намене, спратности По+Пр+1С

на катастарским парцелама број 3274/1 и 556/1, обе у КО Пожега

1. ПОДАЦИ О КАТАСТАРСКОЈ ПАРЦЕЛИ

1.1 На основу електронски прибављених података из базе катастра непокретности Републичког геодетског завода од 09.03.2025.године, обухваћене катастарске парцеле се воде на следећи начин:

- **катастарска парцела бр.3274/1 КО Пожега** (Лист непокретности број 6372 КО Пожега) је укупне површине 9238м², према врсти земљишта се води као градско грађевинско земљиште, док се према начину коришћења земљишта води као: део парцеле бр.1 – њива 1.

класе у површини од 8246м² и део парцеле бр.2 – остало вештачки створено неплодно земљиште у површини од 992м².

Имаоц права на парцели је “MCS SISTEM” ДОО Пожега, врста права: својина, облик својине: приватна, удео 1/1.

- **катастарска парцела бр.556/1 КО Пожега** (Лист непокретности број 6372 КО Пожега) је површине 152м², према врсти земљишта се води као градско грађевинско земљиште, док се према начину коришћења земљишта води као: део парцеле бр.1 – остало вештачки створено неплодно земљиште у површини од 152м².

Имаоц права на парцели је “MCS SISTEM” ДОО Пожега, врста права: својина, облик својине: приватна, удео 1/1.

1.2. У оквиру обједињене процедуре, по службеној дужности у оквиру поступка ROP-POZ-11974-LOC-4/2025, прибављена је Копија катастарског плана водова број 956-307-1689/2025 од 30.01.2025.године, издата од стране РГЗ Сектор за катастар непокретности - Одељење за катастар водова Ужице. Према подацима из катастра водова, на кат. парцели бр.3274/1 КО Пожега су евидентирани подземни ТК каблови, постављени у крајњем источном делу парцеле, до улице Николе Пашића.

1.3 У оквиру поступка обједињене процедуре, по службеној дужности није прибављана Копија катастарског плана, јер је иста прибављена за потребе израде урбанистичког пројекта и садржана је у документацији УП који је приложен уз овај захтев (Копија катастарског плана број 953-145-15293/2024 од 10.04.2024.године).

1.4. Уз захтев за издавање локацијских услова приложен је катастарско-топографски план локације израђен од стране геодетске агенције "АКСИС" Душко Милутиновић ПР, Ваљево, март 2024.године, оверен од Душко Б. Милутиновић, мастер инж. геодез., лиценца број 01 0528 18 и Драган Н. Мићић, спец. струк. инж. геодез., лиценца број 01 0484 17. Према КТ плану, преко кат. парцеле бр.3274/1 КО Пожега је изграђен далековод 10кV.

1.5 Грађевинска парцела: У складу са чланом 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) локацијски услови се издају за катастарску парцелу која испуњава услов за грађевинску парцелу. Изузетно, локацијски услови се могу издати и за више катастарских парцела, уз обавезу инвеститора да пре издавања употребне дозволе изврши спајање тих парцела у складу са овим законом. У конкретном случају, према потврђеном урбанистичком пројекту и приложеном ИДР, планирани објекат се гради на две катастарске парцеле – на кат. парцели бр.3274/1 и делу кат. парцеле бр.556/1, обе у КО Пожега, где се не планира спајање целих кат. парцела већ парцелација и препарцелација у циљу формирања нове грађевинске парцеле. Према подацима из ИДР, планирана грађевинска парцела је површине 9310,50м² и има довољну површину, ширину фронта и директан приступ на јавну саобраћајну површину, па испуњава услове за грађевинску парцелу.

2. АНАЛИЗА ЗАХТЕВА

На катастарској парцели бр.3274/1 и 556/1(део), обе КО Пожега, планирана је **фазна изградња пословно-стамбеног објекта-комплекса**, кога чине три ламеле стамбено-пословне намене. Предметна локација се налази у градској зони, у оквиру урбанистичке целине Ц29, урбанистичке подцелине Ц29.1, са наменом становање већих густина од 150 до 250 ст/ха.

Планом 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), у одељку Спровођење, дефинисана је обавеза израде урбанистичког пројекта за вишепородичне стамбене објекте са преко 1000м² БРПП, као и за објекте компатибилне намене, уколико је компатибилна намена заступљена са више од 50% површине основне намене. Инвеститор је на предметној локацији планирао изградњу пословно-стамбеног комплекса укупне бруто грађевинске површине 12171,91м².

Уз захтев за издавање локацијских услова приложен је Урбанистички пројекат „За изградњу пословно-стамбеног објекта на кат. парцелама бр.556/1 и 3274/1, обе у КО Пожега“ (потврђен под бројем 002748427 2024 06706 000 000 350 068 од 03.01.2025.године од стране овог Одељења).

Сходно члану 57 став 4. 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), сви потребни услови прибављени од имаоца јавних овлашћења у поступку израде Урбанистичког пројекта, користиће се за израду ових Локацијских услова, осим услова «ЕДС Дистрибуција» Д.О.О. Београд – Огранак Електродистрибуција Ужице, који су у својим условима датим за израду УП прописали да ће ближе услове дефинисати у редовном поступку прибављања локацијских услова у обједињеној процедури, као и услова МУП - Сектор за ванредне ситуације, Одељење за ванредне ситуације у Ужицу и услова ЈВП „Србијаводе“ Београд, Водопривредни центар „Морава“ Ниш, Секција „Ужице“ Ужице, који нису прибављани у поступку израде УП.

ИЗВОД ИЗ ИДР

На катастарској парцели бр.3274/1 и део 556/1 обе К.О. Пожега, планирана је фазна изградња пословно-стамбеног објекта-комплекса, кога чине три ламеле стамбено-пословне намене, од чега је једна мешовитог програма са становањем као доминантном програмском целином (ламела 1), док су остале две (ламеле 2 и 3) формирана искључиво као пословне, са основном наменом трговине на мало, уз администрацију и пратеће садржаје. Објекти као део планираног пословно-стамбеног комплекса су према положају на парцели опредељени као једнострано и двострано узидани.

Новопроектовани објекат је обједињен у функционалну целину, са подземним етажама испод ламела 1 и 3, чија је претежна намена паркинг, уз неопходне просторије намењене техници потребној за функционисање савременог објекта пословања и становања.

Предметна локација се налази у улици Николе Пашића. Парцела на којој је планирана изградња има приступ на три саобраћајнице и то из предходно наведене улице Николе Пашића и две новопроектоване стамбене улице. Манипулативне површине за прилаз паркинг местима (интерне саобраћајнице на парцели) предвиђене су за коришћење у оквиру пословног комплекса, формирајући заједнички отворени простор у центру.

За планиране садржаје на предметној грађевинској парцели обезбеђено је укупно 110 паркинг места на отвореним паркинг површинама 53, а у подземним гаражама 57, од чега су 6 ПМ за особе са посебним потребама.

Уз колске прилазе предвиђени су и пешачки прилази. Пешачки приступ обезбеђен је и за несметано кретање лица са посебним потребама.

Функционално решење: оквиру комплекса планирана је изградња три ламеле и то:

- Ламела 1- стамбено пословни објекат спратности По+Пр+ 5С
- Ламела 2- пословни објекат спратности ВПр
- Ламела 3- пословни објекат спратности По+Пр+1С

Ламела 1- стамбено пословни објекат спратности По+Пр+ 5С

Положај и габарит новопроектваног објекта усаглашен је са захтевима инвеститора као и са осталим урбанистичким условима на постојећој локацији и исти је формиран на западној страни парцеле

Објекат је правоугаоног облика у основи. Бруто површина приземља износи 1105,78 м². Објекат је у највишем делу висок $x=22,00$ м (од коте терена– источне стране објекта до највише тачке крова – лифт кућице). Тачна диспозиција, облик, оријентација и положај према другим објектима дата је ситуационим планом који је саставни део пројекта.

У приземљу објекта пројектован је пословни простор за издавање са укупно 4 локала, док је са северне стране предвиђен улаз у стамбени део са предпростором и улазним холем и вертикалне комуникације до стамбених етажа –лифт и степениште.

У подруму објекта формирана је гаража за смештај 29 возила као и техничке просторије за коришћење. Улаз у гаражу пројектован је надкривеном рампом нагиба 7,5-15 %.

На првом, другом, трећем и четвртом спрату пројектовано је по по десет стамбених јединица, а на завршном, петом спрату формирано је девет стамбених јединица различите структуре, што чини укупно 49 стамбених јединица.

Ламела 2- пословни објекат спратности ВПр

Објекат ламела 2 пројектована је у правцу исток -запад и двострано је узидана повезујући ламеле 1 и 3. Објекат је конципиран као ретил парк са 6 одвојених локала, укупне квадратуре 2864,45 м². Објекат је приземан са директним приступом сваком локалу са приступног платоа.

Ламела 3- пословни објекат спратности По+Пр+1С

Положај новопроектваног објекта је на грађевинској линији према улици Николе Пашића усаглашен је са захтевима инвеститора као и са осталим урбанистичким условима на постојећој локацији и исти је формиран на источној страни парцеле.

Објекат је правоугаоног облика у основи. Бруто површина приземља износи 1199,63 м². Објекат је у највишем делу висок $x=8,85$ м (од коте нула– источне стране објекта до највише тачке крова – лифт кућице). Тачна диспозиција, облик, оријентација и положај према другим објектима дата је ситуационим планом који је саставни део пројекта.

У приземљу објекта пројектован је пословни простор за издавање са укупно 4 локала, док је са северне стране предвиђен улаз на први спрат са предпростором и улазним холем и вертикалне комуникације до горње етаже –лифт и степениште.

У подруму објекта формирана је гаража за смештај 28 возила као и техничке просторије са коришћење. Улаз у гаражу пројектован је рампом нагиба 12 %.

На првом спрату пројектовано је 5 пословних јединица, намењене административним пословима.

Инсталациони системи и опрема

У објекту се предвиђају следеће инсталације и опрема:

- водовод и канализација
- електроенергетика
- телекомуникације
- машинске инсталације
- гасне инсталације

3. ПОДАЦИ О КЛАСИ И НАМЕНИ ОБЈЕКТА

Према ИДР и Правилнику о класификацији објеката („Службени гласник РС“ бр.22/15), планирани објекат (који се састоји од 3 ламеле) је разврстан на следећи начин:

- Зграде за трговину на велико и мало - трговачки центри, зграде са продавницама, робне куће, издвојене продавнице, апотеке и бутици, сајамске хале, простори за аукције и изложбе, затворене пијаце, сервисне станице за моторна возила итд, површине преко 400м² или спратности П+1, категорије В (захтевни објекти), класификациони број 123002, процентуална заступљеност 50,90% и
- Стамбене зграде са 3 и више станова - издвојене и остале стамбене зграде са више од три стана, као што су стамбени блокови, куће са апартманима и сл., у којима су станови намењени за стално становање или за повремени боравак, површине преко 2000м² или спратности П+4+Пк (ПС), категорије В (захтевни објекти), класификациони број 112222, процентуална заступљеност 49,10%.

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

Катастарске парцеле бр.3274/1 и 556/1, обе КО Пожега су обухваћене Планом генералне регулације Пожеге и налазе се у градској зони, у оквиру урбанистичке целине Ц29, урбанистичке подцелине Ц29.1, са наменом становање већих густина од 150 до 250 ст/ха.

За изградњу планираног објекта урађен је Урбанистички пројекат „За изградњу пословно-стамбеног објекта на кат. парцелама бр.556/1 и 3274/1, обе у КО Пожега“, који је потврђен од стране овог Одељења под бројем 002748427 2024 06706 000 000 350 068 од 03.01.2025.године.

Правила уређења - Услови приступачности особама са инвалидитетом

Триликом 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, тарим, хендикепираним и инвалидним особама) у складу са Правилником о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката, којима се осигурава несметано сретање 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 лампама на местима денivelације између разних категорија саобраћајних површина. Код трајевинских објеката чија је кота пода денivelисана у односу на коту околних тротоара, треба

предвидети, поред степеника и рампе за кретање хендикепираних и инвалидних лица, и адекватна врата на свим улазима у објекте.

Места за паркирање

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

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

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

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

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

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

Мере енергетске ефикасности

Под појмом унапређења енергетске ефикасности у зградарству подразумева се континуирани и широк опсег делатности којима је крајњи циљ смањење потрошње свих врста енергије уз исте или боље услове у објекту. Као последицу смањења потрошње необновљивих извора енергије (фосилних горива) и коришћење обновљивих извора енергије, имамо смањење емисије штетних гасова (CO₂ и др.) што доприноси заштити природне околине, смањењу глобалног загревања и одрживом развоју земље. Закон о планирању и изградњи уважава значај енергетске ефикасности објеката. Обавеза унапређења енергетске ефикасности објеката дефинисана је у фази пројектовања, извођења, коришћења и одржавања (члан 4. Закона).

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

- пословање, администрација, услуга и сл. : 1ПМ на 70 м² корисног простора; односно 1ПМ по пословној јединици уколико је њена површина мања од 70м²

- трговина на мало : 1ПМ на 100 м² корисног простора.

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

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

Димензије просторног габарита (2,5х5,0/ ширина пролаза 5.5м, за управно и 2,3х6,0/ширина пролаза 3.5м за подужно паркирање) су полазни геометријски стандард у планирању и пројектовању паркиралишта за путничке аутомобиле. Кад су у питању гараже, ширина пролаза за управно паркирање износи 6м.

Грађевински елементи објекта

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

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

Заштита суседних објеката

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

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

Одводњавање и нивелација

Површинске воде одводе се са парцеле слободним падом према риголама, односно према улици (код регулисане канализације, односно јарковима) са најмањим падом од 1,5 %. Површинске воде са једне грађевинске парцеле не могу се усмеравати према другој парцели.

Одлагање отпада

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

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

За 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

УРБАНИСТИЧКЕ (ПОД)ЦЕЛИНЕ	Ц 3.9, Ц 4.11, Ц 28.1 и Ц 29.1
Претежна намена:	становање већих густина од 150 - 250 ст/ха
Пратеће намене:	пословање компатибилно основној намени становања, које не угрожава животну средину (ближе одређено у правилима уређења)
	објекти јавних намена, верски и инфраструктурни објекти
Врста и намена објеката који се могу градити:	породични стамбени објекти са максимално 4 стамбене јединице
	породични стамбено-пословни или пословно-стамбени објекат
	вишепородични стамбени, стамбено-пословни и пословно-стамбени објекат (минимално 4 стамбене јединице)
	пословни објекат (може се градити као јединствени објекат на парцели или као засебан објекат на парцели са породичним стамбеним објектом)
	помоћни објекти у функцији објеката основне намене
	објекти јавних намена

		верски објекти
		инфраструктурни објекти
Врста и намена објеката чија је изградња забрањена:		Забрањена је изградња свих објеката у којима се обављају делатности које могу да угрозе околне објекте и животну средину буком, вибрацијама, мирисима, гасовима, отпадним водама и другим штетним дејствима, као и објекти који се по архитектонском склопу не уклапају у окружење.
Тип изградње: (објекти на парцели могу бити)		слободно-стојећи
		двојни (објекти на суседним парцелама додирују једну заједничку линију границе парцеле)
		у непрекинутом низу (објекат додирује обе бочне линије грађевинске парцеле)
		у прекинутом низу (објекат додирује само једну бочну линију грађевинске парцеле)
Услови за парцелацију, препарцелацију и формирање грађевинске парцеле:	Минимална површина парцеле:	за слободностојећи објекат: - породични стамбени објекат је 3.0 ара - породични стамбено-пословни и пословни објекат је 3.0 ара - вишепородични стамбени, стамбено-пословни и пословни објекат је 6.0 ара
		за двојни: породични стамбени и стамбено-пословни објекат је 4.0 ара (2 x 2.0 ара)
		за објекте у прекинутом низу: - породични стамбени и стамбено-пословни објекат је 3.0 ара - вишепородични стамбени и стамбено-пословни објекат је 5.0 ара
		за објекте у непрекинутом низу:

		- породични стамбени и стамбено-пословни објекат је 1.5 ара - вишепородични стамбени и стамбено-пословни објекат је 5.0 ара
	Минимална ширина фронта парцеле:	за слободностојећи објекат: - породични стамбени објекат је 10.0м - породични стамбено-пословни и пословни објекат је 15.0м - вишепородични стамбени, стамбено-пословни и пословни објекат је 16.0м
		за двојни: породични стамбени и стамбено-пословни објекат је 16.0м (2 x 8.0 м)
		за објекте у прекинутом низу: - породични стамбени и стамбено-пословни објекат је 8.0м - вишепородични стамбени и стамбено-пословни објекат је 14.0м
		за објекте у непрекинутом низу: - породични стамбени и стамбено-пословни објекат је 5.0м - вишепородични стамбени и стамбено-пословни објекат је 12.0м
Максимални индекс заузетости:		60% На постојећим изграђеним грађевинским парцелама чији је индекс заузетости већи од дозвољеног могућа је реконструкција и пренамене постојећих објеката.
Положај објекта на парцели:		Новопланирани објекти се постављају у оквиру дефинисаних грађевинских линија (графички прилог „КАРТА УРБАНИСТИЧКЕ РЕГУЛАЦИЈЕ“). Најмање дозвољено растојање основног габарита (без испада) новог објекта и линије суседне грађевинске парцеле је за: објекте у непрекинутом низу је 0м. Када се постављају на бочној граници парцеле није дозвољено отварање прозора на бочним фасадама.

	Објекте у прекинутом низу (новопланирани објекти) и за први и последњи у непрекинутом низу минимално растојање је 4м уз испуњен услов у погледу међусобне удаљености објеката у односу на намену и висину. -За слободностојеће објекте је 4м <u>Међусоба удаљеност нових и околних објеката</u>, осим објеката у низу је 5м, тако што се обезбеђује удаљеност новог објекта од границе суседне парцеле. За изграђене објекте који су међусобно удаљени мање од 4м не могу се на суседним странама предвиђати наспрамни отвори.
Спратност:	максимално По + П + 5 - шест надземних етажа
	висина надзитета поткровне етаже износи максимално 1,6 м, рачунајући од коте пода поткровне етаже до висине кровног венца.
	дозвољена је изградња подрумске или сутеренске етаже, уколико не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе
Услови за изградњу другог објекта на парцели:	дозвољена је изградња другог објекта основне или пратеће намене у оквиру планираних урбанистичких параметара
	Минимална удаљеност слободностојећег објекта на истој парцели износи 1/2 висине вишег објекта. За објекте у дубини парцеле обавезно обезбедити прилаз ка јавној површини минималне ширине 2,5 м.
	Дозвољена је изградња једног помоћног објекта на парцели, приземне спратности
Уређење зелене површине:	минимално 20% површине грађевинске парцеле уредити зеленим површинама.
Архитектонско обликовање и материјализација:	Објекте градити од квалитетних, савремених материјала, са циљем постизања већег разреда у смислу енергетске ефикасности. У обликовном смислу објекте уклопити у постојећи амбијент. Кровови обавезно коси, максималног нагиба до 45°.

Услови за постојеће објекте:	- Постојећи објекти могу се реконструисати, адаптирати и санирати у постојећим габаритима. - Постојећи објекти могу бити дограђени уз поштовање планираних урбанистичких параметара. - Постојеће објекте који се налазе у појасу регулације планираних саобраћајница уклонити приликом привођења земљишта планираној намени - Постојећи објекти који делом задиру у планирану грађевинску линију, задржавају се уз услов да се доградња врши у складу са планираном грађевинском линијом. - Уколико је постојећи објект на мањој удаљености од границе суседне парцеле, од планом прописане, није дозвољено отварање отвора на фасади изузев на помоћним просторијама са парапетом минималне висине од 1,80м или фиксни "стаклени зидови" (стаклене призме) за нужно осветљење просторија.
Минимални степен комуналне опремљености:	- обезбеђен излаз на јавни пут - могућност прикључења на електроенергетску и мрежу водовода и канализације - решено одлагање комуналног отпада
Остала правила:	- Приликом пројектовања придржавати се важећих прописа и норматива за пројектовање ове врсте објекта и прописа за стабилност објекта. - На постојећим изграђеним парцелама, које су мање од прописаних дозвољена је реконструкција, доградња или замене објекта до највећег дозвољеног степена заузетости. Могућа је промена намене из стамбене у пословну.

5. УСЛОВИ ИЗГРАДЊЕ ОБЈЕКТА И УРЕЂЕЊА ПАРЦЕЛЕ

5.1 Подаци о планираним објектима

ЛАМЕЛА 1 (ОБЈЕКАТ СЕ ГРАДИ У III ФАЗИ)

- Врста радова: нова градња
- Намена објекта: вишепородични стамбено-пословни објект
- Спратност објекта: По+Пр+5С
- Садржај објекта:

- ПОДРУМСКА ЕТАЖА: Пројектована је једна подземна етажа у оквиру које је организована гаража са укупно 29 паркинг места, као и техничке просторије за коришћење (ходник, степениште, просторије инсталација слабе струје, водоводних инсталација и машинских инсталација, подрум и улазна рампа). Колски улаз у гаражу пројектован је надкривеном рампом нагиба 7,5-15 %.

- ЕТАЖА ПРИЗЕМЉА: У оквиру приземља пројектован је пословни простор за издавање са укупно 4 локала (локали број од 1 до 4), док је са северне стране предвиђен улаз у стамбени део са предпростором и улазним холем и вертикалне комуникације до стамбених етажа – лифт и степениште, као и простор за чистачицу.

- ЕТАЖА ПРВОГ СПРАТА: 10 стамбених јединица (станови број од 1 до 10) са припадајућим заједничким површинама (хоризонталне и вертикалне комуникације – ходник и степениште).

- ЕТАЖА ДРУГОГ СПРАТА: 10 стамбених јединица (станови број од 11 до 20) са припадајућим заједничким површинама (хоризонталне и вертикалне комуникације– ходник и степениште).

- ЕТАЖА ТРЕЋЕГ СПРАТА: 10 стамбених јединица (станови број од 21 до 30) са припадајућим заједничким површинама (хоризонталне и вертикалне комуникације– ходник и степениште).

- ЕТАЖА ЧЕТВРТОГ СПРАТА: 10 стамбених јединица (станови број од 31 до 40) са припадајућим заједничким површинама (хоризонталне и вертикалне комуникације– ходник и степениште).

- ЕТАЖА ПЕТОГ СПРАТА: 9 стамбених јединица (станови број од 41 до 49) са припадајућим заједничким површинама (хоризонталне и вертикалне комуникације– ходник и степениште).

- Укупан број стамбених јединица: 49
- Укупан број пословних простора: 4 локала
- Површина под објектом-приземље (брuto): 1105,78 м²
- Површина под објектом-приземље (нето): 1033,00 м²
- БРГП надземно укупно: 4103,89 м²
- Бруто површине по етажама:

- подрум 1189,52 м²

- приземље 1105,78 м²

- I спрат 736,22 м²

- II спрат 736,22 м²

- III спрат 736,22 м²

- IV спрат 736,22 м²

- V спрат 736,22 м²

- Укупна БРГП – ламеле 1: 5976,40 м²
- Нето површина објекта – ламеле 1, укупно : 5184,75 м²
- Положај објекта на парцели: према графичком прилогу Ситуација из пројектне документације (Идејно решење)
- Отвори на објекту: у складу са Идејним решењем

- Висина објекта: објекат је у највишем делу висок 22,00 м (од коте терена– источне стране објекта до највише тачке крова – лифт кућице)
- Светла висина: у зависности од намене и то - стамбена намена од 2,90 м до 3,10 м; пословна намена од 3,60 м до 4,50 м
- Облик крова, кровне равни: према ИДР
- Врста кровног покривача: према ИДР
- Обрада фасаде: према ИДР
- Снегобрани и олуци: обавезно постављање
- Колски приступ објекту: предметна локација се налази у улици Николе Пашића. Парцела на којој је планирана изградња има приступ на три саобраћајнице и то из претходно наведене улице Николе Пашића и две новопроектване стамбене улице. Манипулативне површине за прилаз паркинг местима (интерне саобраћајнице на парцели) предвиђене су за коришћење у оквиру пословног комплекса, формирајући заједнички отворени простор у центру
- Пешачки приступ згради, улазни простор и степениште мора бити пројектовано тако да се омогући несметано кретање особама са инвалидитетом, деци и старим особама у складу са Правилником о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама ("Сл. гласник РС", бр.22/2015). Услови и нормативи за пројектовање, односно израду техничке документације за грађење стамбених зграда и станова као и делова других објеката намењених за становање прописани су Правилником о условима и нормативима за пројектовање стамбених зграда и станова
- Термичка заштита: у складу са одредбама Правилника о енергетској ефикасности („Службени гласник РС“ број 61/11) предвидети одговарајућу термичку заштиту 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

ЛАМЕЛА 2 (ОБЈЕКАТ СЕ ГРАДИ У II ФАЗИ)

- Врста радова: нова градња
- Намена објекта: пословни објекат
- Спратност објекта: ВПр
- Садржај објекта: 6 одвојених пословних простора - локала
- Укупан број број пословних простора: 6 локала (локали број 5 до 10)
- Површина под објектом-приземље (брuto): 2904,05 м²
- Површина под објектом-приземље (нето): 2791,59 м²
- БРГП надземно укупно: 2791,59 м²
- Укупна БРГП: 2904,05 м²
- Нето површина објекта – ламеле 2, укупно: 2791,59 м²
- Положај објекта на парцели: према графичком прилогу Ситуација из пројектне документације (Идејно решење); објекат ламела 2 је пројектован у правцу исток -запад, двострано узидан и повезује ламеле 1 и 3
- Отвори на објекту: у складу са Идејним решењем
- Светла висина: у зависности од намене; пословна намена од 3,60 м до 4,50 м
- Облик крова, кровне равни: према ИДР
- Врста кровног покривача: према ИДР
- Обрада фасаде: према ИДР
- Снегобрани и олуци: обавезно постављање
- Колски приступ објекту: предметна локација се налази у улици Николе Пашића. Парцела на којој је планирана изградња има приступ на три саобраћајнице и то из претходно

наведене улице Николе Пашића и две новопроектване стамбене улице. Манипулативне површине за прилаз паркинг местима (интерне саобраћајнице на парцели) предвиђене су за коришћење у оквиру пословног комплекса, формирајући заједнички отворени простор у центру

- Број паркинг места на отвореном: 53
- Приступ локалима: објекат је конципиран као ретаил парк са одвојеним локалима, са директним приступом сваком локалу са приступног платоа
- 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

ЛАМЕЛА 3 (ОБЈЕКАТ СЕ ГРАДИ У I ФАЗИ)

- Врста радова: нова градња
- Намена објекта: пословни објекат
- Спратност објекта: По+Пр+1С
- Садржај објекта:

- ПОДРУМСКА ЕТАЖА: У подруму објекта формирана је гаража за смештај 28 возила као и техничке просторије са коришћење. Улаз у гаражу пројектован је рампом нагиба 12 %.

- ЕТАЖА ПРИЗЕМЉА: У приземљу објекта пројектован је пословни простор за издавање са укупно 4 локала (локали број од 11 до 14), док је са северне стране предвиђен улаз на први спрат са предпростором и улазним холем и вертикалне комуникације–лифт и степениште.

- ЕТАЖА ПРВОГ СПРАТА: На првом спрату пројектовано је 5 пословних јединица (локали број од 15 до 19), намењене административним пословима.

- Укупан број пословних простора: 9 локала
- Површина под објектом-приземље (брuto): 1199,63 м²
- Површина под објектом-приземље (нето): 1129,20 м²
- БРГП надземно укупно: 1926,69 м²
- Бруто површине по етажама:

- подрум 1149,83 м²

- приземље 1199,63 м²

- I спрат 942,00 м²

- Укупна БРГП – ламеле 3: 3291,46 м²
- Нето површина објекта – ламеле 3, укупно : 2973,51 м²
- Положај објекта на парцели: према графичком прилогу Ситуација из пројектне документације (Идејно решење)
- Отвори на објекту: у складу са Идејним решењем
- Висина објекта: објекат је у највишем делу висок 8,85 м (од коте коте нула– источне стране објекта до највише тачке крова – лифт кућице)
- Светла висина: у зависности од намене; пословна намена од 3,60 м до 4,50 м
- Облик крова, кровне равни: према ИДР
- Врста кровног покривача: према ИДР

- Обрада фасаде: према ИДР
- Снегобрани и олуци: обавезно постављање
- Колски приступ објекту: предметна локација се налази у улици Николе Пашића. Парцела на којој је планирана изградња има приступ на три саобраћајнице и то из претходно наведене улице Николе Пашића и две новопроектване стамбене улице. Манипулативне површине за прилаз паркинг местима (интерне саобраћајнице на парцели) предвиђене су за коришћење у оквиру пословног комплекса, формирајући заједнички отворени простор у центру
- 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

УКУПНО НА ЛОКАЦИЈИ (СВЕ ТРИ ЛАМЕЛЕ)

- Број функционалних јединица стамбене намене (станови): 49
- Број функционалних јединица пословне намене (локали): 19
- Број паркинг места укупно: 110 ПМ (29+28 у гаражама, 53 на отвореном платоу)
- Број паркинг места за особе са посебним потребама: 6 ПМ
- Површина под објектом-приземље (брuto): 5209,46 м² (1105,78+2904,05+1199,63)
- Површина под објектом-приземље (нето): 4953,79 м² (1033,00+2791,59+1129,20)
- БРГП укупно: 12171,91 м² (5976,40+2904,05+3291,46)
- Укупна НЕТО површина: 10949,94 (5184,75+2791,59+2973,51)

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 Услови уређења парцеле

5.2.1. ЗЕЛЕНИЛО: Слободне површине затравити и озеленети уз примену садног материјала који не спречава природно проветравање простора. Планом је дефинисано минимално 20% зелене површине, што је у ИДР и остварено (20,06%).

Слободне површине у оквиру предметног простора организоване су у виду зеленила пословно - стамбеног комплекса које осим хигијенског има и естетски значај.

Функција зеленила у оквиру комплекса састоји се у следећем:

- стварање повољнијих санитарно-хигијенских услова,
- побољшање режима инсолације објеката, као и њихова заштита од ветра, прашине, буке и других аерозагађивача,
- изолација централног дела комплекса, од интензивног саобраћаја,
- уређење паркинг површина,
- пејзажно обликовање комплекса.

Уређење слободних површина пословно - стамбеног комплекса уско је везано за распоред садржаја у оквиру планираних објеката, организацију саобраћаја и паркинга у оквиру комплекса и функционалне намене зеленила. Зелене површине су организоване као зелене површине у директном контакту са тлом и зеленило изнад подземне гараже. Распоред објеката и осталих елемената партера условљава одређену шему кретања саобраћаја.

На северној страни комплекса по спољном периметру, ка аутобуској станици, предвиђен је засад линеарне вегетације. Овај засад може бити различите структуре: стубасте четинари, зимзелено шибље, цветно шибље, мање листопадно дрвеће или комбинација претходно наведених врста биљака. Ка Улици Косовских јунака пројектован је дрворед од лишћарског дрвећа средње висине, ради заштите од прашине и буке.

Остале слободне површине уређене су у пејзажном стилу, комбиновањем листопадног и четинарског дрвећа са шибљем различите категорије и колорита.

На крову подземне гараже предвиђена је употреба кровног озелењавања употребом травњака. Овај приступ свакако подржава савремена архитектура која је, употребом равних кровова на објектима пружила могућност за стварање врло специфичних индивидуалних, па и заједничких површина оплемењених биљкама. Озелењавање оваквих, уздигнутих површина, одређено је статичким законитостима, односно способношћу подлоге да носи одређену масу земље и биљака. Како армирано-бетонске конструкције у већини случајева то обезбеђују, формирање малих кровних вртова данас је све чешћа појава у градовима.

Приликом формирања зелених кровних равни потребно је посебно обратити пажњу на утврђивање дебљине земљишног слоја потребног за егзистенцију планираног зеленила, као и на формирање адекватног дренажног система.

Најважнија ствар у вези са изградњом кровног врта јесте очување стабилности крова и структура испод зелене површине. Ради спречавања оштећења мора да постоји изузетно стабилна и трајна хидроизолација. Кровна конструкција и хидроизолација представљају саставни део зграде.

Након провере дренаже и хидроизолације, као и добијању изјаве о дозвољеном оптерећењу објекта са планираном конструкцијом, може се приступити уградњи слојева зеленог крова.

Избор биљних врста за озелењавање заснован је на био-еколошким карактеристикама подручја, а представљају га високодекоративне аутохтоне врсте које су се добро показале у сличним условима станишта. При одабиру врста за кровно озелењавање користити бусенове трава које су отпорне на сурове микроклиматске услове на кровним површинама (јак ветар, изложеност сунцу, високе и ниске температуре, итд.).

Слојеви интензивног зеленог крова

1. Вегетација: травњак;

2. Специјализовани, хранљиви, олакшани супстрат за интензивне зелене кровове који може бити минимално 30cm дубине. Хранљиви супстрат са високим капацитетом за складиштење воде и добрих дренажних својстава.

3. Геоотекстил - филтерска функција;

4. Дренажно-акумулациони слоје $d=4-6\text{cm}$. Има улогу складиштења воде, омогућава брз отицај вишка воде, спречава акумулацију воде на крововима;

5. Експандирани материјал за испуну дренажно-акумулационе фолије;

6. Геотекстил – заштитна функција.

7. Противкоренска фолија (ако је хидроизолација испод не поседује).

Све зелене површине у оквиру пословно-стамбеног комплекса захтевају интензивно одржавање.

5.2.2. ОДВОДЊАВАЊЕ: Све атмосферске воде из олучних вертикала и платоа локације увести у атмосферску канализацију (постојећу и планирану која се води у регулацији планираних улица око комплекса), сходно издатим техничким условима ЈКП “НАШ ДОМ” Пожега и водним условима ЈВП „Србијаводе“ Београд, Водопривредни центар „Морава“ Ниш, Секција „Ужице“ Ужице. 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: Ограђивање комплекса није предвиђено, али је могуће поставити појас линеарног зеленила северном границом комплекса – „зелени зид“, ка аутобуском терминалу.

5.2.4. ПАРКИРАЊЕ/ГАРАЖИРАЊЕ: Паркирање за потребе комплекса је предвиђено на паркингу у централном делу (надземно) и у подземним гаражама ламеле 1 и ламеле 3. Паркинг простор предвиђен је за путничке аутомобиле и капацитета је укупно 110 паркинг места од којих је 6 паркинг места за инвалидне особе. У оквиру предметног комплекса планиран је и паркинг за бицикле.

Према условима из Урбанистичког пројекта, од укупног потребног броја паркинг места предвидети одређени број паркинг места опремљених електро-пуњачима.

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.

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

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

5.2.7. ЗАШТИТА ЈАВНИХ ПОВРШИНА: Од дана ступања на снагу Закона о планирању и изградњи («Сл.гл.РС» број 72/09, 81/09-исправка, 64/10-УС, 24/11, 121/12, 42/13-УС, 50/13-УС, 54/13-УС, 98/13-УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 - др. закон, 9/2020, 52/2021 и 62/2023), све нове зграде морају бити пројектоване, изграђене и одржаване на начин да спољне јединице уређаја за грејање и хлађење нису видљиве, односно да не врше утицај на непосредно окружење.

5.2.8. ОДЛАГАЊЕ ОТПАДА: одлагање отпада врши се у 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.

Према урбанистичком пројекту, одлагање комуналног отпада је предвиђено у залеђу, иза објекта, у директном контакту са интерном саобраћајницом. У тексту је наведено да се приликом даље разраде, а кроз израду техничке документације њихов положај, габарит и број могу мењати, а у складу са потребама корисника предметног простора.

Кроз даљу техничку документацију (пројекат за грађевинску дозволу) приказати начин одлагања отпада, као и положај, габарит и број контејнера за одлагање комуналног отпада.

5.2.9. УРБАНИ МОБИЛИЈАР: Кроз техничку документацију предвидети исте типове урбане опреме (клубе за седење, корпе, канделабри и остало).

5.3 Урбанистички показатељи

Површине за обрачун коефицијената:

- површина парцеле: 9310,50 м² (грађевинска парцела према предлогу препарцелације из урбанистичког пројекта)
- површина земљишта под објектом/заузетост: 5294,00 м²
- Индекс заузетости: 56,86 % < 60 % (максимално дозвољено у ПГР Пожега)

6. УСЛОВИ ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ И ПРИКЉУЧЕЊЕ

Путна инфраструктура – колски и пешачки приступ са јавне саобраћајне површине на локацију је предвиђен са планираних улица (наставак улице Вука Караџића и наставак улице Косовских јунака). Такође се планира изградња интерне сервисне комуникације на северном делу локације, која се прикључује на улицу Николе Пашића и планирани продужетак улице Вука Караџића. Саобраћајне прикључке извести према Условима за израду Урбанистичког пројекта Број: 10-639/24 од 19.11.2024.године, издатим од стране ЈП „Развојна агенција Пожега“, који су прибављени за потребе израде Урбанистичког пројекта који је достављен уз захтев.

Водоводна и канализациона инфраструктура – у свему према Техничким условима број: 4898/1 од 25.07.2024.године, издатим од стране ЈКП „Наш дом“ Пожега, који су прибављени за потребе израде Урбанистичког пројекта који је достављен уз захтев. Према поменутиим условима, на предметној локацији постоји јавна водоводна мрежа која се налази са десне стране улице Николе Пашића, у ножици саобраћајнице, гледајући у правцу Аутобуска станица-ресторан „Две липе“. Притисак у водоводној мрежи варира и у распону је од 4,2 до 4,7 бара. На

овој локацији може се обезбедити прикључак на санитарну воду и прикључак на хидрантску мрежу. Такође, објекат се може прикључити на канализациону мрежу која се налази са леве стране улице Николе Пашића, а удаљена је од осовине саобраћајнице око 100 м, и пролази пољопривредним земљиштем. Атмосферске воде са платоа око будућег објекта спровести до ценовода атмосферске канализације која се налази са супротне стране предметних парцела у односу на положај ценовода водоводне мреже.

Телекомуникациона инфраструктура – у свему према Техничким условима деловодни број: 342620/3-2024 БТ од 13.08.2024.године, издатим од надлежног предузећа «ТЕЛЕКОМ СРБИЈА» а.д., Београд, Таковска 2, Дирекција за технику, Сектор за мрежне операције, Служба за планирање и изградњу мреже Крагујевац, Одељење за планирање и изградњу мреже Ужице, Пријепоље, који су прибављени за потребе израде Урбанистичког пројекта који је достављен уз захтев.

Пре почетка извођења радова, ОБАВЕЗНО је, у сарадњи са надлежном службом „Телеком Србија“ ад (у акту су наведена лица и телефони за контакт), извршити идентификацију и обележавање трасе постојећих каблова Телеком-а у зони планираних радова, како би се утврдио њихов тачан положај, дефинисали коначни услови заштите, услови и начин измештања уколико буду угрожени изградњом или прикључењем објекта на инфраструктуру других предузећа (струја, вода, канализација, гас, приступна саобраћајница и сл.).

Уколико предметна изградња буде условљавала измештање постојећих објеката „Телекома Србије“ неопходно је да инвеститор у име Телекома Србија покрене све активности предвиђене Законом о планирању и изградњи. Телеком Србија ће у својству инвеститора измештања/изградње инфраструктуре електронских комуникација овластити инвеститора објекта за чију се изградњу издају услови, да у име и за рачун Телеком Србија, о свом трошку, изради сву потребну законски прописану техничку документацију и изведе радове на измештању постојећих објеката електронских комуникација, што ће се регулисати Уговором.

Гасна инфраструктура – у свему према Техничким условима за пројектовање и прикључење број 127-1/2024 од 16.07.2024.године, издатим од надлежног предузећа «СИГас» д.о.о. Пожега, који су прибављени за потребе израде Урбанистичког пројекта који је достављен уз захтев.

Електроенергетска инфраструктура – у свему према Условима за пројектовање и прикључење број 2561200-D-09.18.-54033/2-25 од 13.02.2025.године, издатим у поступку ROP-POZ-11974-LOC-4/2025 од надлежног предузећа «ЕЛЕКТРОДИСТРИБУЦИЈА СРБИЈЕ» д.о.о. Београд - Огранак Електродистрибуција Ужице.

У предметним условима је констатовано да у моменту издавања услова не постоји изграђена електроенергетска инфраструктура на предметном локалитету и да изградња објекта није могућа без испуњења додатних услова, и то: измештања постојећег далековода 10 kV, изградње ТС 10/0,4 kV МПС СИСТЕМ, прибављања незграђеног грађевинског земљишта или закључивања уговора о успостављању права службености за потребе изградње недостајуће инфраструктуре, као и закључивања Уговора о опремању земљишта са имаоцем јавног овлашћења или прибављање Потврде од ИЈО Електродистрибуција Србије д.о.о. да је изградња недостајуће електроенергетске инфраструктуре (ТС и напојног вода) у плану имаоца јавног овлашћења.

Уз услове за пројектовање и прикључење достављен је и Уговор о пружању услуге за прикључење на дистрибутивни систем електричне енергије број 2561200-D-09.18.-54033-25-УГП од 14.02.2025.године. 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.

Заштита од пожара - У свему Условима заштите од пожара 07.31 број: 217-28-164/25 од 05.02.2025.године, издатим у поступку ROP-POZ-11974-LOC-4/2025 од стране Министарства унутрашњих послова – Сектор за ванредне ситуације – Одељење за ванредне ситуације у Ужицу.

Водопривредни услови – у свему према Водним условима број 4026/1 од 11.04.2025.године, издатим од ЈВП „СРБИЈАВОДЕ“ Београд, Водопривредни центар „Морава“ Ниш, Секција „Ужице“ Ужице.

Надлежни орган који издаје грађевинску дозволу је у обавези да заједно са пројектом за грађевинску дозволу достави захтев Јавном водопривредном предузећу, ради утврђивања усклађености техничке документације са издатим водним условима.

По завршетку изградње објекта и техничког прегледа објекта, инвеститор је у обавези да се обрати Јавном водопривредном предузећу са захтевом за издавање водне дозволе.

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 ОБЈЕКТИМА КОЈЕ ЈЕ ПОТРЕБНО УКЛОНИТИ ПРЕ ГРАЂЕЊА

На основу Копије катастарског плана број 953-145-15293/2024 од 10.04.2024.године прибављене у поступку израде УП и електронски прибављених података из базе катастра непокретности од 09.03.2025.године, предметне катастарске парцеле представљају неизграђено земљиште.

8. ЗАШТИТА НЕПОКРЕТНИХ КУЛТУРНИХ И ПРИРОДНИХ ДОБАРА

У оквиру предметне локације нема заштићених културних нити природних добара, за које је спроведен или покренут поступак заштите.

Уколико се при изградњи/земљаним радовима наиђе на археолошки материјал извођач/инвеститор је дужан да обустави радове и обавести надлежну службу заштите. Сходно члану 109. Закона о културним добрима ("Сл. гласник РС", бр. 71/94, 52/2011 - др. закони, 99/2011 - др. закон, 6/2020 - др. закон, 35/2021 - др. закон, 129/2021 – др. закон и 76/2023 – 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.

Такође, сходно одредбама Закона о заштити природе ("Сл. гласник РС", бр. 36/2009, 88/2010, 91/2010 – испр., 14/2016, 95/2018 – др. закон и 71/2021), обавеза је инвеститора/извођача радова да, уколико се у току извођења радова наиђе на природно добро које је геолошко – палеонтолошког или минералошко – петролошког порекла, а за које се претпоставља да има својство споменика природе, о томе обавести министарство надлежно за послове животне средине и да предузме све мере како се природно добро не би оштетило до доласка овлашћеног лица.

9. ПОДАЦИ О ПОТРЕБИ СПРОВОЂЕЊА ПРОЦЕДУРЕ ПРОЦЕНЕ УТИЦАЈА НА ЖИВОТНУ СРЕДИНУ

Овај орган је узео у обзир 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 - пројекта за које се може захтевати процена утицаја на животну средину, утврђене Уредбом о утврђивању листе пројекта за које је обавезна процена утицаја и листе пројекта 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 објекта, сигурносну и другу опрему, у складу са важећим техничким нормативима и стандардима, односно прописима којима се уређује изградња и коришћење ове врсте објекта као и да се истих придржава у току 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.

10. ПРОМЕНА НАМЕНЕ ЗЕМЉИШТА

Катастарска парцела бр.556/1 КО Пожега се према врсти земљишта води као градско грађевинско земљиште, док се према начину коришћења земљишта води као: део парцеле бр.1 – остало вештачки створено неплодно земљиште у површини од 152м², те није потребно вршити промену намене земљишта за исту.

Катастарска парцела бр.3274/1 КО Пожега се према врсти земљишта води као градско грађевинско земљиште, док се према начину коришћења земљишта води као: део парцеле бр.1 – њива 1. класе у површини од 8246м² и део парцеле бр.2 – остало вештачки створено неплодно земљиште у површини од 992м², па је потребно извршити промену намене пољопривредног земљишта у грађевинско, за део парцеле бр.1 у површини 8246 м².

Планом генералне регулације Пожеге («Службени лист Општине Пожега» бр. 5/15, 7/16, 2/17, 14/18, 13/21, 15/21, 9/23 и 18-1/24) на катастарској парцели бр.3274/1 КО Пожега извршена је промена намене из пољопривредног у грађевинско земљиште. Према намени простора дефинисаној у Плану генералне регулације Пожеге, предметна локација се налази у градској зони, у оквиру урбанистичке целине Ц29, урбанистичке подцелине Ц29.1, са наменом становање већих густина од 150 до 250 ст/ха.

Сходно одредбама Одлуке о обухвату грађевинског земљишта коме је намена промењена из пољопривредног у грађевинско земљиште до 15. јула 1992. године («Сл.лист општине Пожега» бр. 5/11), **катастарска парцела бр.3274/1 КО Пожега** се налази у градском подручју и представља земљиште коме је намена из пољопривредног у грађевинско земљиште (са наменом колективно становање) промењена пре 15.07.1992.године, на основу тада важећег Генералног урбанистичког плана Пожеге (Опш. сл.гл.бр.5/89 и 4/04).

Сходно члану 88. став 6. Закона о планирању и изградњи („Сл.гл.РС“, бр. 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, 83/18, 31/19, 37/19-др.закон, 9/20, 52/21 и 62/23), ако је промена намене, односно врсте земљишта из пољопривредног у грађевинско извршена на основу закона, планског документа, одлуке надлежног органа или уколико је изграђен објекат у складу са законом до 15. јула 1992.године, односно до дана ступања на снагу Закона о пољопривредном земљишту („Сл.гл.РС“ бр.49/92),

не плаћа се накнада за промену намене земљишта, без обзира што је као култура одређене класе тог земљишта уписана њива, виноград, воћњак, ливада, пашњак, трстик-мочвара ил неплодно земљиште.

Изградња на пољопривредном земљишту није могућа без промене намене истог, стога је потребно извршити промену намене земљишта пре подношења захтева за издавање грађевинске дозволе.

У складу са чланом 16. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем („Сл.гл.РС“, бр.96/2023), уз захтев за издавање грађевинске дозволе доставити доказ да је плаћена накнада за промену намене земљишта из пољопривредног у грађевинско земљиште, ако се ради о земљишту за које је прописано плаћање ове накнаде пре издавања грађевинске дозволе.

11. ПОСЕБНИ УСЛОВИ

- Имајући у виду да се према предлогу препацелације из урбанистичког пројекта, локација на којој се планира изградња формира од две катастарске парцеле: целе кат. парцеле број 3274/1 и дела кат. парцеле број 556/1, обе у КО Пожега, обавеза је инвеститора да формирање грађевинске парцеле изврши пре подношења захтева за издавање употребне дозволе за објекат.
- Техничку документацију – Пројекат за грађевинску дозволу, са свим обавезним деловима ПГД, урадити у потпуности у складу са издатим условима имаоца јавних овлашћења.
- Сходно Условима за пројектовање и прикључење број 2561200-D-09.18.-54033/2-25 од 13.02.2025.године, издатим од стране „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд, а у складу са чланом 135. став 13. Закона о планирању и изградњи, уз захтев за издавање грађевинске дозволе доставити Уговор о недостајућој инфраструктури, односно други доказ о обезбеђивању недостајуће инфраструктуре. Уговор о недостајућој инфраструктури се потписује са имаоцем јавног овлашћења ван обједињене процедуре, и њиме се утврђују обавезе уговорних страна да, најкасније до истека рока за завршетак радова на објекту за који се тражи грађевинска дозвола, изграде инфраструктуру потребну за прикључење тог објекта,.
- Након исходавања грађевинске дозволе, приликом пријаве радова потребно је надлежном органу који спроводи обједињену процедуру доставити попуњен и електронски оверен Уговор о пружању услуге за прикључење на ДСЕЕ број 2561200-D-09.18.-54033-25-УГП од 14.02.2025.године, а у складу са Условима за пројектовање и прикључење број 2561200-D-09.18.-54033/2-25 од 13.02.2025.године, издатим од стране „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд, Огранак Електродистрибуција Ужице.
- Пре почетка извођења радова, ОБАВЕЗНО, у сарадњи са надлежном службом „Телеком Србија“ ад (у акту су наведена лица и телефони за контакт), извршити идентификацију и обележавање трасе постојећих каблова Телеком-а у зони планираних радова, како би се утврдио њихов тачан положај, дефинисали коначни услови заштите, услови и начин измештања уколико буду угрожени изградњом или прикључењем објекта на инфраструктуру других предузећа (струја, вода, канализација, гас, приступна саобраћајница и сл.).
- У складу са чланом 16. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем („Сл.гл.РС“, бр.96/2023), уз захтев за издавање грађевинске дозволе се доставља доказ да је плаћена накнада за промену намене земљишта из пољопривредног у грађевинско земљиште, ако се ради о земљишту за које је прописано плаћање ове накнаде пре издавања грађевинске дозволе. У супротном, доставити Решење о промени намене земљишта и Уверење да предметна парцела не подлеже плаћању накнаде за промену намене из пољопривредног у грађевинско земљиште.
- 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.

- Сходно члану 6. став 3. 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 грађевинске дозволе доставити Решење о сагласности на План управљања отпадом. Сагласност на план управљања отпадом даје орган ЈЛС надлежан за заштиту животне средине. Садржина Плана управљања отпадом регулисана је чланом 7 Уредбе.
- Надлежни орган који издаје грађевинску дозволу је у обавези да заједно са пројектом за грађевинску дозволу достави захтев Јавном водопривредном предузећу „Србијаводе“, ради утврђивања усклађености техничке документације са издатим водним условима.
- По завршетку изградње објекта и техничког прегледа објекта, инвеститор је у обавези да се обрати Јавном водопривредном предузећу „Србијаводе“ са захтевом за издавање водне дозволе.

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.apr.gov.rs/eregistrationportal/>. Обједињена процедура, односно одређене фазе обједињене процедуре покрећу се пред надлежним органом попуњавањем одговарајућег захтева, односно пријаве кроз ЦИС, који се потписује квалификованим електронским потписом.
- Уз захтев за издавање грађевинске дозволе подноси се документација сачињена у складу са Правилником о садржини, начину и поступку израде и начин вршења контроле техничке документације према класи и намени објекта („Сл.гл.РС“, бр.96/2023) и доказ о власништву.

14. ДОКУМЕНТАЦИЈА ПРИЛОЖЕНА УЗ ЗАХТЕВ

- Катастарско-топографски план локације израђен од стране геодетске агенције "АКСИС" Душко Милутиновић ПР, Ваљево, март 2024.године, оверен од Душко Б. Милутиновић, мастер инж. геодез., лиценца број 01 0528 18 и Драган Н. Мићић, спец. струк. инж. геодез., лиценца број 01 0484 17
- Доказ о уплати (накнада за ЦЕОП и Републичка административна такса)
- Идејно решење (dwg и pdf формат): 0-Главна свеска, број техничке документације 01/2025, Краљево, јануар 2025.године, одговорни пројектант Бојан Јанковић, дипл. инж. арх., број лиценце 300 2584 03; 1-Пројекат архитектуре, број техничке документације 1/2025-1, Краљево, јануар 2025.године, одговорни пројектант Бојан Јанковић, дипл. инж. арх., број лиценце 300 2584 03; и 3-Пројекат хидротехничких инсталација, број техничке документације 1/2025-3, Краљево, март 2025.године, одговорни пројектант Стефан

Несторовић, маст. инж. грађ., број лиценце 342 1110 22, све урађено од Биро за пројектовање, инжењеринг и услуге „МОДУЛ ИНЖЕЊЕРИНГ“, Бојан Јанковић ПР, Краљево, [REDACTED]

- Пуномоћје
- Информација о локацији
- Урбанистички пројекат „За изградњу пословно-стамбеног објекта на кат. парцелама бр.556/1 и 3274/1, обе у КО Пожега“ (потврђен под бројем 002748427 2024 06706 000 000 350 068 од 03.01.2025.године од стране овог Одељења)

15. 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.

16. САСТАВНИ ДЕО ИЗДАТИХ ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА СУ

- Графички прилог – Извод из ИДР-а
- Идејно решење (dwg и pdf формат): 0-Главна свеска, број техничке документације 01/2025, Краљево, јануар 2025.године, одговорни пројектант Бојан Јанковић, дипл. инж. арх., број лиценце 300 2584 03; 1-Пројекат архитектуре, број техничке документације 1/2025-1, Краљево, јануар 2025.године, одговорни пројектант Бојан Јанковић, дипл. инж. арх., број лиценце 300 2584 03; и 3-Пројекат хидротехничких инсталација, број техничке документације 1/2025-3, Краљево, март 2025.године, одговорни пројектант Стефан Несторовић, маст. инж. грађ., број лиценце 342 1110 22, све урађено од Биро за пројектовање, инжењеринг и услуге „МОДУЛ ИНЖЕЊЕРИНГ“, Бојан Јанковић ПР, Краљево, [REDACTED]
- Сви наведени технички услови у целости и истоветној и идентичној садржини

Обрадио/ла: Мирјана Вајовић, дипл. просторни планер

РУКОВОДИЛАЦ,

Драгана Милановић, дипл. правник

Графички прилог бр.1 – извод из ИДР-а
(ситуација из Идејног решења)

