

**Општина Пожега****Општинска управа**

Одељење за урбанизам, грађевинарство,
стамбено-комуналне послове и
заштиту животне средине
03 број 350 – 169/2020

ROP-POZ-32509-LOCA-5/2020

24.08.2020. године

П о ж е г а

Одељење за урбанизам, грађевинарство, стамбено - комуналне послове и заштиту животне средине Општинске управе Пожега, решавајући по захтеву за измену локацијских услова, инвеститора **Маслаћ Милована** [REDACTED] поднетог преко пуномоћника Стевановић Добривоја [REDACTED] 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, 98/13-УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/19, 37/19-др. Закон и 9/20*) и Плана генералне регулације Пожеге (*«Службени лист општине Пожега» бр.5/15, 7/16, 2/17 и 14/18*), издаје:

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ**за изградњу стамбено-пословног објекта спратности Су+П+2+Пк**

на катастарској парцели број 373/4 у КО Пожега

1. ПОДАЦИ О КАТАСТАРСКОЈ ПАРЦЕЛИ / ЛОКАЦИЈИ:

Место :	Пожега	К.О. : Пожега			
Потес:	Кат. пар.:	Лист неп.:	Површина:	Кат. култ. и класа:	Врста земљишта :
Суво поље	број 373/4	Број 4	6 а 56 м ²	1) земљиште под објектом 73 м ² 2) земљиште уз објекат 5 а 83 м ²	Градско грађевинско земљиште

Предметна катастарска парцела је у државној својини, корисник Општина Пожега у обиму удела 1/1. Постоје забележбе о провођењу промене на име инвеститора.

На предметној катастарској парцели изграђен је један објекат без одобрења за градњу, чија намена није позната.

На предметној парцели нема евидентираних водова, а у непосредној близини парцеле постоје водови електроенергетске и гасоводне мреже.

Наведени подаци су званични подаци Републичког геодетског завода – Службе за катастар непокретности Пожега, исказани у : Изводу из листа непокретности број 4 КО Пожега и Копији плана за катастарску парцелу број 373/4 КО Пожега, издатим 18.12.2019. године под бројем 952-04-145-18673/2019 и Копији катастарског плана водова издатим 10.12.2019. године од РГЗ – Одељење за катастар водова Ужице под бројем 956-01-307-11906/2019.

2. НАМЕНА, ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА НА ОСНОВУ ПЛАНСКОГ ДОКУМЕНТА :

Катастарска парцела број 165/2 КО Пожега, налази се у оквиру градског урбанистичког подручја Пожеге, где су правила изградње и уређења локације прописана Планом генералне регулације Пожеге («Службени лист општине Пожега» бр.5/15, 7/16, 2/17 и 14/18).

- Према намени простора дефинисаној у Плану генералне регулације Пожеге, предметна локација припада урбанистичкој целини **Ц 0 – градски центар**, односно подцелини **Ц 0.12.2 - становање високих густина 250 ст/ха са централним функцијама**.

Претежна намена простора :	становање високих густина 250 ст/ха са централним функцијама
Друге намене :	Дозвољена је изградња пословних, пословно-стамбених, стамбено-пословних и стамбених објеката намењених породичном и вишепородичном становању под условима који важе за целину и подцелину
Максимални индекс заузетости :	60% (0,60)
Максимални индекс изграђености:	/
Максимална спратност :	По+П+5 (минимална По+П+2+Пк)
Положај објекта на парцели :	Међусобна удаљеност објеката у прекинутом низу износи 1/2 висине вишег објекта (висина до кровног венца). Удаљеност се може смањити на 1/4 ако објекти на наспрамним бочним фасадама не садрже наспрамне отворе на просторијама за становање (као и атељеима и пословним просторијама) Уколико се ради о прекинутом низу удаљеност од границе суседне парцеле је минимално 2.5м, а за објекте спратности По+П+3 и више, ова удаљеност је минимално 4.0м. Мања удаљеност од предвиђене планом могућа је уз сагласност корисника суседне парцеле
Тип изградње :	Слободностојећи објекти
МИНИМАЛНА ВЕЛИЧИНА ПАРЦЕЛЕ	- ЗА СЛОБОДНОСТОЈЕЋИ ОБЈЕКАТ је 6 ари
МИНИМАЛНА ШИРИНА ФРОНТА	- ЗА СЛОБОДНО СТОЈЕЋИ ОБЈЕКАТ је 16м
Паркирање :	- Паркирање обезбедити у оквиру сопствене парцеле. За сваку стамбену јединицу обезбедити једно паркинг место. На 70 m ² корисног простора банке, здравствене, пословне, образовне и административне установе обезбедити једно паркинг место. Уколико је пословни простор мање површине, по једном објекту пословања обезбедити једно место за паркирање. На 100 m ² корисног простора трговине на мало обезбедити једно паркинг место.
Приликом изградње нових објеката, независно од њихове намене, водити рачуна о заштити суседних објеката у конструктивном смислу и у смислу не угрожавања услова живљења на суседним парцелама и парцелама у непосредном окружењу У циљу заштите суседних објеката, гледано и кроз однос према простору суседних парцела, планирани објекти, као и њихови најистуренији делови својим положајем не смеју прелазити границу суседних парцела	
Грађевинске и регулационе линије су дате у графичком прилогу бр. 1 и морају се поштовати при пројектовању и изградњи објекта!	

3. ПОДАЦИ О КЛАСИ И НАМЕНИ ОБЈЕКТА

КЛАСИФИКАЦИЈА ДЕЛА БРОЈ 1

Класа објекта :	СТАМБЕНА ЗГРАДА СА ВИШЕ ОД ТРИ СТАНА
Категорија објекта :	Б (мање захтевни објекти)
Класификациона ознака :	112221
Процентуална заступљеност :	90,58 %

КЛАСИФИКАЦИЈА ДЕЛА БРОЈ 2

Класа објекта :	ПОСЛОВНЕ ЗГРАДЕ
Категорија објекта :	Б (мање захтевни објекти)
Класификациона ознака :	122011
Процентуална заступљеност :	9,42 %

4. УСЛОВИ ИЗГРАДЊЕ ОБЈЕКТА И УРЕЂЕЊА ПАРЦЕЛЕ И ПОДАЦИ О ОБЈЕКТУ :

4.1 ПОДАЦИ О ПЛАНИРАНОМ ОБЈЕКТУ

Радови који се врше :	Нова градња	
Намена објекта :	СТАМБЕНА ЗГРАДА	90,58 %
	ПОСЛОВНЕ ЗГРАДЕ	9,42 %
Тип објекта :	Слободностојећи	
Максимални габарит објекта :	Правоугаони 11,38 x 28,37 м	
Садржај објекта :	Сутерен : гаража са 9 паркинг места	
	Приземље : три пословна простора, једна стамбена јединица и комуникација (ходник са степеништем)	
	Први спрат : 5 стамбених јединица и комуникација (ходник са степеништем)	
	Други спрат : 3 стамбене јединице и комуникација (ходник са степеништем)	
Спратност :	Поткровље : 4 стамбене јединице и комуникација (ходник са степеништем)	
	Су + П + 2 + Пк (сутерен, приземље, два спрата и поткровље)	
Површина земљишта под објектом :	335,10 м²	
Укупна површина грађевинске парцеле :	656,00 м²	
Укупна нето површина објекта :	1358,01 м ²	
БРГП планираног објекта надземно:	1298,47 м ²	
Укупна БРГП планираног објекта:	1600,30 м²	
Укупна планирана БРГП на парцели :	1600,30 м ²	
Планирани индекс заузетости :	51,08 %	
Планирани индекс изграђености :	1,97	
Укупан проценат зелених површина :	20,12 %	
Планирани број паркинг места :	14 (9 у гаражи + 5 на парцели)	
	236 цм	Сутерен
Спратна висина :	311 цм	У приземљу
	269 цм	Остале етаже

Апсолутна висинска кота :	326,73 м
Позиција објекта :	Према графичком прилогу / идејном решењу
Конструкција :	-
Фундирање :	-
Оријентација слемена крова :	Север - југ
Нагиб кровне равни :	30 °
Укупна висина објекта :	11,08 м (од коте пода приземља до висине венца)
Врста кровног покривача :	Лим

Материјализација фасаде :	Демит фасада
Стабилност објекта :	објекат пројектовати за осми степен сеизмичности по МКС

Грађевинске линије и регулациона линија дате су у графичком прилогу број 1 и морају се поштовати.

ПРОЈКТНУ ДОКУМЕНТАЦИЈУ РАДИТИ У СКЛАДУ СА СВИМ ВАЖЕЋИМ ТЕХНИЧКИМ НОРМАТИВИМА, ПРОПИСИМА И ЗАКОНСКИМ ОДРЕДБАМА ЗА ТУ ВРСТУ ОБЈЕКТА СА ПОСЕБНИМ АКЦЕНТОМ НА СТАБИЛНОСТ ОБЈЕКТА.

4.2 УРБАНИСТИЧКИ ПОКАЗАТЕЉИ

Планирани индекс заузетости :	51,08 %
-------------------------------	----------------

4.3 УСЛОВИ ЗА ФОРМИРАЊЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ:

Предметна катастарска парцела број 373/4 КО Пожега, има погодан облик и довољну површину, и води се код надлежног РГЗ – Службе за катастар непокретности Пожега као градско грађевинско земљиште; парцела има директан приступ са катастарске парцеле број 425 КО Пожега – улица Војводе Мишића, и са приступне саобраћајнице на јужној страни парцеле.

Констатује се да катастарска парцела број 373/4 у КО Пожега испуњава услове за грађевинску парцелу.

За комплетирање грађевинске парцеле потребно је оставрити прикључке на комуналну инфраструктуру (вода, струја, канализација, гас).

4.4 УСЛОВИ УРЕЂЕЊА ПАРЦЕЛЕ

Слободне површине затравити и озеленети уз примену садног материјала који не спречава природно проветравање простора.

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

Парцеле вишепородичног становања по правилу се не ограђују.

Обезбеђено је **14 паркинг места** на парцели.

4.5 УСЛОВИ ИЗГРАДЊЕ ОБЈЕКТА :

Објекти који се уклањају са грађевинске парцеле :	Уклања се објекат број 1 и помоћни објекти.
---	---

Етапност градње :	Није предвиђена
-------------------	-----------------

Обезбеђење суседних и комуналних	Планираним радовима и коришћењем објекта, не сме се угрозити функција и сигурност суседних и комуналних објеката и земљишта. У том смислу, техничком документацијом предвидети потребне заштитне
----------------------------------	--

објекта и земљишта :	мере. Измештање, реконструкција или санација комуналних објекта чија је сигурност и функционалност угрожена извођењем планираних радова, или који својим положајем и функцијом угрожавају предметни објекат, може се вршити само по посебном поступку, уз сагласност и услове надлежног органа.
Заштита животне средине :	Планираним радовима и коришћењем објекта, не смеју се битно погоршати постојећи природни услови у окружењу, битно умањити осунчање суседних објекта и парцела, потпуно заклонити постојећи видик корисницима суседних објекта, утицати на повећање нивоа буке, вибрација, зрачења, загађености ваздуха и сл. изнад дозвољене границе. За предметну изградњу није потребно покретати поступак доношења одлуке о потреби израде студије процене утицаја на животну средину;
Санитарна заштита :	У објекту се планира електро, водоводна, канализациона и гасна мрежа. На грађевинској парцели је обележено уређено место за депоновање и регулисано одстрањивање чврстих отпадних материја на хигијенски начин.

5. УСЛОВИ ЗА ПРИКЉУЧАК НА САОБРАЋАЈНУ И КОМУНАЛНУ ИНФРАСТРУКТУРУ:

САОБРАЋАЈНИ ПРИКЉУЧАК :	Предметна катастарска парцела број 373/4 КО Пожега има директан пешачки приступ са катастарске парцеле број 425 КО Пожега – улица Војводе Мишића, и директан колски приступ са приступне саобраћајнице на јужној страни парцеле;
УСЛОВИ СНАБДЕВАЊА ВОДОМ :	Прикључак на водоводну мрежу извести на постојећој водоводној цеви пречника 100 мм, која се налази са десне стране улице Војводе Мишића, гледајући у правцу од хотела према новој цркви, а на удаљености од око 15 метара од поменутог парцеле, и у свему осталом према техничким условима за прикључак на водоводну и канализациону мрежу издатим 08.01.2020. године од ЈКП „НАШ ДОМ“ ПОЖЕГА под бројем 20/1 у претходном поступку издавања локацијских услова;
УСЛОВИ ОДВОЂЕЊА ОТПАДНИХ ВОДА :	Прикључак на канализациону мрежу се може извести на најближи улични канализациони шахт, у улици Војводе Мишића, а који се налази на удаљености од око 15 метара од поменутог парцеле, и у свему осталом према техничким условима за прикључак на водоводну и канализациону мрежу издатим 08.01.2020. године од ЈКП „НАШ ДОМ“ ПОЖЕГА под бројем 20/1 у претходном поступку издавања локацијских услова;
УСЛОВИ СНАБДЕВАЊА ЕЛЕКТРИЧНОМ ЕНЕРГИЈОМ :	Прикључење на електроенергетску мрежу пројектовати и извести у свему према Условима за пројектовање и прикључење објекта зграде са три или више станова на парцели 373/4 КО Пожега, издатим 20.01.2020. године од „ЕПС Дистрибуција“ д.о.о Београд, Огранак Електродистрибуција Ужице под бројем 8М.1.0.0-Д-09.20.-4284-20; Инвеститор је дужан да испуни обавезе и додатне услове који су наведени у предметним условима електродистрибуције. Уз услове за пројектовање достављен је и Уговор о пружању услуге за прикључење на дистрибутивни систем електричне енергије број 8М.1.0.0-Д-09.20.-4284-20-УГП од 20.01.2020. 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 у претходном поступку издавања локацијских услова;
УСЛОВИ	Прикључак пројектовати и извести према Техничким условима за

СНАБДЕВАЊА ГАСОМ:	прикључење на дистрибутивну гасоводну мрежу зграде са више од 3 стана на парцели 373/4 КО Пожега, издатим 06.01.2020. под бројем 1/2020 од СИГас д.о.о. Пожега у претходном поступку издавања локацијских услова;
----------------------	---

6. ОПШТИ УСЛОВИ – САГЛАСНОСТИ :

- Инвеститор је дужан да о свом трошку, а под условима и уз сагласност јавних предузећа, измести све комуналне објекте чија би безбедност и функционалност били угрожени изградњом планираног објекта или би својим положајем угрозили безбедност будућег објекта.
- Обавеза је да се пројектованим променама у простору, односно будућом изградњом не доведу у питање сигурност и стабилност суседних објеката и грађевинских парцела. У том смислу, техничком документацијом предвидети потребне заштитне мере.

7. ПОСЕБНИ УСЛОВИ – САГЛАСНОСТИ :

- Приликом пројектовања поштовати све прописе и законе везане за заштиту животне средине, заштиту од пожара, санитарну и хигијенску заштиту.
- При пројектовању архитектонских објеката и инфраструктуре, пројектанти су дужни да се придржавају свих важећих прописа и норматива противпожарне заштите објекта и насеља. У даљој пројектној документацији, посебно разрадити **заштиту објекта и људи од пожара** иако за ову класу објекта није потребно прибављати противпожарну сагласност.
- На парцели није обележено уређено место за депоновање и регулисано одстрањивање чврстих отпадних материја на хигијенски начин, па остаје **обавеза да се у даљој разради техничке документације исто обележи.**
- У близини предметне катастарске парцеле евидентирани су подземни водови. Радове у близини ових водова извести **тако да се исти не оштете**, копати ручно без употребе механизације, у присуству овлашћеног лица, и у свему осталом према правилима струке.
- За предметну изградњу објекта – зграде са више од три стана, потребно је прибавити **сагласност власника објекта који излази на улицу Војводе Мишића, на северној страни на суседној катастарској парцели број 373/3 КО Пожега**, обзиром да је предметна изградња пројектована на удаљености која је мања од Планом дефинисане минималне удаљености између објеката.

8. УСЛОВИ ЗАШТИТЕ ОД ЕЛЕМЕНТАРНИХ НЕПОГОДА :

- Предметно насеље се налази у 8 (осмој) сеизмичкој зони. У циљу заштите од потреса предметни објекат мора бити безбедан од рушења, односно мора бити пројектован и изведен према категоризацији и одредбама Правилника о техничким нормативима за изградњу објеката високоградње у сеизмичким подручјима (*«Сл. лист СФРЈ» бр. 31/81, 49/82 и 29/83*).

9. РОК ВАЖНОСТИ ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА :

Локацијски услови важе 24 месеца од дана издавања или до истека важења грађевинске дозволе издате у складу са тим условима, за катастарску парцелу за коју је поднет захтев.

10. ОБАВЕЗЕ ИНВЕСТИТОРА :

- Пре подношења захтева за издавање грађевинске дозволе, потребно је да **инвеститор реши имовинске односе** на предметној катастарској парцели број 373/4 КО Пожега.

11. ДАЉЕ ПОДНОШЕЊЕ ЗАХТЕВА :

- Захтев за издавање грађевинске дозволе предати искључиво у електронској форми, а све у складу са Правилником о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем («Сл.гл.РС» број 68/2019) којим је ближе прописан поступак спровођења обједињене процедуре. Сви поступци у оквиру Обједињене процедуре обављају се искључиво кроз Централни информациони систем (ЦИС) који представља систем за електронско поступање у оквиру обједињене процедуре и могуће му је приступити преко веб странице: <https://сеор.apr.gov.rs/eregistrationportal/> као и <http://gradjevinskedomozvole.rs/>. 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 техничка 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» број 73/19) и документација у складу са Законом 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, 98/13-УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/19, 37/19-др. Закон и 9/20).
- Уз захтев за издавање решења о грађевинској дозволи, потребно је поднети и сагласност од власника **објекта који излази на улици Војводе Мишића, на суседној катастарској парцели број 373/3 КО Пожега**, наведене у тачки 7. ових локацијских услова.

12. ПОУКА О ПРАВНОМ СРЕДСТВУ :

- На издате локацијске услове може се поднети приговор надлежном општинском већу у року од три дана од дана достављања локацијских услова.

13. НАПОМЕНА:

- Саставни део издатих локацијских услова је и:
 - графички прилог бр. 1;
 - идејно решење урађено од стране „ГИТЕР“ д.о.о. Улица Мајке Јевросиме број 10 Пожега - одговорни пројектант Милан М. Јакић [REDACTED];
 - технички услови за прикључење на дистрибутивну гасоводну мрежу зграде са више од 3 стана на парцели 373/4 КО Пожега, издатим 06.01.2020. под бројем 1/2020 од СИГас д.о.о. Пожега у претходном поступку издавања локацијских услова;
 - технички услови за прикључак на водоводну и канализациону мрежу издатим 08.01.2020. године од ЈКП „НАШ ДОМ“ ПОЖЕГА под бројем 20/1 у претходном поступку издавања локацијских услова;
 - Услови за пројектовање и прикључење објекта зграде са три или више станова на парцели 373/4 КО Пожега, издатим 20.01.2020. године од „ЕПС Дистрибуција“ д.о.о Београд, Огранак Електродистрибуција Ужице под бројем 8М.1.0.0-D-09.20.-4284-20 са Уговором о пружању услуге за прикључење на дистрибутивни систем електричне енергије број 8М.1.0.0-D-09.20.-4284-20-УГП од 20.01.2020. у претходном поступку издавања локацијских услова;
- Издавањем ових измењених локацијских услова престају да важе локацијски услови 03 број 350 – 278/2019 издати од овог одељења 06.02.2020. године.

Обрађивач :

Ивана Кораћ, маст.инж.арх.

НАЧЕЛНИК ОУ,

Мирослав Ковачевић, дипл.правник.

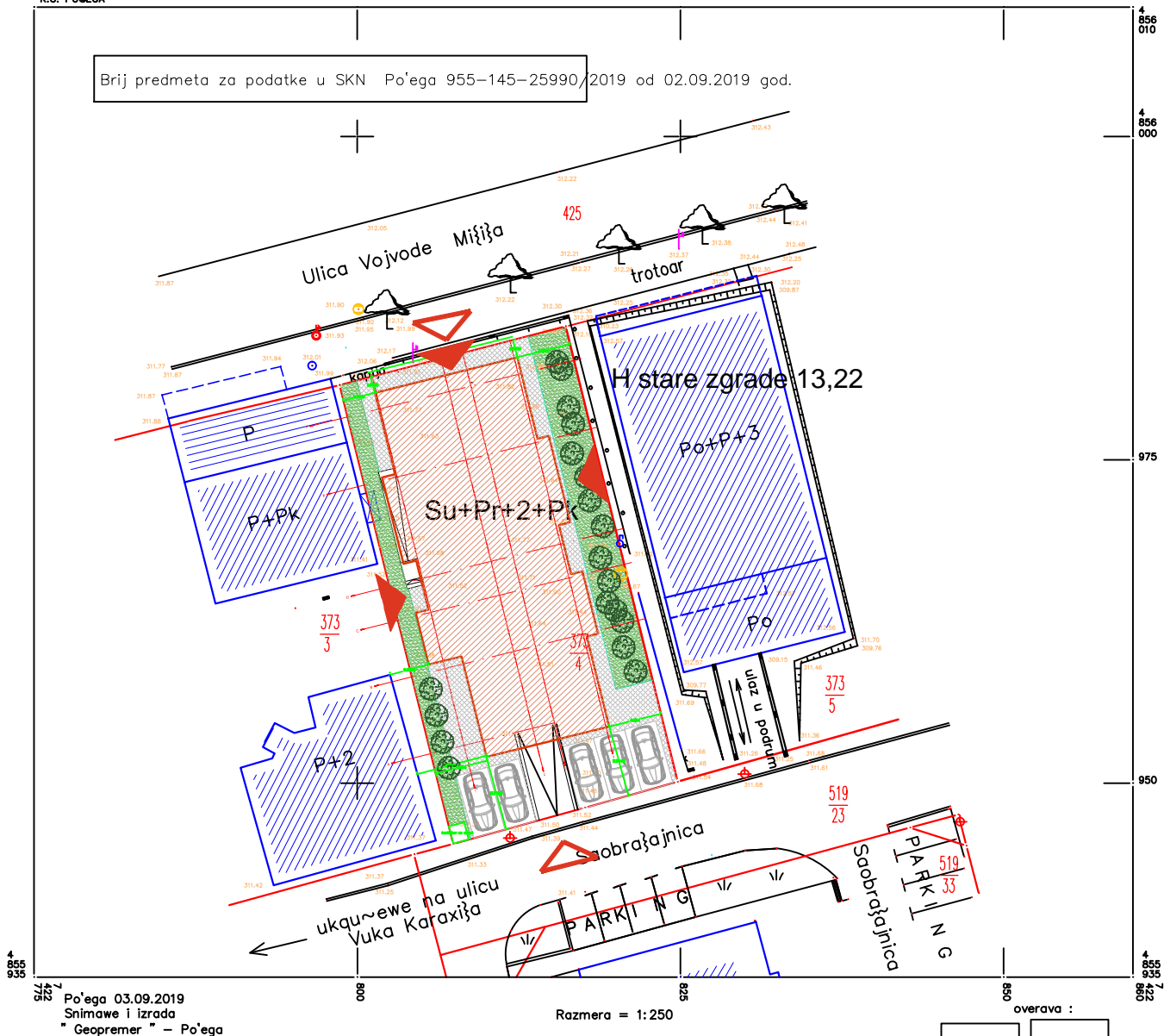
ЛОКАЦИЈСКИ УСЛОВИ

Графички прилог број 1

Republika Srbija
Opština Po'ega
K.O. PO'EGA

KATASTARSKO - TOPOGRAFSKI PLAN
katastarske parcele 373/4

Brij predmeta za podatke u SKN Po'ega 955-145-25990/2019 od 02.09.2019 god.



Одељење за урбанизам, грађевинарство,
стамбено-комуналне послове и заштиту животне средине
Општинска управа Пожега
03 број 350-169/2020
од 24.08.2020.

Обрађивач:
Ивана Кораћ

НАЧЕЛНИК:
Мирослав Ковачевић, дипл правник