



РЕПУБЛИКА СРБИЈА

Општина Пожега

Општинска управа

Одељење за урбанизам, грађевинарство,

стамбено-комуналне послове и

заштиту животне средине

03 број 350-623/2022

ROP-POZ-16919-LOC-3/2022

01.11.2022. године

П о ж е г а

Одељење за урбанизам, грађевинарство, стамбено - комуналне послове и заштиту животне средине Општинске управе Пожега, решавајући по захтеву Предузећа за превоз у друмском саобраћају „Терзић ММММ“ ДОО Пожега, [REDACTED], који је поднет преко пуномоћника Ђорђа Павловића из Пожеге, [REDACTED], на основу члана 53а став 1 Закона о планирању и изградњи („Сл.гласник РС“ број 72/09, 81/09-исправка, 64/10-УС, 24/11, 121/12, 42/13-УС, 50/13-УС, 98/13-УС, 132/14, 145/14 83/2018, 31/2019, 37/2019 – др. закон, 9/2020 и 52/2021) и Плана генералне регулације Пожега (Службени лист општине Пожега бр.5/15, 7/16, 2/17, 14/18, 13/21 и 15/21) издаје

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

за изградњу угоститељског објекта П

на катастарским парцелама бр.2991 и 3001 обе у КО Пожега

1. Подаци о катастарској парцели/локацији

Према подацима из приложене документације, планирани објекат се гради на две кат. парцеле – бр.2991 и 3001, обе у КО Пожега, чије ће се спајање сходно члану 53а став 2 Закона о планирању и изградњи извршити до употребне дозволе.

1.1 Према Препису листа непокретности број 6256 КО Пожега, преузетог по службеној дужности из базе катастра непокретности Републичког геодетског завода од 18.10.2022.године, **катастарска парцела број 2991 КО Пожега** се према врсти земљишта води као земљиште у грађевинском подручју, док се по култури и класи води као њива 1. класе у површини од 955м².

Укупна површина кат. парцеле је 955м². Власник предметне парцеле је Привредно друштво „ТЕРЗИЋ ММММ“ [REDACTED], са обимом удела 1/1.

Према Препису листа непокретности број 1667 КО Пожега, преузетог по службеној дужности из базе катастра непокретности Републичког геодетског завода од 18.10.2022.године, **катастарска парцела број 3001 КО Пожега** се према врсти земљишта води као земљиште у грађевинском подручју, док се по култури и класи води као њива 2. класе у површини од 57м².

Укупна површина кат. парцеле је 57м². Власник предметне парцеле је Терзић Михаило из Висибабе, са обимом удела 1/1.

1.2 Уз захтев за издавање локацијских услова приложен је **катастарско-топографски план** од децембар 2020.године, израђен и оверен од Геодетске агенције „АКСИС“ Душко Милутиновић ПР, Ваљево.

1.3 У поступку обједињене процедуре од РГЗ – СКН Пожега прибављена је **Копија плана** број 952-04-145-20408/2022 од 30.09.2022.године.

1.4 Према **Уверењу** број 956-307-21897/2022 од 22.09.2022.године издатом од РГЗ – Одељења за катастар водова Ужице, сагласно подацима катастра водова за општину/град на катастарским парцелама бр.2991 и 3001, обе у КО Пожега нема евидентираних водова.

1.5 Катастарске парцеле бр.2991 и 3001, обе у КО Пожега, након спајања имају правилан облик и довољну површину, као и приступ на јавну саобраћајницу, па испуњавају услове за грађевинску парцелу.

2. Подаци о класи и намени објекта

- Према Идејном решењу и Правилнику о класификацији објеката („Службени гласник РС“ бр.22/15), планирани објекат **припада класи Ресторани, барови и сличне угоститељске зграде – Засебне зграде ресторана, барова, кантина – до 400м² и П+2, класификациони број 121113, категорије Б (мање захтевни објекти), процентуална заступљеност 100%**.

3. Намена, правила уређења и грађења из ПГР Пожеге

- Катастарске парцеле број 2991 и 3001, обе у КО Пожега, се налазе у оквиру градског урбанистичког подручја Пожеге, где су правила изградње и уређења локације прописана Планом генералне регулације Пожеге.

- Према намени простора дефинисаној у Плану генералне регулације Пожеге, предметна катастарска парцела припада урбанистичкој целини Ц18, са наменом становање средњих густина 60-150ст/ха.

Становање средњих густина од 60 - 150 ст/ха

У складу са традицијом и карактером насеља најзаступљеније је становање средњих густина које подразумева доминантно објекте породичног становања.

Планирана је реконструкција, доградња и адаптација постојећих и изградња нових објеката породичног становања, са максимално 3 стамбене јединице.

У склопу становања могућа је изградња и објекта друге компатибилне намене чија делатност неће имати штетног утицаја на околину: пословање, јавни садржаји, спорт и рекреација, комунални објекти, сервиси, верски објекти, мала привреда и др., с тим да њихова заступљеност на нивоу целине не прелази 30% укупне површине.

Дозвољене делатности у зони породичног становања, које се могу обављати у склопу породичних стамбено-пословних, пословних и пословно-производних објеката су из области:

- трговине (прехрана, роба широке потрошње и др.),
- услужног занатства (ситни занати различитих врста који немају штетног утицаја на окружење),
- услужних делатности (за задовољавање локалних потреба становника),
- **угоститељства (различити облици угоститељских услуга – мотели, пансиони, ресторани, кафи и сл.),**
- здравства (апотеке, опште и специјалистичке ординације, амбуланте и сл.),
- социјалне заштите (сервиси за чување деце, вртићи, играонице за децу, смештај и нега старих и изнемоглих лица и др.),
- културе (галерије, библиотеке, читаонице, биоскопи и позоришне сале),
- забаве (билијар, видео игре, кладионице и др.),
- спорта (спортски терени, теретане, вежбаонице и др.),
- пословно-административних делатности (банаке, поште, представништва, агенције, пословни бирои и сл.),
- и друге делатности уз услов да не угрожавају околину, животну средину и услове становања, буком, гасовима, отпадним материјама или другим штетним утицајима, односно да су предвиђене мере, којима се у потпуности обезбеђује околина од загађења и да се у складу са наменом и капацитетима може обезбедити одговарајући приступ, начин снабдевања и прописан број паркинг места за кориснике.

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, гасовима, мирисима, отпадним водама, и другим штетним дејствима, као и објекти који се по архитектонско грађевинском склопу не уклапају у окружење.

СТАНОВАЊЕ СРЕДЊИХ ГУСТИНА

УРБАНИСТИЧКА (ПОД)ЦЕЛИНА	Ц18

Претежна намена	<p>становање средњих густина од 60 - 150 ст/ха</p> <ul style="list-style-type: none"> стамбени породични објекти са максимално 3 стамбене јединице, вишепородични стамбени, стамбено-пословни објекти
Пратеће намене	<ul style="list-style-type: none"> пословање компатибилно основној намени становања, које не угрожава животну средину (ближе одређено у правилима уређења)
	<ul style="list-style-type: none"> помоћни објекат у функцији главног објекта (гаража, остава и сл.)
	<ul style="list-style-type: none"> објекти јавних намена, верски и инфраструктурни објекти
Врста и намена објеката који се могу градити	породични стамбени објекти са максимално 3 стамбене јединице
	стамбено-пословни објекти
	вишепородични стамбени, стамбено-пословни објекти
	пословни објекти
	помоћни објекти у функцији објеката основне намене
	објекти јавних намена
	верски објекти
	инфраструктурни објекти
Код стамбено-пословних објеката, пословање се остварује у приземљу објекта, као функционално независна јединица.	
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)	Слободностојећи	
	Двојни (објекти на суседним парцелама додирују једну заједничку линију границе парцеле)	
	Објекти у непрекинутом низу (објекат додирује обе бочне линије грађевинске парцеле)	
	Објекти у прекинутом низу (објекат додирује само једну бочну линију грађевинске парцеле)	
Услови за парцелацију, препарцелацију и формирање грађевинске парцеле	Минимална површина парцеле	за слободно-стојећи објекат: <ul style="list-style-type: none"> ▪ породични стамбени објекат је 3.0 ара, изузетно 2.0ара (односи се на постојеће парцеле којима је формирањем саобраћајница смањена површина) ▪ породични стамбено-пословни објекат је 3.0 ара • вишепородични стамбени, стамбено-пословни је 6.0ара
		за двојни: <ul style="list-style-type: none"> ▪ породични стамбени и стамбено-пословни објекат је 4.0 ара (2 x 2.0 ара)
		за објекте у прекинутом низу: <ul style="list-style-type: none"> ▪ 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: <ul style="list-style-type: none"> ▪ 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: <ul style="list-style-type: none"> ▪ породични стамбени објекат је 10.0м ▪ породични стамбено-пословни објекат је 15.0м ▪ вишепородични стамбени, стамбено-пословни је 16.0м

		<p>за двојни:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ породични стамбени и стамбено-пословни објекат је 16.0м (2 x 8.0 м) <p>за објекте у прекинутом низу:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ породични стамбени и стамбено-пословни објекат је 8.0м ▪ вишепородични стамбени и стамбено-пословни објекат је 14.0м <p>за објекте у непрекинутом низу:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ породични стамбени и стамбено-пословни објекат је 5.0м ▪ вишепородични стамбени и стамбено-пословни објекат је 12.0м
Максимални индекс заузетости	<p>50%</p> <p>На постојећим изграђеним грађевинским парцелама чији је индекс заузетости већи од дозвољеног могућа је реконструкција и пренамене постојећих објеката.</p>	
Положај објекта на парцели	<p>Новопланирани објекти се постављају у оквиру дефинисаних грађевинских линија (графички прилог „КАРТА УРБАНИСТИЧКЕ РЕГУЛАЦИЈЕ“).</p> <p><u>Минимално растојање објекта и линије суседне грађевинске парцеле је:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ 1 m – са отворима за помоћне просторије (уз обавезу да отвор садржи парапет од 1,8м); ▪ 2.0м – са отворима за стамбене просторије. ▪ ½ висине вишег објекта за вишепородичне објекте <p>Испади на објектима не смеју да пређу регулациону линију.</p> <p><u>Удаљеност планираних од околних објеката</u>, осим објеката у низу је 5м, а минимум 4м, ако један од зидова објекта садржи отворе за дневно осветљење.</p> <p>За изграђене објекте који су међусобно удаљени мање од 4м не могу се на суседним странама предвиђати наспрамни отвори стамбених просторија.</p>	
Спратност	<p>За породичне објекте:</p> <p>-максимално По + П + 1 + Пк (П+2) – три надземне етаже</p>	

	<p>За вишеподродичне објекте:</p> <p>-максимално По + П + 3 – четири надземне етаже</p>
<p>Услови за изградњу другог објекта на парцели</p>	<p>На парцелама чија је површина већа од 5.0ари дозвољена је изградња другог објекта основне или пратеће намене у оквиру планираних урбанистичких параметара</p> <p>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 3,5 м за све врсте објекта што задовољава противпожарне услове.</p> <p>Дозвољена је изградња једног помоћног објекта на парцели, приземне спратности</p>
<p>Уређење зелене површине</p>	<p>минимално 25% површине грађевинске парцеле уредити зеленим површинама.</p>
<p>Архитектонско обликовање и материјализација</p>	<p>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°.</p>
<p>Услови за постојеће објекте</p>	<p>Постојећи објекти могу се реконструисати, адаптирати и санирати у постојећим габаритима.</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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 објекат 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 објеката и прописа за стабилност објеката. - На постојећим изграђеним парцелама, које су мање од прописаних дозвољена је реконструкција, доградња или замене објеката до највећег дозвољеног степена заузетости. Могућа је промена намене из стамбене у пословну.

4. Услови изградње објекта и уређења парцеле

1. Подаци о планираном објекту

- Радови који се врше: изградња
- Намена објекта: угоститељски објекат
- Бруто површина под планираним објектом: 91,16м²
- Бруто развијена грађевинска површина објекта: 91,16м²
- Нето површина објекта: 82,12м² (затворен простор 62,62м², тераса 19,50м²)
- Спратност објекта: П (приземље)
- Садржај објекта: кафе бар, два тоалета, кухиња и тераса
- Спратна висина: 3,25м
- Облик крова, кровне равни: према ИДР, двоводни кров
- Висина објекта (слемена): 4,03м
- Врста кровног покривача: према ИДР
- Отвори на фасади: према ИДР
- Обрада фасаде: према ИДР

- Снегобрани и олуци: обавезно постављање
- 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, прописима и законским одредбама за ту врсту објекта.

4.2 Услови уређења парцеле

- Слободне површине затравити и озеленети уз примену садног материјала који не спречава природно проветравање простора. Минимално 25% површине грађевинске парцеле уредити зеленим површинама.
- 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.
- Паркирање (или гаражирање) возила обезбедити у оквиру сопствене грађевинске парцеле, изван површине јавног пута. Потребан број паркинга и гаражних места одређује се по следећем критеријуму: једно паркинг место на користан простор за 8 столица угоститељског објекта, што у конкретном случају износи минимално 4 паркинга места.

3. Урбанистички показатељи:

- **постојећи на парцели** (на парцели се налази монтажни објекат привременог карактера који се уклања пре почетка изградње)
 - индекс заузетости парцеле под објектом 0,00 %
 - индекс изграђености на парцели 0,00
- **будући на парцели** (са планираним објектом)
 - индекс заузетости парцеле под објектом 9,01 %
 - индекс изграђености на парцели 0,09

5. Услови за прикључење на инфраструктуру

Саобраћајни приступ – са јавне саобраћајнице (Болничка улица) је директан.

Водовод и канализација – Према ИДР за планирани објекат ће се користити постојећи прикључци водовода и канализације, па стога у овом поступку нису тражени услови надлежног предузећа.

Електроенергетска мрежа - Према ИДР за планирани објекат ће се користити постојећи прикључак на електродистрибутивну мрежу, па стога у овом поступку нису тражени услови надлежног предузећа.

Прикључак на јавну саобраћајницу – у свему према Условима за пројектовање и прикључење са катастарске парцеле број 2991 и 3001 КО Пожега на јавну саобраћајницу

површину, број 10-563/22 од 12.10.2022.године, издатим од ЈП Развојна агенција Пожега.

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

- Уклања се са локације постојећи монтажни објекат привременог карактера.

7. Посебни услови

7.1 Сходно члану 53а став 2 Закона о планирању и изградњи („Сл.гласник РС“ број 72/09, 81/09-исправка, 64/10-УС, 24/11, 121/12, 42/13-УС, 50/13-УС, 98/13-УС, 132/14, 145/14 83/2018, 31/2019, 37/2019 – др. закон, 9/2020 и 52/2021) обавеза је инвеститора да пре подношења захтева за употребну дозволу формира грађевинску парцелу у складу са Законом.

7.2 Допунити графички прилог – Ситуацију, која ће бити саставни део графичког дела ПГД, у складу са правилима струке и овим условима (број паркинг места је минимално 4, приказати колски и пешачки улаз на локацију, приказати улаз у објекат, искотирати регулациону и грађевинску линију и сл.)

7.3 Исправити грешке из текстуалног дела ИДР, који ће бити саставни део текстуалног дела ПГД (на страни 7. су наведене бруто и нето површине објекта – који није „постојећи“ него „будући објекат“, на страни 10. у поглављу „Нумеричка документација“ помиње се спрат објекта).

8. Промена намене пољопривредног земљишта

- Предметне катастарске парцеле се према евиденцији РГЗ по врсти земљишта воде као земљиште у грађевинском подручју, док се према култури и класи земљишта воде као њиве 1. и 2. класе у својој укупној површини, па је потребно пре подношења захтева за грађевинску дозволу извршити промену намене из пољопривредног у грађевинско земљиште.

- Минимална величина грађевинске парцеле за изградњу слободностојећег објекта је 300м². На грађевинској парцели те површине задовољен је коефицијент заузетости парцеле под објектима који за предметну урбанистичку зону износи максимално 50%, а све спрам бруто површине планираног објекта.

- Промена намене пољопривредног земљишта се врши у посебном поступку који спроводи одељење општинске управе надлежно за пољопривреду, а у складу са законом којим се уређује пољопривредно земљиште.

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), катастарске парцеле број 2991 и 3001, обе у КО Пожега се налазе у градском подручју и представљају земљиште коме је намена из пољопривредног у грађевинско земљиште промењена на основу Генералног урбанистичког плана Пожеге (Опш. сл.гл.бр.5/89 и 4/04) пре 15.07.1992.године.

9. Заштита животне средине

/

10. 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.

11. Обавезе инвеститора

- Захтев за издавање грађевинске дозволе предати искључиво у електронској форми, а све у складу са Правилником о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем ("Службени гласник РС", бр. 68/2019) којим је ближе прописан поступак спровођења обједињене процедуре. Сви поступци у оквиру Обједињене процедуре обављају се искључиво кроз Централни информациони систем (ЦИС) који представља систем за електронско поступање у оквиру обједињене процедуре и могуће му је приступити преко веб странице: <https://сеор.арг.гов.рс/eregistrationportal/> као и <http://градјевинскедозволе.рс/>. 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.73/2019).

12. Поука о правном средству

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

Напомена: Саставни део издатих локацијских услова је графички прилог бр.1, Идејно решење за објекат спратности П на кат. парц. бр.2991 и 3001, обе у КО Пожега, број техничке документације 25/2022-ИДР, Пожега, септембар 2022.године, пројектант „WORKROOM“ Пожега, ул.Војводе Степе 12, главни пројектант Ђорђе Павловић м.и.а.

Обрадила: Мирјана Вајовић, дпп

РУКОВОДИЛАЦ,

Нада Красић, дпп

Графички прилог 1

