

РЕПУБЛИКА СРБИЈА

Општина Пожега

Општинска управа



Одељење за урбанизам, грађевинарство,

стамбено-комуналне послове и

заштиту животне средине

03 број е-писарница : 000855247 2024 06706 000 000 000 001

ROP-POZ-2876-LOCH-3/2024

24.03.2024.год.

ПОЖЕГА

Одељење за урбанизам, грађевинарство, стамбено-комуналне послове и заштиту животне средине Општинске управе Пожега, решавајући по усаглашеном захтеву, поднетом од стране инвеститора Драгана Матијашевића (ЈМБГ [REDACTED]) из Пожеге, ул. [REDACTED], а преко пуномоћника Ђорђа Павловића из Пожеге, ул. [REDACTED], на основу члана 53а став 1 Закона о планирању и изградњи изградњи («Сл.гл.РС» број 72/09, 81/09-исправка, 64/10-УС, 24/11, 121/12, 42/13-УС, 50/13-УС, 54/13-УС, 98/13-УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 - др. закон, 9/2020, 52/2021 и 62/2023), Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем („Сл.гл.РС“, бр.96/2023), Уредбе о локацијским условима ("Сл. гласник РС", бр.87/2023) и Плана генералне регулације Пожеге („Службени лист Општине Пожега“, бр.5/15, 7/16, 2/17, 14/18, 13/21, 15/21-испр.грешке и 9/23) издаје

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

за реконструкцију и доградњу са надзиђивањем постојећег објекта спратности П+0, планиране спратности П+1 на кат. парц. бр.49 КО Пожега

1. ПОДАЦИ О КАТАСТАРСКОЈ ПАРЦЕЛИ

1.1 Према подацима који су прибављени из базе катастра непокретности РГЗ, е-Управе од 24.03.2024.год., катастарска парцела бр.49 КО Пожега (број листа непокретности 222 КО Пожега), укупне површине 465 м2, према врсти земљишта води се као градско грађевинско земљиште, а по култури и класи на следећи начин :

- део парцеле бр.1 : земљиште под зградом и другим објектом у површини од 62 м2. Начин коришћења и назив објекта : породична стамбена зграда, објекат изграђен пре доношења прописа о изградњи објекта, спратности П+0.
- део парцеле бр.2 : земљиште под зградом и другим објектом у површини од 5 м2, зграда за коју није позната намена, објекат изграђен пре доношења прописа о изградњи објекта, спратности П+0.
- део парцеле бр.3 : земљиште уз зграду и други објекат у површини од 398 м2.

Имаоц права на парцели и припадајућим објектима је Матијашевић (Десимир) Драган, својина приватна у уделу 1/1.

1.2 У оквиру процедуре, по службеној дужности прибављена је Копија катастарског плана број 952-04-145-4127/2024 од 13.03.2024.год., издата од стране РГЗ Служба за катастар непокретности Пожега.

1.3 Такође, по службеној дужности прибављена је Копија катастарског плана водова број 956-307-5172/2024 од 05.03.2024.год., издата од стране РГЗ, Сектор за катастар непокретности – Одељење за катастар водова Ужице.

1.4. Уз захтев за издавање локацијских услова приложен је катастарско-топографски план локације израђен од стране из априла 2023.год., урађен од стране Геодетски биро Чајетина.

1.5 Грађевинска парцела : У предметном случају грађевинска парцела је идентична са катастарском парцелом. Локацијски услови се издају за катастарску парцелу која испуњава услов за грађевинску парцелу, у складу са чл. 53а Закона о планирању и изградњи («Сл.гл.РС» број 72/09, 81/09-исправка, 64/10-УС, 24/11, 121/12, 42/13-УС, 50/13-УС, 54/13-УС, 98/13-УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 - др. закон, 9/2020, 52/2021 и 62/2023). Катастарска парцела бр.49 КО Пожега има довољну површину, ширину фронта и приступ на јавну саобраћајну површину, те испуњава услове за грађевинску парцелу.

2. АНАЛИЗА ЗАХТЕВА

Парцела на којој се објекат реконструише и дограђује је површине 465.00 м², неправилног облика, издужена у правцу север - југ. На парцели се налази објекат који је предмет реконструкције и доградње. Колски и пешачки приступ на парцелу остварују се са њене северне стране, са улице Војводе Степе која се налази на кат. пар. број 422/1 КО Пожега. Паркирање је обезбеђено на парцели. Терен на ком се гради објекат је у благом паду од севера ка југу.

Постојећи објекат је стамбена зграда са једним станом, спратности П+0. Након планираних радова, објекат по својој функцији прелази у пословно стамбену зграду са две стамбене јединице, спратност је П+1.

Објекат је позициониран тако да се у локал улази са северне стране директно са тротоара улице, док се за стамбени простор (стан са ознаком 2 из ИДР-а) који се налази на првом спрату изнад локала планира засебан улаз на источној страни објекта преко спољне вертикалне комуникације – степеништа. Улаз у стан 1 – дуплекс (једна стамбена јединица на две етажне) налази се са северне стране директно из дворишта.

Референтна висинска кота ±0.00 је кота приземља, која је на улазу у објекат (на улазу на терасу објекта) издигнута изнад коте земљишта за 0.35 м. Висина слемена објекта мерена од коте пода приземља је 8.14 м. Максималне димензије затвореног габарита објекта у основи су 8.35 x 36.41 м. Укупна нето површина будућег објекта : 375.88 м². Укупна БРГП објекта

497.19 м².

Постојећи објекат који је планиран за реконструкцију и доградњу са надзиђивањем, лоциран је удаљености мањој од планом предвиђене, од границе са кат. парцелом бр.47 КО Пожега која је опредељена за основно образовање, ОШ Петар Лековић. Као законски заступник Општинско

правобранилаштво Пожега издало је Сагласност за планиране радове бр.М-94/2020 од 17.07.2023.год.

3. ПОДАЦИ О КЛАСИ И НАМЕНИ ОБЈЕКТА

- Према ИДР-у, а у складу са Правилником о класификацији објеката („Службени гласник РС“ бр. 22/15), објекат је разврстан на следећи начин :

1. Стамбене зграде са два стана (Издвојене куће са два стана који се користе за стално становање или повремени боравак, за одмор и сл.), површине до 2.000 m² и максималне спратности до П+4+Пк (ПС), класификациони број 112112, процентуална заступљеност 66,19% у укупној површини објекта, категорије В.

2. 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 до 400 m² и максималне спратности до П+1 класификациони број 123001, процентуална заступљеност 33,81% у укупној површини објекта, категорије В.

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

Кат. парцела бр.49 КО Пожега налази се у простору обухваћеним Плана генералне регулације Пожеге („Службени лист Општине Пожега“, бр.5/15, 7/16, 2/17, 14/18, 13/21, 15/21-испр.грешке и 9/23).

Планом генералне регулације Пожеге, у оквиру градског грађевинског земљишта дефинисане су површине јавне намене и површине остале намене као и услови њиховог коришћења

Кат. парцеле бр.49 КО Пожега, са становишта режима коришћења земљишта, спада у површине остале намене, а у оквиру Градског, реонског центра Ц0, урбанистичка подцелина Ц 0.7.3. - становање високих густина од 250 ст/ха.

Становање високих густина од 250 ст/ха

Становање високих густина заступљено је у најужој централној зони града – општинском центру. Обухвата градски центар са припадајућим блоковима где се поред централних функција са вишепородичним становањем, предвиђа и могућност градње породичних стамбених, стамбено-пословних и пословних објеката.

Општа правила уређења простора

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

Правила грађења за кат. парцелу бр.49 КО Пожега

СТАНОВАЊЕ ВИСОКИХ ГУСТИНА 250ст/ха – ГРАДСКИ ЦЕНТАР

ОПШТИ УСЛОВИ ГРАЂЕЊА ЗА ЦЕЛИНУ Ц0 гласе:

- Дозвољена намена – централне функције са породичним и вишепородичним становањем
- Посебни услови грађења за вишепородично становање дати су по табелама, за сваку подцелину посебно. За породично становање и пословање услови грађења дати су на нивоу читаве целине Ц0, такође кроз табеле.
- Дозвољена је изградња пословних, пословно-стамбених, стамбено-пословних и стамбених објекта намењених породичном и вишепородичном становању под условима који важе за целину и подцелину
- У склопу стамбено-пословних и пословних објекта могу се обављати следеће делатности:
 - трговина (продавнице продају прехранбене и робе широке потрошње и др.)
 - услужно занатство (пекарске, посластичарске, обућарске, кројачке, фризерске, фотографске радње и друге занатске радње)
 - услужне делатности (књижара, видеотека, хемијска чистионица и др.)
 - угоститељство (мотел, пансион, ресторан, таверна, кафе бар, пицерија, хамбургерија...)
 - здравство (апотека, опште и специјалистичке ординације, амбуланте, стационари мањих капацитета и сл.)
 - социјална заштита (сервиси за чување деце, вртићи, обданишта, играонице за децу, смештај и нега старих и изнемоглих лица и др.),
 - култура (галерије, библиотеке, читаонице, и др.)
 - забава (билијар салони, салони видео игара, и др.)
 - спорта (теретане, вежбаоне за аеробик, фитнес, бодибилдинг и др.)
 - пословно-административне делатности (филијале банака, поште, представништва, агенције, пословни бирои).
- Забрањује се изградња објекта чија би намена негативно утицала на претежну намену - становање. Нису дозвољене пословне делатности које могу угрозити животну средину и услове становања разним штетним утицајима: буком, гасовима, отпадним материјама или другим штетним дејствима, односно за која нису предвиђене мере којима се у потпуности обезбеђује околина од загађења. Није дозвољена изградња производних халских објекта.

- Планирано је формирање затворених и полузатворених блокова
- Дозвољена је изградња објеката у низу, прекинутом низу, слободностојећих и двојних објеката, све у складу са посебним правилима која важе за ову целину
- Када се дилатације објеката налазе на граници парцела, растојање између објеката је у ширини дилатације
- Постојеће породичне објекте могуће је реконструисати, адаптирати и санирати, поштујући планом дату грађевинску линију, а све у складу са посебним правилима грађења датим за породично становање. Постојеће породичне објекте, могуће је доградити и надградити у оквиру, планом задатих параметара. Уколико је постојећи објекат премашао максимални дозвољени индекс заузетости, могућа је само надградња до испуњења максималног дозвољеног индекса изграђености.
- Уколико се пословање јави као пратећа намена становања, породичног или вишепородичног, за њега важе правила грађења која важе за основну намену. Уколико се јави као основна намена, у засебном објекту, за њега важе посебни услови грађења за пословање, дати у табели, на нивоу читаве целине центра Ц0.
- Није дозвољено отварање фасадних отвора на калканском зиду на бочним суседним парцелама, осим у оквиру светларника, код објеката у низу
- За изграђене објекте чија међусобна удаљеност износи мање од 3.0м, реконструкција се може вршити само у постојећим габаритима објекта уз реконструкцију, адаптацију постојећег таванског простора, без наспрамних отвора према суседном објекту и уколико просторије у адаптираном таванском простору испуњавају техничке прописе и нормативе за планирану намену
- Доградња постојећих објеката може се вршити до утврђеног максималног дозвољеног индекса заузетости грађевинске парцеле, уз поштовање утврђених међусобних удаљености објеката на сопственој и суседним парцелама, удаљености од регулационе линије и граница суседних парцела у складу са условима грађења објеката
- На истој грађевинској парцели могућа је изградња и других објеката у функцији основног објекта (гараже, инфраструктурни објекти и сл.)
- Приступ парцели остварити са јавне саобраћајнице или приватног пролаза а у складу са условима за приступ на јавну саобраћајну мрежу
- Паркинг простор за кориснике објекта решавати у оквиру парцеле, у складу са условим прикључка на јавну саобраћајницу.
- Грађење објеката у зони у погледу архитектонског обликовања вршити у складу са планираном наменом, уз примену боја, архитектонских и декоративних елемената у обликовању фасада на начин којим ће објекат у простору и окружењу образовати усаглашену, естетски обликовану целину.
- 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
- Посебан услов који важи за све целине односи се на услове одлагања отпада. Како се ради о зони градског центра, није планирано постављање контејнера и других простора за одлагање смећа, већ овај проблем треба решити посебним режимом - увођењем временски ограниченог и прецизираног термина прикупљања смећа од стране надлежног комуналног предузећа.
- Минимални степен комуналне опремљености подразумева обезбеђен излаз на јавни пут, капацитет паркирања, прикључење на електроенергетску мрежу, систем водовода и канализације, обезбеђено сакупљање и евакуација комуналног отпада.

ПОСЕБНИ УСЛОВИ ГРАЂЕЊА ЗА ОБЈЕКТЕ ПОРОДИЧНОГ СТАНОВАЊА

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

| | | |
|--|--|---|
| | | Дозвољена је изградња подрумске или сутеренске етажне уколико не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе. |
| | | Висина надзетка поткровне етажне износи максимално 1,6 m рачунајући од коте пода поткровне етажне до висине кровног венца. |
| ТИП ИЗГРАДЊЕ | | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Затворени низ • Полузатворени низ ▪ Двојни објекти • Слободностојећи објекти |
| УСЛОВИ ЗА ПАРЦЕЛАЦИЈУ, ПРЕПАРЦЕЛАЦИЈУ И ФОРМИРАЊЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ : | МИНИМАЛНА ВЕЛИЧИНА ПАРЦЕЛЕ | <ul style="list-style-type: none"> • за слободностојећи објекат: 3.0 ара • за двојни: 4.0 ара (2 x 2.0 ара) • за објекте у прекинутом низу: 3.0 ара • за објекте у непрекинутом низу: 1.5 ара |
| | МИНИМАЛНА ШИРИНА ФРОНТА | <ul style="list-style-type: none"> • за слободностојеће објекте је 10m. • за двојни: 16.0m (2 x 8.0 m) • за објекте у прекинутом низу: 8.0m • за објекте у непрекинутом низу 5.0m |
| | <p>*напомена: приказани су минимални урбанистички параметри за (пре)парцелацију и формирање грађевинске парцеле.</p> <p>Постојећи објекти се могу дограђивати иако припадају грађевинским парцелама које имају површину мању од минималних прописаних овим Планом. Објекти се дограђују до максималних дозвољених коефицијената прописаних Планом.</p> <p>Изузетно, може се одобрити и нова изградња на грађевинским парцелама које имају површину мању од минималне прописане, а које немају могућност укрупњавања односно препарцелације. Препорука је да се на таквим парцелама граде објекти у низу.</p> | |
| УСЛОВИ ЗА ПОСТОЈЕЋЕ ОБЈЕКТЕ | | <p>Постојеће објекте који се налазе у појасу регулације планираних саобраћајница уклонити приликом привођења земљишта намени</p> <p>Постојећи објекти који делом задиру у планирану грађевинску линију, задржавају се уз услов да се доградња врши у складу са грађевинском линијом</p> |

| | |
|---|---|
| ПОЛОЖАЈ ГРАЂЕВИНСКЕ ЛИНИЈЕ | Према графичком прилогу „КАРТА УРБАНИСТИЧКЕ РЕГУЛАЦИЈЕ“ |
| УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДЊУ ДРУГОГ ОБЈЕКТА НА ПАРЦЕЛИ : | Дозвољена је изградња другог објекта основне, компатибилне или пратеће намене у оквиру планираних урбанистичких параметара |
| | Минимална удаљеност слободностојећих објеката на истој парцели износи 1/2 висине вишег објекта. |
| | За објекте у дубини парцеле обавезно обезбедити прилаз ка јавној површини минималне ширине 2,5 m, одвојено од главног објекта или као пасаж главног објекта на парцели. По потреби се може захтевати и шири пролаз, ако је други објекат пословни па се за њега дефинишу противпожарни услови. |
| | Дозвољена је изградња једног помоћног објекта на парцели, приземне спратности |
| УРЕЂЕЊЕ ЗЕЛЕНЕ ПОВРШИНЕ : | Минимално 20% површине грађевинске парцеле уредити зеленим површинама |
| ПАРКИРАЊЕ | Паркирање обезбедити у оквиру парцеле. За сваку стамбену јединицу обезбедити једно паркинг место. |

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

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

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

Димензије просторног габарита (2,5x5,0/ ширина пролаза 5.5м, за управно и 2,3x6,0/ширина пролаза 3.5м за подужно паркирање) су полазни геометријски стандард у планирању и пројектовању паркиралишта за путничке аутомобиле. Кад су у питању гараже, ширина пролаза за управно паркирање износи 6м.

Грађевински елементи објекта

Грађевински елементи на нивоу приземља могу прећи грађевинску, односно регулациону линију (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада), и то:

- 1) излози локала - 0,30 м, по целој висини, када најмања ширина тротоара износи 3,00 м, а испод те ширине тротоара није дозвољена изградња испада излога локала у приземљу;
- 2) излози локала - 0,90 м по целој висини у пешачким зонама;
- 3) транспарентне браварске конзолне надстрешнице у зони приземне етаже - 2,00 м на целој ширини објекта са висином изнад 3,00 м;
- 4) платнене надстрешнице са масивном браварском конструкцијом - 1,00 м од спољне ивице тротоара на висини изнад 3,00 м, а у пешачким зонама према конкретним условима локације;
- 5) конзолне рекламе - 1,20 м на висини изнад 3,00 м.

Испади 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.

Испади 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.

Отворене спољне степенице могу се постављати на предњи део објекта, ако је грађевинска линија најмање 3,00 м увучена у односу на регулациону линију и ако савлађују висину до 0,90 м.

Изузетно, отворене спољне степенице могу се постављати на предњи део објекта, ако је грађевинска линија на растојању мањем од 3,00 м од регулационе линије, када је ширина тротоара преко 3,00 м.

Степенице које савлађују висину преко 0,90 м, изнад површине терена, улазе у габарит објекта.

Степенице које се постављају на бочни или задњи део објекта не могу ометати пролаз и друге функције дворишта.

Стопе темеља не могу прелазити границу суседне парцеле, осим уз сагласност власника или корисника парцеле.

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.

Ограђивање парцела по појединим зонама

- Грађевинске парцеле могу се ограђивати зиданом или транспарентном оградом до висине 1,60 m.
- Парцеле чија је кота нивелете виша од 0,90 м од суседне, могу се ограђивати транспарентном оградом до висине од 1,40 м која се може постављати на подзид чију висину ће одредити надлежни орган у поступку издавања локацијске дозволе.
- Зидане и друге врсте ограда постављају се на регулациону линију тако да ограда, стубови оградe и капије буду на грађевинској парцели која се ограђује.
- Зидана непрозирна ограда између парцела подиже се до висине 1,50 m уз сагласност суседа, тако да стубови оградe буду на земљишту власника оградe.
- Суседне грађевинске парцеле могу се ограђивати живом зеленом оградом која се сади у осовини границе грађевинске парцеле или транспарентном оградом до висине од 1,60m, која се поставља према катастарском плану и операту, тако да стубови оградe буду на земљишту власника оградe.
- Врата и капије на уличној оградe не могу се отварати ван регулационе линије.
- У зонама вишепородичне и вишеспратне изградње, парцеле се по правилу не ограђују.
- Грађевинске парцеле на којима се налазе објекти који представљају непосредну опасност по живот људи, као и грађевинске парцеле специјалне намене, ограђују се на начин који одреди надлежни орган.
- Грађевинске парцеле на којима се налазе индустријски објекти и остали радни и пословни објекти индустријских зона (складишта, радионице и сл.) могу се ограђивати зиданом оградом висине до 2,20 m.

Одлагање отпада

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

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

Са парцела на којима је планирана изградња или су изграђени пословни и производни објекти потребно је предвидети и уредити место за одлагање комуналног отпада. За смештај контејнера потребно је осигурати посебан простор ограђен зеленилом. Одлагање других врста отпада потребно је уредити у складу са законским прописима, зависно од врсте отпада. У зависности од врсте производње, односно врсте и карактера отпада, отпадни производни продукти се одлажу на прописану локацију и на прописани начин, у складу са врстом отпада.

5. УСЛОВИ ИЗГРАДЊЕ ОБЈЕКТА И УРЕЂЕЊА ПАРЦЕЛЕ

5.1 Подаци о планираном објекту

- **Врста објекта** : слободно стојећи објекат
- **Врста радова** : реконструкција и доградња са надзиђивањем
- **Намена објекта** : породични стамбено-пословни објекат
- **Величина објекта** : габарит оквирно 8.35 x 36.41 м
- **Спратност објекта** након планираних радова : П+1
- **Број функционалних јединица** : 3 (један спословни простор и две стамбене јединице)
- **Садржај објекта** :

- ПРИЗЕМНА ЕТАЖА : У оквиру основе приземља пројектован је део двоетажног пословног простора и део двоетажне стамбене јединице (са ознаком 1 из ИДР-а).

- ОСНОВА ПРВОГ СПРАТА : 1. стамбена јединица (са ознаком 2 из ИДР-а), други део двоетажне стамбене јединице (са ознаком 1 из ИДР-а) и део двоетажног пословног простора.

- **Структура посебних делова по етажама**

Структура стана број 1 по етажама :

СТАН 1 – ДУПЛЕКС - приземље

| | | |
|-----|--------|---------------------|
| 0.1 | Ходник | 6,06 m ² |
| 0.2 | Ходник | 3,41 m ² |

| | | |
|------|-----------------------------|----------------------|
| 0.3 | Купатуло | 4,72 m ² |
| 0.4 | Спаваћа соба | 16,23 m ² |
| 0.5 | Спаваћа соба | 13,34 m ² |
| 0.6 | Дневна соба/кухиња/купатило | 25,50 m ² |
| 0.7 | Купатуло | 2,79 m ² |
| 0.8 | Спаваћа соба | 17,79 m ² |
| 0.12 | Степениште | 5,81 m ² |

СТАН 1 – ДУПЛЕКС - sprat

| | | |
|-----|-----------------------|----------------------|
| 1.1 | Ходник | 2.36 m ² |
| 1.2 | Ходник | 15.82 m ² |
| 1.3 | Купатуло | 3.16 m ² |
| 1.4 | Спаваћа соба | 11.51 m ² |
| 1.5 | Купатуло | 4.61 m ² |
| 1.6 | Дечији дневни боравак | 28.35 m ² |
| 1.7 | Соба за игру | 14.18 m ² |
| 1.8 | Спаваћа соба | 10.57 m ² |
| 1.9 | Спаваћа соба | 12.24 m ² |

- Структура стана број 2 по етажама :

СТАН 2 – приземље

| | | |
|------|------------|---------------------|
| 0.13 | Степениште | 7.96 m ² |
|------|------------|---------------------|

Стан 2 -спрат

| | | |
|------|--------|---------------------|
| 1.11 | Ходник | 6.19 m ² |
|------|--------|---------------------|

| | | |
|------|----------|---------------------|
| 1.12 | Купатило | 5.02 m ² |
|------|----------|---------------------|

| | | |
|------|-------------------------------|----------------------|
| 1.13 | Дневна соба/трпезарија/кухиња | 26.61 m ² |
|------|-------------------------------|----------------------|

| | | |
|------|--------------|---------------------|
| 1.14 | Спаваћа соба | 7.78 m ² |
|------|--------------|---------------------|

| | | |
|------|--------------|---------------------|
| 1.15 | Спаваћа соба | 9.99 m ² |
|------|--------------|---------------------|

- Структура пословног простора по етажама :

ЛОКАЛ - приземље

| | | |
|-----|-------|----------------------|
| 0.9 | Локал | 72,09 m ² |
|-----|-------|----------------------|

| | | |
|------|----------|---------------------|
| 0.10 | Купатило | 1,78 m ² |
|------|----------|---------------------|

| | | |
|------|----------------------------|---------------------|
| 0.11 | Степениште за спрат локала | 8,29 m ² |
|------|----------------------------|---------------------|

ЛОКАЛ - спрат

| | | |
|------|-------|----------------------|
| 1.10 | Локал | 43.09 m ² |
|------|-------|----------------------|

УКУПНА НЕТО ПОВРШИНА ПОСЕБНИХ ЈЕДИНИЦА на обе етаже

СТАН 1 - ДУПЛЕКС

192.50 m²

ЛОКАЛ 121,50 m²

СТАН 2 61,88 m²

- **Површина под објектом** (брото) : постојећа 62 м³, плаирана 232,08 м²
- **Бруто развијена грађевинска површина** : постојећа 62,00м², планирана 497,19 м²
- **Нето површина** : постојећа 45,20 м², планирана 375,88 м²
- **Положај објекта на парцели** : према графичком прилогу Ситуација из пројектне документације (Идејно решење) и КТ плану. Објекат је лоциран близу међе са кат. парцелом бр.47 КО Пожега (у фунцији основног образовања, ОШ Петар Лековић), те је уз захтев приложена сагласност Општинског правобранилаштва Пожега као законског заступника, за сагласност за градњу објекта, бр.М-94/2020 од 17.07.2023.год.
- **Светла висина** : у зависности од намене : 2,77м, 2,64м и 2,80м.
- **Висина објекта** (венац у односу на коту готовог пода приземаља) : 8,14 м.
- **Облик крова, кровне равни** : према ИДР, планиран је коси двоводни кров. Воде са кровних равни не смеју се водити на суседну парцелу.Обавезно постављање олучних хоризонтала и вертикала из којих се вода не сме водити у суседну парцелу.
- **Врста кровног покривача** : нема посебних захтева, према ИДР-у.
- **Обрада фасаде** : према ИДР.
- **Приступ објекту** : колски и пешачки приступ планиран је севцрне стране из ул. Војводе Степе.
- **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.

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 Законом и правилницима за изградњу ове врсте објеката као и са правилима уређења и грађења и свим осталим условима садржаним у локацијским условима.

5.2 Урбанистички показатељи :

- површина кат.парц.парцеле : 465 м²
- површина под планираним објектом : 232,08 м²
- Индекс заузетости : 49,91% < 60 % максимално дозвољено Планом генералне регулације Пожеге
- Индекс изграђености : 1,07% < 1,80 % максимално дозвољено Планом генералне регулације Пожеге

5.3 Услови уређења парцеле

5.3.1 Озелењавање слободних површина

Слободне површине затравити и озеленети уз примену садног материјала који не спречава природно проветравање простора. Планом је дефинисано мин 20% зелене површине, што је испоштовано ИДР-ем. ИДР-емн планирани проценат зелених површина износи 20,35%.

5.3.2 Одводњавање и нивелација

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. Површинске воде са једне грађевинске парцеле не могу се усмеравати према другој парцели.

5.3.3 Ограђивање

- Грађевинске парцеле могу се ограђивати зиданом или транспарентном оградом до висине 1,60 m.
- Парцеле чија је кота нивелете виша од 0,90 м од суседне, могу се ограђивати транспарентном оградом до висине од 1,40 м која се може постављати на подзид чију висину ће одредити надлежни орган у поступку издавања локацијске дозволе.
- Зидане и друге врсте ограда постављају се на регулациону линију тако да ограда, стубови оgrade и капије буду на грађевинској парцели која се ограђује.
- Зидана непрозирна ограда између парцела подиже се до висине 1,50 m уз сагласност суседа, тако да стубови оgrade буду на земљишту власника оgrade.
- Суседне грађевинске парцеле могу се ограђивати живом зеленом оградом која се сади у осовини границе грађевинске парцеле или транспарентном оградом до висине од 1,60m, која се поставља према катастарском плану и операту, тако да стубови оgrade буду на земљишту власника оgrade.
- Врата и капије на уличној огради не могу се отварати ван регулационе линије.

5.4.4 Паркирање и гаражирање

За паркирање путничких аутомобила обезбедити довољан број паркинг места по минимално стандарду : 1. паркинг место на 1 стан, а на 70м² пословног простора потребно је обезбедит 1ПМ. У конкретном случају потребно је обезбедити 2 ПМ за 2 стамбене јединице и 2 ПМ з пословни простор, укупно 4 ПМ. ИДР-ем, планирана су 4 ПМ на нивоу терена на отвореном.

5.3.5.Заштита суседних објеката :

На грађевинским парцелама није дозвољена било каква изградња која би могла угрозити објекте на суседним парцелама и њихову функцију. Код грађења објеката на граници катастарске парцеле према суседу водити рачуна да се објектом или неким његовим елементом (испадом, стрехом и сл) не угрози ваздушни, односно подземни простор суседне парцеле. Приликом формирања градилишта и изградње потребно је обезбедити све објекте на парцели као и суседне објекте у погледу статичке стабилности.

5.3.6.Одлагање отпада :

Одлагање отпада врши се у одговарајуће посуде у сопственом дворишту за породичне стамбене објекте, односно у контејнере смештене на погодним локацијама у склопу парцеле или у одговарајућим просторијама у објекту за вишепородичне и пословне објекте, а у складу са прописима за објекте одређене намене. За смештај контејнера потребно је осигурати посебан простор ограђен зеленилом.

6. УСЛОВИ ЗА ПРИКЉУЧЕЊЕ НА ИНФРАСТРУКТУРУ

Водоводна и канализациона инфраструктура – ИДР-ем планиран је прикључак на постојећу водоводну и канализациону мрежу.

Електроенергетска инфраструктура – у оквиру обједињене процедуре прибављени су Услови за пројектовање и прикључење на дистрибутивни систем електричне енергије број 2540400-D-09.20.-121331-24 од 22.03.2024.год., издатим од надлежног предузећа « ЕДС Дистрибуција» Д.О.О. Београд – Огранак Електродистрибуција Ужице.

Уз услове за пројектовање и прикључење достављен је и Уговор о пружању услуге за прикључење на дистрибутивни систем електричне енергије број 2540400-D-09.20.-121331-24 -УГП од 22.03.2024.год. Након исходавања грађевинске дозволе, приликом пријаве радова потребно је надлежном органу који спроводи обједињену процедуру електронски доставити попуњен, потписан и електронски оверен Уговор о пружању услуге за прикључење на ДСЕЕ који је достављен у прилогу ових услова.

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.

Сви наведени технички услови су саставни део ових локацијских услова, и у потпуности се морају испоштовати. За штете настале због непоштовања истих трошкове сноси инвеститор.

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

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

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

ОБАВЕЗА ЈЕ инвеститора и извођача радова да примени важеће техничке нормативе и стандарде прописане за изградњу, коришћење и одржавање ове врсте објеката, сигурносну и другу опрему, у складу са важећим техничким нормативима и стандардима, односно прописима којима се уређује изградња и коришћење ове врсте објеката као и да се истих придржава у току пословне експлоатације као и одговарајућих мера заштите и услова које су утврдили други овлашћени органи и организације.

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

Нису евидентирани објекти планирани за уклањање.

9. ПРОМЕНА НАМЕНЕ ПОЉОПРИВРЕДНОГ ЗЕМЉИШТА

Кат. парцела бр.49 КО Пожега према врсти земљишта води се као градско грађевинско земљиште, а по култури као земљиште под зградом и другим објектом и земљиште под зградом и другим објектом, те није потребно вршити промену намене земљишта.

10. ЗАШТИТА НЕПОКРЕТНИХ, КУЛТУРНИХ И ПРИРОДНИХ ДОБАРА

- Обавеза је инвеститора извођења радова, сходно члану 99. Закона о заштити природе ("Сл. гласник РС", бр. 36/2009, 88/2010, 91/2010 - испр., 14/2016, 95/2018 - др. закон и 71/2021), да уколико у току извођења радова наиђе на природно добро које је геолошко – палеонтолошког или 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. На основу члана 109. Закона о културним добрима ("Сл. гласник РС", бр. 71/94, 52/2011 - др. закони, 99/2011 - др. закон, 6/2020 - др. закон и 35/2021 - др. закон), обавеза извођача радова је да уколико наиђе на археолошко налазиште или археолошке предмете, одмах прекине радове и обавести надлежни завод и да предузме мере да се налаз не оштети, не уништи и да се сачува на месту и у положају у коме је откривен.
- У оквиру предметне локације нема заштићених природних добара за које је спроведен или поренут поступак заштите. а простор није део међународно значајних подручја. Предметно подручје није део Еколошке мреже Србије, а нема ни објеката геонаслеђа.

11. ПОСЕБНИ УСЛОВИ

- У складу са чл.57 Правилника о садржини, начину и поступку израде и начину вршења контроле техничке документације према класи и намени објеката („Сл.гл.РС“, бр.96/2023), Пројекту за грађевинску дозволу, прилаже се Изјава инвеститора и одговорног пројектанта о усаглашености приложене документације са мерама и условима заштите животне средине, из Прилога 14. истог Правилника, и потписује се и оверава од стране одговорног лица/заступника инвеститора и одговорног пројектанта (за сваки део пројекта) у складу са Прилогом 12 Правилника.
- У складу са чл.6 Уредбе о начину и поступку управљања отпадом од грађења и рушења („Сл.гл. РС“, бр.93/2023 и 94/2023-испр.), уз захтев за издавање решења о грађевинској дозволи, доставља се Решење о сагласности на План управљања отпадом. Сагласност на план управљања отпадом даје орган ЈЛС надлежан за заштиту животне средине. Садржина Плана управљања отпадом регулисана је чланом 7 Уредбе.
- Уз захтев за грађевинску дозволу доставити Сагласност за планиране радове бр.М-94/2020 од 17.07.2023.год. издату од стране Општинског правобранилаштва Пожега као законског заступника.

- Иако за изградњу наведеног објекта није прописана законска обавеза прибављања сагласности на техничку документацију, а сходно томе ни обавеза прибављања услова у погледу мера заштите од пожара, потребно је, у фази пројектовања и извођења радова са свим припадајућим инсталацијама, опремом и уређајима, применити мере заштите од пожара утврђене важећим законима, техничким прописима, стандардима и другим актима којима је уређена област заштите од пожара, као и Условима заштите од пожара, дефинисаних планом и наведених у овом акту.

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. УЗ ЗАХТЕВ ЗА ИЗДАВАЊЕ ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА ПРИЛОЖЕНО ЈЕ :

- Идејно решење 0-Главна свеска и 1-Пројекат архитектуре (у dwg и PDF формату), „СТАМБЕНА ЗГРАДА СА ДВА СТАНА – 112112 – Б и ЗГРАДА ЗА ТРГОВИНУ НА ВЕЛИКО И МАЛО - 123001 - Б, Спратност П+1 на кат. пар. бр. 49 К.О. Пожега“, урађено од стране „DOMUS AUREA“ Пожега, ул. [REDACTED], број техничке документације 88/2023-IDR, Пожега, фебруар 2024.год,
- Овлашћење којим инвеститор овлашћује пројектанта за подношење захтева,
- Катастарско-топографски план (у dwg и PDF формату) из априла 2023.год., урађен од стране Геодетски биро Чајетина,
- Доказ о уплати накнаде за ЦЕОП и републичке адм. таксе
- Спецификација посебних делова
- Остала документа - Сагласност за планиране радове Општинског правобранилаштва Пожега као законског заступника, бр.М-94/2020 од 17.07.2023.год.

14. ДАЉЕ ПОДНОШЕЊЕ ЗАХТЕВА

- Захтев за грађевинску дозволу 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 грађевинску дозволу 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.

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 ЈЕ

- Графички прилог бр.1 – извод из ИДР-а
- Идејно решење 0-Главна свеска и 1-Пројекат архитектуре (у dwg и PDF формату), „СТАМБЕНА ЗГРАДА СА ДВА СТАНА – 112112 – Б и ЗГРАДА ЗА ТРГОВИНУ НА ВЕЛИКО И МАЛО - 123001 - Б, Спратност П+1 на кат. пар. бр. 49 К.О. Пожега“, урађено од стране „DOMUS AUREA“ Пожега, ул. ██████████, број техничке документације 88/2023-IDR, Пожега, фебруар 2024.год.
- Сви наведени технички услови у целости и истоветној и идентичној садржини.

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

Руководилац,

Мирјана Вајовић, дпп

ЛОКАЦИЈСКИ УСЛОВИ

за реконструкцију и доградњу са надзиђивањем постојећег објекта спратности П+0,
планиране спратности П+1 на кат. парц. бр.49 КО Пожега

ГРАФИЧКИ ПРИЛОГ БР.1

