

РЕПУБЛИКА СРБИЈА



Општина Пожега

Општинска управа

Одељење за урбанизам, грађевинарство,

стамбено-комуналне послове и

заштиту животне средине

03 број 350 – 74/2020

ROP-POZ-6608-LOC-1/2020

12.05.2020. године

П о ж е г а

Одељење за урбанизам, грађевинарство, стамбено - комуналне послове и заштиту животне средине Општинске управе Пожега, решавајући по захтеву инвеститора **Данке Савић** [REDACTED] поднетог преко пуномоћника Костантина Даничића [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 Пожега («Службени лист општине Пожега» бр.5/15, 7/16, 2/17 и 14/18), издаје:

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

за изградњу пословно - стамбеног објекта спратности П+1

на катастарској парцели број 518/34 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 :
Вашариште	број 518/34	Број 1424	4 а 27 м ²	1) остало вештачки створено неплодно 427 м ²	Градско грађевинско земљиште

Предметна катастарска парцела је у власништву инвеститора у обиму удела 1/1.

На предметној катастарској парцели нема изграђених објеката.

На предметној парцели евидентиран је подземни електро вод 10 kV.

Наведени подаци су званични подаци Републичког геодетског завода, исказани у : Копији плана за катастарску парцелу број 518/34 КО Пожега и Препису листа непокретности број 1424 КО Пожега, издатим 19.03.2020. године под бројем 952-04-145-3999/2020 од Службе за катастар непокретности Пожега, као и Копији катастарског плана водова катастарске парцеле

број 518/34 КО Пожега, издатог 13.03.2020. године од Одељења за катастар водова Ужице под бројем 956-01-307-3575/2020.

На предметној парцели је евидентиран и постојећи далековод 35 kV који није евидентиран код надлежног РГЗ Службе за катастар водова, а који је у Плану генералне регулације Пожеге («Службени лист општине Пожега» бр.5/15, 7/16, 2/17 и 14/18) предвиђен за демонтажу.

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

- Катастарска парцела број 518/34 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 Ц26 - подцелина **Ц 26.3 – становање високих густина 150-250 ст/ха са централним функцијама.**

Претежна намена простора :	становање високих густина 150-250 ст/ха са централним функцијама
Компатибилне намене :	Трговина, услужно занатство, услужне делатности, угоститељство, здравство, социјална заштита, култура, забава, спорт, пословно-административне делатности, и друге делатности уз услов да не угрожавају околину, животну средину и услове становања, буком, гасовима, отпадним материјама или другим штетним утицајима
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.
Максимални индекс заузетости :	50%
Максимални индекс изграђености:	/
Максимална спратност :	По+П+2 Објекти могу имати подрумске или сутеренске просторије ако не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе.
Положај објекта на парцели :	Грађевинска линија приказана је на графичком прилогу број 1 који је саставни део ових локацијских услова, и мора се поштовати. Новопланирани објекти се постављају у оквиру дефинисаних грађевинских линија (графички прилог број 1 који је саставни део ових Локацијских услова). Најмање дозвољено растојање основног габарита (без испада) новог објекта и линије суседне грађевинске парцеле је за: 1) слободностојеће објекте на делу бочног дворишта северне оријентације 1,50 м; 2) слободностојеће објекте на делу бочног дворишта јужне оријентације 3,00 м
Тип изградње :	слободностојећи објекти двојни објекти објекти у непрекинутом низу објекти у прекинутом низу

МИНИМАЛНА ВЕЛИЧИНА ПАРЦЕЛЕ	- ЗА СЛОБОДНОСТОЈЕЋИ ПОРОДИЧНИ СТАМБЕНО-ПОСЛОВНИ ОБЈЕКАТ је 3 ара
МИНИМАЛНА ШИРИНА ФРОНТА	- ЗА СЛОБОДНОСТОЈЕЋИ ПОРОДИЧНИ СТАМБЕНО-ПОСЛОВНИ ОБЈЕКАТ је 15 м
Минимални проценат зелене површине :	20%
Излаз на јавну саобраћајницу :	Грађевинска парцела мора имати трајно обезбеђен приступ на јавну саобраћајницу.
Паркирање :	Паркирање обезбедити у оквиру сопствене парцеле, изван површине јавног пута, у односу једно паркинг место по једној стамбеној јединици, код породичног становања, и једно паркинг место на 70 m ² корисног простора банке, здравствене, пословне, образовне и административне установе а уколико је пословни простор мање површине, по једном објекту пословања обезбедити једно место за паркирање.
<p>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.</p> <p>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.</p> <p>Грађевинске и регулационе линије су дате у графичком прилогу бр. 1 и морају се поштовати при пројектовању и изградњи објекта!</p>	

3. ПОДАЦИ О КЛАСИ И НАМЕНИ ОБЈЕКТА

КЛАСИФИКАЦИЈА ДЕЛА БРОЈ 1	
Класа објекта :	Пословне зграде које се употребљавају у пословне (административне) сврхе, до 400 м ² и П+2
Категорија објекта :	Б (мање захтевни објекти)
Класификациони број :	122011
Процентуална заступљеност :	34,63 %
КЛАСИФИКАЦИЈА ДЕЛА БРОЈ 2	
Класа објекта :	Стамбене зграде са два стана до 400 м ² и П+1+Пк/ПС
Категорија објекта :	А (незахтевни објекти)
Класификациони број :	112111
Процентуална заступљеност :	65,37 %

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 :	ПОСЛОВНИ ПРОСТОР	34,63 %
	ПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ	65,37 %
Тип објекта :	Слободностојећи	
Габарит планираног објекта након доградње :	Максимални габарит (12,30+2,65+3,75)м x (3,86+12,86)м	
Улаз у објекат :	Пословном делу се приступа са угла улица Југ Богданове и Светосавске.	
	Стамбеном делу се приступа из улице Југ Богданове.	
Садржај објекта :	У приземљу објекта са северне стране се налази пословни део објекта и то : улазни трем, два ходника, четири канцеларије и мокри чвор.	
	Јужни део приземља је организован као помоћни део у функцији стамбеног дела објекта и састоји се од гараже, котларнице и ходника са степеништем.	
	Спрат се састоји од две независне стамбене јединице којима се приступа из заједничког ходника.	
	Стан број 1 садржи: ходник, дневни боравак, кухињу са трпезаријом, три собе, купатило, WC и терасу. Стан број 2 садржи: ходник, дневни боравак, кухињу са трпезаријом и купатило.	
Спратност :	П + 1 (приземље и спрат)	
Површина земљишта под објектом :	191,00 м²	
Укупна површина грађевинске парцеле :	427,00 м²	
Укупна нето површина планираног објекта :	330,16 м ²	
БРГП објекта надземно:	393,56 м ²	
Укупна БРГП планираног објекта:	393,56 м²	
Укупна планирана БРГП на парцели :	393,56 м ²	
Планирани индекс заузетости :	44,82 %	
Планирани индекс изграђености :	0,92	
Укупан проценат зелених површина :	20 %	
Број функционалних јединица :	1 пословни простор	
	2 стамбене јединице	
Планирани број паркинг места :	4	1 гаражно место
		3 паркинг места на парцели
Спратна висина :	335, 260, 280 цм	приземље
	274 цм	спрат

Апсолутна висинска кота :	309,70 м
Позиција објекта :	Према графичком прилогу / идејном решењу
Конструкција :	Масивни систем са носећим зидовима од гитер блока дебљине 25 цм укрућено АБ серклажима. Међуспратна конструкција је полумонтажна таваница дебљине d=20 см са ФЕРТ испуном.
Фундирање :	Тракасти АБ темељи.
Кровна конструкција :	Сложен дрвени кров
Нагиб кровне равни :	30 °
Укупна висина објекта :	9,72 м (од коте терена до висине слемена)
Оријентација слемена :	Ј - С
Врста кровног покривача :	Опекарски фалцован цреп

Материјализација фасаде :	Фасадни малтер
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 :	44,82 %
-------------------------------	----------------

4.3 УСЛОВИ ЗА ФОРМИРАЊЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ:

Предметна катастарска парцела број 518/34 КО Пожега, има прихватљив облик и довољну површину за формирање грађевинске парцеле, која се код надлежног РГЗ – Службе за катастар непокретности Пожега води као - градско грађевинско земљиште. Парцела има директан колски и пешачки приступ из улице Југ Богданове.

Констатује се да катастарска парцела број 518/34 КО Пожега испуњава услове за грађевинску парцелу.

За комплетирање грађевинске парцеле потребно је остварити прикључак на електро, водоводну и канализациону мрежу, према условима јавног предузећа који су саставни део ових локацијских услова.

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.

Парцелу је могуће оградити према правилима Плана генералне регулације Пожеге («Службени

лист општине Пожега» бр.5/15, 7/16, 2/17 и 14/18).

Обезбеђено је једно гаражно место у самом објекту и три паркинг места на парцели.

4.5 УСЛОВИ ИЗГРАДЊЕ ОБЈЕКТА :

Објекти који се уклањају са грађевинске парцеле :	Нема.
Етапност градње :	Није предвиђена
Обезбеђење суседних и комуналних објеката и земљишта :	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 мере. Измештање, реконструкција или санација комуналних објеката 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 објеката и парцела, потпуно заклонити постојећи видик корисницима суседних објеката, 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;

5. УСЛОВИ ЗА ПРИКЉУЧАК НА САОБРАЋАЈНУ И КОМУНАЛНУ ИНФРАСТРУКТУРУ:

САОБРАЋАЈНИ ПРИКЉУЧАК :	Предметна катастарска парцела број 518/34 КО Пожега има решен колски и пешачки приступ из улице Југ Богданове.
УСЛОВИ СНАБДЕВАЊА ВОДОМ :	Прикључак на водоводну мрежу извести на постојећој водоводној цеви пречника 100 мм, која се налази на удаљености од око 5 метара од предметне парцеле, и у свему осталом према Техничким условима за прикључак на водоводну и канализациону мрежу издатим 09.04.2020. године од ЈКП „НАШ ДОМ“ ПОЖЕГА под бројем 848/1;
УСЛОВИ ОДВОЂЕЊА ОТПАДНИХ ВОДА :	Прикључак на канализациону мрежу извести на најближи улични канализациони шахт, који се налази на ивици предметне парцеле, и у свему осталом према Техничким условима за прикључак на водоводну и канализациону мрежу издатим 09.04.2020. године од ЈКП „НАШ ДОМ“ ПОЖЕГА под бројем 848/1;
УСЛОВИ СНАБДЕВАЊА ЕЛЕКТРИЧНОМ ЕНЕРГИЈОМ :	Прикључење на електроенергетску мрежу пројектовати и извести у свему према Условима за пројектовање и прикључење објекта – пословно-стамбени објекат у Пожеги, Улица Југ Богданова бб кп 518/34 КО Пожега, издатим 13.04.2020. године од „ЕПС Дистрибуција“ д.о.о Београд, Огранак Електродистрибуција Ужице под бројем 8М.1.0.0-Д09.20.- 106548-20; У поменутих условима констатовано је да изградња објекта није могућа без испуњења додатних услова који су детаљно објашњени у самим условима ЕПС-а, који су саставни део ових локацијских услова. Инвеститор је дужан

да испуни обавезе и додатне услове који су наведени у предметним условима Електродистрибуције.

Обзиром да се на предметној локацији – катастарској парцели број 518/34 КО Пожега, налази електроенергетски објекат – далековод 35 kV ТС 35/10 Kv Пожега 3, инвеститор је у обавези да **изради Елаборат о сигурносним удаљеностима** (за анализу угиба на далеководу), према коме ће се на основу извршених мерења и прорачуна донети закључак и по потреби закључити уговор за припремање земљишта да би објекат био изграђен на безбедном одстојању, тако да не угрожава сигурност људи и имовине. Обавезује се инвеститор да исходује **сагласност Електродистрибуције Ужице на поменути Елаборат о сигурносним удаљеностима** а затим **Елаборат и исходовану сагласност достави овом одељењу** кроз Централни информациони систем (ЦИС) заједно са захтевом за издавање грађевинске дозволе за изградњу предметног пословно-стамбеног објекта. Према закључку из Елабората, уколико је неопходно измештање постојећих ЕЕО потребно је закључивање уговора о опремању земљишта између „ЕПС Дистрибуција“ д.о.о Београд, Огранак Електродистрибуција Ужице и инвеститора.

Уз услове за пројектовање достављен је и Уговор о пружању услуге за прикључење на дистрибутивни систем електричне енергије број 8М.1.0.0-D-09.20.- 106548-20-УГП од 23.04.2020. 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.**

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.
- Обзиром да се на предметној локацији – катастарској парцели број 518/34 КО Пожега, налази електроенергетски објекат – далековод 35 kV ТС 35/10 Kv Пожега 3, инвеститор је у обавези да **изради Елаборат о сигурносним удаљеностима** (за анализу угиба на далеководу),

према коме ће се на основу извршених мерења и прорачуна донети закључак и по потреби закључити уговор за припремање земљишта уколико је неопходно измештање постојећих ЕЕО, да би објекат био изграђен на безбедном одстојању, тако да не угрожава сигурност људи и имовине.

- Обавезује се инвеститор да исходује **сагласност Електродистрибуције Ужице на поменути Елаборат о сигурносним удаљеностима пре подношења захтева за грађевинску дозволу.**

- Обзиром да је предметна градња пословно-стамбеног објекта пројектована на удаљењу 1,64 м од суседне катастарске парцеле број 518/33 КО Пожега, а Планом генералне регулације дефинисано је да удаљење објекта од границе суседне катастарске парцеле на делу бочног дворишта јужне оријентације не може бити мање од 3,00 м, инвеститор је у обавези да достави сагласност власника суседне катастарске парцеле број 518/33 КО Пожега на предметну градњу, оверену од стране органа надлежног за оверу потписа.

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 :

- Обавезује се инвеститор да **изради Елаборат о сигурносним удаљеностима** (за анализу угиба на далеководу) и исходује **сагласност Електродистрибуције Ужице на поменути Елаборат о сигурносним удаљеностима** пре подношења захтева за грађевинску дозволу.

- Обавезује се инвеститор да уколико је потребно измештање постојећих ЕЕО, **закључи уговор за припремање земљишта** са „ЕПС Дистрибуција“ д.о.о Београд, Огранак Електродистрибуција Ужице пре подношења захтева за грађевинску дозволу.

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://ceop.apr.gov.rs/eregistrationportal/> као и <http://gradjevinskedozvole.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 грађевинске дозволе још је потребно поднети и **Елаборат о сигурносним удаљеностима** (за анализу угиба на далеководу) на који је исходована **сагласност Електродистрибуције Ужице**, а у случају да је закључком предвиђено измештање постојећег ЕЕ објекта потребно је такође приложити и **уговор о опремању земљишта** закључен између инвеститора и „ЕПС Дистрибуција“ д.о.о Београд, Огранак Електродистрибуција Ужице.

- Уз захтев за издавање грађевинске дозволе такође је потребно поднети сагласност власника суседне катастарске парцеле број 518/33 КО Пожега на предметну градњу, оверену од стране органа надлежног за оверу потписа.

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 СГЗР „ГРАЂЕВИНАР ДАНИЧИЋ“

██████████ - одговорни пројектант Милош М. Јелисавчић ██████████

- Технички услови за прикључак на водоводну и канализациону мрежу издати 09.04.2020. године од ЈКП „НАШ ДОМ“ ПОЖЕГА под бројем 848/1;

- Услови за пројектовање и прикључење објекта – пословно-стамбени објекат у Пожеги, Улица Југ Богданова бб кп 518/34 КО Пожега, издатим 13.04.2020. године од „ЕПС Дистрибуција“ д.о.о Београд, Огранак Електродистрибуција Ужице под бројем 8М.1.0.0-Д09.20.- 106548-20

Обрађивач :

Ивана Кораћ, маст.инж.арх.

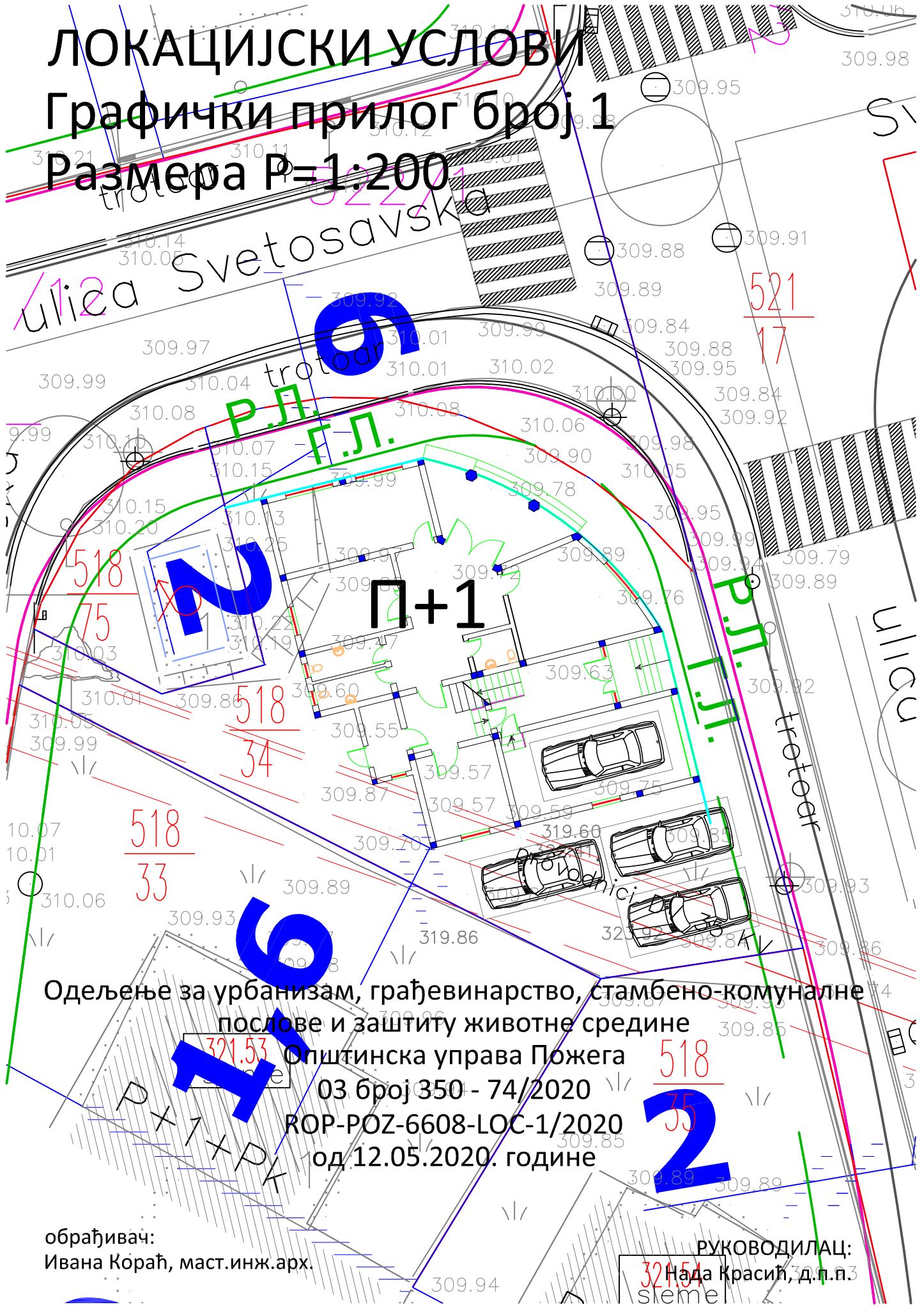
РУКОВОДИЛАЦ ,

Нада Красић, д.п.п.

ЛОКАЦИЈСКИ УСЛОВИ

Графички прилог број 1

Размера Р=1:200



Одељење за урбанизам, грађевинарство, стамбено-комуналне
послове и заштиту животне средине

Општинска управа Пожега
03 број 350 - 74/2020
ROP-POZ-6608-LOC-1/2020
од 12.05.2020. године

обрађивач:
Ивана Кораћ, маст.инж.арх.

РУКОВОДИЛАЦ:
Нада Красић, д.п.п.