

# РЕПУБЛИКА СРБИЈА

## Општина Пожега

### Општинска управа

Одељење за урбанизам, грађевинарство,

стамбено-комуналне послове и

заштиту животне средине

03 број 350–294/2018

ROP-POZ-34551-LOC-1/2018

04.01.2019. године

### П о ж е г а

Одељење за урбанизам, грађевинарство, стамбено - комуналне послове и заштиту животне средине Општинске управе Пожега, решавајући по захтеву Ане Ђурић из Пожеге, [REDACTED], који је поднет преко пуномоћника Ковачевић Миљка 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 и 83/2018) и Плана генералне регулације Пожега (Службени лист општине Пожега бр.5/15, 7/16, 2/17 и 14/18), издаје

### ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

за реконструкцију стана и промену намене дела стана у пословни простор (стан бр.6) у приземљу стамбено-пословне зграде По+П+1 у улици Краља Александра бр.2 у Пожеги

#### 1. Подаци о катастарској парцели/локацији

- Према Изводу из листа непокретности број 2005 КО Пожега, заводни број 952-04-145-9453/2018 од 11.12.2018.године, издатом од РГЗ – СКН Пожега, катастарска парцела бр.256 КО Пожега се према врсти земљишта води као градско грађевинско земљиште у површини од 1080м<sup>2</sup>, док се према начину коришћења и катастарској класи води као:

- земљиште под објектом бр.1 у површини 208м<sup>2</sup> (стамбено-пословна зграда спратности По+П+1, објекат изграђен без одобрења за изградњу),
- земљиште под објектом бр.2 у површини 298м<sup>2</sup> (стамбена зграда за колективно становање спратности По+П+1, објекат изграђен без одобрења за изградњу) и
- земљиште уз објекат у површини од 574м<sup>2</sup>.

Власник катастарске парцеле и објеката на њој је Република Србија, држалац Министарство одбране, Београд, Бирчанинова 5.

- Према В листу – 2.део (подаци о стану и пословној просторији као посебним деловима зграде или других грађевинских објеката и носиоцима права на њима), стан бр.6 у приземљу стамбене зграде у улици Краља Александра 2/2, површине 52м<sup>2</sup> се налази у својини Ђурић Ане (Драгољуб) из Пожеге, [REDACTED].

#### 2. Подаци о класи и намени објекта

- Према захтеву и Правилнику о класификацији објеката („Службени гласник РС“ бр.22/15), планирани објекат *припада следећим класама:*

- *Зграде за трговину на велико и мало – издвојене продавнице, до 400м<sup>2</sup> и П+1, категорије Б (мање захтевни објекти), класификациони број 123001, процентуално учешће 59,96%.*
- *Стамбене зграде са три или више станова, до 400м<sup>2</sup> и П+1+Пк, категорије А (незахтевни објекти), класификациони број 112211, процентуално учешће 40,04%.*

#### 3. Намена, правила уређења и грађења из ППР Пожеге

- Катастарска парцела број 256 КО Пожега се налази 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 и 2/17).

- Према намени простора дефинисаној у ППР Пожеге, предметна катастарска парцела припада урбанистичкој целини Ц0 – градски центар, урбанистичкој подцелини Ц0.1, са наменом становање високих густина од 150 до 250 ст/ха са централним функцијама.

## ПОСЕБНИ УСЛОВИ ГРАЂЕЊА ЗА ОБЈЕКТЕ ПОСЛОВАЊА

УРБАНИСТИЧКА ЦЕЛИНА	Ц 0
ДОЗВОЉЕНА НАМЕНА	ГРАДСКИ ЦЕНТАР - СТАНОВАЊЕ ВИСОКИХ ГУСТИНА ОД 250 ст/ха СА ЦЕНТРАЛНИМ ФУНКЦИЈАМА ПОСЛОВАЊЕ
ИНДЕКС ИСКОРИШЋЕНОСТИ ЗЕМЉИШТА	60%
ИНДЕКС ИЗГРАЂЕНОСТИ	1,80
ПОЛОЖАЈ ОБЈЕКАТ НА ПАРЦЕЛИ	Новопланирани објекти се постављају у оквиру дефинисаних грађевинских линија. Најмање дозвољено растојање основног габарита (без испада) новог објекта и линије суседне грађевинске парцеле је 2,50 m. Растојање може бити и другачије, у складу са прибављеном сагласности власника суседне катастарске парцеле, односно у сагласности са противпожарним условима ако се издају за ту врсту објекта.
СПРАТНОСТ ОБЈЕКАТА	максимално По+П+2 Дозвољена је изградња подрумске или сутеренске етажне уколико не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе.
УРЕЂЕЊЕ ЗЕЛЕНЕ ПОВРШИНЕ	Минимално 20% површине грађевинске парцеле уредити зеленим површинама.
ТИП ИЗГРАДЊЕ	- Слободностојећи објекти - Објекти у низу
МИНИМАЛНА ВЕЛИЧИНА ПАРЦЕЛЕ	При новој парцелацији поштовати минималну површину парцеле од 5 ари. Постојеће парцеле мање површине могу се задржати уз поштовање датих урбанистичких параметара.
МИНИМАЛНА ШИРИНА ФРОНТА	12 m
УСЛОВИ ЗА ПОСТОЈЕЋЕ ОБЈЕКТЕ	Постојећи објекти могу се реконструисати, адаптирати и санирати у постојећим габаритима Постојећи објекти могу бити дограђени уз поштовање планираних урбанистичких параметара Постојеће објекте који се налазе у појасу регулације планираних саобраћајница уклонити приликом привођења земљишта намени Постојећи објекти који делом задиру у планирану грађевинску линију, задржавају се уз услов да се доградња врши у складу са грађевинском линијом.
ПОЛОЖАЈ ГРАЂЕВИНСКЕ ЛИНИЈЕ	Према графичком прилогу „КАРТА УРБАНИСТИЧКЕ РЕГУЛАЦИЈЕ“
ЗАШТИТА ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ	Обавезно је спровођење поступка процене утицаја за пројекат /објекат/ који је на листи објеката за које је обавезна процена утицаја или ако надлежни орган одлучи за пројекат који је на листи пројеката за које се може захтевати процена утицаја на животну средину, на основу Уредбе Владе РС о утврђивању листа.
ПАРКИРАЊЕ	Паркирање обезбедити у оквиру парцеле. На 70 m <sup>2</sup> пословног простора обезбедити једно паркинг место. Уколико је пословни простор мање површине, по једном објекту пословања обезбедити једно место за паркирање

## ПОСЕБНИ УСЛОВИ ГРАЂЕЊА ЗА ОБЈЕКТЕ ВИШЕПОРОДИЧНОГ СТАНОВАЊА и ДРУГИХ САДРЖАЈА ПО УРБАНИСТИЧКИМ ПОДЦЕЛИНАМА

УРБАНИСТИЧКА ЦЕЛИНА	Ц 0.1
УРБАНИСТИЧКА ПОДЦЕЛИНА	
ДОЗВОЉЕНА НАМЕНА	ГРАДСКИ ЦЕНТАР - СТАНОВАЊЕ ВИСОКИХ ГУСТИНА ОД 250 ст/ха СА ЦЕНТРАЛНИМ ФУНКЦИЈАМА
ИНДЕКС ИСКОРИШЋЕНОСТИ ЗЕМЉИШТА	макс 60%
СПРАТНОСТ ОБЈЕКАТА	- ОБЈЕКТИ НЕПОСРЕДНО УЗ ТРГ И УЗ УЛИЦУ КРАЉА ПЕТРА максимално По+ П+3 - ОБЈЕКТИ УЗ УЛИЦЕ НЕМАЊИНА, ЊЕГОШЕВА (УЧЕ ДИМИТРИЈЕВИЋА) И КРАЉА АЛЕКСАНДРА максимално По+П+4

	- ОБЈЕКТИ УЗ УНУТАР БЛОКОВСКУ САОБРАЋАЈНИЦУ минимално По+П+2+Пк - максимално По+П+3+Пк
<b>ТИП ИЗГРАДЊЕ</b>	- ПО ОБОДУ БЛОКА ПОСТАВИТИ ОБЈЕКТЕ У ПОЛУЗАТВОРЕНОМ И ЗАТВОРЕНОМ НИЗУ - УЗ УНУТАР БЛОКОВСКУ САОБРАЋАЈНИЦУ ПОСТАВИТИ СЛОБОДНО СТОЈЕЋЕ ОБЈЕКТЕ ИЛИ ОБЈЕКТЕ У ПОЛУЗАТВОРЕНОМ НИЗУ
<b>МИНИМАЛНА ВЕЛИЧИНА ПАРЦЕЛЕ</b>	- ЗА ОБЈЕКТЕ У НИЗУ БЕЗ ОГРАНИЧЕЊА - ЗА СЛОБОДНО СТОЈЕЋИ ОБЈЕКАТ је 5ари
<b>МИНИМАЛНА ШИРИНА ФРОНТА</b>	- ЗА ОБЈЕКТЕ У НИЗУ БЕЗ ОГРАНИЧЕЊА - ЗА СЛОБОДНО СТОЈЕЋИ ОБЈЕКАТ је 13
<b>ПОЛОЖАЈ ГРАЂЕВИНСКЕ ЛИНИЈЕ</b>	ПРЕМА ГРАФИЧКОМ ПРИЛОГУ „КАРТА УРБАНИСТИЧКЕ РЕГУЛАЦИЈЕ“
<b>ПОСЕБНО ПРАВИЛО</b>	

#### 4. Услови изградње објекта и уређења парцеле

##### 4.1 Подаци о планираном објекту

- Радови који се врше: реконструкција и промена намене дела стана у пословни простор
- Намена објекта: стамбени (део 40,04%) и пословни - објекат за трговину на велико и мало (део 59,96%)
- Површина стана (постојеће стање): 52,00м<sup>2</sup>
- Садржај објекта (постојеће стање): једна стамбена јединица (стан) у вишепородичној стамбено-пословној згради (ходник, вц, купатило, кухиња, остава, соба, тераса)
- Површина стана (будуће стање): 20,82м<sup>2</sup>
- Садржај стамбеног дела (будуће стање): ходник, кухиња са собом, купатило
- Површина пословног простора (будуће стање): 31,18м<sup>2</sup>
- Садржај пословног дела (будуће стање): канцеларија, ходник, кухиња и вц
- Спратност објекта: стан који се реконструише се налази у приземљу вишепородичне стамбене зграде
- Позиција стана у оквиру вишепородичне стамбено-пословне зграде: према ИДР
- Кота пода приземља: постојећа, према ИДР
- Спратна висина: према ИДР
- Обрада фасаде: фасада мора бити завршно обрађена. Форму и текстуру обраде одредити тако да се иста уклопи у постојећи амбијент; користити светлије нијансе на основним, великим површинама фасаде, а тамније тонове на мањим површинама за акцентовање појединих површина.
- 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

- Паркирање (или гаражирање) возила обезбедити у оквиру сопствене грађевинске парцеле, изван површине јавног пута. Минималан број паркинг места се одређује по следећем критеријуму: за објекте трговине на велико и мало минимално 1ПМ/100м<sup>2</sup> корисног простора.

##### 4.3 Урбанистички показатељи:

###### - постојећи на парцели (не мењају се извођењем планираних радова)

- индекс заузетости парцеле под објектом 46,85 %
- индекс изграђености на парцели 0,94

#### 5. Услови за прикључење на инфраструктуру

**Саобраћајни приступ** – Приступ објекту је постојећи, директан са улице Краља Александра, кроз постојећи пасаж између објекта бр.1 и објекта бр.2. Приступ новом пословном простору је директан, са улице Краља Александра.

**Водовод и канализација** – Према ИДР постоји прикључак водовода и канализације, па из тог разлога нису прибављани услови за пројектовање и прикључење од надлежног предузећа.

**Електроенергетска мрежа** - Према ИДР постоји прикључак на електро-енергетску мрежу, па из тог разлога нису прибављани услови за пројектовање и прикључење од надлежног предузећа.

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

/

## **7. Посебни услови**

7.1 На месту отварања новог излога и улаза на предњој фасади објекта, налази се подрумски прозор. Уколико се извођењем радова постојећи прозор затвара (делимично или потпуно), у складу са одредбама Закона о становању и одржавању зграда (Сл. гл. РС бр.104/2016), потребно је прибавити Одлуку Стамбене заједнице и приложити је у даљем поступку.

7.2 Приложеним идејним решењем предвиђено је отварање новог улаза (улазних врата) из заједничког улаза у преостали стамбени део након реконструкције. За отварање новог улаза у стан, у складу са одредбама Закона о становању и одржавању зграда (Сл. гл. РС бр.104/2016), потребно је прибавити Одлуку Стамбене заједнице и приложити је у даљем поступку.

## **8. 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.

## **9. Обавезе инвеститора**

- Захтев за издавање решења за извођење радова на реконструкцији стана и промени намене дела стамбеног простора у пословни простор у складу са чланом 145 Закона о планирању и изградњи, предати искључиво у електронској форми, а све у складу са Правилником о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем (Сл.гл.РС бр.113/2015, 96/2016 и 120/2017) 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://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 решења у складу са чланом 145 Закона о планирању и изградњи **подноси се** доказ о власништву, 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.23/2015, 77/2015, 58/2016, 96/2016 и 67/2017) и документација у складу са Законом о становању и одржавању зграда (Сл. гл. РС бр.104/2016).

## **10. Поука о правном средству**

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

**Напомена:** Саставни део издатих локацијских услова је графички прилог бр.1, Идејно решење бр.11/18-1, 07.11.2018.године, израђено од АГИ „ING ПРОЈЕКТ“ Пожега, ул. Цара Лазара 28.

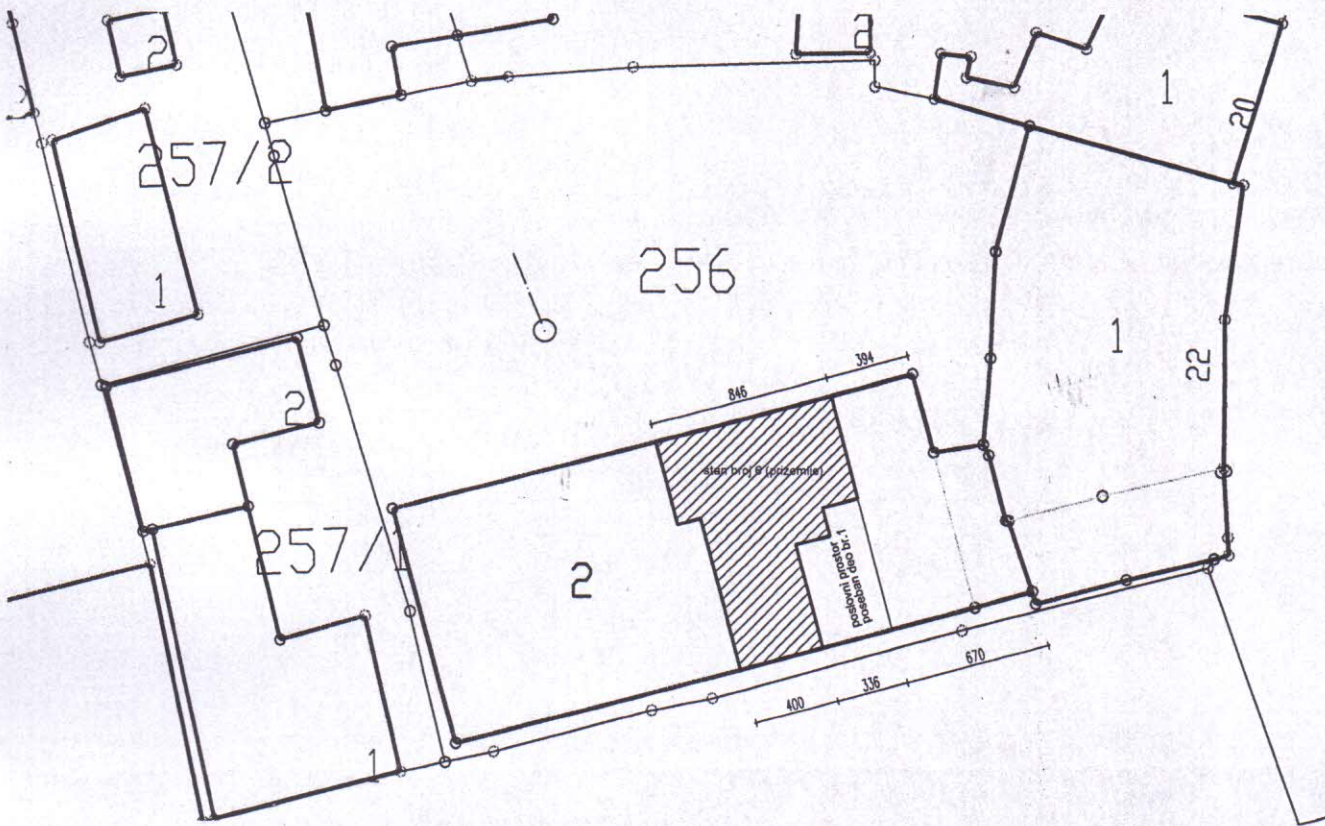
Обрадила: Мирјана Вајовић, дпп

РУКОВОДИЛАЦ,  
Нада Красић, дпп



## ЛОКАЦИЈСКИ УСЛОВИ

за реконструкцију стана и промену намене дела стана у пословни простор (стан бр.6)  
у приземљу стамбено-пословне зграде По+П+1 у улици Краља Александра бр.2 у Пожеги



ROP-POZ-34551-LOC-1/2018<sup>7</sup>

03 број 350-294/2018 од 04.01.2019.године

Оверава: