

РЕПУБЛИКА СРБИЈА

Општина Пожега

Општинска управа

Одељење за урбанизам, грађевинарство,

стамбено-комуналне послове и

заштиту животне средине

03 број 350–130/2018

ROP-POZ-12588-LOC-1/2018

25.06.2018. године

П о ж е г а

Одељење за урбанизам, грађевинарство, стамбено - комуналне послове и заштиту животне средине Општинске управе Пожега, решавајући по захтеву Продановић Анђелије из Пожеге, [REDACTED], који је поднет преко пуномоћника Буквић Тијане из Пилатовића, [REDACTED], на основу члана 53а 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 и 145/14) и Плана генералне регулације Пожега (Службени лист општине Пожега бр.5/15, 7/16 и 2/17) издаје

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

за доградњу стамбено-пословног објекта на кат. парцели број 165/2 КО Пожега

1. Подаци о катастарској парцели/локацији

- Према Препису листа непокретности број 406 КО Пожега, заводни број 952-04-26/2018 од 22.05.2018.године, издатим од надлежног Републичког геодетског завода - Службе за катастар непокретности Пожега, катастарска парцела број 165/2 КО Пожега се према врсти земљишта води као градско грађевинско земљиште, док се по култури и класи води као:

- земљиште под зградом-објектом бр.1 у површини од 114м² (зграда за коју није позната намена, приземне спратности, објекат изграђен без одобрења за изградњу, држалац објекта Продановић Анђелија из Косјерића, [REDACTED]),

- земљиште под зградом-објектом бр.2 у површини од 193м² (зграда за коју није позната намена, приземне спратности, објекат изграђен без одобрења за изградњу, држалац објекта Продановић Анђелија из Косјерића, [REDACTED]),

- земљиште уз зграду – објекат у површини од 307м².

Укупна површина кат. парцеле бр.165/2 КО Пожега је 614м². Власник предметне катастарске парцеле је РС, корисник Продановић Анђелија из Косјерића, [REDACTED], са обимом удела 1/1.

- Према Копији катастарског плана водова број 956-01-523/2018 од 22.05.2018.године, на североисточном делу предметне катастарске парцеле је евидентиран ТК подземни вод. Доградња објекта се планира на делу парцеле на којем нема евидентираних подземних инсталација.

2. Подаци о класи и намени објекта

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

- *Зграде за трговину на велико и мало до 400м² и П+1, категорије Б (мање захтевни објекти), класификациони број 123001, процентуално учешће 58,84%,*

- *Стамбене зграде са једним станом, до 400м² и П+1+Пк, категорије А (незахтевни објекти), класификациони број 111011, процентуално учешће 41,16%.*

3. Намена, правила уређења и грађења из ПГР Пожеге

- Катастарска парцела број 165/2 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 Плану генералне регулације Пожеге,1 предметна катастарска парцела припада урбанистичкој целини Ц0 – градски центар,

урбанистичкој подцелини Ц0.9.5, са наменом становање високих густина од 150 до 250 ст/ха са централним функцијама.

ОПШТИ УСЛОВИ ГРАЂЕЊА

- Дозвољена је изградња објеката у низу, прекинутом низу и слободно стојећих објеката, све у складу са посебним правилима која важе за ову целину.
- У оквиру блокова предвиђена је изградња објеката у низу односно прекинутом низу, као и њихова комбинација са слободно стојећим објектима у полузатвореном типу блока.
- Објекте у низу поставити у нултој позицији разделних граница, односно објекти додирују бочне границе грађевинских парцела.
- Када се дилатације објеката налазе на граници парцела, растојање између објеката је у ширини дилатације
- Дозвољена изградња атријумског типа објекта уз могућност надкривања атријумског простора транспарентним материјалима.
- Међусобна удаљеност објеката у прекинутом низу износи 1/2 висине вишег објекта (висина до кровног венца). Удаљеност се може смањити на 1/4 ако објекти на наспрамним бочним фасадама не садрже наспрамне отворе на просторијама за становање (као и атељеима и пословним просторијама).
- Уколико се ради о прекинутом низу удаљеност од границе суседне парцеле је минимално 2.5м, а за објекте спратности По+П+3 и више, ова удаљеност је минимално 4.0м. Мања удаљеност од предвиђене планом могућа је уз сагласност корисника суседне парцеле.
- 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 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.

ПОСЕБНИ УСЛОВИ ГРАЂЕЊА ЗА ОБЈЕКТЕ ПОРОДИЧНОГ СТАНОВАЊА

УРБАНИСТИЧКА ЦЕЛИНА	Ц 0
ДОЗВОЉЕНА НАМЕНА	ГРАДСКИ ЦЕНТАР - СТАНОВАЊЕ ВИСОКИХ ГУСТИНА ОД 150-250 ст/ха СА ЦЕНТРАЛНИМ ФУНКЦИЈАМА ПОРОДИЧНО

		СТАНОВАЊЕ
МАКСИМАЛНИ ДОЗВОЉЕНИ ИНДЕКС ЗАУЗЕТОСТИ ЗЕМЉИШТА		60% (0,60)
МАКСИМАЛНИ ДОЗВОЉЕНИ ИНДЕКС ИЗГРАЂЕНОСТИ		1,80
ПОЛОЖАЈ ОБЈЕКТА НА ПАРЦЕЛИ		<p>Новопланирани објекти се постављају у оквиру дефинисаних грађевинских линија.</p> <p>Најмање дозвољено растојање основног габарита (без испада) новог објекта и линије суседне грађевинске парцеле је за:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) слободностојеће објекте на делу бочног дворишта северне оријентације – 1,5 m 2) слободностојеће објекте на делу бочног дворишта јужне оријентације – 2,5 m 3) двојне објекте на бочном делу дворишта – 4,0 m 4) за објекте у прекинутом низу – 2,5 m 5) за први или последњи објекат у непрекинутом низу – 1,5 m <p>Изузетно, уз прибављену сагласност власника суседне парцеле, објекат се може градити и на растојању од границе суседне парцеле које је мање од дозвољеног, али уз задржавање обавезе да растојање планираног објекта и изграђеног објекта на суседној парцели износи минимално 4,00 метра, или да ни један ни други објекат немају насрамне отворе стамбених просторија али у том случају минимално удаљење између ова два слободностојећа објекта не може бити мање од 3,00 метра.</p>
СПРАТНОСТ ОБЈЕКТА		максимално По+П+2
		Дозвољена је изградња подрумске или сутеренске етаже уколико не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе.
		Висина назитка поткровне етаже износи максимално 1,6 m рачунајући од коте пода поткровне етаже 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
	*напомена: приказани су минимални урбанистички параметри за (пре)парцелацију и формирање грађевинске парцеле. 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. 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.	
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		Према графичком прилогу „КАРТА УРБАНИСТИЧКЕ

ЛИНИЈЕ	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.

ПОСЕБНИ УСЛОВИ ГРАЂЕЊА ЗА ОБЈЕКТЕ ПОСЛОВАЊА

УРБАНИСТИЧКА ЦЕЛИНА	Ц 0
ДОЗВОЉЕНА НАМЕНА	ГРАДСКИ ЦЕНТАР - СТАНОВАЊЕ ВИСОКИХ ГУСТИНА ОД 150-250 ст/ха СА ЦЕНТРАЛНИМ ФУНКЦИЈАМА ПОСЛОВАЊЕ
ИНДЕКС ИСКОРИШЋЕНОСТИ ЗЕМЉИШТА	60% (0,60)
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 етаже 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	је 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“-грађевинска линија се поклапа са регулационом линијом.
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 ² пословног простора обезбедити једно паркинг место. Уколико је пословни простор мање површине, по једном објекту пословања обезбедити једно место за паркирање

4. Услови изградње објекта и уређења парцеле

4.1 Подаци о планираном објекту

- Радови који се врше: доградња
- Тип објекта: објекат у прекинутом низу
- Намена објекта: постојећа - стамбено пословни објекат
будућа – стамбено пословни објекат
- Садржај објекта: постојеће стање – у приземљу пословни простор са пратећим просторијама, на спрату – један стан
будуће стање - у приземљу дограђени пословни простор са пратећим просторијама, на спрату – један стан
- Спратност објекта: П+1
- Површина под објектом (брuto): постојећа 114м²
будућа 163м²
- Бруто развијена грађевинска површина објекта: постојећа 228м²
будућа 277м²
- Укупна површина под објектима на парцели:
 - постојеће стање - 307м² (114м²+193м²)
 - будуће стање – 356м² (163м²-193м²)
- Укупна БРГП објеката на парцели:
 - постојеће стање - 421м² (228м²+193м²)
 - будуће стање – 470м² (277м²+193м²)
- Позиција доградње објекта: према графичком прилогу који је саставни део овог акта
- Кота пода приземља: према ИДР
- Спратна висина: према ИДР
- Облик крова, кровне равни: према ИДР
- Висина слемена објекта: према ИДР
- Врста кровног покривача: 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.
- Снегобрани и олуци: обавезно постављање
- Термичка заштита: у складу са одредбама Правилника о енергетској ефикасности („Сл. 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.
- 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.
- Грађевинска парцела се може оградити зиданом оградом до висине од 0,90м

(рачунајући од коте тротоара), или транспарентном оградом до висине од 1,40м. Зидане и друге врсте ограда постављају се на регулациону линију тако да ограда, стубови ограде и капије буду на грађевинској парцели која се ограђује. Суседне грађевинске парцеле могу се ограђивати живом зеленом оградом која се сади у осовини границе грађевинске парцеле или транспарентном оградом до висине 1,40м, која се поставља према катастарском плану и операту, тако да стубови ограде буду на земљишту власника ограде. Врата и капије на уличној огради не могу се отворати ван регулационе линије.

- Паркирање: обезбедити довољан број паркинг места на сопственој парцели, ван парцеле јавног пута. За трговину на мало број потребних паркинг места се одређује по нормативу за делатност трговине на мало који износи 1ПМ на 100 м² корисног простора, за становање 1стан/1ПМ, што у конкретном случају износи минимално 3 паркинг места.

4.3 Урбанистички показатељи:

- постојећи на парцели:

- индекс заузетости парцеле под објектом 50 %
- индекс изграђености на парцели 0,69

- будући на парцели, са доградњом постојећег објекта:

- индекс заузетости парцеле под објектом 58 %
- индекс изграђености на парцели 0,76

5. Услови за прикључење на инфраструктуру

Саобраћајни приступ – Приступ објекту је директан, са улице Књаза Милоша.

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

- Нема објеката за уклањање, постојећи објекти се задржавају.

7. Посебни услови

- Пре подношења захтева за издавање грађевинске дозволе потребно је решити статус постојећих објеката на парцели, јер се у евиденцији РГЗ – СКН Пожега оба објекта (бр.1 и бр.2) воде као објекти изграђени без одобрења за изградњу.

8. Рок важности локацијских услова

- Локацијски услови важе 12 месеци 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 грађевинске дозволе 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 грађевинске дозволе подноси се документација сачињена у б

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 доказ о власништву.

10. 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.

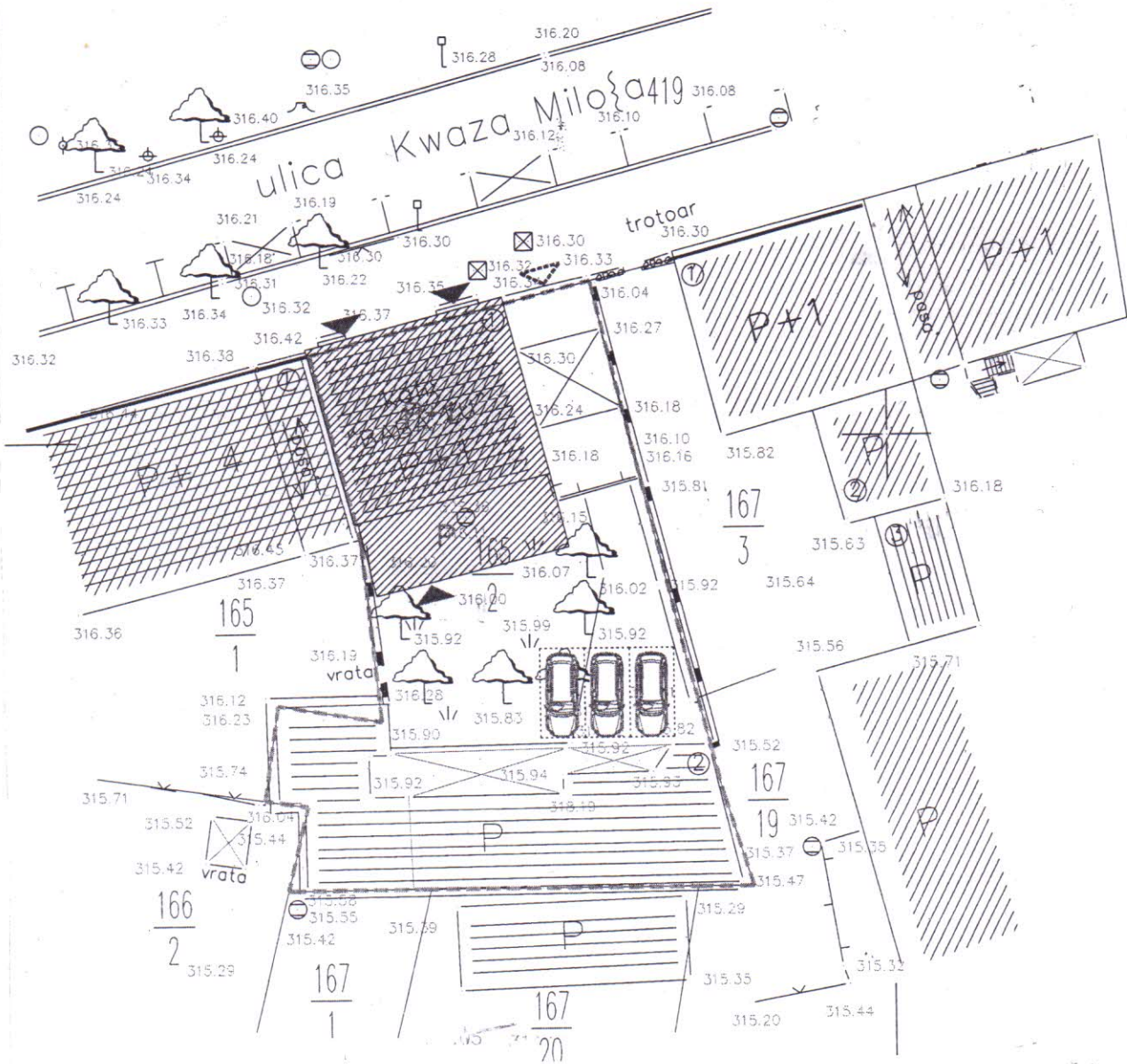
Напомена: Саставни део издатих локацијских услова је графички прилог бр.1, идејно решење и сви услови имаоца јавних овлашћења.

Обрадила: Мирјана Вајовић, дпп

4.

ПО НАЧЕЛНИК-а,
Мирјана Вајовић, дпп

ЛОКАЦИЈСКИ УСЛОВИ
за доградњу стамбено-пословног објекта
на кат. парцели број 165/2 КО Пожега



ROP-POZ-12588-LOC-1/2018

03 број 350-130/18 од 25.06.2018. године

МП

Оверава: