

# РЕПУБЛИКА СРБИЈА

## Општина Пожега

### Општинска управа

Одељење за урбанизам, грађевинарство,

стамбено-комуналне послове и

заштиту животне средине

03 број 350–176/17

ROP-POZ-8386-LOC-4/2017

13.07.2017. 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 Благојевић Драгослава из Пожеге, [REDACTED], поднетог преко пуномоћника Стевановић Добривоја 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 и 145/14) и Плана генералне регулације Пожеге („Службени лист општине Пожега“ бр.5/15 и 7/16), издаје

## ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

**за реконструкцију приземног пословног објекта,  
његову надградњу до П+1 и промену намене у трговину на велико и мало  
на катастарској парцели бр.1340/2 КО Пожега**

### 1. Подаци о катастарској парцели/локацији

1.1 Према Препису листа непокретности број 3678 КО Пожега, заводни број 952-04-40/2017 од 28.06.2017.године, издатом од РГЗ – СКН Пожега, катастарска парцела бр.1340/2 КО Пожега се према врсти земљишта води као градско грађевинско земљиште, а према начину коришћења и катастарској класи се води на следећи начин:

- земљиште под зградом-објектом у површини 1236м<sup>2</sup> (објекат бр.1, зграда пословних услуга, приземне спратности, изграђен пре доношења прописа о изградњи објеката),

- остало вештачки створено неплодно земљиште у површини 1080м<sup>2</sup>

Укупна површина предметне кат. парцеле износи 2316м<sup>2</sup>. Корисник земљишта и власник постојећег објекта је Благојевић Драгослав (Раде) из Пожеге, [REDACTED]. На парцели нема терета.

1.2 Према Уверењу издатом на основу евиденције катастра водова број 952-04-40/2017 од 28.06.2017.године, на катастарској парцели бр.1340/2 КО Пожега нема евидентираних и учртаних водова.

### 2. Подаци о класи и намени објекта

- Према Правилнику о класификацији објеката („Службени гласник РС“ бр.22/15), објекат *припада класи Зграде за трговину на велико и мало – преко 400м<sup>2</sup> или П+1, категоорије В (захтевни објекти), класификациони број 123002, процентуална заступљеност 100%.*

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

- Катастарска парцела бр.1340/2 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 и 7/16).

- Према намени простора дефинисаној у Плану генералне регулације Пожеге, предметна локација *припада урбанистичкој целини Ц6.1 у којој је планирана намена – индустрија, привреда и пословање.*

### ПОДЦЕЛИНА Ц6.1 - ПОСЕБНА ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА И УРЕЂЕЊА

- Претежна намена: индустрија, привреда и пословање;

- Пратеће намене: услужно-комерцијалне делатности, производно занатство, складишта, трговина на велико и мало, сервиси, спорт и рекреација, као и објекти пратеће саобраћајне и комуналне инфраструктуре и др;
- Врста и намена објеката који се могу градити: дозвољена је и изградња енергетских, комуналних и осталих инфраструктурних објеката и постројења, уз дефинисање строгих услова заштите животне средине. помоћни објекти у функцији објеката основне намене (складишта, магацини и др);
- Тип изградње – слободностојећи објекти;
- Услови за парцелацију, препарцелацију и формирање грађевинске парцеле:
  - минимална површина парцеле је 15 ари
  - минимална ширина фронта парцеле је 20м
  - максимални индекс заузетости: 40%.
  - отворене манипулативне и наткривене површине максимално 40%
- Положај објекта на парцели: новопланирани објекти се постављају у оквиру дефинисаних грађевинских линија;
- Минимална удаљеност објекта од бочних граница парцела износи 5,5 м: 3,5 м – мин за формирање противпожарног пута једносмерног тока и 2,0 м – за формирање заштитног зеленог појаса;
- Спратност: производни део П (приземни) са технолошки потребном висином, евентуално П+1 уколико то технолошки процес захтева; административно-управни део максимално По+П+2;
- Висина надзетка поткровне етаже износи максимално 1,6 м, рачунајући од коте пода поткровне етаже до висине кровног венца.;
- 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. У границама грађевинске парцеле се подиже заштитни зелени појас према суседним подцелинама и суседним парцелама, минималне ширине 2,0 м.
- Архитектонско обликовање и материјализација: Објекте градити од квалитетних, савремених материјала, са циљем постизања већег разреда у смислу енергетске ефикасности. У обликовном смислу објекте уклопити у постојећи амбијент. Кровови обавезно коси.
- Паркирање: паркирање свих возила (путничких и теретних) као и потребан манипулативни простор и складишта за оне делатности које имају веће транспортне захтеве, обезбеђује се у границама парцеле.
- 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.
- Ограђивање: све парцеле се могу оградити оградом до максималне висине од 220 цм; ограде према јавним површинама су обавезно прозирне.
- Минимални степен комуналне опремљености: - обезбеђен излаз на јавни пут; могућност прикључења на електроенергетску, телекомуникациону и мрежу водовода и канализације; решено одлагање комуналног и индустријског отпада.
- Остала правила:
  - на простору између грађевинске и регулационе линије, као и у случају граничења са непроизводним наменама, формирати појас заштитног зеленила, уз могућност комбиновања са паркинг простором.
  - извршити максимално озелењавање слободних површина, ради заштите од прашине, буке и др. За озелењавање користити аутохтоне биљне врсте које задовољавају критеријуме као што су брз раст, естетске вредности и отпорност на загађиваче.
  - Приликом пројектовања придржавати се важећих прописа и норматива за пројектовање ове врсте објеката и прописа за стабилност објеката. Фундирање објеката вршити након прибављања података о геоморфолошким карактеристикама земљишта.

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

##### **4.1 Подаци о планираном објекту**

- Радови који се врше: реконструкција постојећег приземног објекта и његова надградња до П+1, са променом намене у трговину на велико и мало
- Намена објекта: зграда за трговину на велико и мало
- Садржај објекта: приземље – улазни хол, продајни простор, степениште за спрат, оставу испод крака степеништа и магацин;  
спрат – продајни простор, два тоалета и магацин
- Спратност објекта: постојећа П  
будућа П+1
- Површина под постојећим објектом (брuto): 1236,00м<sup>2</sup>
- Бруто развијена грађевинска површина надградње: 929,79м<sup>2</sup>
- Укупна БРГП објекта: 2165,79м<sup>2</sup>
- Спратна висина: приземља 4,40м, првог спрата 5,00м
- Висина објекта: макс.12,50м
- Облик крова, кровне равни: вишеводни, без ограничења
- Висина објекта – са надградњом: 12,50м
- Врста кровног покривача: лим
- Обрада фасаде: панел и лим
- Снегобрани и олуци: обавезно постављање
- Број паркинг места: 20
- 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 са посебним акцентом на стабилност објекта.

##### **4.2 Услови уређења парцеле**

4.2.1 Слободне површине затравити и озеленети уз примену садног материјала који не спречава природно проветравање простора. Препорука је да, уколико је то могуће, кроз врсту и распоред зеленила визуелно одвојити предметну локацију од друге намене.

4.2.2 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.

4.2.3 Грађевинске парцеле на којима се налазе објекти у јавној употреби се по правилу не ограђују.

4.2.4 За паркирање возила обезбедити простор на сопственој грађевинској парцели изван јавне саобраћајне површине. Потребан број паркинг одређује се по критеријуму 1 паркинг место/100м<sup>2</sup> корисне површине за делатност трговине на мало, док се за магацински објекат број паркинг места одређује по критеријуму 1 паркинг место/200м<sup>2</sup> корисне површине. Потребно је обезбедити и места за паркирање радног особља и теретних возила.

##### **4.3 Урбанистички показатељи:**

###### **- постојећи на парцели:**

- индекс заузетости парцеле под објектима 53,37 %
- индекс изграђености на парцели 0,53

###### **- будући на парцели, са надградњом:**

- индекс заузетости парцеле под објектима 53,37 %
- индекс изграђености на парцели 0,93

#### **5. Услови за прикључење на инфраструктуру**

**Саобраћајни приступ** – Пешачки приступ објекту је могућ са тротоара улице Књаза Милоша и са задњег дела предметне парцеле. Колски приступ локацији је индиректан, преко кат. парцела бр.1340/5 и 1340/16, обе у КО Пожега.

**Водовод и канализација** – Према идејном решењу је планирано да се користи постојећи прикључак на водоводну и канализациону мрежу.

**Електроенергетска мрежа** - Према идејном решењу се предвиђа коришћење постојећег прикључка на електро-мрежу.

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

- Нема објеката за уклањање.
- На локацији постоји приземни објекат површине 1236м<sup>2</sup>, намене објекат пословних услуга, изграђен пре доношења прописа о изградњи објеката.

#### **7. 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.

#### **8. Посебни услови**

8.1 У поступку издавања локацијских услова под бројем ROP-POZ-8386-LOC-1/2016 од 02.06.2016.године, од Министарства унутрашњих послова – Сектор за ванредне ситуације – Одељење за ванредне ситуације у Ужицу – Одсек за превентивну заштиту, прибављени су услови заштите од пожара 09/32 број 217-4910/16 од 16.05.2016.године.

Имајући у виду да су горе поменути локацијски услови истекли, и да се овим локацијским условима издају услови за потпуно исти објекат/радове, да услови од пожара 09/32 број 217-4910/16 од 16.05.2016.године нису временски ограничени и да се везују за предметну локацију и конкретне радове, то у овом поступку није потребно прибављати нове услове заштите од пожара, већ ће се користити постојећи.

8.2 Имајући у виду да је према приложеном идејном решењу колски приступ локацији индиректан, потребно је уз захтев за издавање грађевинске дозволе, уз доказ о власништву у складу са чланом 135 Закона за катастарску парцелу бр. 1340/2 КО Пожега, приложити и доказ о решеним имовинско-правним односима за прелаз преко приступне парцеле.

#### **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 ("Службени гласник РС", бр. 113/2015 и 96/2016) 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://gradjevinskedozevole.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 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 и 96/2016) и доказ о власништву у складу са чланом 135 Закона о планирању и изградњи.

#### **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

ПО НАЧЕЛНИК-а,  
Мирјана Вајовић, дпп