

РЕПУБЛИКА СРБИЈА

Општина Пожега

Општинска управа

Одељење за урбанизам, грађевинарство,

стамбено-комуналне послове и

заштиту животне средине

03 број 350–314/19

ROP-POZ-11208-LOC-6/2019

03.02.2020.год.

П о ж е г а

Одељење за урбанизам, грађевинарство, стамбено - комуналне послове и заштиту животне средине Општинске управе Пожега, решавајући по захтеву Бранка (Петра) Радојевића из Пожеге, ЈМБГ [REDACTED], који је поднет преко пуномоћника Миљка Ковачевића из Пожеге, Цара Лазара бр.28, ЈМБГ [REDACTED], на основу члана 53а став 1 Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, бр 72/2009, 81/2009-исправка, 64/2010-одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013- одлука УС, 50/2013-одлука УС, 54/2013-одлука УС, 98/2013 одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019 и 37/2019-др.закон) и Плана генералне регулације Пожеге („Службени лист општине Пожега“ бр.5/15, 7/16, 2/17 и 14/18), издаје

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

за доградњу стамбеног објекта
на кат. парцели број 348/3 КО Пожега

1. Подаци о катастарској парцели/локацији

- Према Копији плана и Изводу из листа непокретности број 811 КО Пожега, заводни број 952-04-145-6762/2019 од 28.05.2019.год., катастарска парцела број 348/3 КО Пожега се према врсти земљишта води као градско грађевинско земљиште. Према начину коришћења и катастарској класи, предметна парцела се води као земљиште под зградом-објектом, у површини од 2 ар 79 м2. Власник предметне катастарске парцеле је Бранко (Петра) Радојевић из Пожеге, ЈМБГ [REDACTED].

- прибављен је Извештај да у односу на приложену копију плана и лист непокретности број.811 КО Пожега, заведени под бројем 952-04-145-6762/2019 од 28.05.2019.год. није било промена.

- Према Уверењу издатом на основу евиденције катастра водова број 956-01-307-4113/2019 год. од 24.05.2019. год., као и потврди ажурности података поменутог уверења бр.956-01-307-12071/2019 од 13.12.2019. год., издато од стране надлежног Републичког геодетског завода - Службе за катастар непокретности, Одељење за катастар водова Ужице, на кат. парцели број 348/3 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), планирани објекат припада класи Стамбене зграде са једним станом, категорије А (Издвојене куће за становање), до 400 м2 и П+1+Пк (ПС), класификациони број 111011.

3. Намена, правила уређења и грађења из Плана генералне регулације Пожеге („Службени лист општине Пожега“ бр.5/15, 7/16, 2/17 и 14/18)

3.1 ОПШТИ УСЛОВИ ГРАЂЕЊА ЗА ЦЕЛИНУ Ц 0

- 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 објеката намењених породичном и вишепородичном становању под условима који важе за целину и подцелину

- У склопу стамбено-пословних и пословних објеката 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).

У зони се могу планирати и друге делатности уз услов да не угрожавају околину, животну средину и услове становања, буком, гасовима, отпадним материјама или другим штетним дејствима, односно да су предвиђене мере, којима се у потпуности обезбеђује околина од загађења.

- Забрањује се изградња објеката 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 објеката.
- 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 премашио максимални дозвољени индекс заузетости, могућа је само надградња до испуњења максималног дозвољеног индекса изграђености.
- За објекте који имају индиректну везу са јавним путем преко приватног пролаза грађевинска линија се утврђује у односу на границу приватног пролаза. Удаљеност од границе пролаза усклађује се претежном удаљеношћу грађевинске од регулационе линије у тој урбанистичкој зони. У предметној урбанистичкој подцелини грађевинска и регулациона линија претежно се поклапају те је као грађевинска линија третирана граница предметне парцеле која је уједно и граница приватног пролаза.
- 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 ЦО.
- Дозвољена је изградња и више подземних нивоа уколико дозвољавају геомеханички и хидротехнички услови, али изградња подземних етажа није обавезујућа.
- Није дозвољено отварање фасадних отвора на калканском зиду на бочним суседним парцелама, осим у оквиру светларника, код објеката у низу
- 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 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
- 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.

3.2 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>Најмање дозвољено растојање основног габарита (без испада) новог објекта и линије суседне грађевинске парцеле је за:</p> <ul style="list-style-type: none"> • слободностојеће објекте на делу бочног дворишта северне оријентације – 1,5 m • слободностојеће објекте на делу бочног дворишта јужне оријентације – 2,5 m • двојне објекте на бочном делу дворишта – 4,0 m • за објекте у прекинутом низу – 2,5 m • 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 наспрамне отворе стамбених просторија али у том случају минимално удаљење између ова два слободностојећа објекта не може бити мање од 3,00 метра.</p>	
	максимално По+П+2	

СПРАТНОСТ ОБЈЕКАТА		Дозвољена је изградња подрумске или сутеренске етаже уколико не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе. Висина надзетка 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 ГРАЂ. ПАРЦ. :	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. <u>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.</u> 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		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 бр.1
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.

УРБАНИСТИЧКА ЦЕЛИНА	Ц 0.4
УРБАНИСТИЧКА ПОДЦЕЛИНА	Ц 0.4.1
ДОЗВОЉЕНА НАМЕНА	ГРАДСКИ ЦЕНТАР - СТАНОВАЊЕ ВИСОКИХ ГУСТИНА ОД 250 ст/ха СА ЦЕНТРАЛНИМ ФУНКЦИЈАМА
ИНДЕКС ИСКОРИШЋЕНОСТИ ЗЕМЉИШТА	макс 60%
СПРАТНОСТ ОБЈЕКТА	- ОБЈЕКТИ УЗ УНУТАР БЛОКОВСКУ САОБРАЋАЈНИЦУ минимално По+П+1+Пк - максимално По+П+4
ТИП ИЗГРАДЊЕ	- УЗ УЛИЦУ ВОЈВОДЕ МИШИЋА ПОСТАВИТИ СЛОБОДНОСТОЈЕЋЕ ОБЈЕКТЕ
МИНИМАЛНА ВЕЛИЧИНА ПАРЦЕЛЕ	- ЗА ОБЈЕКТЕ У НИЗУ БЕЗ ОГРАНИЧЕЊА - ЗА СЛОБОДНО СТОЈЕЋИ ОБЈЕКАТ је 5ари
МИНИМАЛНА ШИРИНА ФРОНТА	- ЗА ОБЈЕКТЕ У НИЗУ БЕЗ ОГРАНИЧЕЊА - ЗА СЛОБОДНОСТОЈЕЋИ ОБЈЕКАТ је 15м
ПОЛОЖАЈ ГРАЂЕВИНСКЕ ЛИНИЈЕ	ПРЕМА ГРАФИЧКОМ ПРИЛОГУ бр.1

4. Планирана изградња

4.1 Подаци о планираним активностима – доградња

- Радови који се врше : доградња постојећег стамбеног објекта (обј. бр.1 на копији плана), спратности Под.+П+1, БРГП-312,00 м2 у сврху повећавања квадратуре дневног боравка.
- Врста планиране изградње : доградња постојећег објекта.
- Намена планиране доградња : повећање квадратуре стамбеног простора.
- Величина-габарит планиране доградње : 6,10 x 4,00м
- Садржај доградње : собе за становање.
- Планирана спратност планиране доградње : П+1
- Површина под планираном доградњом (брuto) : 24,40м2
- Бруто развијена грађевинска површина : 48,80м2
- Нето површина планиране доградње : 42,86 м2
- Позиција објекта : према графичком прилогу (ситуација из пројекта) који је саставни део овог акта, а уз постојећи објекат са његове источне стране.
- Облик крова, кровне равни : двоводни
- Врста кровног покривача : цреп
- Отвори на фасади : на јужној фасади планирати отворе без ограничења, а на источној и северној уз сагласност помеђара.
- Обрада фасаде : фасада мора бити завршно обрађена. Форму и текстуру обраде одредити тако да се иста уклопи у постојећи амбијент. Грађење објекта 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.

- Снегобрани и олуци : обавезно постављање.
- 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 са посебним акцентом на стабилност 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 оградни не могу се отворати ван регулационе линије.
- Паркирање и гаражирање возила је обавезно у оквиру сопствене грађевинске парцеле, изван површине јавног пута у односу минимално једно паркинг место/једна стамбена јединица.

4.3 Урбанистички показатељи :

- постојећи на парцели:

- индекс заузетости парцеле под објектом	37,28 %
- индекс изграђености на парцели	1,12

- са доградњом планираног објекта:

- индекс заузетости парцеле	46,00 % < 60 %
- индекс изграђености на парцели	1,24 < 1,80

5. Услови за прикључење на инфраструктуру

Саобраћајни приступ – Саобраћајни приступ – индиректан преко интерног приступног путра на постојећу улицу – улицу Војводе Мишића.

Водовод и канализација – нису планирани нови прикључци.

Електроенергетска мрежа - у дограђеном делу нису предвиђене инсталације осим електро инсталација за осветљење која ће се прикључити на постојећу инсталацију.

Сви наведени технички услови имаоца јавних овлашћења су саставни део ових локацијских услова.

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

- На предметној парцели не постоје објекти предвиђени за рушење.

7. Посебни услови, сагласности, изјаве и сл.

Не постоје посебни услови.

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 грађевинске дозволе предати искључиво у електронској форми, а све у складу са Правилником о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем ("Службени гласник РС", бр. 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://сеор.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 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.73/2019) и доказ о власништву за све обухваћене парцеле.

10. Поука о правном средству

На издате локацијске услове у року од три дана од дана достављања може се изјавити приговор општинском већу преко овог органа или електронским путем кроз централни информациони систем.

Напомена : Саставни део издатих локацијских услова је графички прилог бр. 1 и идејно решење.

Обрадила : Д. Стефановић, дипл.инж.арх.

Руководилац,
Нада Красић, дпп

.....