

# РЕПУБЛИКА СРБИЈА

## Општина Пожега

### Општинска управа

Одељење за урбанизам, грађевинарство,

стамбено-комуналне послове и

заштиту животне средине

03 број 350–208/2018

ROP-POZ-22744-LOC-1/2018

03.09.2018. године

### П о ж е г а

Одељење за урбанизам, грађевинарство, стамбено - комуналне послове и заштиту животне средине Општинске управе Пожега, решавајући по захтеву Милић Дејана 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 и 145/14) и Плана генералне регулације Пожега (Службени лист општине Пожега бр.5/15, 7/16 и 2/17) издаје

### ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

**за реконструкцију и санацију стамбено-пословног и помоћног објекта По+П+1 и промену намене таванског простора у стамбени простор у улици Књаза Милоша бр.3, на кат. парцелама бр.239/1, 237/1 и 240/2, све у КО Пожега**

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

- Према Изводу из листа непокретности број 20 КО Пожега, заводни број 952-04-145-2560/2018 од 14.08.2018.године, издатом од РГЗ – СКН Пожега, **катастарска парцела број 239/1 КО Пожега** се према врсти земљишта води као градско грађевинско земљиште, док се према начину коришћења и катастарској класи води као земљиште под зградом 1 у површини 90м2 (објекат бр.1 – стамбено пословна зграда По+П+1, објекат изграђен пре доношења прописа о изградњи објеката), земљиште под зградом 2 у површини 42м2 (објекат бр.2 – помоћна зграда По+П+1, објекат изграђен пре доношења прописа о изградњи објеката) и земљиште уз зграду - објекат у површини од 6м2. Укупна површина предметне парцеле је 138м2. Власник катастарске парцеле је Република Србија, корисник Милић (Андрија) Дејан из Пожеге, [REDACTED]. Власник објеката на парцели је Милић (Андрија) Дејан из Пожеге, [REDACTED].

- Према Катастарско-топографском плану овереном од стране Самосталног геодетског бироа „Геопремер“ Пожега и потписаним квалификованим електронским потписом, стање на локацији није исто као у катастру. Према горенаведеном КТ плану, стамбено-пословни објекат се највећим делом налази на кат. парцели бр. 239/1 КО Пожега, док се мањим делом налази на кат. парцели бр.240/2 КО Пожега. Такође, помоћни објекат се највећим својим делом налази на кат. парцели бр. 239/1 КО Пожега, док се мањим делом налази на кат. парцелама бр.240/2 и 237/1 КО Пожега.

- Према Изводу из листа непокретности број 265 КО Пожега, заводни број 952-04-145-2560/2018 од 14.08.2018.године, издатом од РГЗ – СКН Пожега, **катастарска парцела број 237/1 КО Пожега** се према врсти земљишта води као градско грађевинско земљиште, док се према начину коришћења и катастарској класи води као земљиште под зградом 1 у површини 25м2 (објекат бр.1 – приземна гаража, објекат изграђен без одобрења за изградњу), земљиште под зградом 2 - објектом у површини од 24м2 (објекат бр.2 – приземна гаража, објекат изграђен без одобрења за изградњу) и земљиште уз зграду - објекат у површини од 99м2. Укупна површина предметне парцеле је 148м2. Власник катастарске парцеле је Република Србија, корисник Министарство одбране, Београд, [REDACTED].

- Према Изводу из листа непокретности број 375 КО Пожега, заводни број 952-04-145-2560/2018 од 14.08.2018.године, издатом од РГЗ – СКН Пожега, **катастарска парцела број**

**240/2 КО Пожега** се према врсти земљишта води као градско грађевинско земљиште, док се према начину коришћења и катастарској класи води као земљиште под зградом 1 у површини 110м<sup>2</sup> (објекат бр.1 – породична стамбена зграда П - објекат изграђен пре доношења прописа о изградњи објеката), земљиште под зградом 2 - објектом у површини од 21м<sup>2</sup> (објекат бр.2 – помоћна зграда П, објекат изграђен пре доношења прописа о изградњи објеката) и земљиште уз зграду - објекат у површини од 119м<sup>2</sup>. Укупна површина предметне парцеле је 250м<sup>2</sup>. Власник катастарске парцеле је Република Србија, корисници Вуковић Милена из Пожеге, [REDACTED] и Вуковић Ивана из Пожеге, [REDACTED] са обимом удела ½.

- Према Уверењу број 956-01-927/2018 од 14.08.2018.године, издатом од РГЗ – СКН – Одељења за катастар водова Ужице на основу евиденције катастра водова, на кат. парцелама број 239/1, 237/1 и 240/2 КО Пожега нема евидентираних инсталација.

## 2. Подаци о класи и намени објекта

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

- **Стамбене зграде са једним станом, до 400м<sup>2</sup> и П+1+Пк, категорије А (незахтевни објекти), класификациони број 111011, процентуално учешће 66,75%.**

- **Зграде за трговину на велико и мало до 400м<sup>2</sup> и П+1, категорије Б (мање захтевни објекти), класификациони број 123001, процентуално учешће 33,25%,**

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

- Катастарске парцеле бр. 239/1, 237/1 и 240/2, све у КО Пожега се налазе 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, предметна локација **припада градском центру, урбанистичкој целини Ц02, у којој је планирана намена – становање високих густина (од 150-250ст/ха) са централним функцијама.**

### 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)	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	Новопланирани објекти се постављају у оквиру дефинисаних грађевинских линија. 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 – 1,5 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 и последњи објекат у непрекинутом низу – 1,5m	

		Изузетно, уз прибављену сагласност власника суседне парцеле, објект 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 објект немају насрамне отворе стамбених просторија али у том случају минимално удаљење између ова два слободностојећа објекта не може бити мање од 3,00 метра.
<b>СПРАТНОСТ ОБЈЕКТА</b>		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.
<b>ТИП ИЗГРАДЊЕ</b>		<ul style="list-style-type: none"> <li>- Затворени низ</li> <li>- Полузатворени низ</li> <li>- Двојни објекти</li> <li>- Слободностојећи објекти</li> </ul>
<b>УСЛОВИ ЗА ПАРЦЕЛАЦИЈУ, ПРЕПАРЦЕЛАЦИЈУ И ФОРМИРАЊЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ</b>	<b>МИНИМАЛНА ВЕЛИЧИНА ПАРЦЕЛЕ</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- за слободностојећи објект: 3.0 ара</li> <li>- за двојни: 4.0 ара (2 x 2.0 ара)</li> <li>- за објекте у прекинутом низу: 3.0 ара</li> <li>- за објекте у непрекинутом низу: 1.5 ара</li> </ul>
	<b>МИНИМАЛНА ШИРИНА ФРОНТА</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- за слободностојеће објекте је 10m</li> <li>- за двојни: 16.0m (2 x 8.0 m)</li> <li>- за објекте у прекинутом низу: 8.0m</li> <li>- за објекте у непрекинутом низу 5.0m</li> </ul>
		*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.
<b>УСЛОВИ ЗА ПОСТОЈЕЋЕ ОБЈЕКТЕ</b>		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
<b>ПОЛОЖАЈ ГРАЂЕВИНСКЕ ЛИНИЈЕ</b>		Према графичком прилогу „КАРТА УРБАНИСТИЧКЕ РЕГУЛАЦИЈЕ“
<b>УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДЊУ ДРУГОГ ОБЈЕКТА НА ПАРЦЕЛИ :</b>		Дозвољена је изградња другог објекта основне, компатибилне или пратеће намене у оквиру планираних урбанистичких параметара
		Минимална удаљеност слободностојећих објекта 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 објект пословни па се за њега дефинишу противпожарни услови.
		Дозвољена је изградња једног помоћног објекта на парцели, приземне спратности
<b>УРЕЂЕЊЕ ЗЕЛЕНЕ ПОВРШИНЕ :</b>		Минимално 20% површине грађевинске парцеле уредити зеленим површинама
<b>ПАРКИРАЊЕ</b>		Паркирање обезбедити у оквиру парцеле. За сваку стамбену јединицу обезбедити једно паркинг место.

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

##### 4.1 Подаци о планираном објекту

- Радови који се врше: реконструкција и санација стамбено-пословног и помоћног објекта и промена намене таванског у стамбени простор којим се дограђује постојећи стамбени простор на 1. спрату објекта
- Врста објекта: објекат у низу
- Намена објекта: стамбено-пословни објекат
- Спратност објекта: постојећи објекат је спратности По+П+1,  
реконструисани објекат је спратности По+П+1+Пк
- Садржај објекта: подрум – помоћни простор  
приземље – пословни простор (према спецификацији у ИДР)  
спрат – стамбени простор (према спецификацији у ИДР)  
поткровље – стамбени простор (према спецификацији у ИДР)
- Површина под објектом (брuto): постојећа – 137,95м<sup>2</sup>  
будућа – 137,95м<sup>2</sup>
- Бруто развијена грађевинска површина објекта - надземно: постојећа – 278,48м<sup>2</sup>  
будућа – 416,43м<sup>2</sup>
- Бруто развијена грађевинска површина објекта: постојећа – 349,80м<sup>2</sup>  
будућа – 487,73м<sup>2</sup>
- Висина објекта: постојећа висина слемена је 11,78м; при реконструкцији висина слемена стамбено-пословног објекта остаје иста
- Број функционалних јединица: приземље – 1 пословна јединица (један локал)  
спрат и поткровље – 1 стамбена јединица (један стан)
- Облик крова, кровне равни: кровне равни стамбено-пословног објекта према улици Књаза Милоша без промене нагиба, са отварањем кровних прозора; остало у складу са условима Завода за заштиту споменика културе
- Врста кровног покривача: у складу са условима Завода за заштиту споменика културе
- Обрада фасаде: у складу са условима Завода за заштиту споменика културе
- Снегобрани и олуци: обавезно постављање
- Стабилност објекта: објекат пројектовати за осми степен сеизмичности по МКС
- Пројектну документацију радити у складу са мерама техничке заштите које су издате од Завода за заштиту споменика културе из Краљева и 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.

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.

## 4.3 Урбанистички показатељи:

### - постојећи на парцели:

- |   |         |
|---|---------|
| - индекс заузетости парцеле под објектима | 96,68 % |
| - индекс изграђености на парцели          | 1,95    |

### - будући на парцели, након реконструкције:

- |   |         |
|---|---------|
| - индекс заузетости парцеле под објектима | 96,68 % |
| - индекс изграђености на парцели          | 2,92    |

## 5. Услови за прикључење на инфраструктуру

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

**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.

## **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 обједињене процедуре, за реконструкцију објекта који ужива претходну заштиту од стране надлежног ЗЗСК, прибављене су мере техничке заштите број 1085/3 од 30.08.2018.године. Наведени акт – мере техничке заштите су саставни део овог акта и морају се у потпуности испоштовати у пројектној документацији.

8.2 Сходно члану 53а став 2 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), а имајући у виду да је постојећи објекат изграђен на три парцеле (највећим делом се налази на кат. парцели бр.239/1 КО Пожега, док је мањим делом на кат. парцелама бр.237/1 и 240/2 КО Пожега) обавеза је инвеститора да пре подношења захтева за употребну дозволу формира грађевинску парцелу за предметни објекат.

## **9. Подношење даљих захтева**

- 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, 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 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.

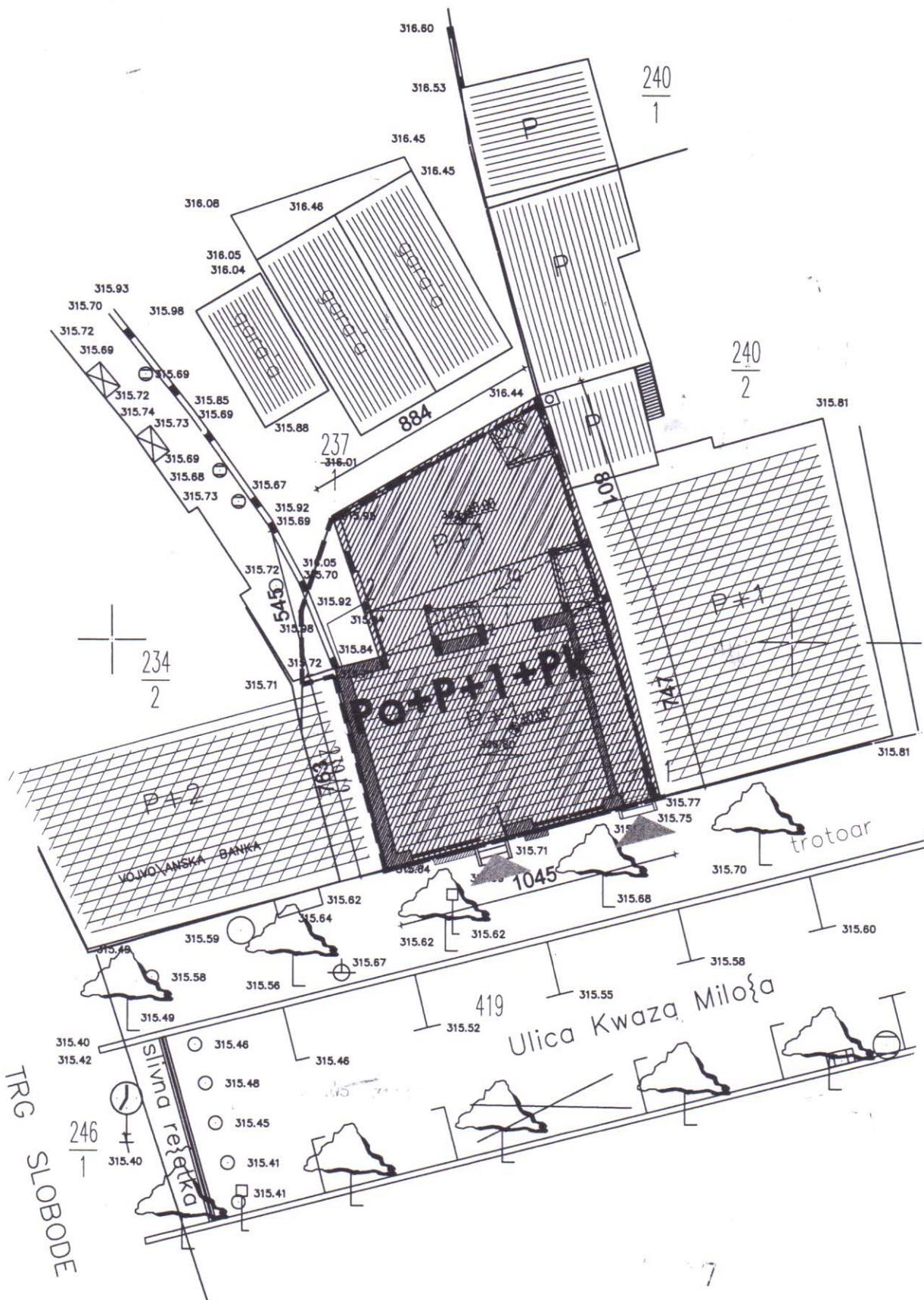
Напомена: Саставни део издатих локацијских услова је графички прилог бр. 1, Идејно решење урађено од стране Бироа за пројектовање „РК 0.00“, Пилатовића бб, главни пројектант Тијана Буквић д.и.а., лиценца 300 ПЗ05 17 и сви услови имаоца јавних овлашћења.

Обрадила: Мирјана Вајовић, дпп

Руководилац,  
Нада Красић, дпп

# ЛОКАЦИЈСКИ УСЛОВИ

за реконструкцију и санацију стамбено-пословног и помоћног објекта По+П+1  
и промену намене таванског простора у стамбени простор  
на кат. парцелама бр.239/1, 237/1 и 240/2, све у КО Пожега



ROP-POZ-22744-LOC-1/2018  
03 број 350-208/2018 од 03.09.2018. године  
МП Оверава: