

РЕПУБЛИКА СРБИЈА

Општина Пожега

Општинска управа

Одељење за урбанизам, грађевинарство,

стамбено-комуналне послове и

заштиту животне средине

03 број 350–204/2020

ROP-POZ-16798-LOCH-2/2020

11.09.2020. год.

П о ж е г а



Одељење за урбанизам, грађевинарство, стамбено-комуналне послове и заштиту животне средине Општинске управе Пожега, решавајући по усаглашеном захтеву поднетом од стране инвеститора „ИРА НАДОГРАДЊА“ д.о.о. из Пожеге, Књаза Милоша бр.84, матични број [REDACTED], ПИБ [REDACTED], преко пуномоћника Ђорђа Павловића из Пожеге, ул. Војводе Степе бр.12, ЈМБГ [REDACTED], за издавање локацијских услова за изградњу стамбено-пословног објекта са три и више станова спратности П+2, на основу члана 53а став 1 Закона о планирању и изградњи изградњи («Сл.гл.РС» број 72/09, 81/09-исправка, 64/10-УС, 24/11, 121/12, 42/13-УС, 50/13-УС, 54/13-УС, 98/13-УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019-др.закон и 9/2020) и Плана генералне регулације Пожеге (Службени лист општине Пожега бр. 5/15, 7/16, 2/17 и 14/18) издаје

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

за изградњу стамбено-пословног објекта са три и више станова спратности П+2, на кат. парцелама бр.500 (цела), 501/3 (цела), 501/16-део, 498/14-део и 501/2-део све у КО Пожега

1. Подаци о катастарским парцелама

1.1 Према Изводу из листа непокретности број 205 КО Пожега, заводни број 952-1/2020-360 од 13.05.2020.год., издатом од РГЗ – СКН Пожега, катастарске парцеле се воде на следећи начин :

- кат. парцела бр.500 КО Пожега : према врсти земљишта води као градско грађевинско земљиште, а према начину коришћења и катастарској класи се води као земљиште под зградом/објектом у површини од 98,00м² (обј.бр.1) и 14,00 м² (обј.бр.2), земљиште уз зграду/објекта у површини од 5 ари и њива 2.класе у површини од 70 м² , што укупно износи 6,82 м². Својина Република Србија Београд, облик својине државна, обим удела 1/1. Право коришћења има Ђокић Зоран (Ратко) из Пожеге, ул. Н. Тесле бр.11, обим удела 1/1.

- кат. парцела бр.501/3 КО Пожега : према врсти земљишта води као градско грађевинско земљиште, а према начину коришћења и катастарској класи њива 2. класе у површини од 3,29 ари. Својина Република Србија Београд, облик својине државна, обим удела 1/1. Право коришћења има Ђокић Зоран (Ратко) из Пожеге, ул. Н. Тесле бр.11, обим удела 1/1.

- кат. парцела бр.501/16 КО Пожега : према врсти земљишта води се као градско грађевинско земљиште, а према начину коришћења и катастарској класи њива 2. класе у површини од 4,21 ари. Својина Република Србија Београд, облик својине државна, обим удела 1/1. Право коришћења има Ђокић Зоран (Ратко) из Пожеге, ул. Н. Тесле бр.11, обим удела 1/1.

1.2 Према Подацима прибављеним из базе катастра непокретности Републичког геодетског завода од 10.09.2020.год. :

- кат. парцела бр.498/14 КО Пожега : према врсти земљишта води као градско грађевинско земљиште, а према начину коришћења и катастарској класи се води

као земљиште под зградом/објектом у површини од 107,00м² (обј.бр.1) и земљиште уз зграду и други објекта у површини од 2,91 ар, што укупно износи 3,98 ари. Својина Република Србија Београд, облик својине државна, обим удела 1/1. Право коришћења има Ђокић Зоран (Ратко) из Пожеге, ул. Н. Тесле бр.11, обим удела 1/1. - кат. парцела бр.501/2 КО Пожега : према врсти земљишта води као градско грађевинско земљиште, а према начину коришћења и катастарској класи се води као земљиште под зградом/објектом у површини од 52,00м² (део бр.1) и земљиште уз зграду и други објекта у површини од 4,12 ар, што укупно износи 4,64 ари. Својина Република Србија Београд, облик својине државна, обим удела 1/1. Право коришћења има Лекић (Зоран) Александар из Пожеге, ул. Бана Милутина бр.8, обим удела 1/1.

1.3 Према **Копији катастарског плана водова** број 956-01-307-11349/2020 од 11.08.2020.год., издатој од РГЗ - Одељења за катастар водова Ужице, преко предметних кат. парцела нису евидентирани водови.

2. Подаци о локацији

У захтеву је наведено да се планира изградња објекта спратности П+2 на више парцела и то бр.500 (цела), 501/3 (цела), 501/16-део, 498/14-део и 501/2-део свеу КО Пожега. У документацији је приложен Предлогом препарцелације су дефинисане границе грађевинске парцеле (ГП) (која се дефинише координатама преломних тачака у државној пројекцији) и у графичком и у текстуалном делу са детаљним описом делова кат. парцела који се припајају целим парцелама у сврху формирања јединствене грађевинске парцеле. Предлог препарцелације садржи нумеричке податке о површинама које се припајају као и укупну површину новопланиране грађевинске парцеле. У разраду је укључена и кат. парцела бр. 498/14 јер је по ситуацији, део у површини од отприлике 24,00 м² под тротоаром и зеленом површином око објета. Површина новопланиране грађевинске парцеле са ознаком ГП у графичком прилогу износи 15,26 ари те су сви урбанистички параметри (степен заузетости, индекс изграђености, проценат зелених површина и сл.) исказани у односу на површину новопланиране грађевинске парцеле и обавеза је инвеститора да се и у даљој процедури придржава координата геодетских тачака исказаних у Предлогу препарцелације означених са тачкама Г 1 – Г 12.

3. Подаци о класи и намени објекта

- Према Правилнику о класификацији објеката („Службени гласник РС“ бр. 22/15), планирани објекат је разврстан је у категорију Б - мање захтевни објекти, а по класи на следећи начин :

1. Стамбене зграде са три или више станова кл. бр.1122, Издвојене и остале стамбене зграде са више од три стана, као што су стамбени блокови, куће са апартманима и сл. у којима су станови намењени за стално становање или за повремени боравак, до 2.000 м² и П+4+Пк (ПС), класификациони број 112221, процентуална заступљеност **92,95% у укупној површини објекта и**

2. Зграде за трговину на велико и мало кл.бр.123, до 400 м² и П+1, класификационог броја 123001, процентуална заступљеност **7,05% у укупној површини објекта и то у приземној етажи.**

4. Намена, правила уређења и грађења из ПГР Пожеге

Катастарске парцеле бр.500 (цела), 501/3 (цела), 501/16-део, 498/14-део и 501/2-део све у КО Пожега налазе се у простору обухваћеним Планом генералне регулације Пожеге („Службени лист Општине Пожега“, бр. бр.5/15, 7/16, 2/17 и 14/18), а према намени простора дефинисаној у Плану генералне регулације Пожеге у оквиру

Целине Ц4 - подцелина Ц 4.1. – становање већих густина 150-250 ст/ха са централним функцијама.

На предметној локацији је потребно извршити препарцелацију и формирање грађевинске парцеле дефинисане Предлогом препарцелације који је приложен уз захтев у циљу изградње стамбено пословног објекта. За функционисање новопланираних садржаја у оквиру предметног простора потребно је обезбедити површине за паркирање према нормативима из ПГР. Паркирање је могуће организовати и у оквиру монтажне гараже, која је предмет посебне процедуре.

Правила грађења за СТАНОВАЊЕ ВЕЋИХ ГУСТИНА од 150 - 250 СТ/ХА

УРБАНИСТИЧКА (ПОД)ЦЕЛИНА		Ц4.1
Претежна намена :		становање већих густина од 150 - 250 ст/ха
Пратеће намене :		пословање компатибилно основној намени становања, које не угрожава животну средину (ближе одређено у правилима уређења) објекти јавних намена, верски и инфраструктурни објекти
Врста и намена објеката који се могу градити :		породични стамбени објекти са максимално 4 стамбене јединице породични стамбено-пословни или пословно-стамбени објекат вишепородични стамбени, стамбено-пословни и пословно-стамбени објекат (минимално 4 стамбене јединице) пословни објекат (може се градити као јединствени објекат на парцели или као засебан објекат на парцели са породичним стамбеним објектом) помоћни објекти у функцији објеката основне намене објекти јавних намена верски објекти инфраструктурни објекти
Врста и намена објеката чија је изградња забрањена :		Забрањена је изградња свих објеката у којима се обављају делатности које могу да угрозе околне објекте и животну средину буком, вибрацијама, мирисима, гасовима, отпадним водама и другим штетним дејствима, као и објекти који се по архитектонском склопу не уклапају у окружење.
Тип изградње : (објекти на парцели могу бити)		слободно-стојећи двојни (објекти на суседним парцелама додирују једну заједничку линију границе парцеле) у непрекинутом низу (објекат додирује обе бочне линије грађевинске парцеле) у прекинутом низу (објекат додирује само једну бочну линију грађевинске парцеле)
Услови за парцелацију,	Минимална	за слободностојећи објекат: - породични стамбени објекат је 3.0 ара

препарцелац ију и формирање грађевинске парцеле :	површи на парцеле :	- породични стамбено-пословни и пословни објекат је 3.0 ара - вишепородични стамбени, стамбено-пословни и пословни објекат је 6.0 ара
		за двојни: - породични стамбени и стамбено-пословни објекат је 4.0 ара (2 x 2.0 ара)
		за објекте у прекинутом низу: - породични стамбени и стамбено-пословни објекат је 3.0 ара - вишепородични стамбени и стамбено-пословни објекат је 5.0 ара
		за објекте у непрекинутом низу: - породични стамбени и стамбено-пословни објекат је 1.5 ара - вишепородични стамбени и стамбено-пословни објекат је 5.0 ара
	Минимална ширина фронта парцеле :	за слободностојећи објекат: - породични стамбени објекат је 10.0м - породични стамбено-пословни и пословни објекат је 15.0м - вишепородични стамбени, стамбено-пословни и пословни објекат је 16.0м
		за двојни: - породични стамбени и стамбено-пословни објекат је 16.0м (2 x 8.0 м)
		за објекте у прекинутом низу: - породични стамбени и стамбено-пословни објекат је 8.0м - вишепородични стамбени и стамбено-пословни објекат је 14.0м
		за објекте у непрекинутом низу: - породични стамбени и стамбено-пословни објекат је 5.0м - вишепородични стамбени и стамбено-пословни објекат је 12.0м
Максимални индекс заузетости :	50% На постојећим изграђеним грађевинским парцелама чији је индекс заузетости већи од дозвољеног могућа је реконструкција и пренамене постојећих објеката.	
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 - 1,50 м; 2) слободностојеће објекте на делу бочног дворишта јужне оријентације - 3,00 м; 3) двојне објекте на бочном делу дворишта - 4,00 м; 4) за први или последњи објекат у непрекинутом низу – 3,00м	
Спратност :	максимално По + П + 2,	

	осим у блоку оивиченом улицама Бана Милутина, Цара Душана и дечијим вртићем, где је максимално По + П + 4
	висина назитка 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
Услови за изградњу другог објекта на парцели :	дозвољена је изградња другог објекта основне или пратеће намене у оквиру планираних урбанистичких параметара
	Минимална удаљеност слободностојећег објекта на истој парцели износи 1/2 висине вишег објекта. За објекте у дубини парцеле обавезно обезбедити прилаз ка јавној површини минималне ширине 3,5 м или 2,5 м за све врсте објекта што задовољава противпожарне услове.
	Дозвољена је изградња једног помоћног објекта на парцели, приземне спратности
Уређење зелене површине :	минимално 20% површине грађевинске парцеле уредити зеленим површинама .
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 , максималног нагиба до 45°.
Услови за постојеће објекте:	<ul style="list-style-type: none"> - 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 планираној намени - Постојећи објекти који делом задиру у планирану грађевинску линију, задржавају се уз услов да се доградња врши у складу са планираном грађевинском линијом. - Уколико је постојећи објекат на мањој удаљености од границе суседне парцеле, од планом прописане, није дозвољено отварање отвора на фасади изузев на помоћним просторијама са парапетом минималне висине од 1,80м или фиксни "стаклени зидови" (стаклене призме) за нужно осветљење просторија.
Минимални степен комуналне опремљености:	<ul style="list-style-type: none"> - обезбеђен излаз на јавни пут - могућност прикључења на електроенергетску и мрежу водовода и канализације - решено одлагање комуналног отпада
Остала правила:	<ul style="list-style-type: none"> - Приликом пројектовања придржавати се важећих прописа и норматива за пројектовање ове врсте објекта и прописа за стабилност објекта. - На постојећим изграђеним парцелама, које су мање од прописаних дозвољена је реконструкција,

	доградња или замене објеката до највећег дозвољеног степена заузетости. Могућа је промена намене из стамбене у пословну.
--	--

5. Услови изградње објекта и уређења парцеле

5.1 Подаци о планираном објекту

- Врста објекта : слободно стојећи објекат
- Намена објекта : вишепородични стамбено-пословни објекат
- Величина објекта : - површина под објектом бруто 620,02 м²
- - укупна површина свих етажа бруто 1942,28 м²
- Садржај објекта : приземље - 1 пословна јединица (локал) и 7 стамбених јединица различите структуре са припадајућим заједничким површинама.
Етаже 1-2 : 9 стамбених јединица по етажи са припадајућим заједничким површинама
- Спецификација станова : према идејном решењу ИДР
- Спратност објекта : П+2
- Површина под објектом (бруто) : 620,02 м²
- Бруто развијена грађевинска површина : 1942,28 м²
- Положај објекта на парцели : према графичком прилогу Ситуација из пројектне документације (Идејно решење) и КТ плану. Удаљеност грађевинске линије од регулације је дефинисано Планом генералне регулације Пожега и износи 2,00 м.
- Висина објекта : објекат је планиран са светларником изнад унутрашњег степеништа који је на средишњем делу објекта. Кров нема класично слеме већ се кровне равни завршавају на висини од 10,10 м, а ослањају се на кровни венац. Пројектовани су кровни венци на следећим висинама : максимално 10,50м и кровни венац максимално 13,10м.
- Облик крова, кровне равни : према ИДР
- Врста кровног покривача : нема посебних захтева, према ИДР
- Обрада фасаде: према ИДР.
- Снегобрани и олуци : обавезно постављање.
- Приступ објекту : у пословну јединицу које се налази у приземљу објекта приступ је директан са улице – тротоара ; приступ у стамбени део зграде – са дворишне стране објекта, преко заједничког улаза.
- Приступ згради, улазни простор и степениште мора бити пројектовано тако да се омогући несметано кретање, у складу са Правилником о условима и нормативима за пројектовање стамбених зграда и станова.
- 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 : Правилник о условима и нормативима за пројектовање стамбених зграда и станова ("Службени гласник РС", бр. 58/2012, 74/2015 и 82/2015), и осталим прописима и законским одредбама за ту врсту објекта.

5.2 Подаци о планираној грађевинској парцели

У захтеву је наведено да се планира изградња објекта спратности П+2 на више парцела и то бр.500 (цела), 501/3 (цела), 501/16-део, 498/14-део и 501/2-део све у КО Пожега.

Број кат. парцеле све у КО Пожега	Обим удела	Површина (ар)
500	Део парцеле	6,42
501/3	Цела парцела	3,29
501/16	Цела парцела	4,21
498/14	Део парцеле	0,23
501/2	Део парцеле	1,11
	Укупно	15,26

ГЕОДЕТСКО-АНАЛИТИЧКИ ПОДАЦИ КООРДИНАТЕ ТАЧАКА НОВОПЛАНИРАНЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ		
Број тачке	X	Y
G1	7422972,83	4856551,09
G2	7422965,43	4856539,28
G3	7423002,95	4856544,09
G4	7423006,33	4856551,49
G5	7423011,51	4856549,79
G6	7423011,78	4856550,54
G7	7423035,08	4856542,62
G8	7423023,16	4856515,65
G9	7422993,95	4856524,05
G10	7422988,66	4856514,12
G11	7422982,76	4856516,68
G12	7422987,71	4856530,28

5.3 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.

4.2.3 Ограђивање: вишепородични стамбени објекти се по правили не ограђују.

4.2.4 За паркирање путничких аутомобила будућих власника станова и локала који се граде, обезбедити довољан број паркинг места по минималном стандарду – 1 паркинг место на 1 стан/локал. У конкретном случају, потребно је обезбедити минимално 52 паркинг места. Паркирање возила обезбедити изван површине јавног пута, искључиво у оквиру припадајуће парцеле или објекта вишеспратне гараже

Услови приступачности особама са инвалидитетом

Приликом планирања и пројектовања површина и објеката јавне намене (тротоари и пешачке стазе, пешачки прелази, паркинзи, стајалишта јавног превоза, прилази до објеката хоризонталне и вертикалне комуникације у јавним и стамбеним објектима) и стамбених објеката са 10 и више станова морају се обезбедити услови приступачности особама са посебним потребама (деци, старим, хендикепираним и инвалидним особама) у складу са Правилником о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама (“Сл. гласник РС”, бр.22/2015), као и осталим важећим прописима, нормативима и стандардима који регулишу ову област.

Одводњавање и нивелација

Површинске воде одводе се са парцеле слободним падом према риголама, односно према улици (код регулисане канализације, односно јарковима) са најмањим падом од 1,5 %.

Површинске воде са једне грађевинске парцеле не могу се усмеравати према другој парцели.

Заштита суседних објеката

На грађевинским парцелама није дозвољена било каква изградња која би могла угрозити објекте на суседним парцелама и њихову функцију. Код грађења објеката на граници катастарске парцеле према суседу водити рачуна да се објектом или неким његовим елементом (испадом, стрехом и сл) не угрози ваздушни, односно подземни простор суседне парцеле.

Приликом формирања градилишта и изградње потребно је обезбедити све објекте на парцели као и суседне објекте у погледу статичке стабилности.

Одлагање отпада

Одлагање отпада врши се у одговарајуће посуде у сопственом дворишту за породичне стамбене објекте, односно у контејнере смештене на погодним локацијама у склопу парцеле или у одговарајућим просторијама у објекту за вишепородичне и пословне објекте, а у складу са прописима за објекте одређене намене. За смештај контејнера потребно је осигурати посебан простор ограђен зеленилом.

5.3 Урбанистички показатељи :

- степен заузетости : 49,02 %
- индекс изграђености : 1,35

6. Услови за прикључење на инфраструктуру

Саобраћајни приступ – предметна локација има директан приступ са две улице и то ул. Николе Тесле и ул. Бана Милутина.

Водовод и канализација – Према Техничким условима број 2168/1 од 30.08.2020.год. и Техничким условима број 3125/1 од 18.11.2019.године, издатим од ЈКП „Наш дом“ Пожега.

Електроенергетска мрежа - Према Условима за пројектовање и прикључење на дистрибутивни систем електричне енергије број 8М.1.0.0-Д-09.20.-245406-20 од 09.09.2020.године, издатим од надлежног предузећа « ЕПС Дистрибуција» Д.О.О. Београд – Огранак Електродистрибуција Ужице, у којима је наведено да се исти издају уз констатацију да изградња објекта није могућа без испуњења додатних услова који су наведени. , с тим што је инвеститор дужан да испуни услове који су наведени у предметним условима електродистрибуције.

Уз услове за пројектовање достављен је и Уговор о пружању услуге за прикључење на дистрибутивни систем електричне енергије број 8М.1.0.0-Д-09.20.-245406-20-УГП од 09.09.2020.године. Инвеститор је у обавези да попуни недостајуће информације у Уговору, својеручно потпише, скенира и овери квалификованим електронским сертификатом и кроз пријаву радова у обједињеној процедури достави потписани Уговор надлежном органу.

Телекомуникациона мрежа - Према Техничким условима за прикључење на телекомуникациону мрежу број 260385/3-2020 БТ од 04.09.2020.год. издатим од надлежног предузећа «ТЕЛЕКОМ СРБИЈА» а.д., Београд, Таковска 2, Одељење за планирање и изградњу мреже Ужице, Пријепоље, Ужице, Југ Богданова бр.1, постоје техничке могућности за прикључак планираног објекта, с тим што је инвеститор дужан да испуни обавезе које су наведене у предметним условима Телекома.

Гасоводна мрежа - Према Техничким условима за прикључење на дистрибутивну гасоводну мрежу од 28.08.2020.год. издатим од надлежног предузећа «СИГас» д.о.о. Пожега, постоје техничке могућности за прикључак планираног објекта, с тим што је инвеститор дужан да испуни обавезе које су наведене у предметним условима СИГаса.

Заштита од пожара - У поступку издавања локацијских услова прибављени су Услови заштите од пожара 09.31 број 217-12413/20 од 28.08.2020.год. од Министарства унутрашњих послова – Сектор за ванредне ситуације – Одељење за ванредне ситуације у Ужицу.

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

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

Констатовано је да на локацији постоји објекат који је потребно уклонити ради планиране изградње. По графичком приказу у питању је помоћни објекат. За рушење објекта обавезно ангажовати специјализоване извођаче радова. Нови Закон о градњи налаже да дозволу за рушење можете добити на два начина : или као дозволу за уклањање објекта или у склопу дозволе за изградњу, при чему се рушење објекта сматра делом припремних радњи за новоградњу и мора бити планирано и уврштено у пројектну документацију. У оба случаја почиње се пријавом грађевинских радова, осигурањем градилишта (мора се осигурати неометан и заштићен приступ постојећем објекту) те привремена саобраћајна сигнализација, по потреби. За рушење или уклањање објекта дозволу или решење издаје орган јединице локалне самоуправе надлежан за грађевинске послове. Дозвола или решење се издају на захтев власника, заинтересованог лица или органа инспекције, када се утврди да је услед дотрајалости или већих оштећења угрожена стабилност или функционалност те објект представља опасност по живот и здравље људи, суседне објекте или безбедност саобраћаја. Дозвола за рушење или уклањање објекта издаје се према документацији која је поднета уз захтев, а мора да садржи : доказ о својини, а када су већи објекти у питању, прилажу се и уверења о локацијским и пројектним условима, пројект рушења с техничком контролом, и одобрења која се тичу заштите постојеће комуналне и друге инфраструктуре, културних добара, животне средине и сличних, уколико такве околности постоје.

8. Посебни услови

- Законом о планирању и изградњи под насловом 17а члан 53а, локацијски услови садрже све урбанистичке, техничке и друге услове и податке потребне за израду идејног пројекта, пројекта за грађевинску дозволу и пројекта за извођење, у складу са овим законом и издају се за катастарску парцелу која испуњава услове за грађевинску парцелу. Изузетно локацијски услови се могу издати и за више катастарских парцела, уз обавезу инвеститора да пре издавања употребне дозволе изврши спајање тих парцела у складу са овим законом.

- До грађевинске дозволе потребно формирати јединствену грађевинску парцелу која се формира деобом или спајањем целих или делова катастарских парцела, односно парцелацијом или препарцелацијом до минимума прописаног овим правилником.
- За потребе формирања грађевинске парцеле за вишепородично становање, на већем броју катастарских парцела може се образовати једна или више грађевинских парцела израдом Пројекта препарцелације у складу са чланом 65 Закон о планирању и изградњи («Сл.гл.РС» број 72/09, 81/09-исправка, 64/10-УС, 24/11, 121/12, 42/13-УС, 50/13-УС, 54/13-УС, 98/13-УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019-др.закон и 9/2020) и Правилником о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу («Сл.гл.РС» број 22/2015), те исти доставити Одељењу за урбанизам, грађевинарство, стамбено комуналне послове и заштиту животне средине на оверу.
- На већем броју катастарских парцела може се образовати једна или више грађевинских парцела на основу пројекта препарцелације, на начин и под условима утврђеним у планском документу.
- Пројекат препарцелације израђује овлашћено привредно друштво, односно друго правно лице или предузетник које је уписано у одговарајући регистар. Саставни део пројекта препарцелације је и пројекат геодетског обележавања. Израдом пројекта препарцелације руководи одговорни урбаниста архитектонске струке.
- Пројекат потврђује орган јединице локалне самоуправе надлежан за послове урбанизма, у року од 10 дана. Ако надлежни орган утврди да пројекат препарцелације није урађен у складу са важећим планским документом, обавестиће о томе подносиоца захтева.
- Орган надлежан за послове државног премера и катастра проводи препарцелацију, односно парцелацију. Уз захтев за провођење препарцелације, односно парцелације подноси се доказ о решеним имовинско-правним односима за све катастарске парцеле и пројекат препарцелације потврђен од стране органа надлежног за послове урбанизма јединице локалне самоуправе, чији саставни део је пројекат геодетског обележавања.
- По захтеву за провођење препарцелације, орган надлежан за послове државног премера и катастра, доноси решење о формирању катастарске парцеле.
- Примерак решења доставља се и надлежном органу који је потврдио пројекат препарцелације, односно парцелације.

9. 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.

10. 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://ceop.apr.gov.rs/eregistrationportal/>. 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.72/2018) и доказ о власништву.

11. Поука о правном средству

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

12. Напомена

/

Саставни део издатих локацијских услова су Идејно решење, број техничке документације 11/2020-ИДР, јули 2020.год., урађено од стране ĐORĐE PAVLOVIĆ PR ARHITEKTONSKA DELATNOST WORKROOM POŽEGA, ул. Војводе Степе бр.12 и сви прибављени услови имаоца јавних овлашћења.

Обрадио/ла : Д. Стефановић дипл.инж.арх.

Начелник ОУ,
М.Ковачевић, дипл.правник