



РЕПУБЛИКА СРБИЈА

Општина Пожега

Општинска управа

Одељење за урбанизам, грађевинарство,

стамбено-комуналне послове и

заштиту животне средине

03 број 350–340/2019

ROP-POZ-23697-LOCH-4/2019

13.01.2020. године

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 ЈП „Развојна агенција“ из Пожеге, [REDACTED]

[REDACTED], који је поднет преко пуномоћника Светлане Гашовић из Краљева [REDACTED], на основу члана 53а став 1 Закона о планирању и изградњи 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, 145/14, 83/18, 31/19 и 37/19 - 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 изградњу стамбено-пословне зграде П+5
на катастарској парцели број 393/1 КО Пожега**

1. Подаци о катастарским парцелама/локацији

- Према **Изводу из листа непокретности број 3485 КО Пожега**, заводни број 952-04-145-17916/2019 од 13.11.2019.године, издатом од РГЗ – СКН Пожега, катастарска парцела број 393/1 КО Пожега се према врсти земљишта води као градско грађевинско земљиште, а према начину коришћења и катастарској класи се води као остало вештачки створено неплодно земљиште у површини од 24,47ари. Носилац права на земљишту је Општина Пожега, Трг слободе бр.9, земљиште се води као јавна својина, са обимом удела 1/1.

- Према **Копији катастарског плана водова број 956-01-307-10642/2019** од 13.11.2019.године, издатој од РГЗ - Одељења за катастар водова Ужице, преко кат. парцеле број 393/1 КО Пожега су евидентирани водовод, електро вод и птт кабл.

- Уз основни захтев за измену издатих локацијских услова приложен је **катастарско-топографски план** од 28.07.2017.године који је ажуриран 08.05.2019.године, оверен од Геодетске агенције „GeoProjekt“ Бранко Бошковић, предузетник, Ариље, Браће Михајловић 25.

- Катастарска парцела број 393/1 КО Пожега испуњава услове за грађевинску парцелу.

2. Подаци о класи и намени објекта

- Према Правилнику о класификацији објеката („Службени гласник РС“ бр. 22/15), приземље планираног објекта **припада класи Зграде за трговину на велико и мало, преко 400м2 и П+1, категорије В (захтевни објекти), класификациони број 123002**, процентуална заступљеност **16,30% у укупној површини објекта**.

- Према Правилнику о класификацији објеката („Службени гласник РС“ бр.22/15), планирани објекат **припада класи Издвојене стамбене зграде са више од три стана,1**

преко 2000м² или П+4+Пк (ПС), категорије В (захтевни објекти), класификациони број 112222, процентуална заступљеност 83,70% у укупној површини објекта.

3. Намена, правила уређења и грађења из ПГР Пожеге

- Катастарска парцела број 393/1 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, 2/17 и 14/18).
- Према намени простора дефинисаној у Плану генералне регулације Пожеге, предметна локација припада градском центру, урбанистичкој зони Ц0, целини Ц0.11, подцелини Ц0.11.2, са наменом - Становање високих густина од 250 ст/ха.
- На предметној локацији је извршена препарцелација и формирана је грађевинска парцела у циљу изградње стамбено пословног комплекса. 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 вишеетажне монтажне гараже.

ПОСЕБНА ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА И УРЕЂЕЊА ЗА ВИШЕПОРОДИЧНЕ ОБЈЕКТЕ

УРБАНИСТИЧКА ЦЕЛИНА		Ц 0.11
УРБАНИСТИЧКА ПОДЦЕЛИНА		Ц 0.11.2
ДОЗВОЉЕНА НАМЕНА	ГРАДСКИ ЦЕНТАР - СТАНОВАЊЕ ВИСОКИХ ГУСТИНА ОД 250 ст/ха СА ЦЕНТРАЛНИМ ФУНКЦИЈАМА	
ИНДЕКС ИСКОРИШЋЕНОСТИ ЗЕМЉИШТА	макс 60%	
СПРАТНОСТ ОБЈЕКТА	- минимално По+П+1+Пк - максимално По+П+6	
ТИП ИЗГРАДЊЕ	ОБЈЕКТИ У ПРЕКИНУТОМ НИЗУ МОГУЋЕ ФОРМИРАЊЕ КОМПЛЕКСА	
МИНИМАЛНА ВЕЛИЧИНА ПАРЦЕЛЕ	ЗА ОБЈЕКТЕ У ПРЕКИНУТОМ НИЗУ ЈЕ 6 ари.	
МИНИМАЛНА ШИРИНА ФРОНТА	ЗА ОБЈЕКТЕ У ПРЕКИНУТОМ НИЗУ ЈЕ 19м	
ПОЛОЖАЈ ГРАЂЕВИНСКЕ ЛИНИЈЕ	НА УДАЉЕНОСТИ ОД 3м ОД РЕГУЛАЦИОНЕ ЛИНИЈЕ У КАРАЂОРЂЕВОЈ УЛИЦИ, 5м ОД РЕГУЛАЦИОНЕ ЛИНИЈЕ У ЗМАЈЕВОЈ УЛИЦИ	
ПОСЕБНО ПРАВИЛО		

4. Услови изградње објекта и уређења парцеле

4.1 Подаци о планираном објекту

- Врста објекта: слободно стојећи објекат
- Намена објекта: вишепородични стамбено-пословни објекат
- Величина објекта: - површина приземља бруто 461м²
- површина спратних етажа бруто 5×592,75м²
- Садржај објекта: 10 пословних јединица (локала) и 42 стамбене јединице различите структуре и то:
 - у приземљу-10 засебних пословних јединица, заједничке површине (улаз-ветробран, степениште, лифт),
 - први, други, трећи и четврти спрат стамбене намене - по 9 засебних стамбених јединица на свакој етажи (укупно 36 стамбених јединица), заједничке површине (ходник, степениште, лифт)
 - пети спрат – стамбена намена (6 засебних стамбених јединица), заједничке површине (ходник, степениште, лифт)
- Спецификација станова на једној спратној етажи: према идејном решењу и сепарату измене ИДР
- Спратност објекта: П+5
- Површина под објектом (бруто): 461м²

- Бруто развијена грађевинска површина: $461\text{m}^2 + 5 \times 592,75\text{m}^2 = 3424,75\text{m}^2$
- Позиција објекта: према графичком прилогу и КТ плану
- Висина објекта: слеме максимално 19,00м
 кровни венац максимално 19,15м
- Облик крова, кровне равни: према ИДР
- Врста кровног покривача: нема посебних захтева, према ИДР
- Обрада фасаде: према ИДР. За бојење фасада, основни тон заступљен на великој површини фасаде треба да буде светлији, а за акцентовање појединих површина, детаља, венаца, сокли и другог употребити тамнији тон.
- Снегобрани и олуци: обавезно постављање
- Приступ објекту: у пословне јединице које се налазе 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 прописима приступачности
- 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.

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.

4.2.3 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

4.3 Урбанистички показатељи:

- степен заузетости: 24,23%
- индекс изграђености: 1,40

5. Услови за прикључење на инфраструктуру

Саобраћајни приступ – Саобраћајни приступ је директан, са постојеће улице Карађорђево.

Водовод и канализација – Према Техничким условима број 2442/1 од 21.09.2016.године и Техничким условима број 3125/1 од 18.11.2019.године, издатим од ЈКП „Наш дом“ Пожега.

Према првобитним условима из 2016.године, за предметну локацију постоје услови за прикључак на водоводну мрежу, који се може извести на постојећу водоводну цев пречника 100 мм која се налази на удаљености од око 1,5м од поменуте парцеле, на углу улица Карађорђево и Змајево. Објекат се може прикључити на канализациону мрежу, односно на најближи канализациони шахт у улицама Карађорђево и Змајево.

Према додатним условима из 2019.године, станови на последњој етажи се могу снабдевати водом са цеви која је већ постављена у објекту или са посебне цеви која би била прикључена на главну водоводну цев на улици. Унутрашње инсталације канализационе мреже последње етаже укључити у постојеће вертикале.

Електроенергетска мрежа - Према Условима за пројектовање и прикључење на дистрибутивни систем електричне енергије број 8М.1.0.0-Д-09.20.-410036-19 од 06.01.2020.године, издатим од надлежног предузећа « ЕПС Дистрибуција» Д.О.О. Београд – Огранак Електродистрибуција Ужице, постоје техничке могућности за прикључак планираног објекта, 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.-410036-19-УГП од 06.01.2020.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 број 3174/1-2020 од 06.01.2020.године 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 19.09.2016.године 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.

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

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

- /

7. Посебни услови

7.1 У поступку издавања локацијских услова прибављени су Услови заштите од пожара 09.31 број 217-17343/19 од 24.12.2019.године од Министарства унутрашњих послова – Сектор за ванредне ситуације – Одељење за ванредне ситуације у Ужицу.

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://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.

10. 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.

11. Напомена

- Издавањем овог акта престају да важе Локацијски услови за изградњу пословно-стамбене зграде П+4, на кат. парцелама бр.393/1 и 376/2, обе у КО Пожега, од 29.09.2016.године.

Саставни део издатих локацијских услова су графички прилог бр.1, Идејно решење број 10/2019, октобар 2019.године, урађено од Пројектни атеље „MS MANČIĆ“ Чачак, ул.Никифора Максимовића 22 и сви прибављени услови имаоца јавних овлашћења.

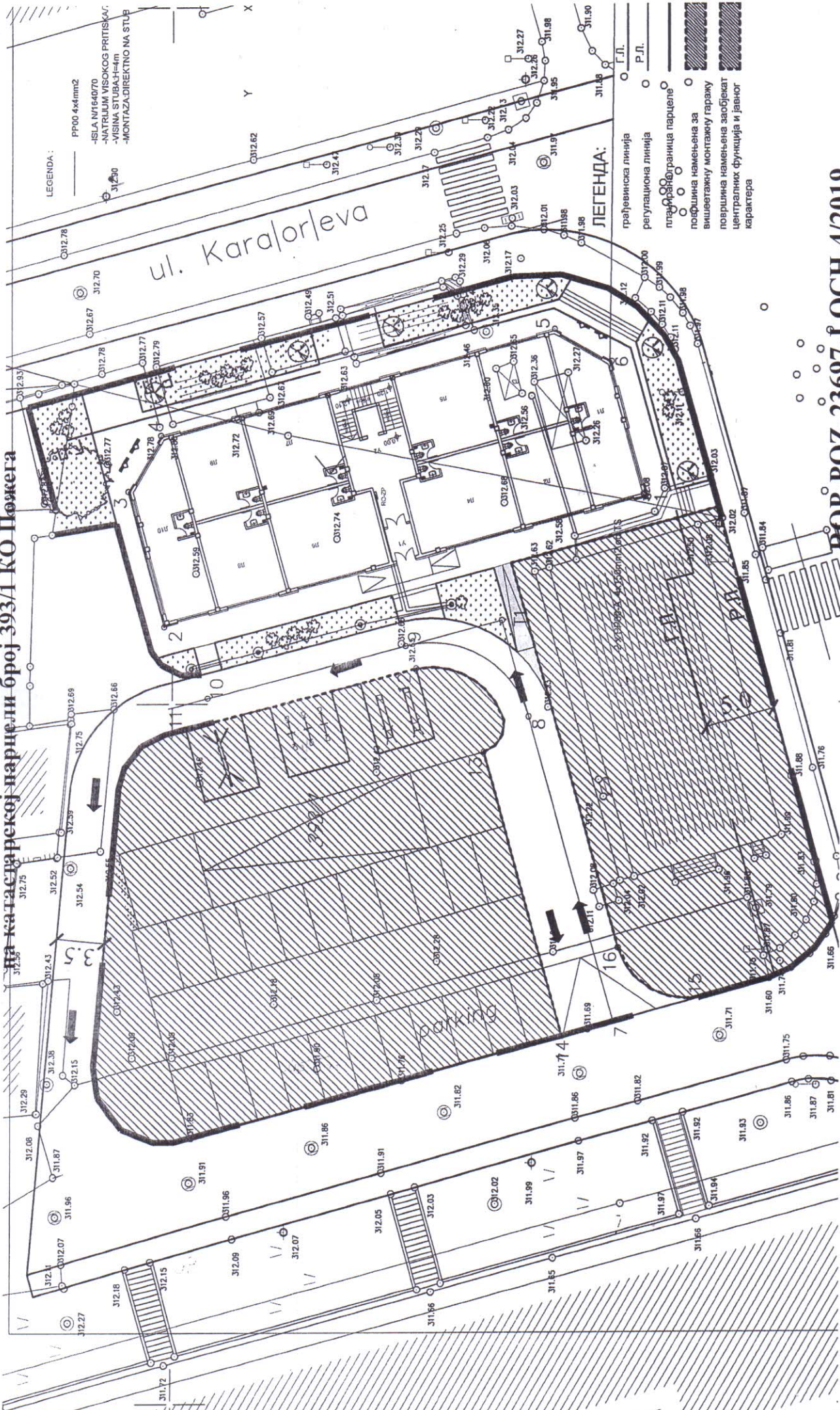
Обрадила: Мирјана Вајовић, дпп

Руководилац,
Нада Красић, дпп

ЛОКАЦИЈСКИ УСЛОВИ

за изградњу стамбено-пословне зграде П+5

на катастарској парцели број 393/1 КО Пожега



ROP-POZ-23697-LOSN-4/2019

03 број 350-340/2019 од 13.01.2020.године

Оверава: