



РЕПУБЛИКА СРБИЈА

Општина Пожега

Општинска управа

Одељење за урбанизам, грађевинарство,
стамбено-комуналне послове и

заштиту животне средине

03 број 350–275/2019

ROP-POZ-32208-LOC-1/2019

26.11.2019. године

П о ж е г а

Одељење за урбанизам, грађевинарство, стамбено - комуналне послове и заштиту животне средине Општинске управе Пожега, решавајући по захтеву Милована Николића из Пожеге, [REDACTED], који је поднет преко пуномоћника Миљка Ковачевића из Пожеге, [REDACTED], на основу члана 53а 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, 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 реконструкцију, доградњу и промену намене управне зграде и ресторана
у хотел са салом за прославе
на кат. парцели број 1364/7 КО Пожега**

1. Подаци о катастарској парцели/локацији

- Према Препису листа непокретности број 2040 КО Пожега, заводни број 952-04-145-16803/2019 од 24.10.2019.године, издатим од надлежног Републичког геодетског завода - Службе за катастар непокретности Пожега, катастарска парцела број 1364/7 КО Пожега се према врсти земљишта води као градско грађевинско земљиште, док се по начину коришћења и катастарској класи води на следећи начин:

- земљиште под зградом – објектом бр.1, у површини 426м² (остале зграде – управна зграда, приземне спратности, објекат има одобрење за употребу)
- земљиште под зградом – објектом бр.2, у површини 411м² (остале зграде – ресторан друштвене исхране, приземне спратности, објекат има одобрење за употребу),
- земљиште под зградом – објектом бр.3, у површини 75м² (помоћна зграда – магацин, приземне спратности, објекат има одобрење за употребу) и
- остало вештачки створено неплодно земљиште у површини од 2438м².

Укупна површина катастарске парцеле је 3350м².

Власник сва три објекта на парцели је Николић Милован (Миливоје) из Глумча, [REDACTED].

Власник предметног земљишта је Република Србија са уделом 1/1, корисник Николић Милован (Миливоје), [REDACTED], са уделом 1/1.

- Према Копији катастарског плана водова број 956-01-307-9852/2019 од 25.10.2019.године, на катастарској парцели бр.1364/7 КО Пожега су евидентирани ПТТ водови у делу парцеле према улици Књаза Милоша, у делу парцеле где се не мења габарит постојећег објекта, тј. не изводе се радови на доградњи.

- Катастарска парцела бр.1364/7 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), планирани објекат *припада следећим класама:*

- *Хотели и мотели, преко 400м² или П+2, категорије В (захтевни објекти), класификациони број 121112, процентуална заступљеност 38,91% и*
- *Ресторани, барови и сличне угоститељске зграде, преко 400м² или П+2, категорије В (захтевни објекти), класификациони број 121114, процентуално учешће 61,09%.*

3. Намена, правила уређења и грађења из ШГР Пожеге

- Катастарска парцела број 1364/7 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 урбанистичкој целини Цб, подцелини Цб.1, са претежном наменом – индустрија, привреда и пословање.*

ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА - ИНДУСТРИЈА, ПРИВРЕДА И ПОСЛОВАЊЕ

Под радним зонама подразумевају се површине намењене за производне индустријске погоне, малу привреду, занатство, складишта, трговину, сервисе, пословне и пратеће садржаје.

Размештај ових зона је условљен затеченим стањем, тако да се постојеће радне зоне задржавају а формирањем нових ствара се могућност за даљи одрживи привредни развој и измештање појединих некомпатибилних делатности из стамбених блокова.

Планско решење у погледу даљег развоја индустрије има за основни циљ стварање услова и погодности за даљи развој приватне иницијативе и предузетничког духа, кроз унапређење инфраструктурне опремљености постојећих локација које је, могуће интензивније користити и просторно проширити и формирање нових зона, опремљених примарном инфраструктуром, са циљем проширења понуде локација за смештај малих и средњих предузећа.

Приликом изградње у оквиру радних зона треба водити рачуна о лоцирању сродних производних технологија које би се међусобно употпуњавале.

Неопходно је интензивирати подизање високих зелених засада као заштитних коридора, по ободу блокова у циљу заштите животне средине.

Интерни саобраћај унутар локација решити уз обавезу формирања противпожарног пута и паркинг простора.

У оквиру радних зона дефинисане су претежне намене:

- индустрија
- привреда
- пословање

У оквиру ове претежне намене могуће је организовати следеће активности: производни погони, сервиси, услужне делатности и друге компатибилне намене. Дозвољена је и изградња енергетских, комуналних и осталих инфраструктурних објеката и постројења, уз дефинисање строгих услова заштите животне средине.

Унутар блокова, који су дефинисани саобраћајном мрежом, могуће је, Пројектом препарцелације и парцелације, дефинисати парцеле у складу са потребама будућих инвеститора. Ове парцеле обавезно морају имати приступ на јавни пут. За парцеле које се налазе непосредно уз коридоре индустријских колосека, могуће је прикључење на исте.

Дозвољено је градити објекте:

- индустрије
- грађевинарства
- занатске производње
- послова дораде и оплемењивања производа
- складишта, магацине

Минимално опремање грађевинске парцеле подразумева:

- обезбеђење приступног пута

- водоснабдевање
- пречишћавање отпадних вода
- прикључак на електроенергетску и телекомуникациону мрежу
- уређење манипулативног простора
- уређење паркинга за различите врсте возила
- обезбеђење посебних просторија или ограђеног простора са посудама за прикупљање отпада

ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА - ИНДУСТРИЈА, ПРИВРЕДА И ПОСЛОВАЊЕ

УРБАНИСТИЧКЕ (ПОД)ЦЕЛИНЕ		Ц6.1
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
Услови за парцелацију, препарцелацију и формирање грађевинске парцеле	Минимална површина парцеле	15,0 ари
	Минимална ширина фронта парцеле	20,0 метара
Максимални индекс заузетости		Под објектима и манипулативним површинама 80%
Положај објекта на парцели		Новопланирани објекти се постављају у оквиру дефинисаних грађевинских линија (графички прилог „КАРТА УРБАНИСТИЧКЕ РЕГУЛАЦИЈЕ“) Минимална удаљеност објекта од бочних граница парцела износи 5,5 м : <ul style="list-style-type: none"> • 3,5 м – мин за формирање противпожарног пута једносмерног тока • 2,0 м – за формирање заштитног зеленог појаса
Спратност		производни део: П - приземље 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 1,6м, 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 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
	Паркирање обезбедити унутар 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
	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
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
	У складу са Законом о процени утицаја на животну средину и у складу са Уредбом о утврђивању Листе пројеката за које је обавезна процена утицаја и Листе пројеката за које се може захтевати процена утицаја на животну средину, потребно је надлежном органу поднети Захтев за одлучивање о потреби процене утицаја на животну средину
	У студији о процени утицаја на животну средину утврдити неопходне мере заштите животне средине за предметни индустријски објекат или постројење и то: током изградње, током експлоатације и у случају хаварије
	Објекти који у свом технолошком процесу производе отпадне воде чији ниво загађења прелази допуштени ниво, морају имати своја интерна постројења за пречишћавање отпадних вода (предтретман технолошких отпадних вода)

4. Услови изградње објекта и уређења парцеле

4.1 Подаци о планираном објекту

- Радови који се врше: реконструкција, доградња, промена намене
- Врста објекта: слободностојећи објекат
- Намена објеката: постојеће стање-управна зграда и ресторан друштвене исхране будуће стање-хотел и сала за прославе
- Габарит објекта: укупно максимално 41,76 x 35,41м
- Спратност објеката: постојеће стање-управна зграда П+1 и П, ресторан П будуће стање-хотел и сала за прославе П+1 и П

- Садржај објекта (будуће стање): према спецификацији нумеричке документације ИДР – Пројекта архитектуре
- Површина под објектом (брото) – постојеће стање: 912,00м²
будуће стање: 1274,35м²
- Бруто развијена грађевинска површина: – постојеће стање: 1266,61м²
будуће стање: 1628,96м²
- Величина доградње: 362,35м²
- Спратна висина: приземље – од 2,70м (у објекту 1) до 4,5м (у објекту 2)
спрат – 2,70м (у објекту 1)
- Висина објекта – постојећа висина слемена 6,91м
будућа кота слемена 7,20м
- Позиција објекта: постојећи објекат, према графичком прилогу који је саставни део овог акта и ИДР
- Облик крова, кровне равни: према ИДР
- Врста кровног покривача: према ИДР
- Отвори на фасади: без ограничења
- Обрада фасаде: фасада мора бити завршно обрађена. Форму и текстуру обраде одредити тако да се иста уклопи у постојећи амбијент; користити светлије нијансе и тонове за фасаду
- Приступ и степенишни простор: обезбедити приступе хотелу и сали за прославе 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.гл.РС бр.22/2015)
- 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.

4.2 Услови уређења парцеле

- Слободне површине затравити и озеленети уз примену садног материјала који не спречава природно проветравање простора. Минимална 20% површине грађевинске парцеле мора бити уређено под зеленим површинама.
- 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.
- Паркирање и гаражирање возила је обавезно у оквиру сопствене грађевинске парцеле, изван површине јавног пута, у следећем односу: за угоститељство: 1ПМ на два стола са по четири столице (односно на користан простор за 8 столица) или 1ПМ на један сто за угоститељски објекат 1.категорије; за хотелијерску установу: 1ПМ на користан простор за 10 кревета или 1ПМ на 3 лежаја за хотел 1.категорије.
Потребно је дефинисати минималан број паркинг места према планираним капацитетима објекта хотела и угоститељског објекта за прославе и приказати их у ситуационом плану пројекта за грађевинску дозволу.
- Обезбедити прописно место за сакупљање комуналног отпада на локацији.

4.3 Урбанистички показатељи:

- **постојећи на парцели:**
 - индекс заузетости парцеле под објектом 27,22,15 %
 - индекс изграђености на парцели 0,38
- **будући на парцели, са изградњом планираног објекта:**
 - индекс заузетости парцеле под објектом 35,80 %
 - индекс изграђености на парцели 0,46

5. Услови за прикључење на инфраструктуру

Саобраћајни приступ – Приступ локацији – колски и пешачки је са јужне стране, са⁵

улице Књаза Милоша, индиректно преко кат. парцеле бр.1364/13 КО Пожега.

Водовод и канализација – Према Техничким условима број 3029/1 од 06.11.2019.године издатим од ЈКП „Наш дом“ Пожега, на предметној локацији већ постоји објекат који је прикључен на водоводну и канализациону мрежу. Постојећи прикључци се могу користити за планирани објекат, а уколико дође до потребе за проширењем капацитета, потребно је да се власник накнадно обрати у ЈКП „Наш Дом“ са захтевом за проширењем капацитета.

Електроенергетска мрежа - Према Условима за пројектовање и прикључење број 8М.1.0.0.-Д-09.20.-354332-19 од 18.11.2019.године, издатим од надлежног предузећа ЈП «Електропривреда Србије» – Погон Пожега, постоје техничке могућности за прикључак планираног објекта, с тим што је инвеститор дужан да испуни обавезе које су наведене 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.-354332-19 -УГП од 19.11.2019.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.

Противпожарна заштита – У складу са Условима заштите од пожара бр. 09/31 број 217-16385/19 од 30.10.2019. године, издатим од стране Министарства унутрашњих послова, сектор за ванредне ситуације, Одељење за ванредне ситуације у Ужицу.

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

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

- Уклања се постојећи приземни помоћни објекат површине 75м², на копији плана из катастра означен као објекат бр.3.

7. Посебни услови

- У даљем поступку за издавање грађевинске дозволе, потребно је допунити графичку документацију, тако да се на ситуацији која се односи на будуће стање јасно назначи који део будућег објекта се реконструише, а који дограђује. Такође је потребно исправити класификацију на графичким прилозима, и усагласити је са класификацијом датом у текстуалном делу.

- Приступ локацији је индиректан, преко кат. парцеле бр.1364/13 КО Пожега, па је потребно уз захтев за издавање грађевинске дозволе за планиране радове доставити и доказ о решеним имовинско-правним односима за приступ преко исте.. Према подацима са сајта РГЗ на коме је омогућен јавни приступ евиденцији о катастарским парцелама, кат. парцела бр.1364/13 се према врсти земљишта води као градско грађевинско земљиште, док се према култури и класи води као „остало вештачки створено неплодно земљиште“ у површини 285м². Власник земљишта је Република Србија, корисник ИЦП АД „Радник“ у стечају.

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

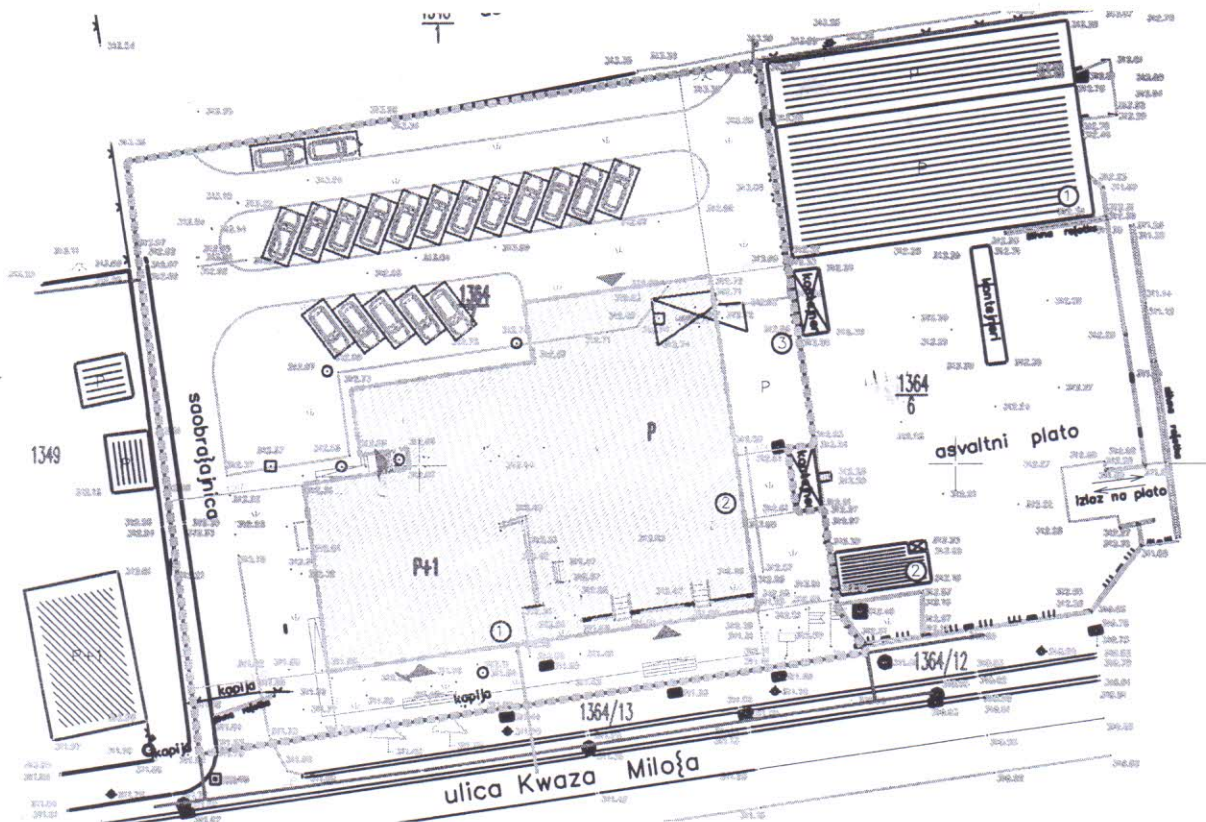
Саставни део издатих локацијских услова је:

1. Графички прилог бр. 1,
2. Идејно решење број 19/2019-ИДР, октобар 2019.године, урађено од „WORKROOM“ Пожега, ул.Војводе Степе 12,
3. Прибављени услови имаоца јавних овлашћења.

Обрадила: Мирјана Вајовић, дпп

Руководилац,
Нада Красић, дпп

ЛОКАЦИЈСКИ УСЛОВИ
за реконструкцију, доградњу и промену намене управне зграде и ресторана
у хотел са салом за прославе
на кат. парцели број 1364/7 КО Пожега



ROP-POZ-32208-LOC-1/2019
03 број 350–275/2019 од 26.11.2019.године
Оверава: