

РЕПУБЛИКА СРБИЈА

Општина Пожега

Општинска управа

Одељење за урбанизам, грађевинарство,

стамбено-комуналне послове и

заштиту животне средине

03 број 350–129/17

ROP-POZ-13277-LOC-1/2017

09.06.2017. године

П о ж е г а

Одељење за урбанизам, грађевинарство, стамбено - комуналне послове и заштиту животне средине Општинске управе Пожега, решавајући по захтеву Јеверичић Небојше из Пожеге, [REDACTED], који је поднет преко пуномоћника Стевановић Добривоја 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 и 7/16), издаје

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ за изградњу стамбеног објекта на катастарској парцели број 194/4 КО Пожега

1. Подаци о катастарској парцели/локацији

- Према Изводу из листа непокретности број 430 КО Пожега, заводни број 952-04-28/2017 од 18.05.2017.године издатом од РГЗ – СКН Пожега, катастарска парцела број 194/4 КО Пожега се према врсти земљишта води као градско грађевинско земљиште у површини од 556м², док се према начину коришћења и катастарској класи води као земљиште под објектом бр.1 у површини од 99м² (породична стамбена зграда приземне спратности, објекат изграђен пре доношења прописа о изградњи објеката), земљиште под објектом бр.2 у површини од 18м² (помоћна зграда приземне спратности, објекат изграђен без одобрења за градњу) и земљиште уз зграду - објекат у површини од 439 м². Власник катастарске парцеле и објекта бр.1 и држалац објекта бр.2 је Јеверичић Небојша из Пожеге, [REDACTED]

- Према Уверењу издатом на основу евиденције катастра водова, број 952-04-28/2017 од 18.05.2017.године, издатом од РГЗ – СКН Пожега, на кат. парцели 194/4 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, до 400м² и П+1+Пк, категоорије А (незахтевни објекти), класификациони број 111011.*

3. Намена, правила уређења и грађења из ПГР Пожеге

- Катастарска парцела број 194/4 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 и 7/16).

- Према Плану генералне регулације Пожеге, предметна локација припада градском центру, урбанистичкој целини Ц0.3 у којој је планирана намена – становање високих густина (од 150 до 250 становника по хектару) са централним функцијама.

3.1 ОПШТИ УСЛОВИ ГРАЂЕЊА ЗА ЦЕЛИНУ Ц0

- 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 ЦО, 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.
- Планирано је формирање затворених и полузатворених блокова.
- Дозвољена је изградња објеката у низу, прекинутом низу, слободностојећих и двојних објеката, све у складу са посебним правилима која важе за ову целину.
- У оквиру блокова предвиђена је изградња објеката у низу односно прекинутом низу, као и њихова комбинација са слободно стојећим објектима у полузатвореном типу блока.
- Објекте у низу поставити у нултој позицији разделних граница, односно објекти додирују бочне границе грађевинских парцела.
- Када се дилатације објеката налазе на граници парцела, растојање између објеката је у ширини дилатације.
- Дозвољена изградња атријумског типа објекта уз могућност наткривања атријумског простора транспарентним материјалима.
- Дозвољено је спајање урбанистичких подцелина са изградњом објеката као јединствене архитектонске целине у оквиру њих, поштујући урбанистичке параметре који важе за предметну подцелину.
- 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.
- 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.

- Међусобна удаљеност објеката у прекинутом низу износи 1/2 висине вишег објекта (висина до кровног венца). Удаљеност се може смањити на 1/4 ако објекти на наспрамним бочним фасадама не садрже наспрамне отворе на просторијама за становање (као и атељеима и пословним просторијама).
- Уколико се ради о прекинутом низу удаљеност од границе суседне парцеле је минимално 2.5м, а за објекте спратности По+П+3 и више, ова удаљеност је минимално 4.0м. Мања удаљеност од предвиђене планом могућа је уз сагласност корисника суседне парцеле.
- Није дозвољено отварање фасадних отвора на калканском зиду на бочним суседним парцелама, осим у оквиру светларника, код објеката у низу.
- За изграђене објекте чија међусобна удаљеност износи мање од 3.0м, реконструкција се може вршити само у постојећим габаритима објекта уз реконструкцију, адаптацију постојећег таванског простора, без наспрамних отвора према суседном објекту и уколико просторије у адаптираном таванском простору испуњавају техничке прописе и нормативе за планирану намену.
- 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 нових објеката, независно од њихове намене, 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.
- Посебан услов који важи за све целине односи се на услове одлагања отпада. Како се ради о зони градског центра, није планирано постављање контејнера и других простора за одлагање смећа, већ овај проблем треба решити посебним режимом - увођењем временски ограниченог и прецизираног термина прикупљања смећа од стране надлежног комуналног предузећа.
- 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 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

МАКСИМАЛНИ ДОЗВОЉЕНИ ИНДЕКС ИЗГРАЂЕНОСТИ		1,80	од дозвољених, могућа је реконструкција, адаптација, санација постојећих објеката као и њихова пренамена.
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> <ol style="list-style-type: none"> 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 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>	
СПРАТНОСТ ОБЈЕКТАТА		максимално По+П+2	
		<p>Дозвољена је изградња подрумске или сутеренске етаже уколико не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе.</p>	
		<p>Висина назитка поткровне етаже износи максимално 1,6 m рачунајући од коте пода поткровне етаже до висине кровног венца.</p>	
ТИП ИЗГРАДЊЕ		<ul style="list-style-type: none"> – Затворени низ – Полузатворени низ – Двојни објекти – Слободностојећи објекти 	
УСЛОВИ ЗА ПАРЦЕЛАЦИЈУ, ПРЕПАРЦЕЛАЦИЈУ И ФОРМИРАЊЕ ГРАЂЕВИНСКЕ	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.</p> <p>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.</p>
УСЛОВИ ЗА ПОСТОЈЕЋЕ ОБЈЕКТЕ	<p>Постојеће објекте који се налазе у појасу регулације планираних саобраћајница уклонити приликом привођења земљишта намени</p> <p>Постојећи објекти који делом задиру у планирану грађевинску линију, задржавају се уз услов да се доградња врши у складу са грађевинском линијом</p>
ПОЛОЖАЈ ГРАЂЕВИНСКЕ ЛИНИЈЕ	<p>Према графичком прилогу „КАРТА УРБАНИСТИЧКЕ РЕГУЛАЦИЈЕ“ - грађевинска линија је на 3м од регулационе линије улице</p>
УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДЊУ ДРУГОГ ОБЈЕКТА НА ПАРЦЕЛИ :	<p>Дозвољена је изградња другог објекта основне, компатибилне или пратеће намене у оквиру планираних урбанистичких параметара</p> <p>Минимална удаљеност слободностојећих објеката на истој парцели износи 1/2 висине вишег објекта.</p> <p>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.</p> <p>По потреби се може захтевати и шири пролаз, ако је други објекат пословни па се за њега дефинишу противпожарни услови.</p> <p>Дозвољена је изградња једног помоћног објекта на парцели, приземне спратности</p>
УРЕЂЕЊЕ ЗЕЛЕНЕ ПОВРШИНЕ :	<p>Минимално 20% површине грађевинске парцеле уредити зеленим површинама</p>
ПАРКИРАЊЕ	<p>Паркирање обезбедити у оквиру парцеле. За сваку стамбену јединицу обезбедити једно паркинг место.</p>

3.3 Услови уређења парцеле

- Слободне површине затравити и озеленити 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 ограде 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 огради не могу се отворити ван регулационе линије.

- За паркирање возила обезбедити простор на сопственој грађевинској парцели изван јавне саобраћајне површине. Потребан број паркинг одређује се по критеријуму 1 паркинг место/1 стан.

4. Услови изградње објекта и уређења парцеле

4.1 Подаци о планираном објекту

- Радови који се врше: изградња
- Врста објекта: слободно стојећи објекат
- Намена објекта: стамбени објекат
- Величина објекта-приземље у најистуренијем габариту: 9,58×16,65м
- Садржај објекта: један стан
- Спратност објекта: П+Пк
- Површина под објектом (брuto): 145,94м²
- Бруто развијена грађевинска површина: 276,83м²
- Позиција објекта: према графичком прилогу који је саставни део овог акта и ИДР
- Кота пода приземља: према ИДР
- Спратна висина: према ИДР
- Облик крова, кровне равни: вишеводни, према ИДР
- Висина слемена: 7,26м, према ИДР
- Врста кровног покривача: према ИДР
- Обрада фасаде: према ИДР
- 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

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 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 ограде 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.

4.3 Урбанистички показатељи:

- постојећи на парцели:

- индекс заузетости парцеле под објектом 21,04 %
- индекс изграђености на парцели 0,21

- будући на парцели, са изградњом планираног објекта:

- индекс заузетости парцеле под објектом 29,50 %
- индекс изграђености на парцели 0,53

5. Услови за прикључење на инфраструктуру

Саобраћајни приступ – Приступ парцели је индиректан, преко кат. парцеле бр.194/6 КО Пожега која је део улице Мајора Илића и води се као државна својина РС, корисник Општина Пожега.

Водовод и канализација – Према Техничким условима број 1669/1 од 26.05.2017.године, издатим од ЈКП „Наш дом“ Пожега, за предметну локацију постоје услови за прикључак на водоводну и канализациону мрежу. Обзиром да на поменутој парцели постоји објекат старије градње који је прикључен на комуналну инфраструктуру, нема сметње да се исти прикључци користе и за нови стамбени објекат.

Електроенергетска мрежа - Према Условима за прикључење на дистрибутивни систем електричне енергије број 27/136126/2017 од 02.06.2017.године, издатим од надлежног предузећа ЈП ЕПС «Електросрбија» Д.О.О. Краљево – 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.

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

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

- Према захтеву инвеститора уклања се објекат бр.1 - породична стамбена зграда приземне спратности, објекат изграђен пре доношења прописа о изградњи објеката, површине 99м²

7. Посебни услови

- Имајући у виду да се према подацима из катастра на парцели налази објекат који се води да је изграђен без одобрења за изградњу (објекат бр.2 – помоћна зграда, 18 м²) и који инвеститор не планира да уклања, потребно је пре подношења захтева за издавање грађевинске дозволе за изградњу планираног стамбеног објекта решити статус помоћног објекта на парцели.

8. 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.

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. 113/2015) 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. 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) и доказ о власништву у складу са чланом 135 Закона о планирању и изградњи.

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 стамбене зграде са једним станом, спратности П+Пк, на кат. парцели бр.194/4 КО Пожега, урађено од стране „ГИТЕР“ доо Пожега, ул. Мајке Јевросиме 10, Пожега, одговорни пројектант Добривоје Стевановић, диг, лиценца 310 L601 12, као и прибављени услови имаоца јавних овлашћења.

Обрадила: Мирјана Вајовић, дпп

Н а ч е л н и к,
Нада Красић, д.п.п.

Доставити: 1.Инвеститору 2.Архиви