

РЕПУБЛИКА СРБИЈА

Општина Пожега

Општинска управа

Одељење за урбанизам, грађевинарство,

стамбено-комуналне послове и

заштиту животне средине

03 број 350–142/17

ROP-POZ-15052-LOC-1/2017

26.06.2017. године

П о ж е г а

Одељење за урбанизам, грађевинарство, стамбено - комуналне послове и заштиту животне средине Општинске управе Пожега, решавајући по захтеву „Пуна кућа“ доо 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), издаје

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

за реконструкцију дела приземног пословног објекта (објекат бр.1),

доградњу надстрешнице, надградњу дела објекта до П+1

и промену намене у трговину на велико и мало

изграђеног на катастарској парцели број 538/1 КО Пожега

1. Подаци о катастарској парцели/локацији

- Према Изводу из листа непокретности број 999 КО Пожега, заводни број 952-04-33/2017 од 05.06.2017.године, издатом од РГЗ – СКН Пожега, катастарска парцела број 538/1 КО Пожега се према врсти земљишта води као градско грађевинско земљиште у укупној површини од 52,62ара, док се према начину коришћења и катастарској класи води на следећи начин:

- земљиште под објектом бр.1 у површини од 574м² (зграда за производњу сточне хране - магацин сировина, приземне спратности, објекат има одобрење за употребу),
- земљиште под објектом бр.2 у површини од 99м² (зграда за производњу сточне хране - магацин - кула, спратности По+Пр+3+Пк, објекат има одобрење за употребу),
- земљиште под објектом бр.3 у површини од 289м² (зграда за производњу сточне хране - магацин готових производа, приземне спратности, објекат има одобрење за употребу),
- земљиште под објектом бр.4 у површини од 62м² (зграда за производњу сточне хране - магацин, приземне спратности, објекат изграђен без одобрења за градњу) и
- земљиште уз зграду – објекат од 4238м².

Власник катастарске парцеле и сва четири објекта је ФСХ „Максипротеин“ АД Пожега, [REDACTED].

- Према Копији плана са катастром водова издатог на основу евиденције катастра водова, број 952-04-33/2017 од 05.06.2017.године, издатом од РГЗ – СКН Пожега, на кат. парцели број 538/1 КО Пожега су евидентирани следећи водови – ТТ, електро – вод и гасовод. Електро-вод је укопан крајњом северном границом парцеле, док је једна траса ТТ вода положена дијагонално преко парцеле и постојећег објекта.

2. Подаци о класи и намени објекта

- Према Правилнику о класификацији објеката („Службени гласник РС“ бр.22/15), планирани објекат *припада класи Зграде за трговину на велико и мало, преко 400м² или П+1, категорије В (захтевни објекти), класификациони број 123002.*

3. Намена, правила уређења и грађења из ПГР Пожеге

- Катастарска парцела број бр.538/1 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 и 7/16).
- Према намени простора дефинисаној у Плану генералне регулације Пожеге, предметна локација припада градском центру, урбанистичкој целини Ц0.10 у којој је планирана намена – становање високих густина (од 150 до 250 становника по хектару).

3.1 ОПШТИ УСЛОВИ ГРАЂЕЊА ЗА ЦЕЛИНУ Ц0

- o Дозвољена намена – централне функције са породичним и вишепородичним становањем
- o 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 Ц0, такође кроз табеле.
- o Дозвољена је изградња пословних, пословно-стамбених, стамбено-пословних и стамбених објеката намењених породичном и вишепородичном становању под условима који важе за целину и подцелину
- o 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.

- o 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.
- o Планирано је формирање затворених и полузатворених блокова
- o Дозвољена је изградња објеката у низу, прекинутом низу, слободностојећих и двојних објеката, све у складу са посебним правилима која важе за ову целину
- o У оквиру блокова предвиђена је изградња објеката у низу односно прекинутом низу, као и њихова комбинација са слободно стојећим објектима у полузатвореном типу блока
- o Објекте у низу поставити у нултој позицији разделних граница, односно објекти додирују бочне границе грађевинских парцела
- o Када се дилатације објеката налазе на граници парцела, растојање између објеката је у ширини дилатације
- o Дозвољена изградња атријумског типа објекта уз могућност наткривања атријумског простора транспарентним материјалима
- o Дозвољено је спајање урбанистичких подцелина са изградњом објеката као јединствене архитектонске целине у оквиру њих, поштујући урбанистичке параметре који важе за предметну подцелину.
- o 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.
- o 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 Ц0.

- 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 ПОСЛОВАЊА

УРБАНИСТИЧКА ЦЕЛИНА	Ц 0
ДОЗВОЉЕНА НАМЕНА	ГРАДСКИ ЦЕНТАР - СТАНОВАЊЕ ВИСОКИХ ГУСТИНА ОД 150-250 ст/ха СА ЦЕНТРАЛНИМ ФУНКЦИЈАМА - ПОСЛОВАЊЕ
ИНДЕКС ИСКОРИШЋЕНОСТИ ЗЕМЉИШТА	60% (0,60)
ИНДЕКС ИЗГРАЂЕНОСТИ	1,80
ПОЛОЖАЈ ОБЈЕКАТ 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 2,50 м. Растојање може бити и другачије, у складу са прибављеном сагласности власника суседне катастарске парцеле, односно у

	сагласности са противпожарним условима ако се издају за ту врсту објекта.
СПРАТНОСТ ОБЈЕКТА	максимално По+П+2
	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.
ТИП ИЗГРАДЊЕ	- Слободностојећи објекти - Објекти у низу
МИНИМАЛНА ВЕЛИЧИНА ПАРЦЕЛЕ	При новој парцелацији поштовати минималну површину парцеле од 5 ари. Постојеће парцеле мање површине могу се задржати уз поштовање датих урбанистичких параметара.
МИНИМАЛНА ШИРИНА ФРОНТА	је 12 m
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 намени
	Постојећи објекти који делом задиру у планирану грађевинску линију, задржавају се уз услов да се доградња врши у складу са грађевинском линијом.
ПОЛОЖАЈ ГРАЂЕВИНСКЕ ЛИНИЈЕ	Према графичком прилогу „КАРТА УРБАНИСТИЧКЕ РЕГУЛАЦИЈЕ“
ЗАШТИТА ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ	Обавезно је спровођење поступка процене утицаја за пројекат /објекат/ који је на листи објеката за које је обавезна процена утицаја или ако надлежни орган одлучи за пројекат који је на листи пројеката за које се може захтевати процена утицаја на животну средину, на основу Уредбе Владе РС о утврђивању листа.
ПАРКИРАЊЕ	Паркирање обезбедити у оквиру парцеле. На 70 m ² пословног простора обезбедити једно паркинг место. Уколико је пословни простор мање површине, по једном објекту пословања обезбедити једно место за паркирање

4. Услови изградње објекта и уређења парцеле

4.1 Подаци о планираном објекту (објекат бр.1)

- Радови који се врше: реконструкција постојећег приземног објекта, доградња надстрешнице, надградња дела објекта до П+1 и промена намене
- Намена објекта: зграда за трговину на велико и мало
- Садржај објекта: приземље – улазни хол, продајни простор, ходник, помоћна просторија, чајна кухиња, свлачионица, тоалет са простором за туширање, магацин, микс соба, магацин и надстрешница;

спрат – ходник са степеништем, три канцеларије, три помочне просторије (оставе), чајна кухиња, два тоалета са простором за туширање.

- Спратност објекта: постојећа П
будућа П и П+1
- Површина под објектом (брuto) – постојеће стање: 574,00м²
- Површина под објектом (брuto) – будуће стање: 574,00м² објекат, 942,46м² (са надстрешницом)
- Бруто развијена грађевинска површина надградње: 235,47м²
- Укупна БРГП објекта: 1177,93м²
- Позиција објекта: према ИДР
- Спратна висина - постојеће стање: од 3,35м до 3,95м
- Спратна висина - будуће стање: 4,26м и 7,20м (приземље); 3,05м (спрат)
- Облик крова, кровне равни: према ИДР
- Врста кровног покривача: према ИДР
- Обрада фасаде: према ИДР
- Снегобрани и олуци: обавезно постављање
- Стабилност објекта: објекат пројектовати за осми степен сеизмичности по МКС
- Термичка заштита: у складу са одредбама Правилника о енергетској ефикасности („Службени гласник РС“ број 61/11) предвидети одговарајућу термичку заштиту
- 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. Препорука је да, уколико је то могуће, кроз врсту и распоред зеленила визуелно одвојити предметну локацију од друге намене.

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 За паркирање возила обезбедити простор на сопственој грађевинској парцели изван јавне саобраћајне површине. Потребан број паркинг одређује се по критеријуму 1 паркинг место/100м² корисне површине за делатност трговине на мало, док се за магацински објекат број паркинг места одређује по критеријуму 1 паркинг место/200м² корисне површине. Потребно је обезбедити и места за паркирање радног особља и теретних возила.

4.3 Урбанистички показатељи:

- постојећи на парцели:

- индекс заузетости парцеле под објектима 19,46 %
- индекс изграђености на парцели 0,25

- будући на парцели, са надградњом:

- индекс заузетости парцеле под објектима 26,46 %
- индекс изграђености на парцели 0,37

5. Услови за прикључење на инфраструктуру

Саобраћајни приступ – Приступ парцели са улице Војводе Мишића је индиректан, преко кат. парцела 535/2 и 538/4, обе у КО Пожега.

Водовод и канализација – Према Техничким условима број 1878/1 од 21.06.2016.године, издатим од ЈКП „Наш дом“ Пожега, постојећи пословни објекат који је сада у власништву више инвеститора је раније био прикључен на водоводну мрежу. Обзиром да је дошло до поделе објекта између власника, нови водоводни прикључак извести у улици Војводе

Мишића на цев пречника 100мм, која се налази на удаљености од око 150м од објекта. Отпадне воде из објекта су одвођене у септичку јаму која се и даље може користити као прелазно решење, а постоји могућност прикључења на канализациону мрежу у Карађорђевој улици уколико се реше имовински односи.

Електроенергетска мрежа - Према Условима за прикључење на дистрибутивни систем електричне енергије број 27/151542/2017 од 20.06.2017.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

- Нема објеката за уклањање.

7. Посебни услови

- У поступку издавања локацијских услова од Министарства унутрашњих послова – Сектор за ванредне ситуације – Одељење за ванредне ситуације у Ужицу – Одсек за превентивну заштиту, прибављени су услови заштите од пожара 09/32 број 217-7893/17 од 13.06.2017.године, који су саставни део ових локацијских услова.

- Имајући у виду да је према приложеном идејном решењу колски приступ локацији индиректан, преко кат. парцелабр. 535/2 и 538/4, обе у КО Пожега, потребно је уз захтев за издавање грађевинске дозволе, уз доказ о власништву у складу са чланом 135 Закона за кат. парцелу бр.538/1 КО Пожега, приложити и доказ о решеним имовинско-правним односима за приступне парцеле.

- Према катастру вода на кат. парцели бр.538/1 КО Пожега постоји ТТ вод, па је потребно да инвеститор пре подношења захтева за грађевинску дозволу прибави услове од надлежног јавног предузећа – Телеком Србија.

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 <http://gradjevinskedozvole.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) 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, као и прибављени услови имаоца јавних овлашћења.

Обрадила: Мирјана Вајовић, дпп

Н а ч е л н и к,
Нада Красић, дпп