

**РЕПУБЛИКА СРБИЈА**

**Општина Пожега**

**Општинска управа**

Одељење за урбанизам, грађевинарство,

стамбено-комуналне послове и

заштиту животне средине

03 број 350–106/2018

ROP-POZ-10702-LOC-1/2018

04.06.2018. године

**П о ж е г а**

Одељење за урбанизам, грађевинарство, стамбено - комуналне послове и заштиту животне средине Општинске управе Пожега, решавајући по захтеву Рада Ђокића из Пожеге, [REDACTED], који је поднет преко пуномоћника Ковачевић Миљка 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 и 145/14) и Плана генералне регулације Пожега (Службени лист општине Пожега бр.5/15, 7/16 и 2/17) издаје

**ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ**

**за изградњу пословног објекта – објекта трговине на велико и мало  
на кат. парцели број 83/3 КО Пожега**

**1. Подаци о катастарској парцели/локацији**

- **Према Копији плана и Препису листа непокретности број 924 КО Пожега, заводни број 952-04-23/2018 од 30.04.2018.године**, издатим од надлежног Републичког геодетског завода - Службе за катастар непокретности Пожега, катастарска парцела број 83/2 КО Пожега се према врсти земљишта води као градско грађевинско земљиште, док се по култури и класи води као:

- земљиште под зградом-објектом бр.1 у површини од 112м<sup>2</sup> (породична стамбена зграда-део приземне спратности, објекат изграђен пре доношења прописа о изградњи објеката, власник Ђокић Раде из Пожеге, [REDACTED]),

- земљиште под зградом-објектом бр.2 у површини од 3м<sup>2</sup> (породична стамбена зграда приземне спратности, објекат изграђен без одобрења за градњу, држалац ЈП „Дирекција за изградњу - Пожега“),

- земљиште под зградом-објектом бр.3 у површини од 26м<sup>2</sup> (помоћна зграда приземне спратности, објекат изграђен пре доношења прописа о изградњи објеката, власник Ђокић Раде из Пожеге, [REDACTED]),

- земљиште под зградом-објектом бр.4 у површини од 15м<sup>2</sup> (помоћна зграда приземне спратности, објекат изграђен пре доношења прописа о изградњи објеката, власник Ђокић Раде из Пожеге, [REDACTED]),

- земљиште под зградом-објектом бр.5 у површини од 11м<sup>2</sup> (помоћна зграда приземне спратности, објекат изграђен пре доношења прописа о изградњи објеката, власник Ђокић Раде из Пожеге, [REDACTED]),

- остало вештачки створено неплодно земљиште у површини 612м<sup>2</sup> и

- њива 1.класе у површини од 738м<sup>2</sup>.

Укупна површина кат. парцеле бр.83/2 КО Пожега је 1517м<sup>2</sup>. Власник предметне катастарске парцеле је Ђокић Раде из Пожеге, [REDACTED], са обимом удела 1/1.

- **Према Копији катастарског плана водова број 956-01-432/2018 од 30.04.2018.године**, на југозападном и западном делу катастарске парцеле бр.83/2 КО Пожега је евидентиран ТК подземни вод.

- **Према Катастарско-топографском плану** који је саставни део документације приложеног идејног решења, објекти бр.2, бр.3, бр.4 и бр.5 не постоје на терену. На предметној парцели постоје само два објекта – објекат бр.1 (из копије плана, спратности П+1, површине 112м<sup>2</sup>) и приземни објекат површине 167м<sup>2</sup> који је дограђен северно од објекта бр.1.

## 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 - издвојене продавнице, преко 400м<sup>2</sup> или П+1, категорије В (захтевни објекти), класификациони број 123002.*

## 3. Намена, правила уређења и грађења из ПГР Пожеге

- Катастарска парцела број 263/3 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 и 2/17).

- Према намени простора дефинисаној у Плану генералне регулације Пожеге, предметна катастарска парцела припада урбанистичкој целини ЦО – градски центар, урбанистичкој подцелини ЦО.8.2, са наменом становање високих густина од 150 до 250 ст/ха са централним функцијама.

### ОПШТИ УСЛОВИ ГРАЂЕЊА

- Дозвољена је изградња објеката у низу, прекинутом низу и слободно стојећих 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 надкривања атријумског простора транспарентним материјалима.
- 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 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 о2

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.

**ПОСЕБНИ УСЛОВИ ГРАЂЕЊА ЗА ОБЈЕКТЕ ПОСЛОВАЊА**

УРБАНИСТИЧКА ЦЕЛИНА	Ц 0
<b>ДОЗВОЉЕНА НАМЕНА</b>	ГРАДСКИ ЦЕНТАР - СТАНОВАЊЕ ВИСОКИХ ГУСТИНА ОД 150-250 ст/ха СА ЦЕНТРАЛНИМ ФУНКЦИЈАМА <b>ПОСЛОВАЊЕ</b>
<b>ИНДЕКС ИСКОРИШЋЕНОСТИ ЗЕМЉИШТА</b>	60% (0,60)
<b>ИНДЕКС ИЗГРАЂЕНОСТИ</b>	1,80
<b>ПОЛОЖАЈ ОБЈЕКАТ НА ПАРЦЕЛИ</b>	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 m. 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.
<b>СПРАТНОСТ ОБЈЕКАТА</b>	максимално По+П+2 Дозвољена је изградња подрумске или сутеренске етаже уколико не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе.
<b>УРЕЂЕЊЕ ЗЕЛЕНЕ ПОВРШИНЕ</b>	Минимално 20% површине грађевинске парцеле уредити зеленим површинама.
<b>ТИП ИЗГРАДЊЕ</b>	- Слободностојећи објекти - Објекти у низу
<b>МИНИМАЛНА ВЕЛИЧИНА ПАРЦЕЛЕ</b>	При новој парцелацији поштовати минималну површину парцеле од 5 ари. Постојеће парцеле мање површине могу се задржати уз поштовање датих урбанистичких параметара.
<b>МИНИМАЛНА ШИРИНА ФРОНТА</b>	је 12 m
<b>УСЛОВИ ЗА ПОСТОЈЕЋЕ ОБЈЕКТЕ</b>	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.
<b>ПОЛОЖАЈ ГРАЂЕВИНСКЕ ЛИНИЈЕ</b>	Према графичком прилогу „КАРТА УРБАНИСТИЧКЕ РЕГУЛАЦИЈЕ“-грађевинска линија се поклапа са регулационом линијом.
<b>ЗАШТИТА ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ</b>	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.
<b>ПАРКИРАЊЕ</b>	Паркирање обезбедити у оквиру парцеле. На 70 m <sup>2</sup> 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**

- Радови који се врше: изградња
- Тип објекта: објекат у прекинутом низу
- Намена објекта: пословни - објекат за трговину на велико и мало
- Величина објекта: у најистуренијем габариту 11,71×27,70м
- Садржај објекта: приземље - продајни простор, остава, тоалет, ходник, степениште, трпезарија, гардероба, спрат - продајни простор, остава, тоалет, ходник, степениште, трпезарија и гардероба,
- Спратност објекта: П+1
- Површина под планираним објектом (брuto): 321,23м<sup>2</sup>
- Бруто развијена грађевинска површина планираног објекта: 642,46м<sup>2</sup>
- Површина под постојећим објектима: 279м<sup>2</sup> (112м<sup>2</sup>+167м<sup>2</sup>)
- Бруто развијена грађевинска површина постојећих објеката: 391м<sup>2</sup> (224м<sup>2</sup>+167м<sup>2</sup>)
- Површина под објектима на парцели (постојећи и планирани објекти): 600,23м<sup>2</sup>
- Бруто развијена грађевинска површина на парцели (постојећи и планирани објекти): 1033,46м<sup>2</sup>
- Позиција планираног објекта: објекат у низу, уз постојећи објекат на парцели - према графичком прилогу који је саставни део овог акта
- Кота пода приземља: макс. 0,20м од коте тротоара
- Спратна висина: 3,40м
- Облик крова, кровне равни: према ИДР
- Висина слемена објекта: према ИДР
- Врста кровног покривача: према ИДР
- Обрада фасаде: фасада мора бити завршно обрађена. Форму и текстуру обраде одредити тако да се иста уклопи у постојећи амбијент; користити светлије нијансе на основним, великим површинама фасаде, а тамније тонове на мањим површинама за акцентовање појединих површина.
- Снегобрани и олуци: обавезно постављање
- Термичка заштита: у складу са одредбама Правилника о енергетској ефикасности („Сл. 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.
- 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 отворати ван регулационе линије.
- Паркирање: обезбедити довољан број паркинг места на сопственој парцели, ван парцеле јавног пута. За трговину на мало број потребних паркинг места се одређује по нормативу за делатност трговине на мало који износи 1ПМ на 100 м<sup>2</sup> корисног простора, што за планирани објекат износи минимално 7 паркинг места, док је за укупан пословни простор на парцели потребно обезбедити минимално 11 паркинг места.

##### **4.3 Урбанистички показатељи:**

###### **- постојећи на парцели:**

- индекс заузетости парцеле под објектом 18,39 %

- индекс изграђености на парцели 0,26

**- будући на парцели, са изградњом планираног објекта:**

- индекс заузетости парцеле под објектом 39,57 %
- индекс изграђености на парцели 0,68

**5. Услови за прикључење на инфраструктуру**

**Саобраћајни приступ** – Приступ објекту је директан, са улице Књаза Милоша и са планиране улице.

**Водовод и канализација** – Према ИДР постоји прикључак водовода и канализације, па из тог разлога нису прибављани услови за пројектовање и прикључење од надлежног предузећа.

**Електроенергетска мрежа** - - Према Условима за пројектовање и прикључење на дистрибутивни систем електричне енергије број 8М.1.0.0-Д-09.20.-128761-18 од 15.05.2018.године, издатим од надлежног предузећа «ЕПС Дистрибуција» доо Београд – Огранак Ужице, 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.-128781-18-УГП од 16.05.2018.године са пратећим упутством за попуњавање, оверу и плаћање по Уговору. 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 220491/3-2018 од 31.05.2018.године издатим од „Телеком Србија“ – Дирекција за технику – Одељење за планирање и изградњу мреже Ужице, постоји подземна ТК мрежа коју је потребно изместити ван грађевинске линије објекта, пре изградње. Инвеститор је дужан да испуни обавезе које су наведене у предметним условима.

**Противпожарни услови** - У поступку издавања локацијских услова прибављени су услови заштите од пожара 09/32 број: 217-6374/18 од 08.05.2018.године, издати од Министарства унутрашњих послова – Сектор за ванредне ситуације – Одељење за ванредне ситуације у Ужицу – Одсек за превентивну заштиту, Ужице, који су саставни део локацијских услова.

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

- Нема објеката за уклањање. Објекти из копије плана обележени под бројем.2, 3, 4 и 5 не постоје на терену.

**7. Посебни услови**

**7.1** У приложеном идејном решењу изградња планираног објекта је квалификована као „доградња постојећег пословног објекта“, што у конкретном случају није, јер постојећи и планирани пословни објекат нису функционално повезани. У даљој разради пројектне документације (у пројекту за грађевинску дозволу) усагласити врсту радова и површине, јер се ради о изградњи посебног пословног објекта као другог објекта на парцели који по типу припада објектима у прекинутом низу.

**7.2** Имајући у виду да је приложено идејно решење оверено лиценцом одговорног пројектанта 310, која покрива израду архитектонских пројеката једноставних индивидуалних објеката до 300м<sup>2</sup>, потребно је даљу разраду пројектне документације (пројекат за грађевинску дозволу) оверити одговарајућом лиценцом у складу са Законом.

**7.3** Део кат. парцеле бр. 83/2 КО Пожега у површини од 738м<sup>2</sup> се води као њива 1. класе, па је потребно пре подношења захтева за издавање грађевинске дозволе извршити промену намене земљишта. Катастарска парцела бр. 83/2 КО Пожега представља грађевинско земљиште коме је намена из пољопривредног у грађевинско земљиште промењена на основу Генералног урбанистичког плана пре 15.07.1992.године.

**7.4** Пре подношења захтева за издавање грађевинске дозволе потребно је решити статус постојећег приземног објекта на парцели који је дограђен уз објекат бр.1.

#### **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 (Сл.гл.РС бр.113/2015, 96/2016 и 120/2017) 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://gradjevinskedomozvole.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, 77/2015, 58/2016, 96/2016 и 67/2017) и доказ о власништву.

#### **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 и сви услови имаоца јавних овлашћења.

Обрадила: Мирјана Вајовић, дпп

4.

НАЧЕЛНИК,  
Нада Красић, дпп

