



РЕПУБЛИКА СРБИЈА

Општина Пожега

Општинска управа

Одељење за урбанизам, грађевинарство,
стамбено-комуналне послове и

заштиту животне средине

03 број 350–174/2020

ROP-POZ-7457-LOC-3/2020

17.09.2020. године

П о ж е г а

Одељење за урбанизам, грађевинарство, стамбено - комуналне послове и заштиту животне средине Општинске управе Пожега, решавајући по захтеву Гојгић Радослава из Београда, [REDACTED], који је поднет преко пуномоћника Ковачевић Миљка из Пожеге, [REDACTED], на основу члана 53а став 1 Закона о планирању и изградњи („Службени 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, 83/2018, 31/2019, 37/2019-др закон и 9/2020) и Плана генералне регулације Пожега (Службени лист општине Пожега бр.5/15, 7/16, 2/17 и 14/18) издаје

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

за реконструкцију стана бр.4 и промену намене у пословни простор
у приземљу стамбено-пословног објекта По+П у ул. Краља Александра бр.3
изграђеног на кат. парцели бр.354/1 КО Пожега

1. Подаци о катастарској парцели/локацији

1.1 Према подацима који су у оквиру овог поступка прибављени са сервисне магистралне е-управе 16.07.2020.године, **катастарска парцела бр.354/1 КО Пожега (број листа непокретности 310 КО Пожега)** се према врсти земљишта води као градско грађевинско земљиште, док се по начину коришћења и катастарској класи води као:

- земљиште под зградом и другим објектом бр.1 у површини 209м² (стамбено-пословна зграда приземне спратности, део објекта има одобрење за употребе/изграђен пре прописа/преузет из земљишне књиге (део објекта бу површини од 196м² изграђен пре доношења прописа о изградњи објеката, део објекта у површини од 13м² нема употребну дозволу),

- земљиште уз зграду и други објекат у површини од 487м² и
- њива 1. класе у површини од 89м².

Сувласници катастарске парцеле су:

- Аћимовић (Божидар) Петроније из Пожеге, [REDACTED], [REDACTED], приватна својина, реални део, удео 300/785,
- Гојгић (Војислав) Радослав из Београда, [REDACTED], [REDACTED], приватна својина, реални део, удео 129/785,
- Гојгић Вилотијевић (Војислав) Мирјана из Ужица, [REDACTED], [REDACTED], приватна својина, реални део, удео 227/785 и
- Трифуновић (Божидар) Србислав из Пожеге, [REDACTED], [REDACTED], приватна својина, реални део, удео 129/785.

Имаоци права на објекту су:

- Гојгић (Војислав) Радослав из Београда, [REDACTED], приватна својина, удео: заједничка својина,
- Гојгић Вилотијевић (Војислав) Мирјана из Ужица, [REDACTED], приватна својина, удео: заједничка својина и [REDACTED]
- Трифуновић (Божидар) Србислав из Пожеге, [REDACTED], приватна својина, удео: заједничка својина.

Извршено је етажирање објекта и евиденција о власницима посебних делова објекта.

1.2 Нису тражени подаци из **катастарског плана водова**, јер се планираним радовима не излази из постојећих габарита објекта.

1.3 Уз захтев за издавање локацијских услова приложен је катастарско топографски план из марта 2020.године, израђен од агенције „GEOWELT“ доо Пожега, Десанке Максимовић бр.14, оверен квалификованим електронским потписом, који није оверен од стране геодетске агенције која је извршила снимање.

2. Подаци о класи и намени објекта

- Према захтеву и Правилнику о класификацији објеката („Службени гласник РС“ бр.22/15), планирани објекат *припада класи Зграде за трговину на велико и мало – издвојене продавнице, до 400м² и П+1, категорије Б (мање захтевни објекти), класификациони број 123001, процентуално учешће 100%.*

3. Намена, правила уређења и грађења из ПГР Пожеге

- Катастарска парцела број 354/1 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 и 2/17).

- Према намени простора дефинисаној у ПГР Пожеге, предметна катастарска парцела припада урбанистичкој целини Ц0 – градски центар, урбанистичкој подцелини Ц0.4.1, са наменом становање високих густина од 150 до 250 ст/ха са централним функцијама.

ПОСЕБНИ УСЛОВИ ГРАЂЕЊА ЗА ОБЈЕКТЕ ПОСЛОВАЊА

УРБАНИСТИЧКА ЦЕЛИНА	Ц 0
ДОЗВОЉЕНА НАМЕНА	ГРАДСКИ ЦЕНТАР - СТАНОВАЊЕ ВИСОКИХ ГУСТИНА ОД 250 ст/ха СА ЦЕНТРАЛНИМ ФУНКЦИЈАМА ПОСЛОВАЊЕ
ИНДЕКС ИСКОРИШЋЕНОСТИ ЗЕМЉИШТА	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 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.
СПРАТНОСТ ОБЈЕКАТА	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	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

ПОСЕБНИ УСЛОВИ ГРАЂЕЊА ЗА ОБЈЕКТЕ ПОРОДИЧНОГ СТАНОВАЊА

УРБАНИСТИЧКА ЦЕЛИНА	Ц 0	
ДОЗВОЉЕНА НАМЕНА	ГРАДСКИ ЦЕНТАР - СТАНОВАЊЕ ВИСОКИХ ГУСТИНА ОД 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 од дозвољених, могућа је реконструкција, адаптација, санација постојећих објеката као и њихова пренамена.
МАКСИМАЛНИ ДОЗВОЉЕНИ ИНДЕКС ИЗГРАЂЕНОСТИ	1,80	
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> <ul style="list-style-type: none"> • слободностојеће објекте на делу бочног дворишта северне оријентације – 1,5 m • слободностојеће објекте на делу бочног дворишта јужне оријентације – 2,5 m • двојне објекте на бочном делу дворишта – 4,0 m • за објекте у прекинутом низу – 2,5 m • 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 ОБЈЕКТА	максимално По+П+2	
	Дозвољена је изградња подрумске или сутеренске етаже уколико не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе.	
	Висина надзетка поткровне етаже износи максимално 1,6 m рачунајући од коте пода поткровне етаже до висине кровног венца.	

ТИП ИЗГРАДЊЕ		<ul style="list-style-type: none"> ▪ Затворени низ - Полузатворени низ ▪ Двојни објекти - Слободностојећи објекти
УСЛОВИ ЗА ПАРЦЕЛАЦИЈУ, ПРЕПАРЦЕЛАЦИЈУ И ФОРМИРАЊЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ	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. 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		Према графичком прилогу „КАРТА УРБАНИСТИЧКЕ РЕГУЛАЦИЈЕ“
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. 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 :		Минимално 20% површине грађевинске парцеле уредити зеленим површинама
ПАРКИРАЊЕ		Паркирање обезбедити у оквиру парцеле. За сваку стамбену јединицу обезбедити једно паркинг место.

4. Услови изградње објекта и уређења парцеле

4.1 Подаци о планираном објекту

- Радови који се врше: реконструкција и промена намене стана у пословни простор
- Намена објекта: пословни - трговина на велико и мало
- Укупна површина стамбено-пословног објекта: 209м²
- Спратност стамбено-пословног објекта: По+П+Пк (над делом објекта)
- Спратност стана који се реконструише: стан који се реконструише се налази у приземљу стамбено-пословног објекта
- Површина стана (постојеће стање): 44,62м²
- Садржај стана (постојеће стање): улазни предпростор, ходник, дневна и спаваћа соба
- Површина пословног простора (будуће стање): 41,28м² + 3,33м² (степениште - улаз у подрум)

- Садржај пословног простора (будуће стање): продајни простор, магацин, продајни простор, вц, улазни предпростор-степениште за улазак у локал + степениште - улаз у подрум
- Позиција стана у оквиру стамбено-пословог објекта: према ИДР
- Кота пода приземља: постојећа, према ИДР
- Спратна висина: 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.
- Степенице за улаз у пословни
- 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

- Паркирање (или гаражирање) возила обезбедити у оквиру сопствене грађевинске парцеле, изван површине јавног пута. Минималан број паркинг места се одређује по следећем критеријуму: за објекте трговине на велико и мало минимално 1ПМ/100м² корисног простора, што у конкретном случају износи минимално 1 паркинг место.

4.3 Урбанистички показатељи:

- **постојећи на парцели (не мењају се извођењем планираних радова)**
 - индекс заузетости парцеле под објектом 26,62 %
 - индекс изграђености на парцели 0,27

5. Услови за прикључење на инфраструктуру

Саобраћајни приступ – Приступ објекту је постојећи, директан са улице Краља Александра.

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 ИДР постоји прикључак на електро-енергетску мрежу, па из тог разлога нису прибављани услови за пројектовање и прикључење од надлежног предузећа.

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

/

7. Промена намене пољопривредног земљишта

- Имајући у виду да се део кат. парцеле бр.354/1 КО Пожега у површини од 89м² води као њива 1. класе, потребно је извршити промену намене пољопривредног у грађевинско земљиште.

Предметна катастарска парцела налази у простору који је обухваћен Планом генералне регулације Пожеге (Службени лист општине Пожега бр.5/15, 7/16 и 2/17) и представља земљиште коме је намена из пољопривредног у грађевинско земљиште промењена пре 15.07.1992.године на основу тада важећег планског документа – Генералног урбанистичког плана Пожеге (Опш.сл.гл.бр.5/89, 4/04 и 1/2011).

Промена намене се врши код државног органа надлежног за послове премера и катастра и општинског органа надлежног за послове пољопривреде.

8. Посебни услови

- У складу са чланом 57 став 3 Правилника о садржини, начину и поступку израде и начину вршења контроле техничке документације према класи и намени објеката (Сл.гл.РС бр.73/2019), геодетску подлогу идејног пројекта чини топографски снимак предметне локације интегрисан са катастарским планом и изводом из катастра водава, израђен од стране регистроване геодетске организације са одговарајућом лиценцом. Приложени катастарско-топографски план, није оверен од стране геодетске агенције која је извршила снимање локације, па је пре поступка добијања грађевинске дозволе потребно оверити КТП у складу са Законом.

9. 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.

10. Обавезе инвеститора

- Захтев за издавање решења за извођење радова на реконструкцији стана и промени намене стана у пословни простор у складу са чланом 145 Закона о планирању и изградњи, 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/> 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 решења у складу са чланом 145 Закона о планирању и изградњи подноси се доказ о власништву и 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.73/2019).

11. Поука о правном средству

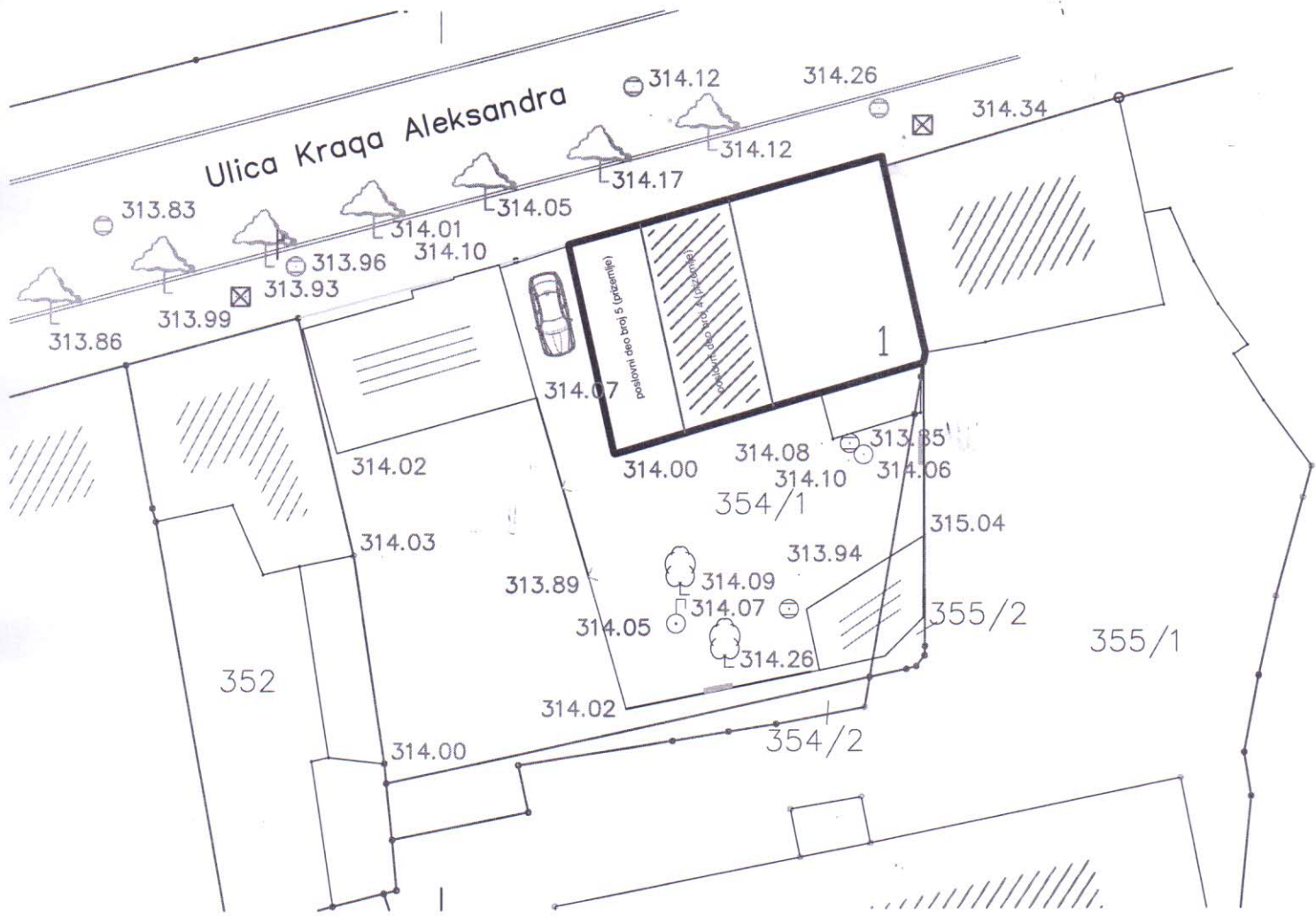
- На издате локацијске услове може се поднети приговор надлежном општинском већу, преко првостепеног органа, у року од три дана од дана достављања локацијских услова.

Напомена: Саставни део издатих локацијских услова је графички прилог бр.1 и Идејно решење бр.07/20-1 од 03.07.2020.године, израђено од АГИ „ING ПРОЈЕКТ“ Пожега, ул. Цара Лазара 28.

Обрадила: Мирјана Вајовић, дпп

НАЧЕЛНИК ОУ,
Мирослав Ковачевић, дипл. правник

ЛОКАЦИЈСКИ УСЛОВИ
за реконструкцију стана бр.4 и промену намене у пословни простор
у приземљу стамбено-пословног објекта По+П у ул. Краља Александра бр.3
изграђеног на кат. парцели бр.354/1 КО Пожега



ROP-POZ-7457-LOC-3/2020
03 број 350-174/2020 од 17.09.2020.године
Оверава: