



РЕПУБЛИКА СРБИЈА

Општина Пожега

Општинска управа

Одељење за урбанизам, грађевинарство,

стамбено-комуналне послове и

заштиту животне средине

03 број 350–329/2020

ROP-POZ-24158-LOC-3/2020

17.02.2021. године

П о ж е г а

Одељење за урбанизам, грађевинарство, стамбено - комуналне послове и заштиту животне средине Општинске управе Пожега, решавајући по захтеву инвеститора Сретеновић Славољуба из Пожеге, ул. Косовских јунака 17, [REDACTED], који је поднет преко пуномоћника Миљка Ковачевића из Пожеге, ул. Цара Лазара 10, [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 83/2018, 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 4/18) издаје

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

за реконструкцију и доградњу постојећег стамбеног објекта на кат. парцели број 1803/15 КО Пожега

1. Подаци о катастарској парцели/локацији

1.1 Подаци о катастарској парцели број 1803/15 КО Пожега су преузети 11.02.2021.године, са сервисне магистрале еУправе.

Према Листу непокретности број 4233 КО Пожега катастарска парцела број 1803/15 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 у површини 95м² (објекат бр.1 – породична стамбена зграда, спратности П+1+Пк, објекат има одобрење за изградњу, нема одобрење за употребу) и

- земљиште уз зграду и други објекат у површини 414 м².

Укупна површина парцеле је 509м². Власник предметне катастарске парцеле и држалац објекта је Сретеновић (Миленко) Славољуб из Пожеге, ул.Боже Смиљанића 29, са обимом удела 1/1.

У теретном листу је наведено да је предметни објекат прешао и на кат. парцелу 1836/6 КО Пожега (83м² објекта на кат. парц. бр.1803/15 КО Пожега и 12м² на кат. парц. бр.1836/6 КО Пожега), док се према прибављеној Копији плана парцеле број 952-04-145-21291/2020 од 04.02.2021.године предметни објекат налази искључиво на кат. парц. бр.1803/15 КО Пожега. Због непоклапања наведених података, **17.02.2021.године извршена је службена провера ових података у РГЗ-СКН Пожега** и утврђено је да се објекат бр.1 у целости налази на једној парцели, и то на кат. парцели бр.1803/15 КО Пожега.

1.2 Према Копији катастарског плана водова број 956-01-307-19501/2020 од 08.12.2020.године, издатој од РГЗ – Одељења за катастар водова Ужице, на кат парцели бр.1803/15 КО Пожега постоји подземни ПТТ вод, који је положен у крајњи северозападни део парцеле, где се не планира изградња – доградња објекта.

1.3 Уз захтев за издавање локацијских услова приложен је **катастарско-топографски план** од августа 2020.године, израђен од Геодетске агенције „АКСИС“ Ваљево, који није1

оверен од стране агенције која је извршила снимање локације, а јесте оверен лиценцом стручног лица које је извршило снимање.

1.4 Катастарска парцела бр.1803/15 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 класи Стамбене зграде са два стана, које се користе за стално становање или повремено боравак, до 400м² и П+1+Пк (ПС), категорије А (незахтевни објекти), класификациони број 112111, учешће у укупној површини објекта 100,00%.*

3. Намена, правила уређења и грађења из ПГР Пожеге

- Катастарска парцела број 1803/15 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 Ц29, подцелини Ц29.6 у којој је планирана намена – становање већих густина од 150-250 ст/ха.*

Становање већих густина од 150 – до 250 ст/ха – општи услови:

Становање већих густина 150 до 250 ст/ха планирано је у следећим урбанистичким целинама и подцелинама: Ц4.1, Ц 4.11, Ц26.3, Ц 28.3, Ц29.1 и Ц29.6

Планирана је реконструкција, доградња и адаптација постојећих и изградња нових објеката породичног становања, са максимално 4 стамбене јединице.

Поред погушћавања у већ изграђеним деловима, планирано је и реализовање ове претежне намене на неизграђеној локацији – подцелини Ц29.1 која у затеченом стању представља пољопривредно земљиште, премда је и ранијим детаљним планом била предвиђена за становање. Реализација се предвиђа увођењем адекватног инфраструктурног опремања ове атрактивне локације, са посебним акцентом на изградњи планираних јавних саобраћајница.

У оквиру ове претежне намене, могућа је изградња вишепородичних стамбених објеката, уз примену урбанистичких параметара прописаних за дату урбанистичку целину, уз услов да је минимална површина парцеле 6,00 ари. Обзиром да је највећи део територије већ изграђен објектима породичног становања, најизвесније је да ће се вишепородично становање реализовати у оквиру подцелине Ц29.1.

Атрактивно, неизграђено подручје представља и део урбанистичке подцелине Ц29.6 у насељу Трећи реон, уз саму границу са зоном централних функција уз реку Скрапеж. Саобраћајно решење дефинисано овим планом пројектовано је тако да оставља могућност изградње објеката вишепородичног становања. Потребно је решити имовинско-правне односе.

Дозвољене делатности-делатности које се могу планирати у зони становања већих густина као самосталне или у склопу породичних и вишепородичних стамбено-пословних и пословних објеката су из области:

- трговине (свих врста, обима и облика из домена малопродаје, који не захтевају посебне комплексе и услове допреме роба, складиштења и сл.)
- услужног занатства (облика и обима примерених централној градској зони),
- услужних делатности (облика и обима примерених централној градској зони),
- угоститељства,
- здравства (апотеке, опште и специјалистичке ординације и сл.),
- социјалне заштите (сервиси за чување деце, вртићи, играонице за децу, смештај и нега старих и изнемоглих лица и др.),
- културе (галерије, библиотеке, читаонице, биоскопске и позоришне сале и др.),
- забаве (објекти забаве различитих врста и обима – клубови, салони, кладионице и др.),
- спорта (теретане, вежбаонице и др),

- пословно-административних делатности (банке, поште, пословни центри, представништва, агенције, пословни бирои) и
- друге делатности уз услов да не угрожавају околину, животну средину и услове становања, буком, гасовима, отпаднима материјама или другим штетним утицајима, односно да су предвиђене мере, којима се у потпуности обезбеђује околина од загађења и да се у складу са наменом и капацитетима може обезбедити одговарајући приступ, начин снабдевања и прописан број паркинг места за кориснике.

Врста и намена објеката чија је изградња забрањена - Забрањена је изградња свих објеката у којима се обављају делатности које могу да угрозе околне објекте и животну средину буком, вибрацијама, гасовима, мирисима, отпадним водама, и другим штетним дејствима, као и објекти који се по архитектонско грађевинском склопу не уклапају у окружење.

ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА-СТАНОВАЊЕ VEЋИХ ГУСТИНА од 150 - 250 СТ/ХА

УРБАНИСТИЧКЕ (ПОДЦЕЛИНЕ)		Ц4.1, Ц26.3, Ц28.3, Ц29.1 и Ц29.6
Претежна намена:		становање већих густина од 150 - 250 ст/ха
Пратеће намене:		пословање компатибилно основној намени становања, које не угрожава животну средину (ближе одређено у правилима уређења) објекти јавних намена, верски и инфраструктурни објекти
Врста и намена објеката који се могу градити:		породични стамбени објекти са максимално 4 стамбене јединице породични стамбено-пословни или пословно-стамбени објекат вишепородични стамбени, стамбено-пословни и пословно-стамбени објекат (минимално 4 стамбене јединице) пословни објекат (може се градити као јединствени објекат на парцели или као засебан објекат на парцели са породичним стамбеним објектом) помоћни објекти у функцији објеката основне намене објекти јавних намена верски објекти инфраструктурни објекти
Врста и намена објеката чија је изградња забрањена:		Забрањена је изградња свих објеката у којима се обављају делатности које могу да угрозе околне објекте и животну средину буком, вибрацијама, мирисима, гасовима, отпадним водама и другим штетним дејствима, као и објекти који се по архитектонском склопу не уклапају у окружење.
Тип изградње: (објекти на парцели могу бити)		слободно-стојећи двојни (објекти на суседним парцелама додирују једну заједничку линију границе парцеле) у непрекинутом низу (објекат додирује обе бочне линије грађевинске парцеле) у прекинутом низу (објекат додирује само једну бочну линију грађевинске парцеле)
Услови за парцелацију, препарцелацију и формирање грађевинске парцеле:	Минимална површина парцеле:	за слободностојећи објекат: <ul style="list-style-type: none"> - породични стамбени објекат је 3.0 ара - породични стамбено-пословни и пословни објекат је 3.0 ара - вишепородични стамбени, стамбено-пословни и пословни објекат је 6.0 ара за двојни: <ul style="list-style-type: none"> - породични стамбени и стамбено-пословни објекат је 4.0 ара (2 x 2.0 ара) за објекте у прекинутом низу: <ul style="list-style-type: none"> - породични стамбени и стамбено-пословни објекат је 3.0 ара - вишепородични стамбени и стамбено-пословни објекат је 5.0 ара

		за објекте у непрекинутом низу: <ul style="list-style-type: none"> - породични стамбени и стамбено-пословни објекат је 1.5 ара - вишепородични стамбени и стамбено-пословни објекат је 5.0 ара
	Минимална ширина фронта парцеле:	за слободностојећи објекат: <ul style="list-style-type: none"> - породични стамбени објекат је 10.0м - породични стамбено-пословни и пословни објекат је 15.0м - вишепородични стамбени, стамбено-пословни и пословни објекат је 16.0м
		за двојни: <ul style="list-style-type: none"> - породични стамбени и стамбено-пословни објекат је 16.0м (2 x 8.0 м)
		за објекте у прекинутом низу: <ul style="list-style-type: none"> - породични стамбени и стамбено-пословни објекат је 8.0м - вишепородични стамбени и стамбено-пословни објекат је 14.0м
		за објекте у непрекинутом низу: <ul style="list-style-type: none"> - породични стамбени и стамбено-пословни објекат је 5.0м - вишепородични стамбени и стамбено-пословни објекат је 12.0м
Максимални индекс заузетости:	50% На постојећим изграђеним грађевинским парцелама чији је индекс заузетости већи од дозвољеног могућа је реконструкција и пренамене постојећих објеката.	
Положај објекта на парцели:	Новопланирани објекти се постављају у оквиру дефинисаних грађевинских линија (графички прилог „КАРТА УРБАНИСТИЧКЕ РЕГУЛАЦИЈЕ“). Најмање дозвољено растојање основног габарита (без испада) новог објекта и линије суседне грађевинске парцеле је за: 1) слободностојеће објекте на делу бочног дворишта северне оријентације - 1,50 м; 2) слободностојеће објекте на делу бочног дворишта јужне оријентације - 3,00 м; 3) двојне објекте на бочном делу дворишта - 4,00 м; 4) за први или последњи објекат у непрекинутом низу – 3,00м	
Спратност:	максимално По + П + 2	
	висина назитка поткровне етажне износи максимално 1,6 м , рачунајући од коте пода поткровне етажне до висине кровног венца.	
Услови за изградњу другог објекта на парцели:	дозвољена је изградња подрумске или сутеренске етажне, уколико не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе	
	дозвољена је изградња другог објекта основне или пратеће намене у оквиру планираних урбанистичких параметара	
	Минимална удаљеност слободностојећег објекта на истој парцели износи 1/2 висине вишег објекта. За објекте у дубини парцеле обавезно обезбедити прилаз ка јавној површини минималне ширине 3,5 м или 2,5 м за све врсте објеката што задовољава противпожарне услове.	
	Дозвољена је изградња једног помоћног објекта на парцели, приземне спратности	
Уређење зелене површине:	минимално 20% површине грађевинске парцеле уредити зеленим површинама .	
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 , максималног нагиба до 45°.	
Услови за постојеће објекте:	- Постојећи објекти могу се реконструисати, адаптирати и санирати у постојећим габаритима.	

	<ul style="list-style-type: none"> - 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. - Уколико је постојећи објекат на мањој удаљености од границе суседне парцеле, од планом прописане, није дозвољено отварање отвора на фасади изузев на помоћним просторијама са парпетом минималне висине од 1,80м или фиксни "стаклени зидови" (стаклене призме) за нужно осветљење просторија.
Минимални степен комуналне опремљености:	<ul style="list-style-type: none"> - обезбеђен излаз на јавни пут - могућност прикључења на електроенергетску и мрежу водовода и канализације - решено одлагање комуналног отпада
Остала правила:	<ul style="list-style-type: none"> - Приликом пројектовања придржавати се важећих прописа и норматива за пројектовање ове врсте објеката и прописа за стабилност објеката. - На постојећим изграђеним парцелама, које су мање од прописаних дозвољена је реконструкција, доградња или замене објеката до највећег дозвољеног степена заузетости. Могућа је промена намене из стамбене у пословну.

4. Услови изградње објекта и уређења парцеле

4.1 Подаци о планираном објекту

- Радови који се врше: реконструкција постојећег стамбеног објекта (објекат бр.1 на копији плана) и доградња
- Врста објекта: слободностојећи објекат
- Намена објекта: стамбени објекат
- Садржај објекта: постојећи објекат - један стан у приземљу; други стан на спрату и поткровљу
доградња - гаража, котларница и степениште у приземљу; тераса, улаз за спрат и остава (шпајз) на спрату
- Спратност: постојећег објекта П+1+Пк
доградње П+1
- Бруто површина под објектом на парцели (постојеће стање): 95м²
- Бруто развијена грађевинска површина објекта на парцели (постојеће стање): 285м²
- Бруто површина доградње: 42,96м²
- Бруто развијена грађевинска површина доградње: 92,96м²
- Спратна висина: приземље 3,37м
- Висина објекта - слеме: 7,93м
- Позиција објекта: постојећи објекат, доградња са источне стране, према ИДР
- Облик крова, кровне равни: према ИДР
- Врста кровног покривача: према ИДР
- Отвори на фасади: 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 и тонове за фасаду
- 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.

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 оградни не могу се отворати ван регулационе линије.
- Паркирање и гаражирање возила је обавезно у оквиру сопствене грађевинске парцеле, изван површине јавног пута, у односу минимално једно паркинг или гаражно место/једна стамбена јединица, што у конкретном случају износи минимално 2 паркинг места.

4.3 Урбанистички показатељи:

- **постојећи на парцели:**
 - индекс заузетости парцеле 18,66%
 - индекс изграђености на парцели 0,56
- **будући на парцели:**
 - индекс заузетости парцеле 27,10%
 - индекс изграђености на парцели 0,74

5. Услови за прикључење на инфраструктуру

Саобраћајни приступ – Саобраћајни приступ је директан, са улице Косовских јунака која тангира парцелу са западне стране.

Водовод и канализација – Према подацима из Главне свеске ИДР, у делу који се дограђује прикључци нису потребни.

Електроенергетска мрежа - Према подацима из Главне свеске ИДР, у делу који се дограђује прикључци нису потребни.

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

- Нема објеката за уклањање.

7. Посебни услови

7.1 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 пројекта за грађевинску дозволу чини топографски снимак предметне локације интегрисан са катастарским планом и изводом из катастра водова, израђен од стране 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.

7.2 Имајући у виду да се из планираних радова види да се ради о реконструкцији и доградњи стамбеног објекта, а не само о доградњи објекта, да је погрешна класификација објекта и да недостаје техничка документација у вези постојећег објекта (постојеће и будуће стање), потребно је у наредном кораку допунити и исправити инвестиционо-техничку документацију (пројекат за грађевинску дозволу) у складу са планираним радовима. Такође је потребно допунити и графички прилог – ситуацију, где треба приказати регулациону и грађевинску линију и партерно уређење (паркирање, зеленило и сл.).

8. Промена намене земљишта

- /

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 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/> 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.73/2019) и доказ о власништву.

11. Поука о правном средству

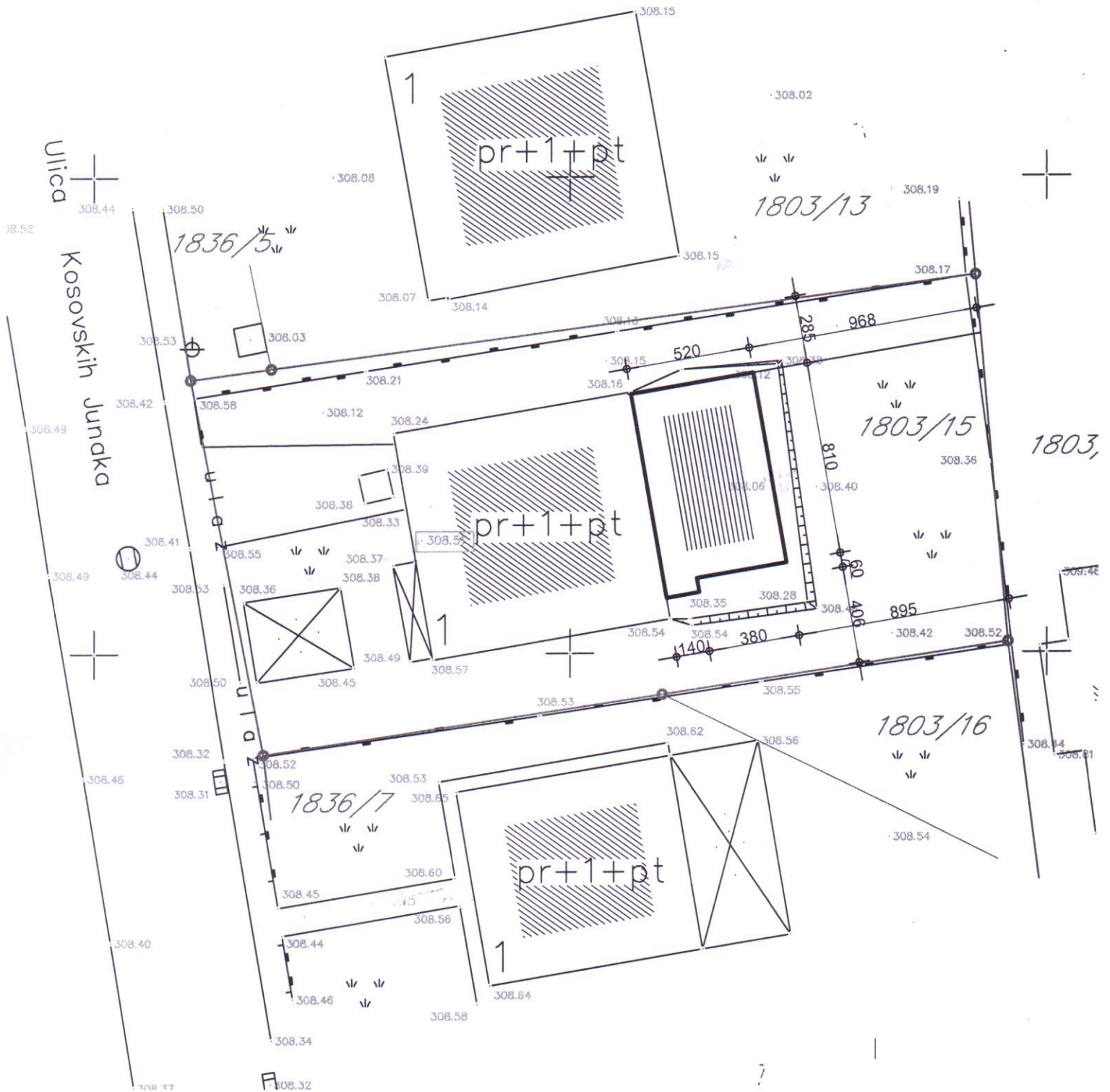
- На издате локацијске услове у року од три дана од дана достављања може се изјавити приговор општинском већу преко овог органа или електронским путем кроз централни информациони систем.

Напомена - саставни део издатих локацијских услова је Графички прилог бр. 1 и Идејно решење „Доградње постојећег стамбеног објекта, излаза на спрат са гаражом и котларницом П+1, на кат. парцели бр.1803/15 КО Пожега“, инвеститора Сретеновић Славољуба из Пожеге, број техничке документације 11/20-3-ИДР, Пожега, 30.11.2020.године, урађено од АГИ „ИНГ ПРОЈЕКТ“ Пожега, ул. Цара Лазара 28.

Обрадила: Мирјана Вајовић, дпп

Руководилац,
Нада Красић, дпп

ЛОКАЦИЈСКИ УСЛОВИ
за реконструкцију и доградњу постојећег стамбеног објекта
на кат. парцели број 1803/15 КО Пожега



ROP-POZ-24158-LOC-3/2020
 03 број 350-329/2020 од 17.02.2021.године

Оверава: