



РЕПУБЛИКА СРБИЈА

Општина Пожега

Општинска управа

Одељење за урбанизам, грађевинарство,
стамбено-комуналне послове и
заштиту животне средине

03 број 350–345/2019

ROP-POZ-39813-LOC-1/2019

06.02.2020. године

П о ж е г а

Одељење за урбанизам, грађевинарство, стамбено-комуналне послове и заштиту животне средине Општинске управе Пожега, решавајући по захтеву Стамбене заједнице Војводе Мишића 10, [REDACTED], који је поднет преко пуномоћника Ковачевић Миљка из Пожеге, [REDACTED], на основу члана 53а став 1 Закона о планирању и изградњи 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, 83/18, 31/19 и 37/19 - др.закон) и Плана генералне регулације Пожеге (Службени лист општине Пожега бр. 5/15, 7/16, 2/17 и 14/18) издаје

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

**за реконструкцију крова вишепородичне стамбене зграде П+5
и наткривање балкона последње етаже на јужној фасади зграде
- објекат бр.1 на катастарској парцели број 156 КО Пожега -**

1. Подаци о катастарским парцелама/локацији

- Према **Изводу из листа непокретности број 2004 КО Пожега**, заводни број 952-04-145-210/2020 од 28.01.2020.године, издатом од РГЗ – СКН Пожега, катастарска парцела број 156 КО Пожега се према врсти земљишта води као градско грађевинско земљиште, а према начину коришћења и катастарској класи се води као:

- земљиште под зградом-објектом бр.1 у површини од 347м² (стамбено-пословна зграда По+П+4+Пк, Војводе Мишића 10, објекат има одобрење за употребу),
- земљиште под зградом-објектом бр.2 у површини од 505м² (стамбено-пословна зграда По+П+4+Пк, Војводе Мишића 8, 8А, објекат има одобрење за употребу) и
- остало вештачки створено неплодно земљиште у површини 1286м²

Укупна површина катастарске парцеле је 2138м². Облик својине на земљишту је државна својина, власник Република Србија, корисник ЈП „Дирекција за изградњу“ Пожега, Трг слободе бр.9, са обимом удела 1/1. Као власници објеката (1 и 2) су уписани власници станова на посебним деловима зграде – становима.

- **Копија катастарског плана водова** у овом поступку није тражена, јер се планира реконструкција крова, без проширења постојећих бруто и нето површина објекта.

- На локацији су уписане две стамбене зграде. **Планирана реконструкција крова се врши на згради – објекту бр.1.**

- Катастарска парцела број 156 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 Издвојенеи остале стамбене зграде са више од три стана, до 2000м² и П+4+Пк (ПС), категорије Б (мање захтевни објекти), класификациони број 112221**, процентуална заступљеност **100,00%**.

3. Намена, правила уређења и грађења из ПГР Пожеге

- Катастарска парцела број 156 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 градском центру, урбанистичкој зони Ц0, целини Ц0.9, подцелини Ц0.9.5, са наменом - Становање високих густина од 250 ст/ха.

- ОПШТИ УСЛОВИ ГРАЂЕЊА ЗА ЦЕЛИНУ Ц0: СТАНОВАЊЕ ВИСОКИХ ГУСТИНА 250ст/ха – ГРАДСКИ ЦЕНТАР:

- Дозвољена намена – централне функције са породичним и вишепородичним становањем
- 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.
- 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 наспрамним²

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 изградње 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.

Услови и нормативи за паркирање на површинама остале намене

Планирани објекти своје потребе за стационарањем возила решавати у оквиру своје грађевинске парцеле, било у гаражи у склопу самог објекта, као самосталан објекат или на слободном делу парцеле.

Број места за паркирање путничких возила одредити према нормативима:

- становање: 1ПМ/ на 1 стан

- пословање, администрација, услуга и сл.: 1ПМ на 70 м² корисног простора; односно 1ПМ по пословној јединици уколико је њена површина мања од 70м²

- трговина на мало: 1ПМ на 100 м² корисног простора

- угоститељство: 1ПМ на два стола са по четири столице, или 1ПМ/на један сто за угоститељски објекат 1. категорије.

Димензије просторног габарита (2,5х5,0 за управно и 2,3х6,0 за подужно паркирање) су полазни геометријски стандард у планирању и пројектовању паркиралишта за путничке аутомобиле.

ПОСЕБНА ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА И УРЕЂЕЊА ЗА ВИШЕПОРОДИЧНЕ ОБЈЕКТЕ

УРБАНИСТИЧКА ЦЕЛИНА	Ц 0.9
УРБАНИСТИЧКА ПОДЦЕЛИНА	Ц 0.9.5
ДОЗВОЉЕНА НАМЕНА	ГРАДСКИ ЦЕНТАР - СТАНОВАЊЕ ВИСОКИХ ГУСТИНА ОД 250 ст/ха

	СА ЦЕНТРАЛНИМ ФУНКЦИЈАМА
ИНДЕКС ИСКОРИШЋЕНОСТИ ЗЕМЉИШТА	макс 60%
СПРАТНОСТ ОБЈЕКТА	Максимално По+П+5
ТИП ИЗГРАДЊЕ	СЛОБОДНОСТОЈЕЋИ ОБЈЕКТИ ОБЈЕКТИ У НИЗУ
МИНИМАЛНА ВЕЛИЧИНА ПАРЦЕЛЕ	ЗА СЛОБОДНО СТОЈЕЋИ ОБЈЕКАТ је 6ари ЗА ОБЈЕКТЕ У НИЗУ ЈЕ 2 ара
МИНИМАЛНА ШИРИНА ФРОНТА	ЗА СЛОБОДНОСТОЈЕЋЕ ОБЈЕКТЕ је 20м ЗА ОБЈЕКТЕ У НИЗУ – без ограничења
ПОЛОЖАЈ ГРАЂЕВИНСКЕ ЛИНИЈЕ	НА УДАЉЕНОСТИ ОД 5м ОД РЕГУЛАЦИОНЕ ЛИНИЈЕ
ПОСЕБНО ПРАВИЛО	

4. Услови изградње објекта и уређења парцеле

- Тип објекта: објекат у низу
- Намена објекта: вишепородични стамбени објекат
- Радови који се врше: **реконструкција крова на објекту бр.1 и наткривање јужног балкона на петом спрату**
- Садржај реконструкције:
 - Кров објекта: врши се продужење крова (блажих кровних равни) са бочних страна објекта, да би се наткрила постојећа олучна корита и спречило прокишњавање.
 - Наткривање терасе: наткривање постојећег балкона на јужној страни, на последњој етажи (5. спрат), постављањем двоводног крова изнад балкона са стрехом 0,5м
 - Позиција објекта – реконструкције: према графичком прилогу и ИДР
 - Конструкција: Конструкција продужетка кровних равни изнад олучних корита и крова изнад балкона на јужној страни зграде биће дрвена од здраве чамове грађе друге класе на челичним стубовима који се анкерују за бетонске странице олучних корита и варе за ограду тераса. Покривач је исти као на осталом делу зграде. Остали радови спадају у домен одржавања постојећих кровних равни и продора кроз њу.
 - Пројектну документацију радити у складу са свим важећим техничким нормативима (Правилник о условима и нормативима за пројектовање стамбених зграда и станова "Службени гласник РС", бр. 58/2012, 74/2015 и 82/2015) и осталим прописима и законским одредбама за ту врсту објекта.

4.2 Услови уређења парцеле

/

4.3 Урбанистички показатељи: извођењем планираних радова не долази до измене постојећих урбанистичких параметара:

- степен заузетости: постојећи
- индекс изграђености: постојећи

5. Услови за прикључење на инфраструктуру

Саобраћајни приступ – Саобраћајни приступ је постојећи, директан са постојеће улице Војводе Мишића.

Водовод и канализација – прикључци постоје.

Електроенергетска мрежа - прикључци постоје.

Телекомуникациона мрежа - прикључци постоје.

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

- Нема објеката за уклањање

7. Посебни услови

/

8. 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.

9. Обавезе инвеститора

- Захтев за издавање решења за извођење планираних радова на реконструкцији крова и покривању балкона на последњој етажи јужне фасаде зграде, 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/>. 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 за извођење планираних радова на реконструкцији крова и покривању балкона на последњој етажи јужне фасаде зграде у складу са чланом 145 Закона о планирању и изградњи подноси се документација 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.72/2018) и доказ о власништву.

10. Посебна напомена

- Имајући у виду да је приложено идејно решење оверено неадекватном лиценцом (одговорни пројектант, лиценца 310, покрива израду пројеката конструкција нових објеката, реконструкција и санација конструкција свих објеката високоградње, и израду архитектонских пројеката једноставних индивидуалних објеката до 300м² и до спратности П+1+Пк), потребно је даљу разраду пројектне документације оверити одговарајућим лиценцама у складу са Законом.

11. Поука о правном средству

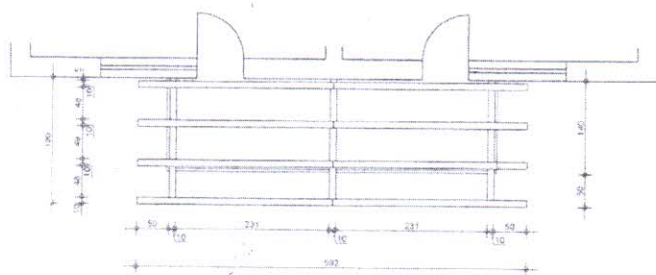
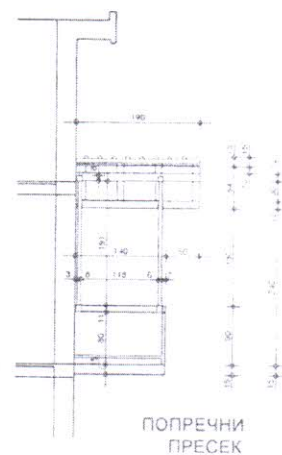
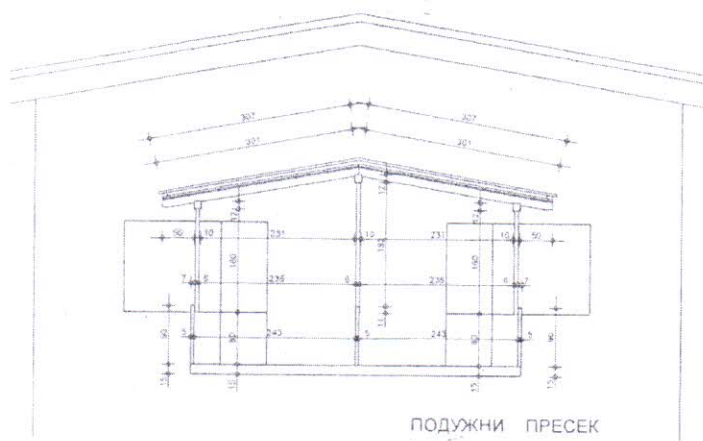
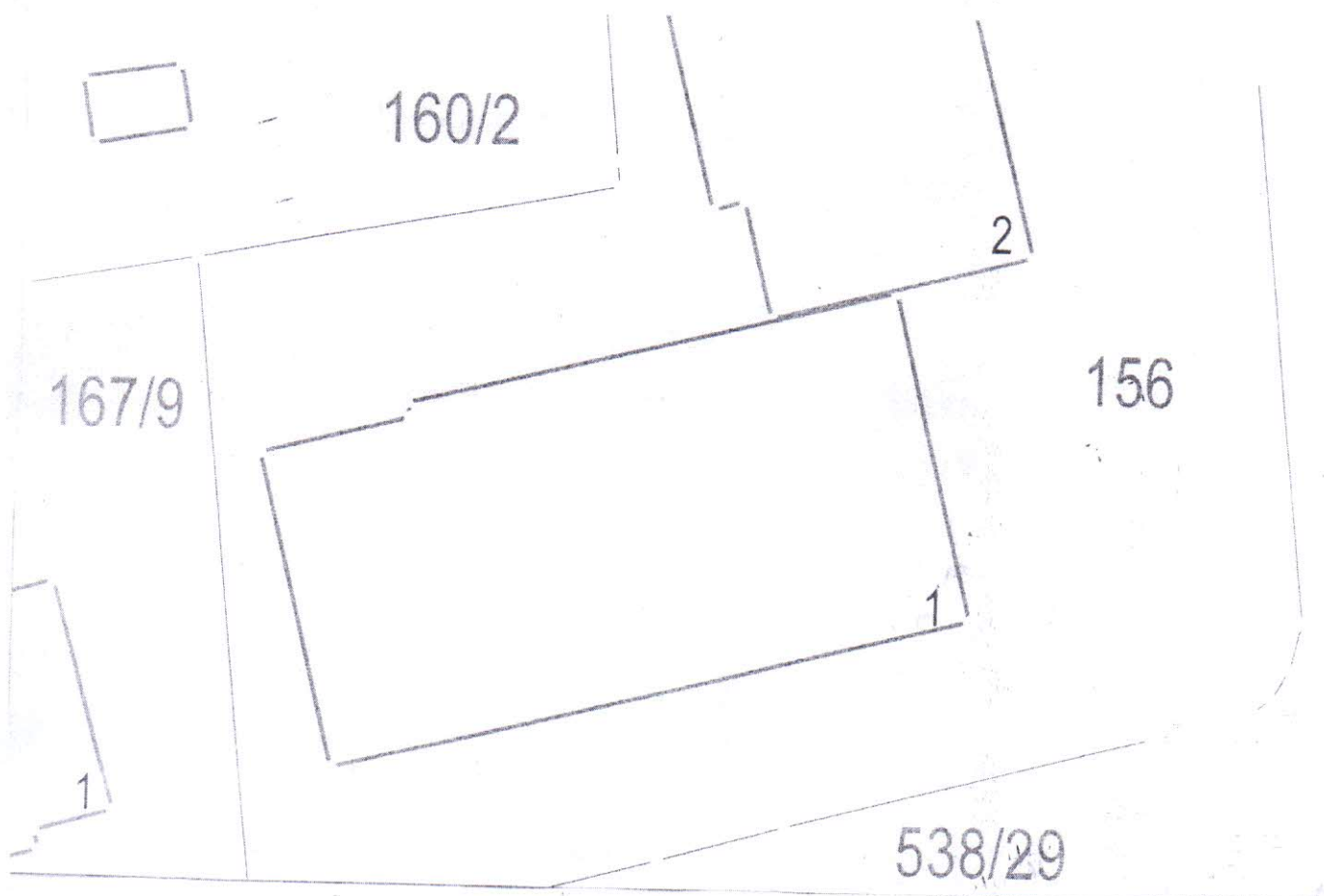
- На издате локацијске услове може се изјавити приговор општинском већу преко овог органа или електронским путем кроз централни информациони систем, у року од три дана од дана достављања.

Саставни део издатих локацијских услова су графички прилог бр.1 и бр.2 и Идејно решење број 12/19-8, Пожега 25.12.2019.године, урађено од АГИ „ING ПРОЈЕКТ“ Рожега, ул.Цара Лазара 28.

Обрадила: Мирјана Вајовић, дпп

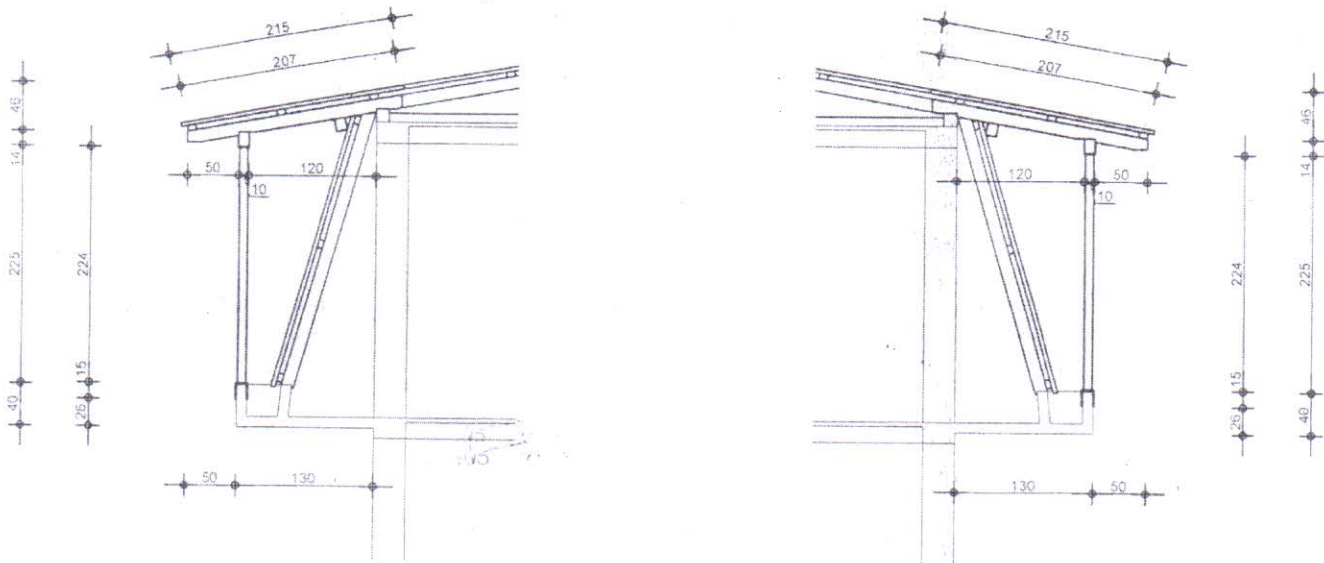
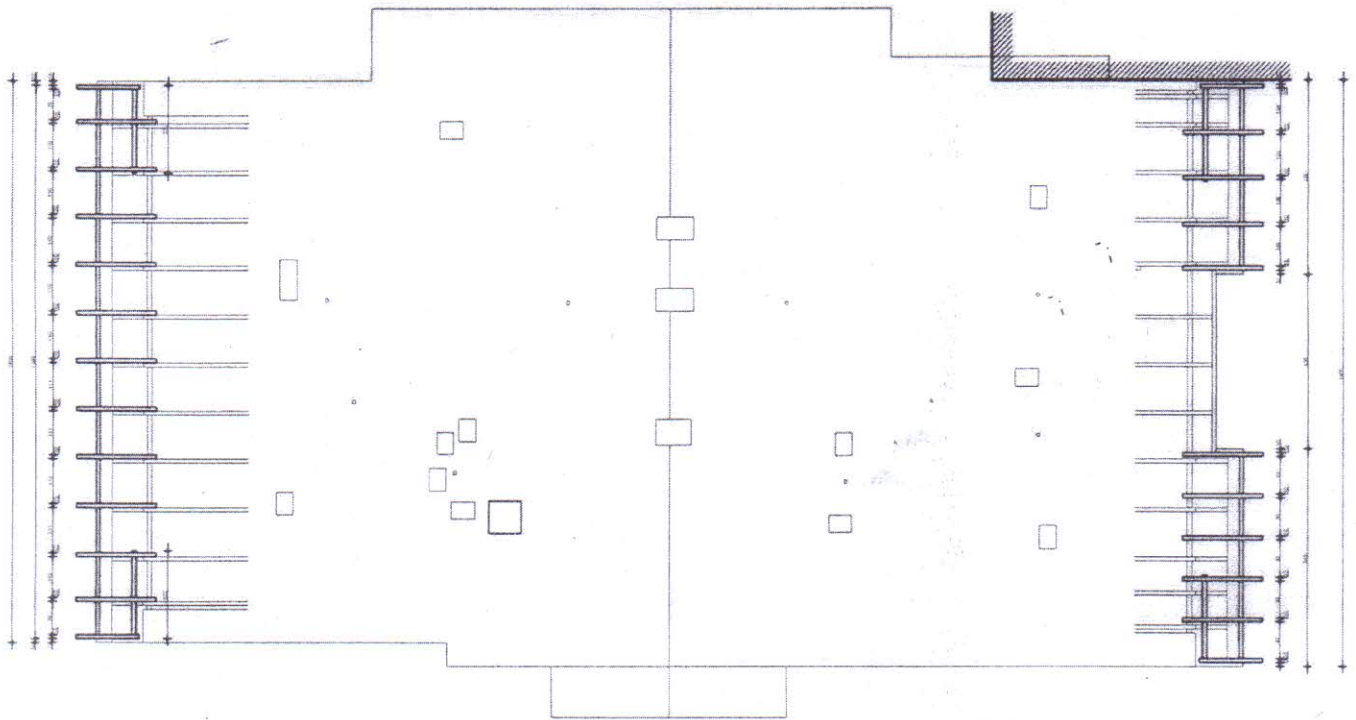
Руководилац,
Нада Красић, дпп

Графички прилог бр.1



ROP-POZ-39813-LOC-1/2019
03 број 350-345/2019 од 06.02.2020.године
Оверава:

Графички прилог бр.2



ROP-POZ-39813-LOC-1/2019
03 број 350-345/2019 од 06.02.2020.године
Оверава: