

РЕПУБЛИКА СРБИЈА

Општина Пожега

Општинска управа

Одељење за урбанизам, грађевинарство,

стамбено-комуналне послове и

заштиту животне средине

03 број 350–283/2018

ROP-POZ-32381-LOC-1/2018

16.11.2018. године

П о ж е г а

Одељење за урбанизам, грађевинарство, стамбено - комуналне послове и заштиту животне средине Општинске управе Пожега, решавајући по захтеву Техничке школе 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, 145/14 и 83/2018) и Плана генералне регулације Пожега (Службени лист општине Пожега бр.5/15, 7/16 и 2/17) издаје

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

за изградњу школског објекта – радионице са учионицама
на кат. парцелама број 369 и 370/16 КО Пожега у ул. Краља Александра у Пожеги

1. Подаци о катастарској парцели/локацији

- Према Изводу из листа непокретности број 1163 КО Пожега, заводни број 952-04-145-7784/2018 од 07.11.2018.године, издатим од надлежног Републичког геодетског завода - Службе за катастар непокретности Пожега, катастарска парцела број 369 КО Пожега се према врсти земљишта води као градско грађевинско земљиште, док се по култури и класи води на следећи начин:

- земљиште под зградом - објектом бр.1 у површини од 451м² (зграда средњег образовања, приземне спратности, објекат изграђен пре доношења прописа о изградњи објеката, држалац објекта је Образовни центар Пожега, [REDACTED]),

- земљиште под зградом - објектом бр.2 у површини од 64м² (зграда средњег образовања, приземне спратности, објекат изграђен без одобрења за градњу, држалац објекта је Образовни центар Пожега, [REDACTED]),

- земљиште под зградом - објектом бр.3 у површини од 148м² (зграда средњег образовања - део, приземне спратности, објекат изграђен без одобрења за градњу, држалац објекта је Образовни центар Пожега, [REDACTED]),

- земљиште под делом зграде у површини 5м² (део објекта који је већим делом изграђен на кат. парцели бр.370/7 КО Пожега (објекат је укупне површине 30м², од тога 25м² на парцели бр.370/7 КО Пожега, а 5м² на предметној парцели)) и

- земљиште уз зграду - објекат у површини од 765м².

Укупна површина катастарске парцеле број 369 КО Пожега је 1433м². Власник земљишта је Република Србија (обим удела 1/1), корисник земљишта је Образовни центар Пожега, [REDACTED] (обим удела 1/1).

- Према подацима РГЗ – СКН Пожега који су доступни на сајту РГЗ коме се може јавно приступити, катастарска парцела број 370/16 КО Пожега се према врсти земљишта води као градско грађевинско земљиште, док се по култури и класи води као: земљиште под зградом и другим објектом (део парцеле бр.1, радионица површине 291м², објекат изграђен без одобрења за изградњу); земљиште под делом зграде (део парцеле бр.2, радионица површине 55м²) и земљиште уз зграду и други објекат (део парцеле бр.3, радионица 224м²)

Укупна површина катастарске парцеле број 370/16 КО Пожега је 570м². Власник земљишта је Република Србија (обим удела 1/1), корисник земљишта је Образовни центар Пожега (обим удела 1/1). Држалац објекта бр.1 је Образовни центар Пожега.

- Према Копији катастарског плана водова број 956-01-1273/2018 од 07.11.2018.године, на делу катастарске парцеле бр.369 КО Пожега постоји птт инсталација, и то на делу где се не врши изградња објекта, па није потребно измештати постојећу инфраструктуру.

2. Подаци о класи и намени објекта

- Према Правилнику о класификацији објеката („Службени гласник РС“ бр.22/15), планирани објекат *припада класи Зграде средњих и осталих школа - Зграде средњих школа (нпр. гимназије, техничке и сродне школе, индустријске и друге стручне школе), категорије В (захтевни објекти), класификациони број 126331.*

3. Намена, правила уређења и грађења из ПГР Пожеге

- Катастарске парцеле број 369 и 370/16 КО Пожега се налазе 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 Плану генералне регулације Пожеге („Службени лист Општине Пожега“, бр. 5/15, 7/16 и 2/17), предметна локација припада урбанистичкој целини Ц 0 – **градски центар – становање високих густина од 150-250 стан/ха са централним функцијама, односно подцелини Ц0.14.2, са наменом јавне функције – средње образовање.** Правила грађења дефинишу се на основу важећег урбанистичког плана и Правилника о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу („Службени гласник РС“ бр. 22/15).

ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

ГРАДСКИ ЦЕНТАР - СТАНОВАЊЕ ВИСОКИХ ГУСТИНА ОД 150-250 ст/ха СА ЦЕНТРАЛНИМ ФУНКЦИЈАМА
макс 60%
минимално По+П+2+Пк - максимално По+П+5
-УЗ УЛИЦЕ КРАЉА АЛЕКСАНДРА,ЊЕГОШЕВА И ЈУГ БОГДАНОВА ПОСТАВИТИ СЛОБОДНО СТОЈЕЋЕ ОБЈЕКТЕ -УЗ УЛИЦЕ ВИДОВДАНСКА И ВОЈВОДЕ МИШИЋА ПОСТАВИТИ ОБЈЕКТЕ У ПРЕКИНУТОМ НИЗУ
-ЗА СЛОБОДНО СТОЈЕЋИ ОБЈЕКАТ је 3 ара -ЗА ОБЈЕКАТ У ПРЕКИНУТОМ НИЗУ ЈЕ 2 ара
-ЗА СЛОБОДНО СТОЈЕЋИ ОБЈЕКАТ је 12м -ЗА ОБЈЕКАТ У ПРЕКИНУТОМ НИЗУ ЈЕ 10м
ПРЕМА ГРАФИЧКОМ ПРИЛОГУ „КАРТА УРБАНИСТИЧКЕ РЕГУЛАЦИЈЕ“

СРЕДЊЕ ОБРАЗОВАЊЕ

- Намена: објекти у функцији средњег образовања
- Положај грађевинске линије: у складу са графичким прилогом „Карта урбанистичке регулације“
- Потребна површина школског простора: 8м²/ученику
- Потребна површина комплекса: 20-25м²/ученику
- Максимална спратност: По+П+2
- Максималан индекс заузетости грађевинске парцеле: 40%
- Максимална висина коте венца: 12м
- Приступ комплексу предвиђен је са јавне саобраћајнице
- Обезбедити довољан број паркинг места у складу са условом 1ПМ/1учионица
- Избор материјала за изградњу и обликовање треба да буде у складу са наменом простора и окружењем
- Кровови треба да буду обавезно у нагибу, са максималним нагибом од 45%
- Ограђивање комплекса извршити транспарентном оградом до висине 1.60м

- При пројектовању придржавати се свих важећих прописа за пројектовање ове врсте објеката. Услове и начин финансирања прилагодити резултатима детаљних геолошких истраживања
- При пројектовању морају се испоштовати сви услови за несметано кретање деце, старих, хендикепираних и инвалидних лица
- Врсте зеленила које се саде у дворишту школа не смеју да буду крте (врба, бреза и сл.), бодљикаве и отровне врсте. Корисне саднице за ове комплексе су оне са ниском крошњом. Препоручују се фитоцидне здраве врсте. Високо дрвеће не треба садити на јужној страни.
- За потребе формирања грађевинске парцеле извршити парцелацију, односно препарцелацију у складу са законом.

4. Услови изградње објекта и уређења парцеле

4.1 Подаци о планираном објекту

- Радови који се врше: изградња на месту објекта који се руши
- Врста објекта: објекат у низу
- Тип објекта: компактан објекат
- Намена објекта: јавни објекат – школски објекат (радионица са учионицама)
- Садржај објекта: приземље – радионица, котларница, степениште
спрат – 4 учионице, санитарни чвор, хол
- Бруто површина под објектом: 302,05м²
- Спратност објекта: П+1
- Спратна висина: 3,80м
- Бруто развијена грађевинска површина објекта: 605м²
- Позиција објекта: према графичком прилогу ИДР који је саставни део овог акта
- Кота пода приземља: према ИДР
- Облик крова, кровне равни: према ИДР, двоводни
- Висина слемена објекта: 8,58м, према ИДР
- Максимална висина забатног (противпожарног) зида: 9,05м, према ИДР
- Врста кровног покривача: према ИДР
- Обрада фасаде: фасада мора бити завршно обрађена. Форму и текстуру обраде одредити тако да се иста уклопи са постојећим објектима и у постојећи амбијент; користити светлије нијансе на основним, великим површинама фасаде, а тамније тонове на мањим површинама за акцентовање појединих површина.
- Услови приступачности: морају се обезбедити услови приступачности особама са посебним потребама у складу са Правилником о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама (“Сл. гласник РС”, бр.22/2015)
- 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 озеленити 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.
- Паркирање и гаражирање возила је обавезно у оквиру сопствене грађевинске парцеле, изван површине јавног пута, према следећем нормативу: 1ПМ/по учионици или 1ПМ/на 10 запослених радника. Паркинге за постојећи комплекс и планирану изградњу приказати у прилогу партерног уређења, који је саставни део пројекта за грађевинску дозволу.

4.3 Урбанистички показатељи:

- **постојеће стање на парцели** (укупно под објектима 1014м2):

- индекс заузетости парцеле под објектима 50,62 %
- индекс изграђености на парцели 0,51

- **будуће стање на парцели** (укупно под објектима 1113м2, БРГП 1415м2):

- индекс заузетости парцеле под објектима 55,57%
- индекс изграђености на парцели 0,71

5. Услови за прикључење на инфраструктуру

Саобраћајни приступ – Постојећи приступ објекту и целокупном комплексу је директан са постојеће саобраћајнице – ул. Краља Александра.

Водовод и канализација – Према ИДР постоји прикључак на водовод и канализацију (прикључци објекта који се уклања), па из тог разлога нису прибављани услови за пројектовање и прикључење од надлежног предузећа.

Електроенергетска мрежа - Према ИДР постоји прикључак на електро енергетску мрежу (прикључак објекта који се уклања), па из тог разлога нису прибављани услови за пројектовање и прикључење од надлежног предузећа.

Противпожарни услови – За изградњу школског објекта прибављени су Услови заштите од пожара 09/32 број: 217-16965/18 од 09.11.2018.године, издати од Министарства унутрашњих послова – Сектор за ванредне ситуације – Одељење за ванредне ситуације у Ужицу – Одсек за превентивну заштиту, Ужице, који се у потпуности морају испоштовати.

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

- Уклања се постојећи објекат површине 203м2 и на његовом месту се гради планирани објекат. Остали објекти се задржавају.

7. Посебни услови

7.1 Објекти на кат. парцели бр.369 КО Пожега који се воде под бројем 2 и 3, као и објекат бр.1 са кат. парцеле бр.370/16 КО Пожега, у катастру се воде као објекти изграђени без одобрења за изградњу. Такође, на кат. парцели бр.369 КО Пожега постоји објекат (аутомеханичарска радионица) који није евидентиран у катастру. Пре подношења захтева за издавање грађевинске дозволе, потребно је решити статус постојећих објеката на парцели.

7.2 Сходно члану 53а став 2 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 и 83/2018), а имајући у виду да је изградња планираног објекта на две катастарске парцеле, обавеза је инвеститора да пре подношења захтева за употребну дозволу формира грађевинску парцелу за предметни објекат.

7.3 Према ситуационом плану ИДР планирани објекат је од јужне међе на мањој удаљености него што је планом предвиђено. За изградњу према приложеној ситуацији потребно је уз документацију за грађевинску дозволу приложити оверену сагласност јужних помеђара (власника кат. парцела бр.370/6 и 370/7 КО Пожега).

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 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://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, 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.

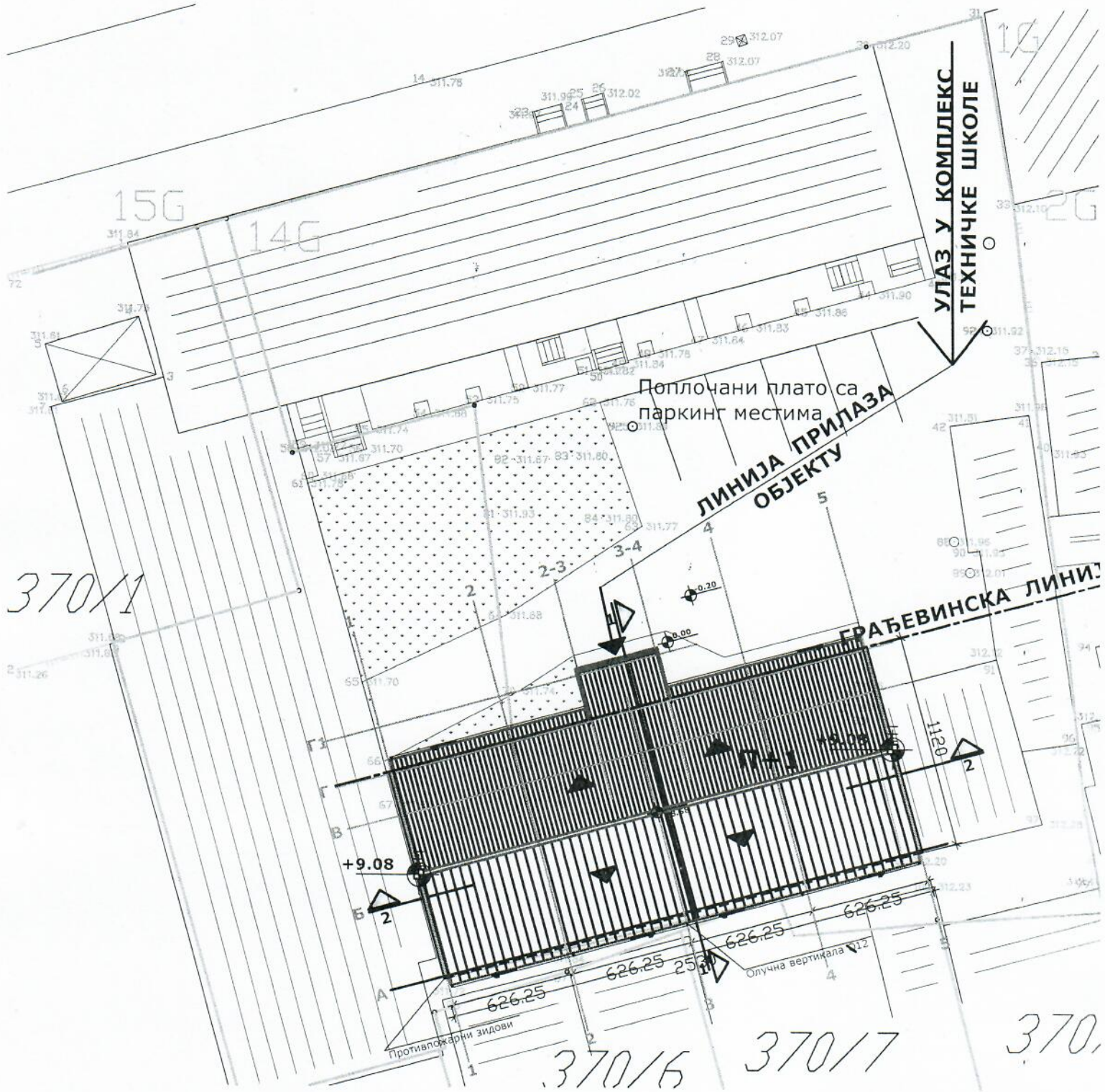
Напомена: Саставни део издатих локацијских услова је графички прилог бр.1, услови имаоца јавних овлашћења и Идејно решење ИДР 10/18-1 од 18.10.2018.године „Школског објекта радионице и учионице спратности П+1 на кат. парцелама 369 и 370/16 КО Пожега“, урађено од АГИ „ИНГ ПРОЈЕКТ“ Пожега.

Обрадила: Мирјана Вајовић, дпп

РУКОВОДИЛАЦ,
Нада Красић, дпп

ЛОКАЦИЈСКИ УСЛОВИ

за изградњу школског објекта – радионице са учионицама
на кат. парцелама број 369 и 370/16 КО Пожега



ROP-POZ-32381-LOC-1/2018

03 број 350-283/2018 од 16.11.2018.године

Оверава: