



РЕПУБЛИКА СРБИЈА

Општина Пожега

Општинска управа

Одељење за урбанизам, грађевинарство,

стамбено-комуналне послове и

заштиту животне средине

03 број 350–368/2021

ROP-POZ-32791-LOC-1/2021

12.11.2021. године

П о ж е г а

Одељење за урбанизам, грађевинарство, стамбено - комуналне послове и заштиту животне средине Општинске управе Пожега, решавајући по захтеву „Теминг Плус“ доо Пожега, [REDACTED] који је поднет преко пуномоћника Павловић Ђорђа из Пожега, [REDACTED] на основу члана 53а став 1 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, 9/2020 и 52/2021) и Плана генералне регулације Пожега (Службени лист општине Пожега бр.5/15, 7/16, 2/17, 14/18, 13/21 и 15/21 - исп. тех. грешке) издаје

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

за надградњу два вишепородична стамбена објекта По+П+4 (објекат бр.1 и бр.2) до спратности По+П+5

и доградњу лифта уз објекат бр.1

на катастарској парцели бр.167/9 КО Пожега

1. Подаци о катастарској парцели/локацији

- Према Препису листа непокретности број 6230 КО Пожега од 12.11.2021.године који је по службеној дужности прибављен са сервисне магистрале е-управе, катастарска парцела бр.167/9 КО Пожега се према врсти земљишта води као градско грађевинско земљиште, док се по начину коришћења и катастарској класи води на следећи начин:

- део парцеле бр.1 - земљиште под зградом и другим објектом у површини 172м2

- део парцеле бр.2 - земљиште под зградом и другим објектом у површини 172м2

- део парцеле бр.3 - земљиште уз зграду и други објекат у површини 853м2

Укупна површина парцеле је 1197м2. Објекти имају одобрење за употребу. Власници посебних делова објеката су уписани у В лист евиденције катастра непокретности.

- Према Копији катастарског плана водова број 956-307-23292/2021 од 13.10.2021.године које је издато од надлежног Републичког геодетског завода – Сектор за катастар непокретности - Одељење за катастар водова Ужице, на кат. парцели бр.167/9 КО Пожега постоје подземне инсталације – струја, гасовод, ТК инсталације и канализација. Доградња лифта уз северну фасаду објекта бр.1 се планира у делу парцеле где нису евидентирани подземне инсталације.

- Уз захтев за издавање локацијских услова приложен је катастарско-топографски план из фебруара 2021.године, израђен од „Геодетска мерења“ Коцељева, [REDACTED].

- Катастарска парцела број 167/9 КО Пожега има правилан облик, довољну ширину фронта и површину, као и приступ на јавну саобраћајницу, па испуњава услове за грађевинску парцелу.

2. Подаци о класи и намени објекта

- Према захтеву и Правилнику о класификацији објеката („Службени гласник РС“ бр.22/15), планирани објекат *припада класи **Стамбене зграде са три или више станова (издвојене и остале стамбене зграде са више од три стана, као што су стамбени блокови, куће са апартманима и сл, у којима су станови намењени за стално становање или за повремени боравак), преко 2000м² или П+4+Пк (ПС), категорије В (захтевни објекти), класификациони број 112222.***

3. Намена, правила уређења и грађења из ПГР Пожеге

- Предметна локација 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, 14/18 и 13/21).

- Према намени простора дефинисаној у оквиру плана генералне регулације, предметна катастарска пацела бр.167/9 КО Пожега припада урбанистичкој целини **Ц0.9**, односно подцелини **Ц0.9.5** са **наменом градски центар - становање високих** густина од 250 ст/ха са централним функцијама.

ПОСЕБНИ УСЛОВИ ГРАЂЕЊА ЗА ОБЈЕКТЕ ВИШЕПОРОДИЧНОГ СТАНОВАЊА

УРБАНИСТИЧКА ЦЕЛИНА	Ц0.9
УРБАНИСТИЧКА ПОДЦЕЛИНА	Ц0.9.5
ДОЗВОЉЕНА НАМЕНА	ГРАДСКИ ЦЕНТАР - СТАНОВАЊЕ ВИСОКИХ ГУСТИНА ОД 250 ст/ха СА ЦЕНТРАЛНИМ ФУНКЦИЈАМА
ИНДЕКС ИСКОРИШЋЕНОСТИ ЗЕМЉИШТА	макс 60%
СПРАТНОСТ ОБЈЕКТА	<ul style="list-style-type: none"> максимално По+П+5 (шест надземних етажа)
ТИП ИЗГРАДЊЕ	<ul style="list-style-type: none"> СЛОБОДНОСТОЈЕЋИ ОБЈЕКТИ ОБЈЕКТИ У НИЗУ
МИНИМАЛНА ВЕЛИЧИНА ПАРЦЕЛЕ	<ul style="list-style-type: none"> ЗА СЛОБодно СТОЈЕЋИ ОБЈЕКАТ је 6 ари ЗА ОБЈЕКТЕ У НИЗУ ЈЕ 2 ара
МИНИМАЛНА ШИРИНА ФРОНТА	<ul style="list-style-type: none"> ЗА СЛОБодно СТОЈЕЋИ ОБЈЕКАТ је 20м ЗА ОБЈЕКТЕ У НИЗУ БЕЗ ОГРАНИЧЕЊА
ПОЛОЖАЈ ГРАЂЕВИНСКЕ	ПРЕМА ГРАФИЧКОМ ПРИЛОГУ „КАРТА УРБАНИСТИЧКЕ РЕГУЛАЦИЈЕ“

ЛИНИЈЕ			
ПОСЕБНО ПРАВИЛО			

Мере енергетске ефикасности - Под појмом енергетске ефикасности подразумева се скуп мера које се предузимају у циљу смањења потрошње енергије, а које при томе не нарушавају услове рада и живљења. Дакле, циљ је свести потрошњу енергије на минимум, а задржати или повећати ниво удобности и комфора. Енергетска ефикасност подразумева и обезбеђење одрживе градње применом техничких мера, стандарда и услова пројектовања, планирања и изградње објеката. Приоритет је рационална употреба квалитетних енергената и повећање енергетске ефикасности у производњи, дистрибуцији и коришћењу енергије од крајњих корисника услуга.

Закон о планирању и изградњи уважава значај енергетске ефикасности објеката. Обавеза унапређења енергетске ефикасности објеката дефинисана је у фази пројектовања, извођења, коришћења и одржавања (члан 4).

Енергетска ефикасност се постиже коришћењем ефикасних система грејања, вентилације, климатизације, припреме топле воде и расвете, укључујући и коришћење отпадне топлоте и обновљиве изворе енергије колико је то могуће. Битан енергетски параметар су облик и оријентација објекта који одређују његову меру изложености спољашњим климатским утицајима (температура, ветар, влага, сунчево зрачење). Избором одговарајућег облика, оријентације и положаја објекта, као и одговарајућим избором конструктивних и заштитних материјала, може се постићи енергетска повољност објекта.

При пројектовању и изградњи планираних објеката применити следеће мере енергетске ефикасности:

- у обликовању избегавати превелику разуђеност објекта, јер разуђен објекат има неповољан однос површине фасаде према корисној површини основе, па су губици енергије претерани;
- избегавати превелике и погрешно постављене прозоре који повећавају топлотне губитке;
- заштитити објекат од прејаког летњег сунца зеленилом и елементима за заштиту од сунца;
- груписати просторе сличних функција и сличних унутрашњих температура, нпр. помоћне просторије оријентисати према северу, дневне просторије према југу;
- планирати топлотну изолацију објекта применом термоизолационих материјала, прозора и спољашњих врата, како би се избегли губици топлотне енергије;
- користити обновљиве изворе енергије – нпр. користити сунчеву енергију помоћу стаклене башге, фотонапонских соларних ћелија, соларних колектора и сл.;
- уградити штедљиве потрошаче енергије.

Објекти високоградње морају бити пројектовани, изграђени, коришћени и одржавани на начин којим се обезбеђују прописана енергетска својства у складу са Правилником о енергетској ефикасности зграда („Сл. гласник РС“, бр. 61/11). Ова својства се утврђују издавањем сертификата о енергетским својствима који чини саставни део техничке документације која се прилаже уз захтев за издавање употребне дозволе.

Услови и начин обезбеђења простора за паркирање возила - Паркирање и гаражирање возила за потребе власника односно корисника објеката свих типова изградње, обезбеђује се на сопственој грађевинској парцели изван површине пута, изградњом паркинга или гаража уз услов који је дат за сваку намену посебно.

Потребан број паркинга и гаражних места се одређује по критеријуму:

- једно паркинг место по једној стамбеној јединици;
- једно паркинг место на 70 m² корисног простора банке, здравствене, пословне, образовне и административне установе;
- уколико је пословни простор мање површине, по једном објекту пословања обезбедити једно место за паркирање по једном пословном простору;
- једно паркинг место на 100 m² корисног простора трговине на мало;
- једно паркинг место на користан простор за 8 столица угоститељског објекта.

Одводњавање и нивелација - Површинске воде одводе се са парцеле слободним падом према риголама, односно према улици (код регулисане канализације, односно јарковима) са најмањим падом од 1,5 %.

Површинске воде са једне грађевинске парцеле не могу се усмеравати према другој парцели.

Ограђивање парцела по појединим зонама – У зонама вишеспратне и вишеспратне изградње, парцеле се по правилу не ограђују.

4. Услови изградње објекта и уређења парцеле

1. Подаци о планираном објекту

- Намена објекта: вишепородични стамбени објекти (објекат бр.1 и објекат бр.2)
- Бруто површина под објектима: објекат бр.1 – 172м²; објекат бр.2 – 172м²
- Радови који се врше: - надградња 5 спрата над оба објекта (јединствене 6.етаже над објектом бр.1 и објектом бр.2)
- доградња лифта за излазак на 5 спрат, уз објекат број 1
- Бруто површина приземља (оба објекта): - објекти пре доградње 344,00м²
- објекти након доградње 347,52м²
- Спратност објеката: - објекти пре доградње По+П+4
- објекти након доградње По+П+5
- Укупна БРГП објеката надземно: - објекти пре доградње 1899,60м²
- објекти након доградње 2344,57м²
- Укупна БРГП објеката: - објекти пре доградње 2243,60м²
- објекти након доградње 2688,57м²
- Укупна нето објеката: - објекти пре доградње 1801,70м²
- објекти након доградње 2138,09м²
- Садржај објеката: - објекти пре доградње 34 стамбене јединице
- објекти након доградње 41 стамбена јединица
- Висина објеката: - објекти пре доградње 16,50м
- објекти након доградње 19,80м
- Спратна висина: - подрум 2,16м, приземље 2,74м, спратови 1-4 2,74м, 5. спрат 2,75
- Бруто површина лифта: 3,52м²
- Позиција доградње (лифта): према ИДР, уз северну фасаду објекта бр.1
- Облик крова, кровне равни: према ИДР
- Врста кровног покривача: према ИДР
- Отвори на фасади: без ограничења
- 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 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.
- За паркирање возила обезбедити простор на сопственој грађевинској парцели, изван јавне саобраћајне површине. Потребан број паркинга одређује се по критеријуму 1 ПМ/1 стан, па је потребно на парцели обезбедити минимално још 7 паркинг места за 7 ново планираних станова.

4.3 Урбанистички показатељи

- постојећи на парцели:

- индекс заузетости парцеле под објектом 28,74 %
- индекс изграђености на парцели 1,59

- будући на парцели (након надградње):

- индекс заузетости парцеле под објектом 29,03 %
- индекс изграђености на парцели 1,96

5. Услови за пројектовање и прикључење на инфраструктуру

Саобраћајни приступ је директан са јавне саобраћајнице – улице Војводе Мишића, која тангира локацију са јужне стране.

Водовод и канализација – Према подацима из Главне свеске ИДР, за водоснабдевање објекта и одвођење отпадних вода из објекта користиће се постојећи прикључци водовода и канализације.

Електроенергетска мрежа - Према Условима за пројектовање и прикључење број 8М.1.0.0.-D-09.20.-257932-21 од 01.11.2021.године, издатим од надлежног предузећа ЈП «Електропривреда Србије» д.о.о. Београд, Огранак Електродистрибуција Ужице, Момчила Тешића 13, издају се услови за прикључење на дистрибутивну мрежу који се у потпуности морају испоштовати.

Уз услове за пројектовање достављен је и Уговор о пружању услуге за прикључење на дистрибутивни систем електричне енергије број 8М.1.0.0.-D-09.20.-257932-21-UGP од 01.11.2021.године. Инвеститор је у обавези да попуни недостајуће информације у Уговору, својеручно потпише, скенира и овери квалификованим електронским сертификатом и кроз пријаву ралова у обједињеној процедури достави потписани Уговор преко надлежног органа, као и да испуни све обавезе из члана 7. предметног Уговора.

Заштита од пожара – у оквиру обједињене процедуре прибављени су Услови заштите од пожара, 09.31 број 217-16132/21 од 19.10.2021.године, издати од Министарства унутрашњих послова – Сектор за ванредне ситуације – Одељење за ванредне ситуације у Ужицу, који се у потпуности морају испоштовати.

Наведени технички услови имаоца јавних овлашћења су саставни део ових локацијских услова.

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

- Нема објеката за уклањање.

7. Промена намене пољопривредног земљишта

- Није потребна, земљиште је неплодно.

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 ("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://gradjevinskedoazole.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.

10. 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, идејно решење број 52/2021-IDR, септембар 2021.године, урађено од „WORKROOM“ Пожега, [REDACTED] и прибављени услови имаоца јавних овлашћења.

Обрадила: Мирјана Вајовић, дпп

РУКОВОДИЛАЦ,

Нада Красић, дпп

