

РЕПУБЛИКА СРБИЈА

Општина Пожега

Општинска управа

Одељење за урбанизам, грађевинарство,

стамбено-комуналне послове и

заштиту животне средине

03 број 350–72/2020

ROP-POZ-15638-LOC-9/2020

28.05.2020. године

П о ж е г а

Одељење за урбанизам, грађевинарство, стамбено - комуналне послове и заштиту животне средине Општинске управе Пожега, решавајући по захтеву Војина Крцића из Пожеге, [REDACTED], који је поднет преко пуномоћника Миљка Ковачевића из Пожеге, [REDACTED], на основу члана 53а 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 Пожеге (Службени лист општине Пожега бр. 5/15, 7/16, 2/17 и 14/18) издаје

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

за надградњу постојећег помоћног објекта стамбеним простором
до спратности П+1,
на кат. парцели број 24/1 КО Пожега

1. Подаци о катастарској парцели/локацији

- Према Препису листа непокретности број 491 КО Пожега, заводни број 952-04-145-4708/2020 од 02.04.2020.године, издатом од надлежног Републичког геодетског завода - Службе за катастар непокретности Пожега, катастарска парцела број 24/1 КО Пожега се према врсти земљишта води као градско грађевинско земљиште, док се по начину коришћења и катастарској класи води као:

- земљиште под зградом-објектом у површини 76м² (објекат бр.1 – породична стамбена зграда приземне спратности, објекат изграђен без одобрења за изградњу),
- земљиште под зградом-објектом у површини 110м² (објекат бр.2 – помоћна зграда приземне спратности, објекат изграђен без одобрења за изградњу) и
- земљиште уз зграду-објекат у површини 103м², укупно 289м².

Власник земљишта је Република Србија, сукорисници на парцели су Михајиловић Наташа (Арсеније), Пожега, [REDACTED] и Крцић Војин (Аксентије), Пожега, [REDACTED].

Сувласници објекта бр.1 су Михајиловић Наташа (Арсеније), Пожега, [REDACTED], [REDACTED], удео заједнички и Крцић Војин (Аксентије), Пожега, [REDACTED], удео заједнички, док власник/држалац објекта бр.2 није утврђен.

- Катастарска парцела број 24/1 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 једним станом – Издвојене куће за становање или повремено боравак, као што су породичне куће, виле, викендице, летњиковци, планинске колибе, ловачке куће, до 400м² и П+1+Пк (ПС), категоорије А (незахтевни објекти), класификациони број 111011.*

3. Намена, правила уређења и грађења из ПГР Пожеге

- Катастарска парцела број 24/1 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, 2/17 и 14/18).

- Према намени простора дефинисаној у Плану генералне регулације Пожеге,¹ предметна локација *припада урбанистичкој целини Ц0 – градски центар, подцелини*

Ц0.6.1 у којој је планирана намена – становање високих густина од 250 ст/ха са централним функцијама.

ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

ОПШТИ УСЛОВИ ГРАЂЕЊА ЗА ЦЕЛИНУ Ц0

- 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, услужно занатство, услужне делатности, угоститељство, здравство, социјална заштита, култура, забава, спорт и пословно-административне делатности. 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.
- Постојеће породичне објекте могуће је реконструисати, адаптирати и санирати, поштујући планом дату грађевинску линију, а све у складу са посебним правилима грађења датим за породично становање. Постојеће породичне објекте, могуће је доградити и надградити у оквиру, планом задатих параметара. Уколико је постојећи објекат премашио максимални дозвољени индекс заузетости, могућа је само надградња до испуњења максималног дозвољеног индекса изграђености.
- 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 наспрамним 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 суседним²

- парцелама, осим у оквиру светларника, код објеката у низу.
- За изградњене 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, било у гаражи у склопу самог објекта, као самосталан објекат или на слободном делу парцеле. Број места за паркирање путничких возила за становање износи минимално 1ПМ/ на 1 стан.
 - 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.

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 изградњеним 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	Новопланирани објекти се постављају у оквиру дефинисаних грађевинских линија. Најмање дозвољено растојање основног габарита (без испада) новог објекта и линије суседне грађевинске парцеле је за: <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 	

		<ul style="list-style-type: none"> • за први или последњи објекат у непрекинутом низу – 1,5 m 	
		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.	
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.</p> <p>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.</p> <p>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			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“
УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДЊУ ДРУГОГ ОБЈЕКТА НА ПАРЦЕЛИ			Дозвољена је изградња другог објекта основне, компатибилне или пратеће намене у оквиру планираних урбанистичких параметара
			Минимална удаљеност слободностојећих објеката на истој парцели износи 1/2 висине вишег објекта.
			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.
			Дозвољена је изградња једног помоћног објекта на парцели, приземне спратности
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: надградња
- Позиција објекта: објекат број 2 на копији плана
- Намена објекта: постојећа - помоћни објекат
будућа - стамбени објекат
- Садржај објекта: у постојећем приземљу помоћне просторије, према ИДР
планирани спрат – једна стамбена јединица
- Спратност објекта: постојећа П
планирана П+1
- Површина под објектом (брuto): приземље – 97,95м²
спрат – 93,86м²
- Бруто развијена грађевинска површина објекта (са надградњом): 191,81м²
- Површина под свим објектима на парцели (брuto): 173,95м²
- Бруто развијена грађевинска површина на парцели (са надградњом): 343,81м²
- Спратна висина: постојеће приземље 2,90м,
планирани спрат 2,65мм
- Висина објекта - слеме: 8,36м, источна страна 5,25м, западна страна 5,90м
- 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 за планирани објекат износи минимално 1 паркинг или гаражно место.

4.3 Урбанистички показатељи:

- постојећи на парцели:

- индекс заузетости парцеле 60,19%
- индекс изграђености на парцели 0,86

- будући на парцели (са надградњом):

- индекс заузетости парцеле 60,19%
- индекс изграђености на парцели 1,19

5. Услови за прикључење на инфраструктуру

Саобраћајни приступ – Саобраћајни приступ је директан, постојећи приступ са Хиландарске улице која тангира парцелу са западне стране.

Водовод и канализација – Према подацима из Главне свеске ИДР нови прикључци водовода и канализације нису потребни, јер ће се за снабдевање планираног објекта водом и одвођење отпадних вода користити постојећи прикључци водовода и канализације.

Електроенергетска мрежа - - Према Условима за пројектовање и прикључење број 8М.1.0.0.-Д-09.20.-102899-20 од 07.05.2020.године, издатим од надлежног предузећа « ЕПС Дистрибуција» Д.О.О. Београд – Огранак Електродистрибуција Ужице, постоје техничке могућности за прикључак планираног објекта, с тим што је инвеститор дужан да испуни услове који су наведени у предметним условима електродистрибуције.

Уз услове за пројектовање достављен је и Уговор о пружању услуге за прикључење на дистрибутивни систем електричне енергије број 8М.1.0.0.-Д-09.20.-102899-20-УГП од 07.05.2020.године. Инвеститор је у обавези да попуни недостајуће информације у Уговору, својеручно потпише, скенира и овери квалификованим електронским сертификатом и кроз пријаву радова у обједињеној процедури достави потписани Уговор надлежном органу.

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

- Нема објеката за уклањање.

7. Посебни услови

7.1 Према подацима из листа непокретности, оба објекта изграђена на предметној локацији се у катастру воде као објекти изграђени без одобрења за изградњу. Стога је неопходно да инвеститор, пре подношења захтева за издавање грађевинске дозволе, реши правни статус постојећих објеката и изврши упис у катастар непокретности.

7.2 Према подацима из листа непокретности, бруто површина објекта бр.2 износи 110м², док по приложеној пројектној документацији – ИДР (Главна свеска и Пројекат архитектуре) бруто површина објекта бр.2 износи 97,95м². Пре подношења захтева за издавање грађевинске дозволе потребно је усагласити ове податке.

7.3 За планирану изградњу (надградњу) објекта на удаљености мањој него што је планом дефинисано (према северној, источној и јужној међи), као и за отварање прозора на северној и јужној фасади објекта, потребно је прибавити сагласност помеђара.

7.4 У приложеном идејном решењу на насловној страни и на другим местим у текстуалном делу је наведена врста радова: „Измена решења о одобрењу за извођење радова“, и постоје бројне словне грешке, па је приложено ИДР неуредно. У наредној фази пројектовања (у пројекту за грађевинску дозволу) обавезно извршити исправку наведеног.

8. Промена намене земљишта

- Није потребна.

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://сеор.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 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.72/2018) и доказ о власништву.

11. Поука о правном средству

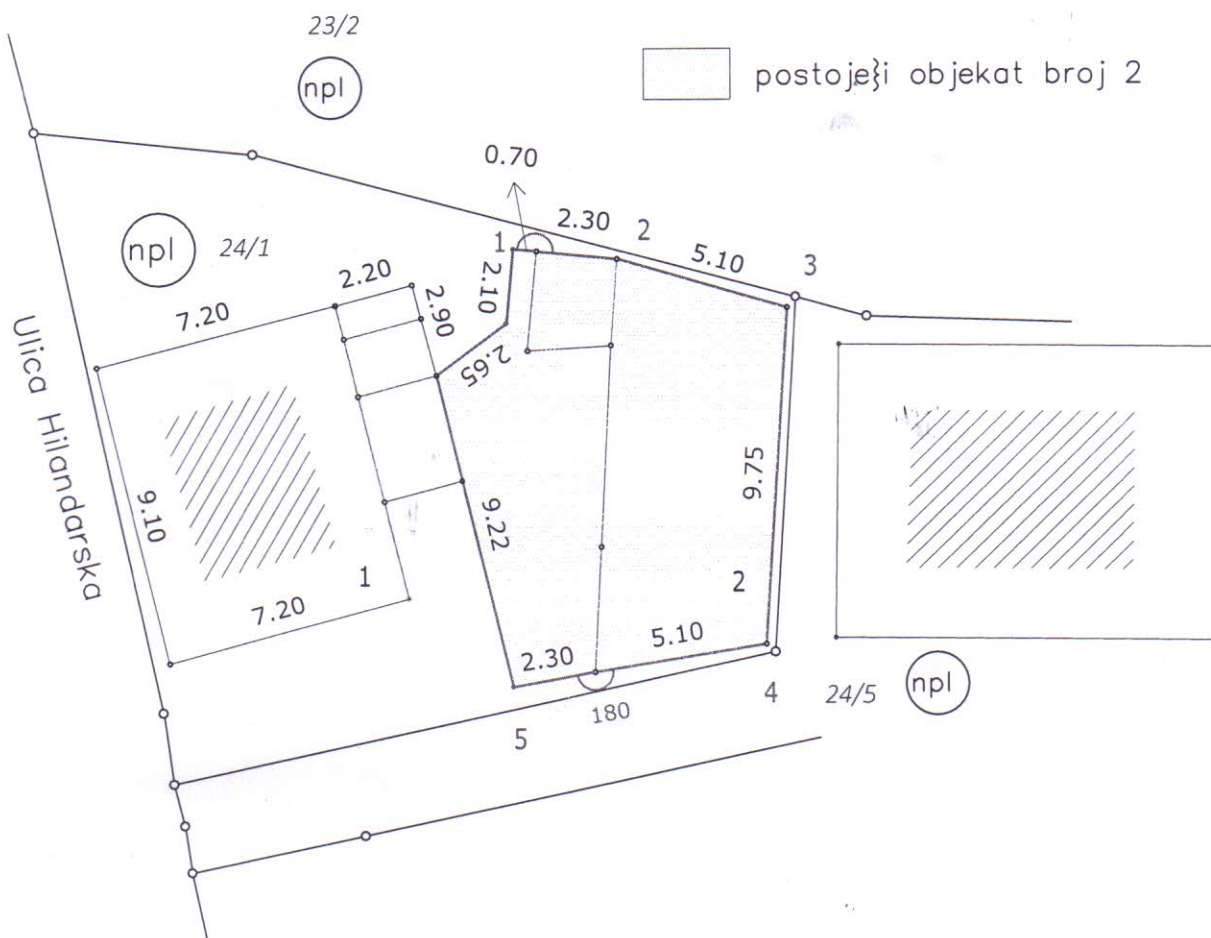
- На издате локацијске услове може се изјавити приговор општинском већу преко овог органа или електронским путем кроз централни информациони систем, у року од три дана од дана достављања.

Напомена - саставни део издатих локацијских услова је Графички прилог бр. 1 и Идејно решење „Надградње спрата на постојећем приземном помоћном објекту до спратности П+1, на кат. парцели бр.24/1 КО Пожега“, инвеститора Војин Крцић, Пожега, Војводе Степе 3/2, број 12/19-1, Пожега, 25.02.2020.године, урађено од АГИ „ИНГ ПРОЈЕКТ“ Пожега, ул. Цара Лазара 28.

Обрадила: Мирјана Вајовић, дпп

Руководилац,
Нада Красић, дпп

ЛОКАЦИЈСКИ УСЛОВИ
за надградњу постојећег помоћног објекта
стамбеним простором до спратности П+1,
на кат. парцели број 24/1 КО Пожега



ROP-POZ-15638-LOC-9/2020
03 број 350-72/2020 од 28.05.2020.године
Оверава: