



Општина Пожега

Општинска управа

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

03 број 350 – 92/2021

ROP-POZ-33597-LOC-4/2021

01.04.2021. 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 **Маћић Славке** [REDACTED] поднетог преко пуномоћника Ковачевић Миљка [REDACTED] на основу члана 53а став 1 Закона о планирању и изградњи («Сл.гл.РС» број 72/09, 81/09-исправка, 64/10-УС, 24/11, 121/12, 42/13-УС, 50/13-УС, 98/13-УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/19, 37/19-др. Закон и 9/20) и Плана генералне регулације Пожеге («Службени лист општине Пожега» бр.5/15, 7/16, 2/17 и 14/18), издаје:

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

за доградњу спољњег накривеног степеништа на стамбеној згради са три стана
на катастарској парцели број 167/6 КО Пожега

1. ПОДАЦИ О КАТАСТАРСКОЈ ПАРЦЕЛИ / ЛОКАЦИЈИ:

Место :	Пожега	К.О. : Пожега			
Потес:	Кат. пар.:	Лист неп.:	Површина:	Кат. култ. и класа:	Врста земљишта :
Варош	број 167/6	Број 1102	4 а 02 м ²	1) земљиште под објектом 94 м ² 2) земљиште под делом објекта 7 м ² 3) земљиште уз објекат 301 м ²	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ

- Предметна катастарска парцела број 167/6 КО Пожега је у приватној својини инвеститора, обим удела 1/1.
- На предметној катастарској парцели изграђен је један објекат:
 - објекат 1 – породична стамбена зграда, спратности П+1, за коју је издато одобрење за употребу;
- На предметној катастарској парцели изграђен је и део објекта са суседне катастарске парцеле.
- На предметној катастарској парцели нема евидентираних подземних водова, изузев што је на самом уласку у парцелу, далеко од места предметних радова, остављен прикључак за гасовод.
- Наведени подаци су званични подаци Републичког геодетског завода – Службе за катастар непокретности Пожега, исказани у : Копији плана за катастарску парцелу број 167/6 КО Пожега,

издатој 29.03.2021. године под бројем 952-04-145-5627/2021 и Копији катастарског плана водова, издатој од РГЗ – Одељења за катастар водова Ужице 26.03.2021. године под бројем 956-307-5986/2021.

Подаци о парцели преузети су са портала е-управе.

2. НАМЕНА, ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА НА ОСНОВУ ПЛАНСКОГ ДОКУМЕНТА :

- Катастарска парцела број 167/6 КО Пожега, налази се 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 **Ц 0.9.5** – центар насеља - **становање високе густине 250 ст/ха са централним функцијама.**

Претежна намена простора :	становање високе густине 250 ст/ха са централним функцијама
Друге намене :	Дозвољена је изградња пословних, пословно-стамбених, стамбено-пословних и стамбених објеката намењених породичном и вишепородичном становању под условима који важе за целину и подцелину
Максимални индекс заузетости :	60%
Максимални индекс изграђености :	-
Максимална спратност :	По+П+5
Положај објекта на парцели :	○ 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. <u>Мања удаљеност од предвиђене планом могућа је уз сагласност корисника суседне парцеле</u>
Тип изградње :	Слободностојећи објекти Објекти у низу
МИНИМАЛНА ВЕЛИЧИНА ПАРЦЕЛЕ	• за слободностојећи објекат: 6.0 ари • за објекте у низу: 2.0 ара
МИНИМАЛНА ШИРИНА ФРОНТА	- за слободностојеће објекте је 20,0 м. - за објекте у низу: без ограничења
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	
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.	
Паркирање :	- Паркирање обезбедити у оквиру парцеле. За сваку стамбену јединицу обезбедити једно паркинг место.
Друга правила :	- 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

Грађевинске и регулационе линије су дате у графичком прилогу бр. 1 и морају се поштовати при пројектовању и изградњи објекта!

3. ПОДАЦИ О КЛАСИ И НАМЕНИ ОБЈЕКТА

Класа објекта :	СТАМБЕНА ЗГРАДА СА ТРИ СТАНА
Категорија објекта :	А (незахтевни објекти)
Класификациона ознака :	112211
Процентуална заступљеност :	100,00 %

4. УСЛОВИ ИЗГРАДЊЕ ОБЈЕКТА И УРЕЂЕЊА ПАРЦЕЛЕ :

4.1 ПОДАЦИ О ПОСТОЈЕЋЕМ ОБЈЕКТУ БРОЈ 1 КОЈИ ЈЕ ПРЕДМЕТ РАДОВА

Намена објекта :	СТАМБЕНИ ОБЈЕКАТ СА ТРИ СТАНА	100,00 %
Тип објекта :	ОБЈЕКАТ У НИЗУ	
Габарит објекта :	Није приказан габарит постојећег објекта. Потребно је дефинисати га у даљој изради техничке документације, у техничком опису.	
Садржај објекта :	Три засебне стамбене јединице.	
Спратност :	П + 1 + Пк (приземље, спрат и поткровље)	
Површина земљишта под објектом (постојеће) :	94,00 м² (+ 7,00 м² објекта са друге парцеле = 101,00 м²)	
Укупна површина грађевинске парцеле :	402 м²	
Нето површина објекта (постојеће) :	=171,99 м² укупно	
БРГП објекта (постојеће) :	= 249,65 м² укупно	
Укупна БРГП на парцели (постојеће) :	289,00 м²	
Затечени индекс заузетости :	-	
Затечени индекс изграђености :	-	

Спратна висина (светла висина) :	-
Позиција објекта :	Према графичком прилогу / идејном решењу

4.2 ПОДАЦИ О ПЛАНИРАНОМ РАДОВИМА НА ДОГРАДЊИ СТЕПЕНИШТА И ДОГРАЂЕНОМ ОБЈЕКТУ БРОЈ 1			
Радови који се врше : Доградња			
Намена објекта :	СТАМБЕНИ ОБЈЕКАТ – ТРИ СТАНА	100,00 %	задржава се
Тип објекта :	ОБЈЕКАТ У НИЗУ		задржава се
Габарит објекта :	Није приказан габарит планираног објекта. Потребно је дефинисати га у даљој изради техничке документације, у техничком опису.		
Садржај објекта :	На западној страни објекта бр. 1. извршиће се доградња заједничке комуникације , спољашњих степеница са циљем да се са овако дограђеног простора приступа свакој свакој засебној стамбеној целини у објекту. Спољним степеништем би се попели до постојеће терасе објекта. Свака тераса је део ходника сваког стана објекта . Овим би се укунула комуникација преко унутрашњег степеништа, додатно раздвоиле стамбене целине и повећао конфор у коришћењу овог простора.		
Број функционалних јединица (станава) :	3		
Спратност :	П + 1 + Пк (приземље, спрат и поткровље)		задржава се
Површина земљишта под објектом (будуће) :	27,35 м² доградња	121,35 м² укупно	
Укупна површина грађевинске парцеле :	402 м²	Задржава се	
Нето површина објекта (будуће) :	69,53 м² доградња	241,52 м² укупно	
БРГП објекта (будуће) :	69,53 м² доградња	319,18 м² укупно	
Планирани индекс заузетости :	31,39 %		
Планирани индекс изграђености :	0,892		
Укупан проценат зелених површина :	-		
Планирани број паркинг места :	3		

Спратна висина будуће :	Приземље 265 цм		
Позиција објекта :	Према графичком прилогу / идејном решењу		
Конструкција :	Дограђено степениште је армиранобетонско , са више стубова самостално ослоњено на тло. Степениште је покривено црепом преко конструкције од дрвених рогова и венчаница . Постојеча тераса на спрату која је до сада била непокривена ,постављанјем 6. нових дрвених стубова (димензија 14/14цм) дрвених ригли и рогова такође ће бити наткривена. Темељи су тракасти од армираног бетона МБ 20 са армирано – бетонским серклагима као хоризонталним укрућењем. Међуспратна констркција се не ради, обзиром на врсту и намену објекта. Кровна конструкција је дрвена на две воде,, и ослања се на конструктивне зидове за које је анкерована.		
Нагиб кровне равни :	30 °		

Укупна висина објекта :	9,05 м
Врста кровног покривача :	фалцовани цреп
Материјализација фасаде :	Демит фасада
Стабилност објекта :	објекат пројектовати за осми степен сеизмичности по МКС

4.3 УРБАНИСТИЧКИ ПОКАЗАТЕЉИ

Планирани индекс заузетости :	31,39 %
Планирани индекс изграђености :	0,892

4.4 УСЛОВИ ЗА ФОРМИРАЊЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ:

У границама предметне катастарске парцеле број 167/6 КО Пожега формирана је грађевинска парцела и на њој је изграђен један објекат који је уписан код надлежног РГЗ-СКН Пожега, објекат број 1 и он је предмет доградње.

4.5 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.

Обезбеђена су **три паркинг места** на парцели.

5. УСЛОВИ ИЗГРАДЊЕ ОБЈЕКТА :

Објекти који се уклањају са грађевинске парцеле :	Објекат који је приказан на КТПлану у дубини парцеле а није приказан на копији плана, предвиђен је за рушење.
Етапност градње :	Није предвиђена
Обезбеђење суседних и комуналних објеката и земљишта :	На грађевинским парцелама није дозвољена било каква изградња која би могла угрозити објекте на суседним парцелама и њихову функцију. Код грађења објеката на граници катастарске парцеле према суседу водити рачуна да се објектом или неким његовим елементом (испадом, стрехом и сл) не угрози ваздушни, односно подземни простор суседне парцеле. Приликом формирања градилишта и изградње потребно је обезбедити све објекте на парцели као и суседне објекте у погледу статичке стабилности. Техничком документацијом предвидети потребне мере заштите суседних објеката. Измештање, реконструкција или санација комуналних објеката чија је сигурност и функционалност угрожена извођењем планираних радова, или који својим положајем и функцијом угрожавају предметни објекат, може се вршити само по посебном поступку, уз сагласност и услове надлежног органа.
Заштита животне средине :	Планираним радовима и коришћењем објекта, не смеју се битно погоршати постојећи природни услови у окружењу, битно умањити осунчање суседних објеката и парцела, потпуно заклонити постојећи видик корисницима суседних објеката, утицати на повећање нивоа буке, вибрација, зрачења, загађености ваздуха и сл. изнад дозвољене

границе.

За предметну изградњу није потребно покретати поступак доношења одлуке о потреби израде студије процене утицаја на животну средину;

6. УСЛОВИ ЗА ПРИКЉУЧАК НА САОБРАЋАЈНУ И КОМУНАЛНУ ИНФРАСТРУКТУРУ:

САОБРАЋАЈНИ ПРИКЉУЧАК :	Задржава се постојећи прикључак на улицу Војводе Мишића;
УСЛОВИ СНАБДЕВАЊА ВОДОМ :	Задржава се постојећи прикључак на водовод;
УСЛОВИ ОДВОЂЕЊА ОТПАДНИХ ВОДА :	Задржава се постојећи прикључак на канализацију;
УСЛОВИ СНАБДЕВАЊА ЕЛЕКТРИЧНОМ ЕНЕРГИЈОМ :	Задржава се постојећи прикључак на електроенергетску мрежу;
УСЛОВИ ПРИКЉУЧЕЊА НА ТК МРЕЖУ :	Задржава се постојећи прикључак на телекомуникациону мрежу;

7. ОПШТИ УСЛОВИ – САГЛАСНОСТИ :

- Инвеститор је дужан да о свом трошку, а под условима и уз сагласност јавних предузећа, измести све комуналне објекте чија би безбедност и функционалност били угрожени изградњом планираног објекта или би својим положајем угрозили безбедност будућег објекта.
- Обавеза је да се пројектованим променама у простору, односно будућом изградњом не доведу у питање сигурност и стабилност суседних објеката и грађевинских парцела. У том смислу, техничком документацијом предвидети потребне заштитне мере.

8. ПОСЕБНИ УСЛОВИ – САГЛАСНОСТИ :

- Приликом пројектовања поштовати све прописе и законе везане за заштиту животне средине, заштиту од пожара, санитарну и хигијенску заштиту.
- Обзиром да је предметна доградња степеништа, пројектована на удаљењу које је мање од планом прописаног минималног удаљења објекта од границе суседне грађевинске парцеле, потребно је да инвеститор прибави сагласност на предметну доградњу од власника суседне катастарске парцеле број 168/2 КО Пожега.

9. УСЛОВИ ЗАШТИТЕ ОД ЕЛЕМЕНТАРНИХ НЕПОГОДА :

- Предметно насеље се налази у 8 (осмој) сеизмичкој зони и II климатској зони.

10. РОК ВАЖНОСТИ ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА :

- Локацијски услови важе 24 месеца од дана издавања или до истека важења грађевинске дозволе издате у складу са тим условима, за катастарске парцеле за коју је поднет захтев.

11. ОБАВЕЗЕ ИНВЕСТИТОРА :

- Пре подношења захтева за издавање грађевинске дозволе, потребно је да инвеститор прибави сагласност на предметну доградњу дефинисану у тачки 8.
- У техничком опису пројекта за грађевинску дозволу потребно је дефинисати габарит планираног објекта, за издавање грађевинске дозволе.

12. ДАЉЕ ПОДНОШЕЊЕ ЗАХТЕВА :

- Захтев за издавање решења о грађевинској дозволи предати искључиво у електронској форми, а све у складу са Правилником о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем (*«Сл.гл.РС» број 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 решења о грађевинској дозволи, подноси се техничка документација сачињена у складу са Законом о планирању и изградњи (*«Сл.гл.РС» број 72/09, 81/09-исправка, 64/10-УС, 24/11, 121/12, 42/13-УС, 50/13-УС, 98/13-УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/19, 37/19-др. Закон и 9/20*) и Правилником о садржини, начину и поступку израде и начин вршења контроле техничке документације према класи и намени објекта (*«Сл.гл.РС» број 73/19*) као и сагласности дефинисане у тачки 8.

13. 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.

14. НАПОМЕНА:

-Саставни део издатих локацијских услова је и:

-Графички прилог бр. 1;

-Идејно решење урађено од стране АГИ „ИНГ ПРОЈЕКТ“, Пожега - одговорни пројектант Миљко М. Ковачевић, диг [REDACTED]

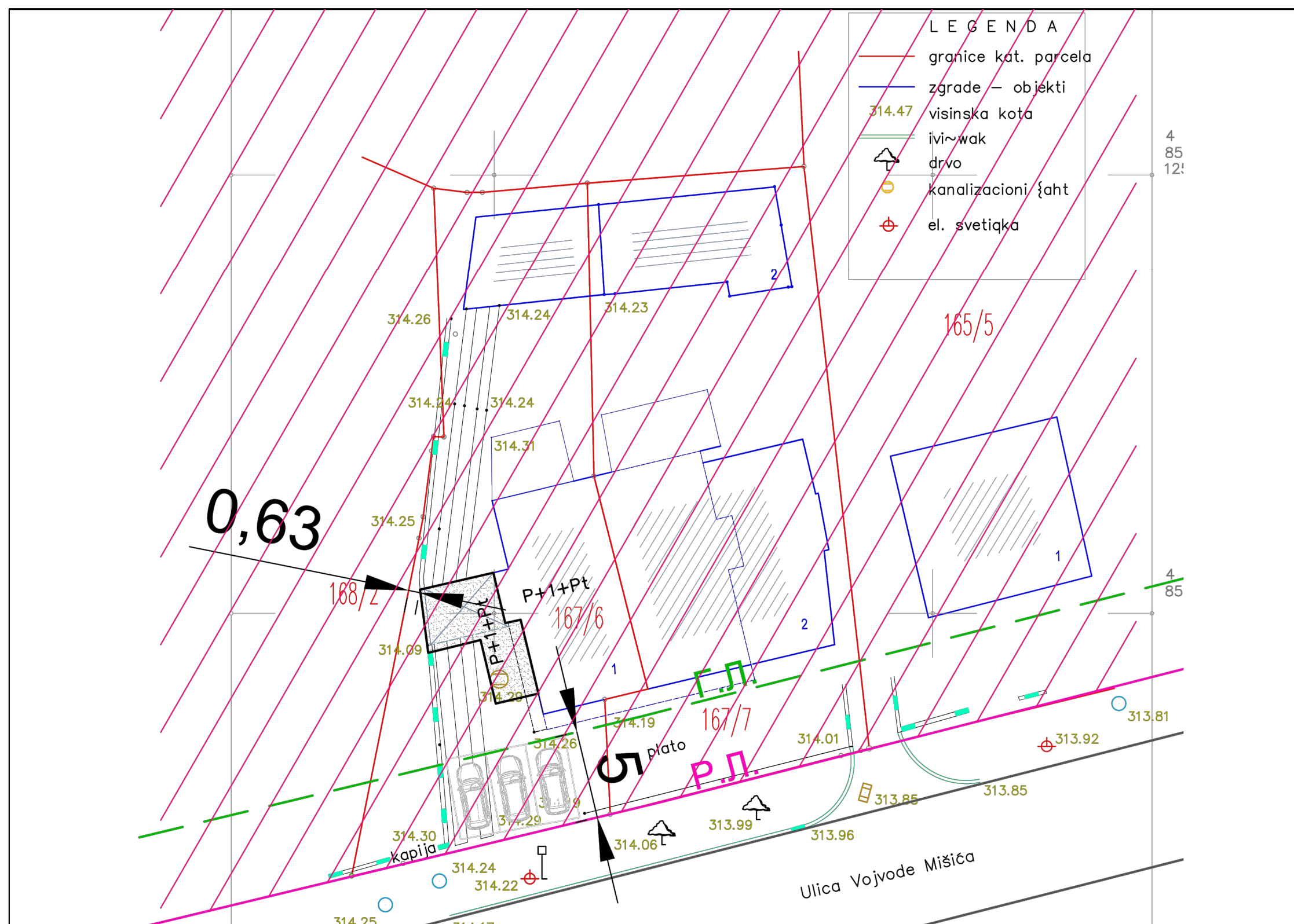
Обрађивач :

Ивана Кораћ, маст.инж.арх.

РУКОВОДИЛАЦ ,

Нада Красић, д.п.п.

Графички прилог број 1 Размера P=1:250

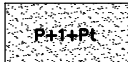


Одељење за урбанизам, грађевинарство,
стамбено-комуналне послове и заштиту животне средине

Обрађивач :
Ивана Кораћ, маст.инж.арх.

Општинска управа Пожега
03 број 350 - 92/2021
ROP-POZ-33597-LOC-4/2021
од 01.04.2021. године

ЛЕГЕНДА:

границе кат. парцела :	
зграде - објекти :	
кат.парцела број :	167/6
КО :	Пожега
планирана намена - центар насеља - становање високе густине 250 ст/ха :	
грађевинска линија :	 Г.Л.
регулациона линија :	 Р.Л.
површина планиране доградње :	

РУКОВОДИЛАЦ :
Нада Красић, д.п.п.