

РЕПУБЛИКА СРБИЈА**Општина Пожега****Општинска управа**

Одељење за урбанизам, грађевинарство,

стамбено-комуналне послове и

заштиту животне средине

03 број 350 – 119/2020

ROP-POZ-9465-LOC-3/2020

07.07.2020. године

П о ж е г а

Одељење за урбанизам, грађевинарство, стамбено - комуналне послове и заштиту животне средине Општинске управе Пожега, решавајући по захтеву инвеститора **Конфекције „Рамакс“ Радомира Максимовића** ПР [REDACTED], матични број: [REDACTED], који је поднет преко пуномоћника Миљка Ковачевића [REDACTED], улица [REDACTED], ЈМБГ: [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 9/2020), члана 2 став 9 Уредбе о локацијским условима («Сл.гл.РС» број 35/2015, 114/2015 и 117/2017) и Плана генералне регулације Пожеге («Службени лист општине Пожега» бр.5/15, 7/16, 2/17 и 14/18) издаје:

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

за доградњу, реконструкцију и адаптацију зграде пословних услуга, означене бр. 1, спратности По+П+1+Пк на катастарској парцели број 88/2 КО Пожега

1. Правила уређења и грађења на основу планског документа :**Подаци о катастарској парцели/локацији**

- Према подацима приложеног Преписа листа непокретности број 952-02-145-1224/ 2020 од 24.04.2020. године, Републичког геодетског завода, Службе за катастар непокретности Пожега, катастарска парцела бр. 88/2 КО Пожега је површине 1745 м², имаоци права на парцели су:

1. СПЦ општина Пожега, улица [REDACTED], врста права- својина, облик својине - други облик својине, обим удела – 231/1745 и

2. „Рамакс“ конфекција, Радомир Максимовић ПР, [REDACTED] ул. [REDACTED], врста права-својина, облик својине – приватна и са обимом удела 1514/1745.

Бр. парцеле	Бр. Зграде:	Потес или улица:	Начин коришћења и катастарска класа:	Површина (м²)	Врста земљишта:
88/2	1	Варош	Земљиште под зградом - објектом	211	Градско грађевинско земљиште
	2	Варош	Земљиште под зградом - објектом	226	Градско грађевинско земљиште
	3	Варош	Земљиште под зградом - објектом	18	Градско грађевинско земљиште
	4	Варош	Земљиште под зградом - објектом	11	Градско грађевинско земљиште
	5	Варош	Земљиште под зградом - објектом	55	Градско грађевинско земљиште
		Варош	Остало вештачки створено	1224	Градско грађевинско земљиште
	УКУПНО:			1745	

Терета на предметној кат парцели има.

Бр.кат. парц.:	Број згр.	Опис терета, односно ограничења:	Датум уписа:
88/2	4	На кат.парц.број 88/6 налази се део зграде са кат.парцеле број 88/2. Зграда бр. 8 са кат. парц. број 88/2 је укупне површине 18м² од чега се 11м² налази на кат.парц. бр.88/2 а преосталих 7м² на кат.парц. бр. 88/6 КО Пожега.	30.07.2015.
	5	На кат. парц. број 89 налази се део зграде са кат.парцеле број 88/2. Зграда бр. 9 са кат.парц.број 88/2 је укупне површине 65 м² од чега се 55м² налази на кат.парц. бр.88/2 а преосталих 10м² на	30.07.2015.

Објекат број 1, зграда пословних услуга, спратности По+Пр+1+Пк, је изграђен пре доношења прописа о изградњи објекта и налази се у приватној својини „Рамакс“ конфекције, Радомира Максимовића ПР, [REDACTED], са обимом удела 1/1.

Објекат број 2, зграда пословних услуга, спратности Пр+1, је изграђен пре доношења прописа о изградњи објекта и налази се у приватној својини „Рамакс“ конфекције, Радомира Максимовића ПР, [REDACTED], ул. [REDACTED], са обимом удела 1/1.

Објекат број 3, зграда за коју није позната намена,приземне спратности је изграђен пре доношења прописа о изградњи објекта. Носилац права на објекту је СПЦ Општина Пожега, [REDACTED], својина – други облик својине са обимом удела 1/1.

Објекат број 4, зграда за коју није позната намена-део,приземне спратности, је изграђен пре доношења прописа о изградњи објекта и налази се у приватној својини „Рамакс“ конфекције, Радомира Максимовића ПР [REDACTED], ул. [REDACTED] са обимом удела 1/1.

Објекат број 5, зграда за коју није позната намена- део,приземне спратности, је изграђен пре доношења прописа о изградњи објекта и налази се у приватној својини „Рамакс“ конфекције, Радомира Максимовића ПР [REDACTED], ул. [REDACTED], са обимом удела 1/1.

Наведени подаци су званични подаци Републичког геодетског завода – Службе за катастар непокретности Пожега, исказани у : Препису листа непокретности број 1224 КО Пожега, број 952-02-145-1224/2020 од 24.04.2020.године, Копији плана за катастарску парцелу број 88/2 КО Пожега, приложеном кроз ЦЕОП под бројем ROP – POZ – 9465 – LOC-3-CDS – 1/2020 од 02.07.2020.год. и Копији катастарског плана водова РГЗ-а, Одељења за катастар водова Ужице, број 956-01-307-6358/2020 од 26.05.2020. године у коме је приказана инсталација гасовода.

Подаци о класи и намени објекта

Према Захтеву за издавање локацијских услова и Главној свесци Идејног решења, планирани објекат **припада : класи Пословне зграде, које се употребљавају у пословне сврхе, преко 400 м², у процентуалној заступљености 100%, класификациони број 122012, категорија В.**

Правила уређења и грађења на основу планског документа ПГР Пожеге

-Катастарска парцела број 88/2 КО Пожега, налази се у оквиру градског подручја Пожеге, где су правила изградње и уређења локације прописана Планом генералне регулације Пожеге („Службени лист Општине Пожега“, број 5/15, 7/16, 2/17 и 14/18).

- Према Плану генералне регулације Пожега („Службени лист Општине Пожега“, број 5/15, 7/16, 2/17 и 14/18), катастарска парцела број 88/2 КО Пожега, припада урбанистичкој целини Ц 0 – градски центар, односно подцелини Ц 0.8.2 - становање високих густина од 250 ст/ха са централним функцијама .

Правила за изградњу и уређење

-Правилима грађења, уређују се дозвољене претежне и пратеће намене, минимална величина парцеле, постављање објекта у односу на регулацију и у односу на границе грађевинске парцеле, међусобна удаљеност објекта, висина или спратност објекта, изградња других објеката на истој грађевинској парцели, постављање оgrade, начин обезбеђивања приступа парцели, паркирање и гаражирање и др.

Општи услови грађења за целину Ц0 гласи:

- Дозвољена намена – централне функције са породичним и вишепородичним становањем
- Посебни услови грађења за вишепородично становање дати су по табелама, за сваку подцелину посебно. За породично становање и пословање услови грађења дати су на нивоу читаве целине Ц0, такође кроз табеле.
- 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, пизерија, 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.
- Постојеће породичне објекте могуће је реконструисати, адаптирати и санирати, поштујући планом дат у 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 суседним парцелама, осим у оквиру светларника, код објеката у низу
- За изграђене 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.

ПОСЕБНИ УСЛОВИ ГРАЂЕЊА ЗА ОБЈЕКТЕ ПОСЛОВАЊА

УРБАНИСТИЧКА ЦЕЛИНА	Ц 0
ДОЗВОЉЕНА НАМЕНА	ГРАДСКИ ЦЕНТАР - СТАНОВАЊЕ ВИСОКИХ ГУСТИНА ОД 250 ст/ха СА ЦЕНТРАЛНИМ ФУНКЦИЈАМА ПОСЛОВАЊЕ
ИНДЕКС ИСКОРИШЋЕНОСТИ ЗЕМЉИШТА	60% (0,60)
ИНДЕКС ИЗГРАЂЕНОСТИ	1,80
ПОЛОЖАЈ ОБЈЕКАТ НА ПАРЦЕЛИ	Новопланирани објекти се постављају у оквиру дефинисаних грађевинских линија. Растојање може бити и другачије, у складу са прибављеном сагласности власника суседне катастарске парцеле, односно у сагласности са противпожарним условима ако се издају за ту врсту објекта.
СПРАТНОСТ ОБЈЕКАТА	максимално По+П+2 Дозвољена је изградња подрумске или сутеренске етажне уколико не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе.
УРЕЂЕЊЕ ЗЕЛЕНЕ ПОВРШИНЕ	Минимално 20% површине грађевинске парцеле уредити зеленим површинама.
ТИП ИЗГРАДЊЕ	- Слободностојећи објекти - Објекти у низу
МИНИМАЛНА ВЕЛИЧИНА ПАРЦЕЛЕ	При новој парцелацији поштовати минималну површину парцеле од 5 ари. Постојеће парцеле мање површине могу се задржати уз поштовање датих урбанистичких параметара.
МИНИМАЛНА ШИРИНА ФРОНТА	је 12 m
УСЛОВИ ЗА ПОСТОЈЕЋЕ ОБЈЕКТЕ	Постојећи објекти могу се реконструисати, адаптирати и санирати у постојећим габаритима Постојећи објекти могу бити дограђени уз поштовање планираних урбанистичких параметара 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	Приказано на приложеном графичком прилогу.
ЗАШТИТА ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ	Обавезно је спровођење поступка процене утицаја за пројекат /објекат/ који је на листи објеката за које је обавезна процена утицаја или ако надлежни орган одлучи за пројекат који је на листи пројеката за које се може захтевати процена утицаја на животну средину, на основу Уредбе Владе РС о утврђивању листа.
ПАРКИРАЊЕ	Паркирање обезбедити у оквиру парцеле. На 70 m ² пословног простора обезбедити једно паркинг место. Уколико је пословни простор мање површине, по једном објекту пословања обезбедити једно место за паркирање

Третман изграђених објеката

За изграђене објекте чија међусобна удаљеност износи мање од 3,0 м, у случају реконструкције и доградње, не могу се на суседним странама предвиђати наспрамни отвори стамбених просторија.

Врста и намена објеката чија је изградња забрањена

Забрањена је изградња свих објеката у којима се обављају делатности које могу да угрозе околне објекте и животну средину буком, вибрацијама, гасовима, мирисима, отпадним водама, и другим штетним дејствима, као и објекти који се по архитектонско грађевинском склопу не уклапају у окружење.

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;

Кота приземља нових објеката

Кота приземља објеката одређује се у односу на коту нивелете јавног или приступног пута. Кота приземља објеката на равном терену не може бити нижа од коте нивелете јавног или приступног пута, односно треба да је у односу на коту нивелете јавног или приступног пута виша за минимално 0,15 м а највише 1,20 м.

Код објеката са подрумом или сутереном коту приземља усагласити тако да максимално 1/3 висине подрума буде изнад земље, док код сутерена треба омогућити да 1/2 површине бочних страна сутерена објекта буде ван терена како би се обезбедило правилно проветравање и осветљавање сутеренских просторија.

Грађевински елементи објеката

Грађевински елементи на нивоу приземља могу прећи грађевинску, односно регулациону линију (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада), и то :

- излози локала - 0,30 m, по целој висини, када најмања ширина тротоара износи 3,00 m, а испод те ширине тротоара није дозвољена изградња испада излога локала у приземљу;
- излози локала - 0,90 m по целој висини у пешачким зонама;
- транспарентне браварске конзолне надстрешнице у зони приземне етаже - 2,00 m по целој ширини објекта са висином изнад 3,00 m;
- платнене надстрешнице са масивном браварском конструкцијом - 1,00 m од спољне ивице тротоара на висини изнад 3,00 m, конзолне рекламе - 1,20 m на висини изнад 3,00 m.

- Испади на објекту не могу прелазити грађевинску линију више од 1,60 m, односно регулациону линију више од 1,20 m и то на делу објекта вишем од 3,00m. Хоризонтална пројекција испада поставља се у односу на грађевинску, односно регулациону линију.

- Грађевински елементи (еркери, докати, балкони, улазне надстрешнице без стубова, надстрешнице и сл.) на нивоу првог спрата могу да пређу грађевинску, односно регулациону линију (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада), и то:

- на делу објекта према предњем дворишту - 1,20 m, али укупна површина
- грађевинских елемената не може прећи 50% уличне фасаде изнад приземља;
- на делу објекта према бочном дворишту претежно северне оријентације (најмањег растојања од 1,50 m) - 0,60 m, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 30% бочне фасаде изнад приземља;
- на делу објекта према бочном дворишту претежно јужне оријентације (најмањег растојања од 2,50 m) - 0,90 m, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 30% бочне фасаде изнад приземља;
- на делу објекта према задњем дворишту (најмањег растојања од стражње линије суседне грађевинске парцеле од 5,00 m) - 1,20 m, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 30% стражње фасаде изнад приземља.

Грађевински елементи испод коте тротоара - подрумске етаже - могу прећи грађевинску, односно регулациону линију (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада), и то :

- стопе темеља и подрумски зидови - 0,15 m до дубине од 2,60 m испод површине тротоара, а испод те дубине -

0,50 m;

- шахови подрумских просторија до нивоа коте тротоара - 1,00 m.
- стопе темеља не могу прелазити границу суседне парцеле, осим уз сагласност власника или корисника парцеле.

Изградња других објеката на истој грађевинској парцели

Дозвољена је изградња другог објекта основне или пратеће намене у оквиру планираних урбанистичких параметара. За изградњу другог објекта основне или компатибилне намене основној минимална површина парцеле је 5.0 ари.

За објекте у дубини парцеле обавезно обезбедити прилаз ка јавној површини минималне ширине 3,5м за све врсте објеката што задовољава противпожарне услове.

На истој грађевинској парцели може се изградити један помоћни објекат приземне спратности, који је у функцији главног објекта – гаража, остава и сл.

- Осим главног објекта дозвољава се изградња и помоћног објекта на парцели, у оквирима максималних дозвољених коефицијената.
- Помоћни објекат служи коришћењу главног објекта на парцели, што подразумева да се изградња помоћног објекта планира истовремено односно накнадно у односу на изградњу главног објекта коме служи.
- Помоћни објекат може бити у функцији становања – ако је главни објекат на парцели стамбени или стамбено-пословни, или у функцији пословања – ако је главни објекат на парцели стамбено-пословни или пословни.
- У случају изградње више од једног објекта на парцели, важи правило да сви објекти на једној грађевинској парцели представљају једну функционалну целину.

Помоћни објекти у функцији становања су : летње кухиње, гараже, оставе, бунари, водонепропусна бетонска септичка јама (прелазно решење до прикључења на насељску канализациону мрежу) и сл.

- Помоћни објекти у функцији пословања су : гаража, магацин, хангар и сл.
- Помоћни објекат је приземне спратности.

Заштита суседних објеката

На грађевинским парцелама није дозвољена било каква изградња која би могла угрожити 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.

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

Грађевинске парцеле могу се ограђивати зиданом или транспарентном оградом до висине 1,60 m.

Парцеле чија је кота нивелете виша од 0,90 m од суседне, могу се ограђивати транспарентном оградом до висине од 1,40 m која се може постављати на подзид чију висину ће одредити надлежни орган у поступку издавања локацијске дозволе. Зидане и друге врсте ограда постављају се на регулациону линију тако да ограда, стубови оgrade и капије буду на грађевинској парцели која се ограђује.

Зидана непрозирна ограда између парцела подиже се до висине 1,50 m уз сагласност суседа, тако да стубови оgrade буду на земљишту власника оgrade.

Суседне грађевинске парцеле могу се ограђивати живом зеленом оградом која се сади у осовини границе грађевинске парцеле или транспарентном оградом до висине од 1,60m, која се поставља према катастарском плану и оперативу, тако да стубови оgrade буду на земљишту власника оgrade.

Врата и капије на уличној оградни не могу се отварати ван регулационе линије.

У зонама вишепородичне и вишеспратне изградње, парцеле се по правилу не ограђују.

Грађевинске парцеле на којима се налазе објекти који представљају непосредну опасност по живот људи, као и грађевинске парцеле специјалне намене, ограђују се на начин који одреди надлежни орган.

Грађевинске парцеле на којима се налазе индустријски објекти и остали радни и пословни објекти индустријских зона (складишта, радионице и сл.) могу се ограђивати зиданом оградом висине до 2,20 m.

Одлагање отпада

Одлагање отпада врши се у одговарајуће посуде у сопственом дворишту за породичне стамбене објекте, односно у контејнере смештене на погодним локацијама у склопу парцеле или у одговарајућим просторијама у објекту за вишепородичне и пословне објекте, а у складу са прописима за објекте одређене намене.

Одлагање комуналног кућног отпада за вишепородичне зграде решавати у оквиру парцеле у складу са важећим

стандардима.

Са парцела на којима је планирана изградња или су изграђени пословни и производни објекти потребно је предвидети и уредити место за одлагање комуналног отпада. За смештај контејнера потребно је осигурати посебан простор ограђен зеленилом. Одлагање других врста отпада потребно је уредити у складу са законским прописима, зависно од врсте отпада. У зависности од врсте производње, односно врсте и карактера отпада, отпадни производни продукти се одлажу на прописану локацију и на прописани начин, у складу са врстом отпада.

2. ПОДАЦИ О КЛАСИ И НАМЕНИ ОБЈЕКТА

КЛАСИФИКАЦИЈА ДЕЛА БРОЈ 1

Класа објекта :	
Категорија објекта :	В (захтевни објекти)
Класификациона ознака :	122012
Процентуална заступљеност :	100 %
Намена :	Пословни простор

3. УСЛОВИ И ПОДАЦИ О ПОСТОЈЕЋИМ ОБЈЕКТИМА :

Број објекта који се налазе на парцели: 5
Постојећи објекти: Задржавају се
Бруто развијена грађевинска површина која се руши-уклања: 0 м²
Бруто развијена грађевинска површина која се задржава: 943 м²

4. УСЛОВИ ИЗГРАДЊЕ ОБЈЕКТА И УРЕЂЕЊА ПАРЦЕЛЕ :

4.1 ПОДАЦИ О ПЛАНИРАНОМ ОБЈЕКТУ

Радови који се врше :	Реконструкција, адаптација и доградња	
Намена објекта :	Пословни простор	100 %
Тип објекта :	Слободностојећи	
Укупна површина грађевинске парцеле :	1745,00 м²	
Број функционалних јединица :	1	
Спратност :	По +Пр+1+Пт	
Габарити објекта (постојеће) :	25,30 x 8,17 + 1,2 x 2,4 (степениште) + 3,65 x 1,56 + 7,44 x 1,56 метара	
Габарит објекта (будуће):	25,30 x 8,17+1,2 x 2,4 (степениште) +16,64 x 2,9 + 1,2 x 1,6 (рампа за инвалиде)	
Површина земљишта под објектом постојеће:	211 м²	
Површина постојећег објекта бр.1 (бруто) :	Подрум: 72,20 м²; Приземље: 211 м²; Спрат : 211 м², Поткровље: 211м².	
Укупно:	705,20 м²	
Површина постојећег објекта бр.1 (нето) :	Подрум: 60,11 м²; Приземље: 169,66 м²; Спрат : 169,66 м², Поткровље: 169,66 м².	
Укупно:	569,09 м².	
Доградња (Тераса) :	Приземље (бруто): 49,60 м²; Приземље (нето): 49,60 м²;	

	Спрат (Бруто): 45,20 м²; Спрат (нето): 45,20 м².
Планирани индекс заузетости :	32,70 %
Планирани индекс изграђености :	0.59
Укупан проценат зелених површина :	20,70%
Планирани број паркинг места :	18
Спратна висина :	Приземље :4,6 м
Висина објекта:	10,40 м
Позиција објекта :	Према графичком прилогу / идејном решењу
Реконструкција и адаптација планираног објекта:	Уклањају се постојеће бетонске плоче подова и изводи се подна хидроизолација, затим се поставља термоизолација пода, стиродур дебљине 10цм, цементна кошуљица и ламинат.Зидови се малтеришу у два слоја, плафонска конструкција од трске и ламперије се уклања а на подконструкцију се постављају ригипс плоче, које се глетују и фарбају у два слоја. Кровни покривач и кровна конструкција се уклањају. Кровна конструкција се дашча ОСБ плочама и облаже слојем камене вуне, дебљине 15цм.
Доградња отворене терасе:	Са источне стране постојећег објекта би се извршила доградња отворене терасе, спољних димензија 15,54 x 2,90, спратности П+1.
Оријентација слемена :	север - југ
Нагиб кровне равни :	27 °
Врста кровног покривача :	Глинени цреп
Материјализација фасаде :	Demit fasada
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 СА ПОСЕБНИМ АКЦЕНТОМ НА СТАБИЛНОСТ ОБЈЕКТА.

4.2 УРБАНИСТИЧКИ ПОКАЗАТЕЉИ

Планирани индекс заузетости :	32,70 % (максимално 60%)
Индекс изграђености:	0,59 (максимални 1,80)

4.3 УСЛОВИ ЗА ФОРМИРАЊЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ:

При новој парцелацији поштовати минималну површину парцеле од 5 ари. Постојеће парцеле мање површине могу се задржати уз поштовање датих урбанистичких параметара.

Планира се коришћење постојећих прикључака на водоводну мрежу, фекалну канализацију, електроинсталацију и ПТТ инсталацију.

Као доказ о решавању приступа предметној кат.парцели, приложена је Пресуда Основног суда у Пожеги, 1П.612/2016 од 17.10.2016. год.

4.4. ПОЛОЖАЈ ОБЈЕКТА НА ПАРЦЕЛИ

Новопланирани објекти се постављају у оквиру дефинисаних грађевинских линија.

Растојање може бити и другачије, у складу са прибављеном сагласности власника суседне катастарске парцеле, односно у сагласности са противпожарним условима ако се издају за ту врсту објекта.

4.5 УСЛОВИ УРЕЂЕЊА ПАРЦЕЛЕ

Минимално 20% површине грађевинске парцеле уредити зеленим површинама.

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.

Планирано је 18 паркинг места на парцели.

5. УСЛОВИ ИЗГРАДЊЕ ОБЈЕКТА :

Објекти који се уклањају са грађевинске парцеле:	Није предвиђено.
Етапност градње :	Није предвиђена.
Обезбеђење суседних и комуналних објеката и земљишта :	Планираним радовима и коришћењем објекта, не сме се угрозити функција и сигурност суседних и комуналних објеката и земљишта. У том смислу, техничком документацијом предвидети потребне заштитне мере. 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. <u>За планиране радове није потребно покретати поступак доношења одлуке о потреби израде студије процене утицаја на животну средину;</u>
Санитарна заштита :	Планира се коришћење постојећих прикључака на водоводну мрежу и фекалну канализацију.

6. УСЛОВИ ЗА ПРИКЉУЧАК НА САОБРАЋАЈНУ, КОМУНАЛНУ ИНФРАСТРУКТУРУ И ДРУГИ УСЛОВИ:

САОБРАЋАЈНИ ПРИКЉУЧАК :	Као доказ о решавању приступа предметној кат.парцели, приложена је Пресуда Основног суда у Пожеги, 1П.612/2016 од 17.10.2016. год.
УСЛОВИ СНАБДЕВАЊА ВОДОМ :	Планира се коришћење постојећих прикључака на водоводну мрежу.
УСЛОВИ ОДВОЂЕЊА ОТПАДНИХ ВОДА :	Планира се коришћење постојећих прикључака на водоводну мрежу и фекалну канализацију.
УСЛОВИ СНАБДЕВАЊА ЕЛЕКТРИЧНОМ ЕНЕРГИЈОМ :	Планира се коришћење постојећих прикључака на електроенергетску мрежу.
УСЛОВИ СИГАСА:	Постојећа зграда пословних услуга, означена бр.1, на кат. парц. бр.88/2 КО Пожега, може да се снабдева природним гасом а у складу са Техничким условима за пројектовање и прикључење на дистрибутивну гасоводну мрежу издатим од стране СИГАС-а Д.О.О. Пожега, број:141/2020 од 06.07.2020. год.

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.
- При пројектовању архитектонских објеката и инфраструктуре, пројектанти су дужни да се придржавају свих важећих прописа и норматива противпожарне заштите објекта и насеља.
- Према Техничким условима за пројектовање и прикључење на дистрибутивну гасоводну мрежу издатим од стране СИГАС-а Д.О.О. Пожега, број:141/2020 од 06.07.2020. год., гасоводна цев постављена у дворишту комплекса „Рамакс“ (приказана зеленом линијом на Копији катастарског плана водова РГЗ-а, Одељења за катастар водова Ужице, број 956-

01-307-6358/2020 од 26.05.2020. године), није повезана на дистрибутивну гасоводну мрежу, већ је подземно положена као део унутрашње гасне инсталације за будуће потребе објекта и мора се изместити на минимум 1 метра одстојања од темеља дограђеног објекта.

9. УСЛОВИ ЗАШТИТЕ ОД ЕЛЕМЕНТАРНИХ НЕПОГОДА :

- Предметно насеље се налази у 8 (осмој) сеизмичкој зони. У циљу заштите од потреса предметни објект мора бити безбедан од рушења, односно мора бити пројектован и изведен према категоризацији и одредбама Правилника о техничким нормативима за изградњу објекта високоградње у сеизмичким подручјима («Сл. лист СФРЈ» бр. 31/81, 49/82 и 29/83).

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 катастарску парцелу за коју је поднет захтев.

11. ДАЉЕ ПОДНОШЕЊЕ ЗАХТЕВА :

- 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» 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://gradjevinskedomozvole.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 техничка документација сачињена у складу са Правилником о садржини, начину и поступку израде и начину вршења контроле техничке документације према класи и намени објекта («Сл.гл.РС» број 73/19) и документација 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, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19-др. закон и 9/20).

12. 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 и:
- Графички прилог – извод из ИДР;
- Услови СИГАС-а Д.О.О. Пожега, број:141/2020 од 06.07.2020. год.
- Копија катастарског плана водова РГЗ-а, Одељења за катастар водова Ужице, број 956-01-307-6358/2020 од 26.05.2020. године и
- Идејно решење предметног објекта, урађено од стране АГИ „ИНГ ПРОЈЕКТ“ улица [REDACTED] – одговорно лице пројектанта Миљка Ковачевића, дипл.инг.грађ. из [REDACTED], ЈМБГ: [REDACTED] главног пројектанта Миљка Ковачевића дипл.инг.грађ. број лиценце [REDACTED].

Обрађивач :
Б. Андрић, д.п.п.

РУКОВОДИЛАЦ,
Нада Красић, д.п.п

