

**Општина Пожега****Општинска управа**

Одељење за урбанизам, грађевинарство,
стамбено-комуналне послове и
заштиту животне средине
ROP-POZ-4418-LOCH-2/2020

24.03.2020. године

П о ж е г а

Одељење за урбанизам, грађевинарство, стамбено - комуналне послове и заштиту животне средине Општинске управе Пожега, решавајући по усаглашеном захтеву инвеститора **Петровић Дејана** [REDACTED] поднетог преко пуномоћника Павловић Ђорђа [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 постојећег објекта – пословне зграде, планиране спратности П+Пк**

на катастарској парцели број 518/50 КО Пожега

1. ПОДАЦИ О КАТАСТАРСКОЈ ПАРЦЕЛИ / ЛОКАЦИЈИ:

Место :		К.О. : Пожега			
Потес:	Кат. пар.:	Лист неп.:	Површина:	Кат. култ. и класа:	Врста земљишта :
Светосавска 54	број 518/50	Број 3547	5 а 72 м ²	1) земљиште под објектом 163 м ² 2) земљиште уз објекат 4 а 09 м ²	Градско грађевинско земљиште

Предметна катастарска парцела је у својини инвеститора, у обиму удела 1/1.

На предметној катастарској парцели изграђен је један објекат – зграда пословних услуга, за који је издато одобрење за употребу.

На предметној парцели, од подземних инсталација евидентиран је водовод.

Наведени подаци су званични подаци Републичког геодетског завода – Службе за катастар непокретности Пожега, исказани у : Изводу из листа непокретности број 3547 КО Пожега и Копији плана за катастарску парцелу број 518/50 КО Пожега, издатим 13.02.2020. године под бројем 953-1/2020-27 и Копији катастарског плана водова издатим 27.02.2020. године од РГЗ – Одељење за катастар водова Ужице под бројем 956-01-307-2585/2020.

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

Катастарска парцела број 518/50 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 26.3 - становање већих густина 150-250 ст/ха са централним функцијама.**

Претежна намена простора :	становање већих густина 150-250 ст/ха са централним функцијама
Врста и намена објеката који се могу градити :	- пословање компатибилно основној намени становања, које не угрожава животну средину (ближе одређено у правилима уређења) - објекти јавних намена, верски и инфраструктурни објекти
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, мирисима, гасовима, отпадним водама и другим штетним дејствима , као и објекти који се по архитектонском склопу не уклапају у окружење.
Максимални индекс заузетости :	50%
Максимална спратност :	По+П+2
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: 1) слободностојеће објекте на делу бочног дворишта северне оријентације - 1,50 m; 2) слободностојеће објекте на делу бочног дворишта јужне оријентације - 3,00 m; 3) двојне објекте на бочном делу дворишта - 4,00 m; 4) за први или последњи објекат у непрекинутом низу – 3,00m На локацији се налази магистрални цевовод Рзав, чији заштитни појас износи 5,00 метара са обе стране цевовода. Границе заштитног појаса представљају грађевинске линије, што је приказано на графичком прилогу број 1. На делу предметне локације планирана је изградња саобраћајне инфраструктуре – бицикличке стазе. На овој локацији планирана је грађевинска линија на 5,00 метара удаљења од регулационе линије.
Тип изградње :	слободно-стојећи двојни (објекти на суседним парцелама додирују једну заједничку линију границе парцеле) у непрекинутом низу (објекат додирује обе бочне линије грађевинске парцеле) у прекинутом низу (објекат додирује само једну бочну линију грађевинске парцеле)
МИНИМАЛНА ВЕЛИЧИНА ПАРЦЕЛЕ	- ЗА СЛОБДНОСТОЈЕЋИ породични, стамбено-пословни и пословни објекат је 3.0 ара
МИНИМАЛНА ШИРИНА ФРОНТА	- ЗА СЛОБДНОСТОЈЕЋИ породични, стамбено-пословни и пословни објекат је 15.0m

- ПАРКИРАЊЕ

- Паркирање обезбедити у оквиру сопствене парцеле, изван површине пута.
- Потребан број паркинг и гаражних места се одређује по критеријуму
- 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;

Уређење зелене површине :

- минимално 20% површине грађевинске парцеле уредити зеленим површинама .

Архитектонско обликовање и материјализација:

- Објекте градити од квалитетних, савремених материјала, са циљем постизања већег разреда у смислу енергетске ефикасности. У обликовном смислу објекте уклопити у постојећи амбијент. Кровови обавезно коси , максималног нагиба до 45°.

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 планираној намени
- Постојећи објекти који делом задиру у планирану грађевинску линију, задржавају се уз услов да се доградња врши у складу са планираном грађевинском линијом.

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 :	ПОСЛОВНА ЗГРАДА СА
Категорија објекта :	Б (мање захтевни објекти)
Класификациона ознака :	122011
Процентуална заступљеност :	100,00 %

4. УСЛОВИ ИЗГРАДЊЕ ОБЈЕКТА И УРЕЂЕЊА ПАРЦЕЛЕ И ПОДАЦИ О ОБЈЕКТУ :

4.1 ПОДАЦИ О ПОСТОЈЕЋЕМ ОБЈЕКТУ

Намена објекта :	ПОСЛОВНА ЗГРАДА	100,00 %
Тип објекта :	Слободностојећи	
Габарит објекта :	18,3 x 10,6 м	
Улаз у објекат :	Главни улаз : на југоисточној страни Два споредна улаза : на северозападној страни	
Садржај објекта :	Приземље : улазни ходник, ходник са оставом, два тоалета, две канцеларије, котларница и тераса.	
Спратност :	П (приземље)	
Површина земљишта под објектом :	163,00 м²	
Укупна површина грађевинске парцеле :	572,00 м²	
Укупна нето површина постојећег објекта :	139,93 м ²	
БРГП објекта надземно:	163,00 м ²	
Укупна БРГП постојећег објекта:	163,00 м²	
Укупна постојећа БРГП на парцели :	163,00 м ²	
Конструкција :	Масивни систем са носећим зидовима од гитер блока дебљине 20 цм укрућено АБ стубовима и гредама. АБ подна плоча d=10 см.	
Фундирање :	Тракасти АБ темељи d=20 см .	
Кровна конструкција :	Двоводан кров	
Нагиб кровне равни :	35 °	
Укупна висина објекта :	6,90 м (од коте пода приземља до висине венца)	
Врста кровног покривача :	Цреп	
Материјализација фасаде :	Демит фасада са стиропором d=5см.	

4.2 ПОДАЦИ О ПЛАНИРАНОМ ОБЈЕКТУ

Радови који се врше :	Реконструкција и доградња	
Намена објекта :	ПОСЛОВНА ЗГРАДА	100,00 %
Тип објекта :	Слободностојећи	
Габарит доградње објекта :	4,48 x 12,35 м и 1,5 м x 8,13 м	
Габарит планираног објекта након доградње :	19,5 x 14,48 м	
Улаз у објекат :	Главни улаз : на југоисточној страни Улаз на северозападној страни предвиђен за колтарницу	
Садржај објекта :	Приземље : улаз, улаз са степеништем, кухиња, тоалет, пет канцеларија и котларница Поткровље : ходник, тоалет, пет канцеларија и тераса.	
Спратност :	П + Пк (приземље и поткровље)	
Површина земљишта под објектом :	215,45 м²	
Укупна површина грађевинске парцеле :	572,00 м²	
Укупна нето површина планираног објекта :	302,10 м ²	
БРГП објекта надземно:	352,24 м ²	
Укупна БРГП планираног објекта:	352,24 м²	
Укупна планирана БРГП на парцели :	352,24 м ²	

Грађевинску парцелу могуће је оградити према условима Плана.

Обезбеђено је **5 паркинг места** на парцели.

4.6 УСЛОВИ ИЗГРАДЊЕ ОБЈЕКТА :

Објекти који се уклањају са грађевинске парцеле : Нема.

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.

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

5. УСЛОВИ ЗА ПРИКЉУЧАК НА САОБРАЋАЈНУ И КОМУНАЛНУ ИНФРАСТРУКТУРУ:

САОБРАЋАЈНИ ПРИКЉУЧАК :

Предметна катастарска парцела број 518/50 КО Пожега има директан колски и пешачки приступ са катастарске парцеле број 518/74 КО Пожега – Светосавске улице;

УСЛОВИ СНАБДЕВАЊА ВОДОМ :

Прикључак на водоводну мрежу извести на постојећој водоводној цеви пречника 100 мм, која се налази на удаљености од око 5 метара од поменутих парцела, и у свему осталом према техничким условима за прикључак на водоводну и канализациону мрежу издатим 05.03.2020. године од ЈКП „НАШ ДОМ“ ПОЖЕГА под бројем 557/1;

УСЛОВИ ОДВОЂЕЊА ОТПАДНИХ ВОДА :

Објекат је прикључен на канализациону мрежу; Уколико се у том погледу нешто буде мењало, радове извести у свему према техничким условима за прикључак на водоводну и канализациону мрежу издатим 05.03.2020. године од ЈКП „НАШ ДОМ“ ПОЖЕГА под бројем 557/1;

УСЛОВИ СНАБДЕВАЊА ЕЛЕКТРИЧНОМ ЕНЕРГИЈОМ :

Прикључење на електроенергетску мрежу пројектовати и извести у свему према Условима за пројектовање и прикључење објекта пословне зграде – реконструкција и доградња објекта који је искључен са дистрибутивног система на катастарској парцели 518/50 КО Пожега, издатим 03.03.2020. године од „ЕПС Дистрибуција“ д.о.о Београд, Огранак Електродистрибуција Ужице под бројем 8М.1.0.0-Д-09.20.-70442-20; Инвеститор је дужан да испуни обавезе и додатне 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.- 70442-20-УГП од 20.01.2020. Инвеститор је у обавези да попуни недостајуће информације у Уговору, својеручно потпише, скенира и овери квалификованим електронским сертификатом и

крз пријаву радова у обједињеној процедури достави потписани Уговор надлежном органу.

6. 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.

7. 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. У даљој пројектној документацији, посебно разрадити **заштиту објекта и људи од пожара** иако за ову класу објекта није потребно прибављати противпожарну сагласност.
- На делу предметне катастарске парцеле евидентиран је подземни магистрални цевовод Рзав. Радове у близини вода извести **тако да се исти не оштети**, копати ручно без употребе механизације, у присуству овлашћеног лица, и у свему осталом према правилима струке. Појас заштите дефинисан је грађевинском линијом која је приказана на графичком прилогу број 1.

8. УСЛОВИ ЗАШТИТЕ ОД ЕЛЕМЕНТАРНИХ НЕПОГОДА :

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

9. 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.

10. ОБАВЕЗЕ ИНВЕСТИТОРА :

- Нема

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://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 техничка 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» 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, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 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.

13. НАПОМЕНА:

- Саставни део издатих локацијских услова је и:

- графички прилог бр. 1;

- идејно решење урађено од стране „WORKROOM“ [REDACTED]

- одговорни пројектант Тијана М. Буквић диа [REDACTED]

- технички услови за прикључак на водоводну и канализациону мрежу издати 05.03.2020. године од ЈКП „НАШ ДОМ“ ПОЖЕГА под бројем 557/1;

-- Услови за пројектовање и прикључење објекта пословне зграде – реконструкција и доградња објекта који је искључен са дистрибутивног система на катастарској парцели 518/50 КО Пожега, издатим 03.03.2020. године од „ЕПС Дистрибуција“ д.о.о Београд, Огранак Електродистрибуција Ужице под бројем 8М.1.0.0-D-09.20.-70442-20 са Уговором о пружању услуге за прикључење на дистрибутивни систем електричне енергије број 8М.1.0.0-D-09.20.- 70442-20-УГП од 20.01.2020.

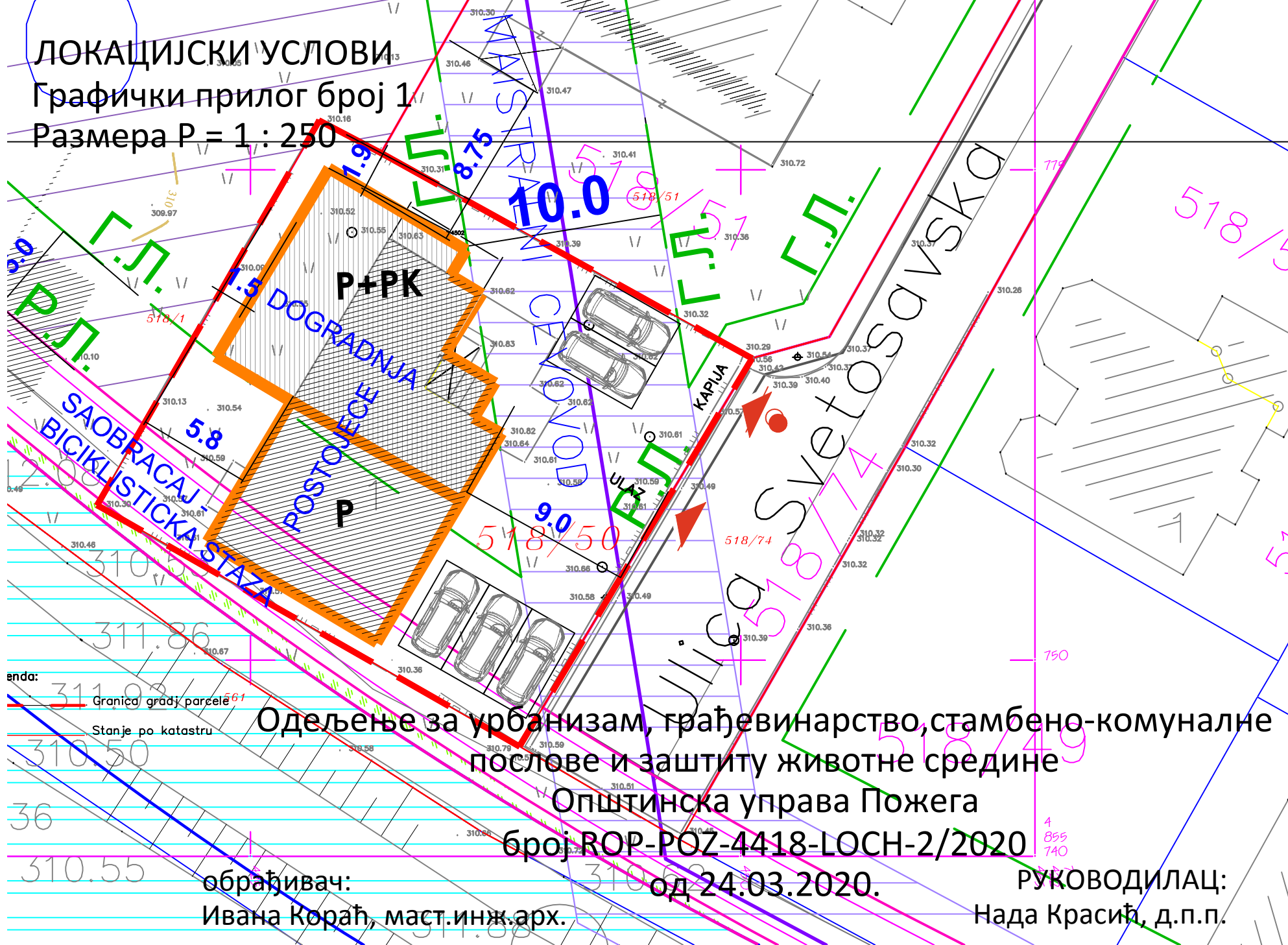
Обрађивач :

Ивана Кораћ, маст.инж.арх.

РУКОВОДИЛАЦ ,

Нада Красић, д.п.п.

ЛОКАЦИЈСКИ УСЛОВИ
Графички прилог број 1
Размера Р = 1 : 250



enda:
— Granica gradj. parcele
— Stanje po katastru

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

Општинска управа Пожега

број ROP-POZ-4418-LOCH-2/2020

обрађивач:
Ивана Кораћ, магст.инж.арх.

од 24.03.2020.

РУКОВОДИЛАЦ:
Нада Красић, д.п.п.