

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

Одељење за урбанизам, грађевинарство,
стамбено-комуналне послове и
заштиту животне средине
03 број 350 – 3/2020
ROP-POZ-36440-LOCH-2/2020
03.02.2020. 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 Анђелија Продановић [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 и 37/19-др. Закон) и Плана генералне регулације Пожеге («Службени лист општине Пожега» бр.5/15, 7/16, 2/17 и 14/18), издаје:

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

за доградњу у нивоу приземља пословно - стамбеног објекта број 1, промену намене објекта број 2 из помоћног у стамбени објекат, реконструкцију крова и доградњу у нивоу приземља и у нивоу спрата објекта број 2

на катастарској парцели број 165/2 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 :
Књаза Милоша	број 165/2	Број 406	6 а 14 м ²	1) земљиште под објектом 120 м ² 2) земљиште под објектом 193 м ² 3) земљиште уз објекат 301 м ²	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ

Предметна катастарска парцела број 165/2 КО Пожега је у државној својини, а инвеститор има право коришћења и то у обиму удела 1/1.

На предметној катастарској парцели број 165/2 КО Пожега, изграђена су два објекта:

Објекат број 1 – стамбено-пословна зграда спратности П+1 за коју је издато одобрење за употребу,

Објекат број 2 – помоћна зграда спратности П која је уписана по Закону о оакоњењу објеката («Сл.гл.РС» број 96/15 и 83/18).

На североисточном делу предметне катастарске парцеле евидентиран је ПТТ подземни вод. Доградња објекта се планира на делу парцеле на којем нема евидентираних подземних инсталација.

Наведени подаци су званични подаци Републичког геодетског завода – Службе за катастар непокретности Пожега, исказани у : Препису листа непокретности број 406 КО Пожега и Копији плана за катастарску парцелу број 165/2 КО Пожега, издатим 31.01.2020. године под бројем 952-04-145-142/2020 и Копији

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

Катастарска парцела број 165/2 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 – градски центар**, односно подцелини **Ц 0.9.5 - становање високих густина од 250 ст/ха са централним функцијама**.

Претежна намена простора :	становање високих густина од 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% (0,60)
Максимални индекс изграђености:	1,80
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: <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 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.
Тип изградње :	<ul style="list-style-type: none">▪ Затворени низ- Полузатворени низ▪ Двојни објекти Слободностојећи објекти
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
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.

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

3. ПОДАЦИ О ПЛАНИРАНИМ РАДОВИМА НА ПАРЦЕЛИ:

Радови на доградњи објекта број 1 у нивоу приземља.

Радови на промени намене објекта број 2 из помоћног у стамбени.

Радови на доградњи степеништа и дела собе у приземљу и дела спрата објекта број 2 у нивоу приземља.

Радови на реконструкцији објекта број 2.	-	замена столарије
	-	замена инсталација
	-	замена подова
	-	замена кровне конструкције и покривача
	-	занатски радови у ентеријеру

4. ПОДАЦИ О КЛАСИ И НАМЕНИ ОБЈЕКТА

Објект број 1

КЛАСИФИКАЦИЈА ДЕЛА БРОЈ 1

Класа објекта :	СТАМБЕНА ЗГРАДА СА ЈЕДНИМ СТАНОМ
Категорија објекта :	А (незахтевни објекти)
Класификациона ознака :	111011
Процентуална заступљеност :	46,83 %
Намена :	Стан

КЛАСИФИКАЦИЈА ДЕЛА БРОЈ 2

Класа објекта :	ЗГРАДА ЗА ТРГОВИНУ НА ВЕЛИКО И МАЛО
Категорија објекта :	Б (мање захтевни објекти)
Класификациона ознака :	123001
Процентуална заступљеност :	53,17 %
Намена :	Локал

Објект број 2

КЛАСИФИКАЦИЈА	
Класа објекта :	СТАМБЕНА ЗГРАДА СА ЈЕДНИМ СТАНОМ
Категорија објекта :	А (незахтевни објекти)
Класификациона ознака :	111011
Процентуална заступљеност :	100,00 %
Намена :	Стан

5. УСЛОВИ И ПОДАЦИ О ОБЈЕКТИМА КОЈИ СУ ПРЕДМЕТ РАДОВА :

5.1 ПОДАЦИ О ПОСТОЈЕЋИМ ОБЈЕКТИМА (ЗАТЕЧЕНО СТАЊЕ)

Број објекта :	Објект 1	Објект 2
Тип објекта :	слободностојећи	полуатријумски
Намена објекта:	Стамбено-пословни објект	Помоћни објект
Габарит објекта:	Правоугаоник 10,20 м x 11,19 м	Неправилан 193 м ²
Укупна БРГП по објекту:	228 м ²	193 м ²
Укупна БРГП на парцели :	421 м ²	
Бруто површина приземља по објектима:	114 м ²	193 м ²
Укупна БРУТО површина приземља (заузетост) :	307 м ²	

Укупна НЕТО површина по објектима:	164,69 м ²	136,72 м ²
Укупна НЕТО површина на парцели :	301,41 м ²	
Спратност :	П+1	П
Висина објекта од коте готовог пода до слемена :	9,27 м	6,20 м
Апсолутна висинска кота :	325,47 м	323,62 м
Индекс заузетости :	50 %	
Индекс изграђености :	0,69	

5.2 ПОДАЦИ О ПЛАНИРАНИМ ОБЈЕКТИМА НАКОН ИЗВОЂЕЊА ПЛАНИРАНИХ РАДОВА НА ЊИМА

Број објекта :	Објекат 1	Објекат 2
Тип објекта :	слободностојећи	полуатријумски
Намена објекта (планирана) :	Задржава се постојећа намена стамбено -пословни и то: Стамбена зграда са једним станом 46,83 % Зграда за трговину на велико и мало 53,17 %	Мења се потпуно из помоћног у стамбени и то: Стамбена зграда са једним станом 100 %
Габарити објекта :	Правоугаоник 11,3 x 14,45 м	Неправилног облика 199,5 м ² Неправилног облика 193 м ² правоугаоник 6,61 x 0,98 (6,5 м ²) доградње
Категорија објекта :	А и Б	А
Класификациони број објекта :	111011 123001	111011
Укупна планирана БРГП на парцели :	560,00 м ²	
Површина катастарске парцеле :	614,00 м ²	Грађевинска парцела није формирана па није исказана ни њена површина.
Укупна планирана НЕТО површина по објектима:	209,15 м ²	236,01 м ²
Укупна планирана НЕТО површина на парцели :	445,16 м ²	

Преглед БРУТО површина :						
БРГП :	Објекат 1			Објекат 2		
Приземље постојеће :	114 м ²			193 м ²		
Приземље доградња :		49 м ²			6,5 м ²	
Приземље укупно :			163 м ²			199,5 м ²
Спрат постојеће :	114 м ²			0 м ²		
Спрат доградња :		0 м ²			83,5 м ²	
Спрат укупно :			114 м ²			83,5 м ²
Основни објекат :	228 м ²			193 м ²		
Укупно доградња :		49 м ²			90 м ²	
Укупна БРГП објекта :			277 м ²			283 м ²

Укупна планирана БРУТО површина приземља (заузетост) :		362,50 м ²
Планирана спратност :	П+1 (дограђени део је приземан)	П+1
Висина објекта од коте готовог пода до слемена :	9,27 м	7,70 м

Спратна висина :	Приземље : 2,70 м Спрат : 2,70 м	Приземље : 3,30 м Спрат : 3,00 м
Број паркинг места :	4	
Број функционалних јединица :	1 Стамбена јединица БРГП = 129,70 м ² НЕТО = 88,27 м ² 1 Пословна јединица – зграда за трговину на велико и мало БРГП = 147,30 м ² НЕТО = 120,88 м ²	1 Стамбена јединица БРГП = 283 м ² НЕТО = 236,01 м ²
Материјализација фасаде :	Демит фасада	
Оријентација слемена :	запад-исток	
Нагиб крова :	30 °	10 °
Материјализација крова :	Цреп	ТР лим
Процент зелених површина :	20 %	
Индекс заузетости :	59 %	
Индекс изграђености :	0,912	
Позиција објекта :	Према графичком прилогу / идејном решењу	
ПРОЈКТНУ ДОКУМЕНТАЦИЈУ РАДИТИ У СКЛАДУ СА СВИМ ВАЖЕЋИМ ТЕХНИЧКИМ НОРМАТИВИМА, ПРОПИСИМА И ЗАКОНСКИМ ОДРЕДБАМА ЗА ТУ ВРСТУ ОБЈЕКТА СА ПОСЕБНИМ АКЦЕНТОМ НА СТАБИЛНОСТ ОБЈЕКТА.		
НАПОМЕНА: На објектима који се граде на граници са суседном катастарском парцелом није дозвољено формирати отворе стамбених просторија, као што је и предвиђено Идејним решењем.		

5.3 УРБАНИСТИЧКИ ПОКАЗАТЕЉИ

Планирани индекс заузетости : 59 % (максималан 60)

5.4 УСЛОВИ ЗА ФОРМИРАЊЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ:

Предметна катастарска парцела број 165/2 КО Пожега представља део градског грађевинског земљишта и има прикључке на потребну саобраћајну и комуналну инфраструктуру.

За комплетирање **грађевинске парцеле** потребно је да инвеститор реши питање односа постојећих објеката на парцели према границама сопствене парцеле, тако да објекти буду у **целости на земљишту власника објекта** односно да не прелазе на суседне парцеле како је сада приказано у Идејном решењу и на катастарско-топографском плану који је служио као подлога за израду Идејног решења.

5.5 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.

Објекат, на странама на којима је кров у паду према суседу, обавезно мора имати олуке скривене иза спољашњег зида, како би се спречило евентуално навођење атмосферске воде на парцелу суседа, обзиром да су зидови пројектовани на границама парцела!

Парцела се може оградити према правилима датим у Плану генералне регулације Пожеге (*«Службени лист општине Пожега» бр.5/15, 7/16, 2/17 и 14/18*).

Обезбеђена су **4 паркинг места** на парцели, једно пм за стамбену јединицу у објекту број 1, једно паркинг место за стамбену јединицу у објекту број 2, и два паркинг места за 120,88 м² пословног простора – зграде за трговину на велико и мало у објекту број 1.

5.6 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.

6. УСЛОВИ ЗА ПРИКЉУЧАК НА САОБРАЋАЈНУ И КОМУНАЛНУ ИНФРАСТРУКТУРУ:

САОБРАЋАЈНИ ПРИКЉУЧАК :	Предметна грађевинска парцела број 165/2 КО Пожега има директан колски и пешачки приступ са улице Књаза Милоша;
УСЛОВИ СНАБДЕВАЊА ВОДОМ :	Предметни објекти су прикључени на водоводну мрежу;
УСЛОВИ ОДВОЂЕЊА ОТПАДНИХ ВОДА :	Предметни објекти су прикључени на канализациону мрежу;
УСЛОВИ СНАБДЕВАЊА ЕЛЕКТРИЧНОМ ЕНЕРГИЈОМ :	Предметни објекти су прикључени на електроенергетску 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.
- За предметну доградњу дела спрата објекта број 2, који се гради на граници са суседном катастарском парцелом односно на растојању које је мање од Планом прописаног, потребно је прибавити **сагласност на предметну доградњу спрата од власника суседних катастарских парцела** на чијим се границама гради, односно власника катастарских парцела **број 167/1 и 167/20 обе у 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 усклади геодетско – катастарске податаке који се односе на положај постојећих објеката на парцели према границама сопствене парцеле, који су на један начин приказани у приложеном катастарско-топографском плану који је коришћен као подлога за израду Идејног решења, а на други начин у прибављеној Копији плана и Препису листа непокретности издатим од надлежног РГЗ-Службе за катастар непокретности Пожега. Објекти који су предмет доградње морају **у целости бити на земљишту власника објеката**, и не могу прелазити на суседне катастарске парцеле.
- Пре подношења захтева за издавање грађевинске дозволе, потребно је да инвеститор изврши конверзију грађевинског земљишта - претварање права коришћења у право својине.

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, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19 и 37/19-др. закон*) 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*).
- Уз захтев за издавање решења о грађевинској дозволи, потребно је поднети и сагласности од власника суседних парцела на предметну градњу на одређеном удаљењу које је мање од планом прописаног, а које су наведене у тачки 7. ових локацијских услова.

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 „WORKROOM“ [REDACTED] - одговорни пројектант Тијана М. Буквић дија [REDACTED];

Обрађивач :

Ивана Кораћ, маст.инж.арх.

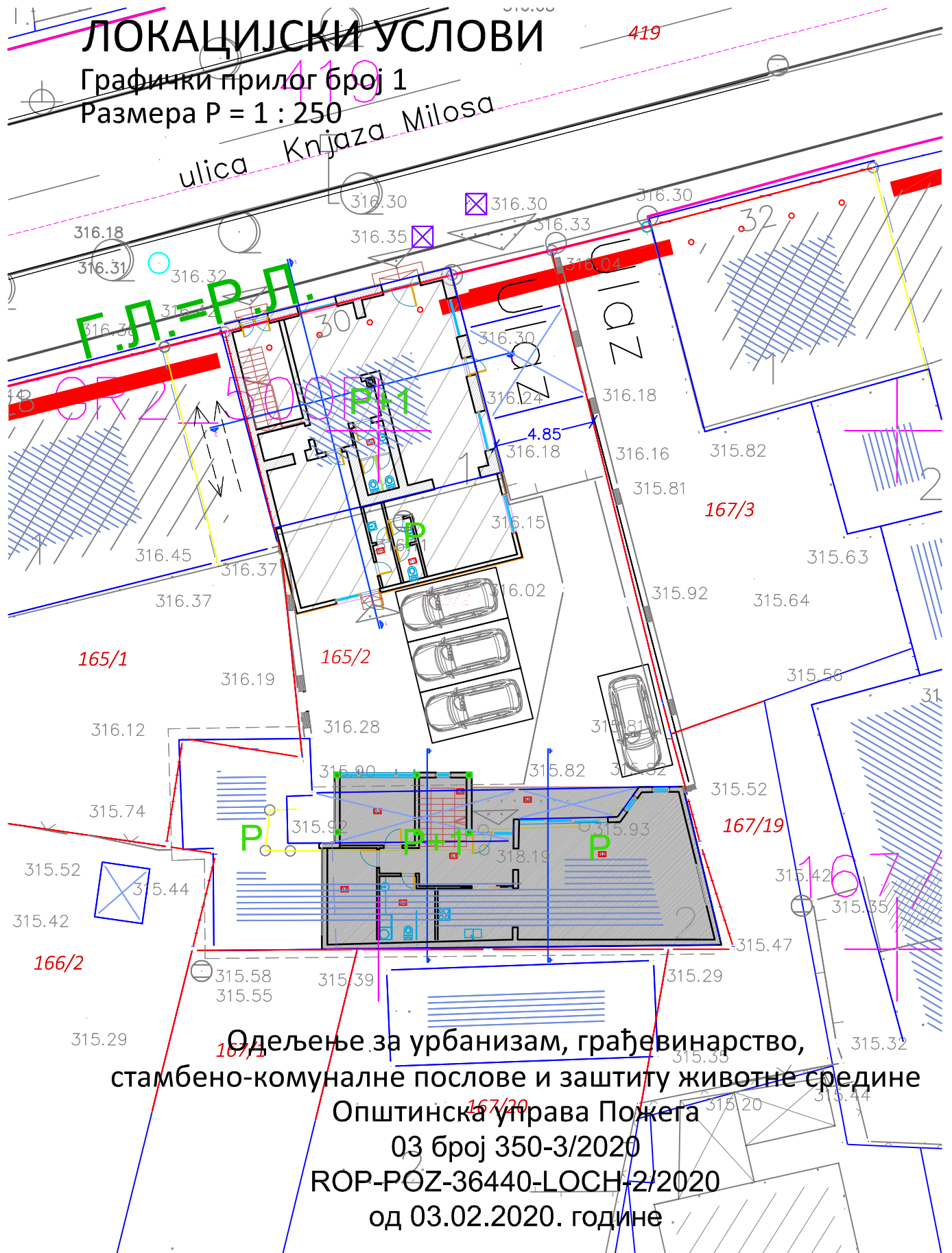
РУКОВОДИЛАЦ ,
Нада Красић, д.п.п.

ЛОКАЦИЈСКИ УСЛОВИ

Графички прилог број 1

Размера P = 1 : 250

улица *Knjaza Milosa*



Одељење за урбанизам, грађевинарство,
стамбено-комуналне послове и заштиту животне средине
Општинска управа Пожега
03 број 350-3/2020
ROP-POZ-36440-LOCH-2/2020
од 03.02.2020. године