

РЕПУБЛИКА СРБИЈА

Општина Пожега

Општинска управа

Одељење за урбанизам, грађевинарство,

стамбено-комуналне послове и

заштиту животне средине

03 број 350–13/18

ROP-POZ-38812-LOCH-2/2017

06.02.2018. године

П о ж е г а

Одељење за урбанизам, грађевинарство, стамбено - комуналне послове и заштиту животне средине Општинске управе Пожега, решавајући по захтеву Ашанин Вељка из Пожеге, [REDACTED], који је поднет преко пуномоћника Николић Стане из Пожеге, [REDACTED], на основу члана 53а став 1 Закона о планирању и изградњи („Сл.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 и 145/14) и Плана генералне регулације Пожега (Службени лист општине Пожега бр.5/15, 7/16 и 2/17) издаје

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

**за реконструкцију и доградњу постојеће стамбене јединице
у поткровљу вишепородичне стамбене зграде По+П+4+Пк
на катастарској парцели број 494/14 и 494/15 КО Пожега
у улици Бана Милутина бр.34**

1. Подаци о катастарској парцели/локацији/објекту

1.1 Према Изводу из листа непокретности број 3444 КО Пожега, заводни број 952-04-6/2018 од 01.02.2018.године, издатом од РГЗ – СКН Пожега, подаци о катастарским парцелама се воде на следећи начин:

- **катастарска парцела број 494/14 КО Пожега** се према врсти земљишта води као градско грађевинско земљиште у укупној површини од 770м², док се према начину коришћења и катастарској класи води на следећи начин:

- земљиште под делом зграде у површини од 388м² (зграда државних органа и организација, објекат има одобрење за употребу) и

- остало вештачки створено неплодно земљиште у површини 382м².

- **катастарска парцела број 494/15 КО Пожега** се према врсти земљишта води као градско грађевинско земљиште у укупној површини од 775м², док се према начину коришћења и катастарској класи води на следећи начин:

- земљиште под зградом - објектом у површини од 414м² (зграда државних органа и организација, објекат има одобрење за употребу) и

- остало вештачки створено неплодно земљиште у површини 361м².

Власник катастарских парцела је Република Србија, корисник Фонд солидарне стамбене изградње општине Пожега, Трг Слободе 9, обим удела 1/1.

Власник објекта је Република Србија, сукорисници Грађевинска дирекција Србије ДОО, Београд, Булевар краља Александра 84 и ЈП „Општинска стамбена агенција Пожега“ Трг Слободе 3, обим удела: заједнички.

Према В листу – II део (подаци о посебним деловима зграде) сукорисници стана бр.45, површине 109 м², који се налази у поткровљу стамбене зграде, су: ЈП „Општинска стамбена агенција Пожега“ Трг Слободе 3, обим удела: 65/109 и Ашанин Вељко из Ужица, [REDACTED], обим удела: 44/109.

Према Г листу (подаци о теретима и ограничењима), 09.05.2017.године поднет је захтев за провођење промене број 952-02-21-1/2017 – озакоњење стана (Ашанин Вељко).

1.2 За озакоњење стамбене јединице која је предмет ових локацијских услова, издато је Решење о озакоњењу 03 број 351-297/2016 од 27.12.2016.године.

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 три или више станова, преко 2000м² или П+4+Пк (ПС), категорије В (захтевни објекти), класификациони број 112222.***

3. Намена, правила уређења и грађења из ПГР Пожеге

- Предметна локација 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 и 2/17).

- Према намени простора дефинисаној у Плану генералне регулације Пожеге, предметна локација припада урбанистичкој целини Ц4, подцелина Ц4.1 у којој је планирана намена – становање већих густина - од 150 до 250 становника по хектару са централним функцијама.

СТАНОВАЊЕ ВЕЋИХ ГУСТИНА од 150 - 250 СТ/ХА

УРБАНИСТИЧКА ПОДЦЕЛИНА		Ц4.1
Претежна намена :		становање већих густина од 150 - 250 ст/ха
Пратеће намене :		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 који се могу градити :		<p>породични стамбени објекти са максимално 4 стамбене јединице</p> <p>породични стамбено-пословни или пословно-стамбени објекат</p> <p>вишепородични стамбени, стамбено-пословни и пословно-стамбени објекат (минимално 4 стамбене јединице)</p> <p>пословни објекат (може се градити као јединствени објекат на парцели или као засебан објекат на парцели са породичним стамбеним објектом)</p> <p>помоћни објекти у функцији објеката основне намене</p> <p>објекти јавних намена</p> <p>верски објекти</p> <p>инфраструктурни објекти</p>
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.
Тип изградње : (објекти на парцели могу бити)		<p>слободно-стојећи</p> <p>двојни (објекти на суседним парцелама додирују једну заједничку линију границе парцеле)</p> <p>у непрекинутом низу (објекат додирује обе бочне линије грађевинске парцеле)</p> <p>у прекинутом низу (објекат додирује само једну бочну линију грађевинске парцеле)</p>
Услови за парцелацију, препарцелацију и формирање грађевинске парцеле :	Минимална површина парцеле :	<p>за слободностојећи објекат:</p> <ul style="list-style-type: none"> - породични стамбени објекат је 3.0 ара - породични стамбено-пословни и пословни објекат је 3.0 ара - вишепородични стамбени, стамбено-пословни и пословни објекат је 6.0 ара <p>за двојни:</p> <ul style="list-style-type: none"> - породични стамбени и стамбено-пословни објекат је 4.0 ара (2 x 2.0 ара) <p>за објекте у прекинутом низу:</p>

		<ul style="list-style-type: none"> - породични стамбени и стамбено-пословни објекат је 3.0 ара - вишепородични стамбени и стамбено-пословни објекат је 5.0 ара
		за објекте у непрекинутом низу: <ul style="list-style-type: none"> - породични стамбени и стамбено-пословни објекат је 1.5 ара - вишепородични стамбени и стамбено-пословни објекат је 5.0 ара
	Минимална ширина фронта парцеле :	за слободностојећи објекат: <ul style="list-style-type: none"> - породични стамбени објекат је 10.0м - породични стамбено-пословни и пословни објекат је 15.0м - вишепородични стамбени, стамбено-пословни и пословни објекат је 16.0м
		за двојни: <ul style="list-style-type: none"> - породични стамбени и стамбено-пословни објекат је 16.0м (2 x 8.0 м)
		за објекте у прекинутом низу: <ul style="list-style-type: none"> - породични стамбени и стамбено-пословни објекат је 8.0м - вишепородични стамбени и стамбено-пословни објекат је 14.0м
		за објекте у непрекинутом низу: <ul style="list-style-type: none"> - породични стамбени и стамбено-пословни објекат је 5.0м - вишепородични стамбени и стамбено-пословни објекат је 12.0м
Максимални индекс заузетости :		50% На постојећим изграђеним грађевинским парцелама чији је индекс заузетости већи од дозвољеног могућа је реконструкција и пренамене постојећих објеката.
Положај објекта на парцели :		Новопланирани објекти се постављају у оквиру дефинисаних грађевинских линија (графички прилог „КАРТА УРБАНИСТИЧКЕ РЕГУЛАЦИЈЕ“). 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 – 3,00м
Спратност :		максимално По + П + 2 висина назитка поткровне етаже износи максимално 1,6 м , рачунајући од коте пода поткровне етаже до висине кровног венца. дозвољена је изградња подрумске или сутеренске етаже, уколико не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе
Услови за изградњу другог објекта на парцели :		дозвољена је изградња другог објекта основне или пратеће намене у оквиру планираних урбанистичких параметара Минимална удаљеност слободностојећег објекта на истој парцели износи 1/2 висине вишег објекта. За објекте у дубини парцеле обавезно обезбедити прилаз ка јавној површини минималне ширине 3,5 м или 2,5 м ? за све врсте објекта што задовољава противпожарне услове. Дозвољена је изградња једног помоћног објекта на парцели, приземне спратности
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:	<ul style="list-style-type: none"> - 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. - Уколико је постојећи објекат на мањој удаљености од границе суседне парцеле, од планом прописане, није дозвољено отварање отвора на фасади изузев на помоћним просторијама са парпетом минималне висине од 1,80м или фиксни "стаклени зидови" (стаклене призме) за нужно осветљење просторија.
Минимални степен комуналне опремљености:	<ul style="list-style-type: none"> - обезбеђен излаз на јавни пут - могућност прикључења на електроенергетску и мрежу водовода и канализације - решено одлагање комуналног отпада
Остала правила:	<ul style="list-style-type: none"> - Приликом пројектовања придржавати се важећих прописа и норматива за пројектовање ове врсте објеката и прописа за стабилност објеката. - На постојећим изграђеним парцелама, које су мање од прописаних дозвољена је реконструкција, доградња или замене објеката до највећег дозвољеног степена заузетости. Могућа је промена намене из стамбене у пословну.

4. Услови изградње објекта и уређења парцеле

4.1 Подаци о објекту

- **Радови који се врше:** реконструкција и доградња постојеће стамбене јединице у поткровљу вишепородичне стамбене зграде По+П+4+Пк
- **Намена објекта:** стамбена јединица
- **Површина под објектом - вишепородичном зградом:** 802м²
- **БРГП објекта – вишепородичне стамбене зграде:** 4127,45м²
- **НТО стана:** 111,18м²
- **БРГП стана:** 117,45м²
- **Новопројектовано стање - планирају се следећи радови:**
 - **измена конструкције** односи се на фасадни део и решење крова; опис радова – према ИДР.
 - **реконструкција стана** – врши се преграђивање постојеће стамбене јединице у циљу добијања засебних функционалних јединица у стану – дневног боравка, три спаваће собе, предсобља, купатила и терасе - према ИДР.
 - **доградња стана** – у делу кровне баче и новопројектоване терасе, као и дела где се подиже део слемена крова - према ИДР.
 - **остали радови** - радови на унутрашњој обради подова, плафона и зидова, на спољашњој обради зидова, на спољашњој и унутрашњој столарији и браварији, изолатерски, покривачки и лимарски радови - према ИДР.
 - 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 Услови уређења парцеле

- Партерно уређење: постојеће.
- Паркирање: постојеће – извођењем ових радова не мења се број стамбених јединица.

4.3 Урбанистички показатељи:

- постојећи на парцели:

- индекс заузетости парцеле под објектима	51,91 %
- индекс изграђености на парцели	2,67

5. Услови за прикључење на инфраструктуру

Саобраћајни приступ – постојећи.

Водовод и канализација – прикључци су постојећи.

Електроенергетска мрежа - прикључци су постојећи.

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

- Нема објеката за уклањање.

7. Рок важности локацијских услова

- Локацијски услови важе 12 месеци од дана издавања или до истека важења грађевинске дозволе издате у складу са тим условима, за катастарску парцелу за коју је поднет захтев.

8. 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. 113/2015, 96/2016 и 120/2017) 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 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.23/2015, 77/2015, 58/2016, 96/2016 и 67/2017) и доказ о власништву у складу са чланом 135 Закона о планирању и изградњи и одредбама Закона о становању и одржавању стамбених зграда (Сл.гл.РС бр.104/2016).

9. Поука о правном средству

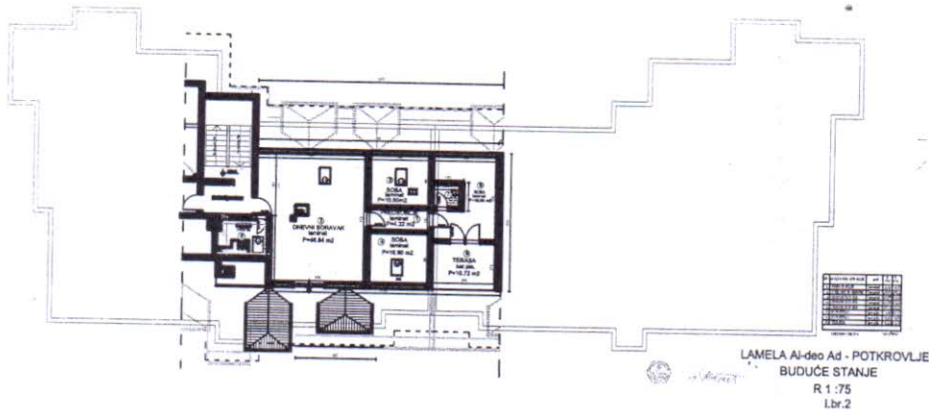
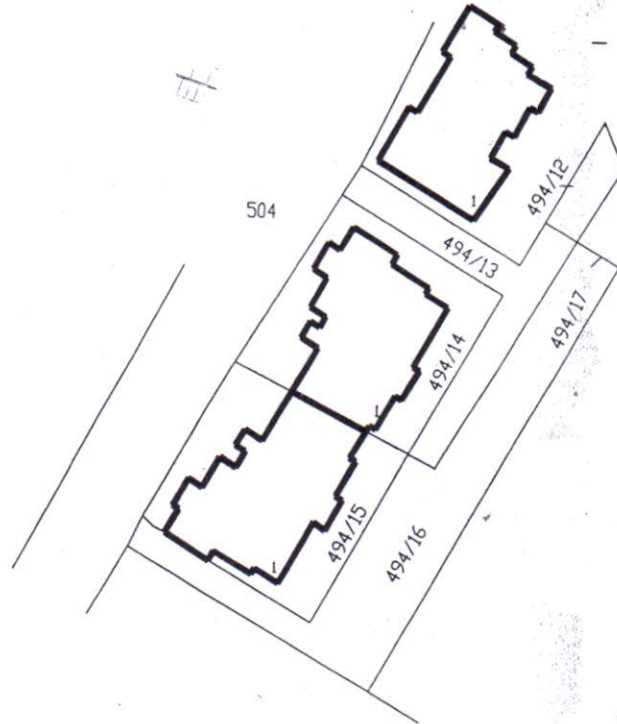
- На издате локацијске услове може се поднети приговор надлежном општинском већу у року од три дана од дана достављања локацијских услова.

Напомена: Саставни део издатих локацијских услова је графички прилог бр. 1, Идејно решење реконструкције и доградње постојећег стамбеног простора у колективној стамбеној згради По+П+4+Пк на кат. парцелама 494/14 и 494/15 КО Пожега "Конинг пројект биро" Пожега, одговорни пројектант Николић Стана, број лиценце 300 9165 04.

Обрадила: Мирјана Вајовић, дпп

Н а ч е л н и к,
Нада Красић, дпп

ЛОКАЦИЈСКИ УСЛОВИ
за реконструкцију и доградњу постојеће стамбене јединице
у поткровљу вишепородичне стамбене зграде По+П+4+Пк
на катастарској парцели број 494/14 и 494/15 КО Пожега
у улици Бана Милутина бр.34



ROP-POZ-38812-LOCH-2/2018
03 број 350-13/18 од 06.02.2018. године

МП 17 Оверава: