

РЕПУБЛИКА СРБИЈА



Општина Пожега

Општинска управа

Одељење за урбанизам, грађевинарство,

стамбено-комуналне послове и

заштиту животне средине

03 број 350 –234/2021

ROP-POZ-18098-LOC-1/2021

28.07.2021. 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 **Драгана Илића** из [REDACTED], [REDACTED], ЈМБГ: [REDACTED], који је поднет преко пуномоћника Драгољуба Петровића из [REDACTED], улица [REDACTED], број [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, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19-др.закон, 9/20 и 52/21), Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем («Сл.гл.РС» број 68/19) и Плана генералне регулације Пожеге («Службени лист општине Пожега» бр.5/15, 7/16, 2/17 и 14/18) издаје:

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

за изградњу стамбено-пословног објекта на катастарској парцели број 370/2 КО Пожега

1. ПОДАЦИ О КАТАСТАРСКОЈ ПАРЦЕЛИ / ЛОКАЦИЈИ:

Место : Пожега		К.О. : Пожега			
Кат. пар. број:	Лист неп број.:	Површина:	Кат. култ. и класа:	Врста земљишта :	Имаоци права на објекту:
370/2	1435	620 м ²	1.земљиште под зградом и другим објектима у површини од 282 м ² (пословна зграда – објекат изграђен пре доношења прописа о изградњи објекта)	Градско грађевинско земљиште	Илић Драган, приватна својина, цело право
			2. земљиште уз зграду и други објекат у површини од 338 м ²		

На основу електронски прибављених података Републичког геодетског завода – Службе за катастар непокретности Пожега, канцеларије за ИТ и е Управу Владе Републике Србије од 02.07.2021. год. , Копије плана за катастарску парцелу број 370/2 КО Пожега, број: 953-1/2021-143 од 30.06.2021.године, и Копије катастарског плана водова од РГЗ – Одељење за катастар водова Ужице број 956-13106/2021 од 18.06.2021. године:

- Предметна катастарска парцела се налазе у приватном власништву Драгана Илића (удео 1/1);
- На предметној катастарској парцели има евидентираних објеката;
- На кат.парцели број 370/2 КО Пожега, има евидентираних електроинсталација.

2. ПОДАЦИ О КЛАСИ И НАМЕНИ ОБЈЕКТА

КЛАСИФИКАЦИЈА

Категорија објекта :

Б

Класификациона ознака и процентуална заступљеност :

Пословни (169.27 м²) - 123001; трговачки центри, зграде са продавницама, робне куће, издвојене продавнице, апотеке и бутици, сајамске хале, простори за аукције и изложбе, затворене пијаце, сервисне станице за моторна возила итд. До 400 м² и П+1; 49,23 %;

Стамбени (174.63 м²) - 111011 - издвојене куће за становање или повремени боравак, као што су породичне куће, виле, викендице, летњиковци, планинске колибе, ловачке куће до 400м² и П+1+Пк (ПС); 50,77 %.

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

3.1 Подаци о целини, односно зони и намени

-Катастарска парцела број 370/2 КО Пожега налазе 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 Пожеге („Службени лист Општине Пожега“, број 5/15, 7/16 и 2/17), предметна катастарска парцелаприпада урбанистичкој целини **Ц 0 –градски центар**, односно подцелини **Ц 0.14 - становање високих густина од 250 ст/хаса централним функцијама.**

Регулационе и грађевинске линије

- Регулациона линија је линија разграничења између површине одређене јавне намене и површине предвиђене за изградњу. Грађевинска линија је линија до које је дозвољена изградња нових и доградња постојећих објеката.

- Растојање од осовинске линије улице Југ Богданове до регулационе линије је **7,5 м**, а грађевинска линија се поклапа са регулационом линијом.

- У регулацији улица није дозвољена изградња објеката, изузев оних који спадају у саобраћајне, комуналне објекте и урбану опрему (надстрешнице јавногпревоза, споменици, рекламни панои и сл.) и објеката и мреже јавнесаобраћајне и комуналне инфраструктуре.

Услови и начин обезбеђивања приступа парцели

- Приступ парцели по правилу треба да буде са јавног пута – улице, и то кадапарцела најмање једном својом страном директно излази на јавну површину, илииндиректном везом са јавним путем, преко приватног пролаза.

- Свака грађевинска парцела може имати један колски приступ. Изузетно се могудозволити два колска приступа, уколико се парцела налази на углу две улице иприступ је могуће стварити из обе улице, тако да прикључак не ремети условеприкључења других парцела и не утиче на безбедност саобраћаја, узприбављање услова надлежног предузећа.

- Ширина приватног пролаза преко кога се обезбеђује приступ јавном путу – улицине може бити мања од 3,5 м.

- Предметна катастарска парцела има директан приступ саобраћајнојповршини и то улици Југ Богдановој.

Координате темена за обележавање саобраћајница:		
139	X: 7422525.35	Y: 4856068.55
140	X: 7422547.39	Y: 4855986.66
141	X: 7422562.90	Y: 4855927.66
T256	X: 7422558.32	Y: 4855989.89

P је 10.

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, пицерија, 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 дату 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 премашао 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+З 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 ПОРОДИЧНОГ СТАНОВАЊА

УРБАНИСТИЧКА ЦЕЛИНА	Ц 0
ДОЗВОЉЕНА НАМЕНА	ГРАДСКИ ЦЕНТАР - СТАНОВАЊЕ ВИСОКИХ ГУСТИНА ОД 250 ст/ха СА ЦЕНТРАЛНИМ ФУНКЦИЈАМА ПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ

МАКСИМАЛНИ ДОЗВОЉЕНИ ИНДЕКС ЗАУЗЕТОСТИ ЗЕМЉИШТА		60% (0,60)	На постојећим изграђеним грађевинским парцелама чији су и индекс заузетости и индекс искоришћености већи од дозвољених, могућа је реконструкција, адаптација, санација постојећих објеката као и њихова пренамена.
МАКСИМАЛНИ ДОЗВОЉЕНИ ИНДЕКС ИЗГРАЂЕНОСТИ		1,80	
ПОЛОЖАЈ ОБЈЕКТА НА ПАРЦЕЛИ		<p>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:</p> <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 <p>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.</p>	
СПРАТНОСТ ОБЈЕКТА		<p>максимално По+П+2</p> <p>Дозвољена је изградња подрумске или сутеренске етаже уколико не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе.</p> <p>Висина надзетка поткровне етаже износи максимално 1,6 трачунајући од коте пода поткровне етаже до висине кровног венца.</p>	
ТИП ИЗГРАДЊЕ		<ul style="list-style-type: none"> ▪ Затворени низ - Полузатворени низ ▪ Двојни објекти - Слободностојећи објекти 	
УСЛОВИ ЗА ПАРЦЕЛАЦИЈУ, ПРЕПАРЦЕЛАЦИЈУ И ФОРМИРАЊЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ :	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 	

	<p>*напомена: приказани су минимални урбанистички параметри за (пре)парцелацију и формирање грађевинске парцеле.</p> <p>Постојећи објекти се могу дограђивати иако припадају грађевинским парцелама које имају површину мању од минималних прописаних овим Планом. Објекти се дограђују до максималних дозвољених коефицијената прописаних Планом.</p> <p>Изузетно, може се одобрити и нова изградња на грађевинским парцелама које имају површину мању од минималне прописане, а које немају могућност укрупњавања односно препарцелације. Препорука је да се на таквим парцелама граде објекти у низу.</p>
УСЛОВИ ЗА ПОСТОЈЕЋЕ ОБЈЕКТЕ	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	Грађевинска линија се поклапа са регулационом линијом.
УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДЊУ ДРУГОГ ОБЈЕКТА НА ПАРЦЕЛИ :	Дозвољена је изградња другог објекта основне, компатибилне или пратеће намене у оквиру планираних урбанистичких параметара.
	Минимална удаљеност слободностојећих објеката на истој парцели износи 1/2 висине вишег објекта.
	За објекте у дубини парцеле обавезно обезбедити прилаз ка јавној површини минималне ширине 2,5m, одвојено од главног објекта или као пасаж главног објекта на парцели. По потреби се може захтевати и шири пролаз, ако је други објекат пословни па се за њега дефинишу противпожарни услови.
	Дозвољена је изградња једног помоћног објекта на парцели, приземне спратности
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.

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. Најмање дозвољено растојање основног габарита (без испада) новог објекта и линије суседне грађевинске парцеле је 2,50 m. 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 ОБЈЕКТА	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	<ul style="list-style-type: none"> - 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.
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

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 ограде 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 ограде буду на земљишту власника ограде.
- 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 операту, тако да стубови ограде буду на земљишту власника ограде.
- Врата и капије на уличној оградни не могу се отворити ван регулационе линије.
- У зонама вишеспратне 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.

Заштита суседних објеката

- 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 води се 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 свеобјекте 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.

4. УСЛОВИ ИЗГРАДЊЕ ОБЈЕКТА И УРЕЂЕЊА ПАРЦЕЛЕ :

4.1 ПОДАЦИ О ПЛАНИРАНОМ ОБЈЕКТУ

Радови који се врше :	Реконструкција, доградња и надградња
Намена објекта :	Стамбено- пословни Пословни: 169,27 м ² (49,23 %) Стамбени: 174,63 м ² (50,77 %)
Тип објекта :	Слободностојећи
Садржај објекта :	један стамбени простор на спрату и два пословна простора у приземљу
Укупна површина парцеле :	620 м ²
Спратност - постојећа:	Пр (приземље)
Спратност - планирана:	Пр+1 (приземље + спрат)
Површина земљишта под објектом- постојеће (према катастру) :	282 м ²
Укупна бруто површина – постојеће:	282 м ²
Површина земљишта под објектом –планирано:	242,80 м ²
Укупна бруто површина – планирано:	343,90 м ²
Укупна бруто површина у приземљу која се задржава:	119,04 м ²
Укупна бруто површина планираног објекта:	169,27 м ² - пословни део 174,63 м ² - стамбени део
Укупна нето површина планираног објекта:	148,72 м ² - пословни део 158,85 м ² - стамбени део
Укупна нето површина пословног објекта:	106,80 м ² - пословни део (постојећи)

	41,92 м ² - пословни део (планирано) 148,72 м² - пословно (укупно у приземљу)
Укупна нето површина стамбеног објекта:	40,97 м ² - стамбени део (реконструкција) 106,68 м ² - стамбени део (доградња +надградњ.) 158,85 м² - стамбено (укупно)
БРГП планираног објекта надземно :	343,90 м ²
Габарити планираног објекта (основа приземља):	11,03м x 10,37 м (реконструкција) + 11,81 м x 10,07 м
Висина слемена :	5,61 м (постојеће) 8,50 (планирано)
Спратна висина:	2,60 м - 2,80 м
Број функционалних јединица:	1 (број станова) 2 (број локала)
Планирани број паркинг места :	3
Укупан проценат зелених површина :	20,12 %
Оријентација слемена:	север - југ
Нагиб кровне равни :	22-33 °
Материјализација фасаде:	Комбинација демит фасаде и фасадне листеле
Материјализација крова:	цреп
Индекс заузетости:	55,46 % (макс. 60%)
Степен изграђености:	0,55 (макс 1.8)
Позиција објекта :	Према графичком прилогу / идејном решењу
Реконструкција, доградња и надградња:	Постојећи пословни слободностојећи објекат са магацинским простором и класичним начином градње са наглашеним стубовима како у конструктивном смислу тако и у начину обликовања фасаде има дрвену кровну конструкцију са црепом као кровним покривачем. Део постојећег приземног објекта се реконструише у стамбени а део се задржава као пословни.У реконструисаном делу приземља се планира доградња са источне стране у дворишту. Планира се надградња над реконструисаним делом приземља и формирање једне стамбене јединице. Тракасти темељи од ливеног бетона,темељни и соклени зидови од бетона МБ 30, конструктивни зидови од бетонских блокова дебљине 20 цм, преградни зидови од бетонских блокова дебљине 20 цм и 12 цм, АБ хоризонтални и вертикални серклажи, полумонтажна таваница са шупљим телима испуне типа ферт, кровна конструкција дрвена.Кровни покривач, цреп. Обрада подова, паркет, бродски под и керамичке плочице.
Облик крова :	Двоводни кров
Врста кровног покривача :	цреп
Фасада:	Комбинација дрвета, силикатне опеке и алубонд-а.
Фасадна столарија:	Комбинација ал-дрво, висококоморних профила са трослојним стаклом пуњеним аргонем, унутрашња столарија, дрвена.
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 (укупно на обе парцеле): 55,46 % (макс. 60%)

Планирани индекс изграђености по изградњи помоћног објекта: 0,55 (макс 1.8)

4.3 УСЛОВИ ЗА ФОРМИРАЊЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ:

Катастарска парцела број 370/2 КО Пожега испуњава услове грађевинске парцеле.

Прикључке на комуналну и електроенергетску инфраструктуру извести према условима надлежних предузећа – Ималаца јавних овлашћења, који су дати даље у тексту и саставни су део ових Локацијских услова.

Предметна катастарска парцела има директан приступ са улице Југ Богданова (кат.парцела број 427/1 КО Пожега, ималац права на парцели Општина Пожега, јавна својина 1/1, ималац права на објекту Република Србија, државна својина).

Саобраћајни прикључак извести према техничким условима за пројектовање и прикључење на кат.парцелу бр. 427/1 КО Пожега- улицу Југ Богданова, бр.предмета: 09-255/2021 од 08.07.2021.год. издатим од стране Одељења за инвестиције, јавне набавке и развојне пројекте ОУ Пожега.

4.4 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.

Ограђивање парцеле извести у складу са правилима ограђивања парцеле у горе наведеном тексту.

Планирано је 3 паркинг места.

5. 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;

Санитарна заштита :

У објекту се планира прикључак на јавну водоводну и канализациону мрежу.

6. УСЛОВИ ЗА ПРИКЉУЧАК НА САОБРАЋАЈНУ И КОМУНАЛНУ ИНФРАСТРУКТУРУ:

САОБРАЋАЈНИ ПРИКЉУЧАК :

Предметна катастарска парцела има директан приступ са улице Југ Богданова (кат.парцела број 427/1 КО Пожега, ималац права на парцели Општина Пожега, јавна својина 1/1, ималац права на објекту Република Србија, државна својина).
Саобраћајни прикључак извести према техничким условима за пројектовање и прикључење на кат.парцелу бр. 427/1 КО Пожега-улицу Југ Богданова, бр.предмета: 09-255/2021 од 08.07.2021.год. издатим од стране Одељења за инвестиције, јавне набавке и развојне пројекте ОУ Пожега.

УСЛОВИ СНАБДЕВАЊА ВОДОМ :

Прикључак на водоводну мрежу извести према техничким условима за прикључак на водоводну и канализациону мрежу издатим од ЈКП „НАШ ДОМ“ ПОЖЕГА под бројем 3442/1 од 14.07.2021. године;

УСЛОВИ ОДВОЂЕЊА ОТПАДНИХ ВОДА :

Објект се може прикључити на канализациону мрежу, а према техничким условима за прикључак на водоводну и канализациону мрежу издатим од ЈКП „НАШ ДОМ“ ПОЖЕГА под бројем 3442/1 од 14.07.2021. године;

УСЛОВИ СНАБДЕВАЊА ЕЛЕКТРИЧНОМ ЕНЕРГИЈОМ :

Прикључење на електроенергетску мрежу пројектовати и извести у свему према Условима за пројектовање и прикључење стамбено-пословног објекта, класе 123001, бруто површине 343,90 м², Пожега, Југ Богданова , парцела број 370/2 КО Пожега, површине 620 м², издатим од „ЕПС Дистрибуција“ д.о.о Београд, Огранак Електродистрибуција Ужице под бројем 8М.1.0.0-D-09.20.-110361-21 од 12.07.2021. године; Инвеститор је у обавези да на граници кат.парц.бр.370/2 КО Пожега и јавне површине постави типски мерни орман за 2 мерна уређаја (ИМО2). Од КПК на суседном објекту (кат.парцела бр. 370/1 КО Пожега) до ИМО2, потребно је уградити кабл.вод 1кV PPOO-A 4x25 mm², оквирне дужине 6м. Потребно је да инвеститор испуни и остале 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-D-09.20.-110361-21-УГП од 12.07.2021.год. са пратећим упутством за попуњавање, оверу и плаћање по Уговору. У издатим условима се напомиње да се не врши плаћање пре достављања попуњеног и потписаног Уговора о пружању услуге за прикључење на ДСЕЕ надлежном органу уз захтев за пријаву радова и добијања пријаве радова. Инвеститор је у обавези да попуни недостајуће информације у Уговору, својеручно потпише, скенира и овери квалификованим електронским сертификатом и кроз пријаву радова у обједињеној процедури достави потписани Уговор надлежном органу;

Сагласност суседа:

У претходном поступку за издавање грађевинске дозволе ROP-POZ-12273-CPIN-4/2018, 03 број 351-557/2018 од 27.09.2018. године, приложена је изјава-узајамна сагласност између власника суседних објеката - међаша, Драгана Илића из [REDACTED] и Предрага Мијаиловића из [REDACTED], улица [REDACTED] број [REDACTED], оверена у складу са законом.

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 угрожени 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.

9. 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).

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. ОБАВЕЗЕ ИНВЕСТИТОРА:

Испоштовати све наведене услове из Планског документа, других законских и подзаконских аката као и прибављене услове за пројектовање и прикључење од ималаца јавних овлашћења, који су прибављени у оквиру обједињене процедуре а који су саставни део ових Локацијских услова.

12. 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://сеор.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).

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 – Извод из ИДР-а ;

- Технички услови за прикључак на водоводну и канализациону мрежу издати од стране ЈКП „НАШ ДОМ“ ПОЖЕГА под бројем 3442/1 од 14.07.2021. године;
- Технички услови за пројектовање и прикључење на кат.парцелу бр. 427/1 КО Пожега- улицу Југ Богданова, бр.предмета: 09-255/2021 од 08.07.2021.год. издати од стране Одељења за инвестиције, јавне набавке и развојне пројекте ОУ Пожега.
- Услови за пројектовање и прикључење стамбено-пословног објекта, класе 123001, бруто површине 343,90 м², Пожега, Југ Богданова , кат. парцела број 370/2 КО Пожега, површине 620 м², издати од „ЕПС Дистрибуција“ д.о.о Београд, Огранак Електродистрибуција Ужице под бројем 8М.1.0.0-D-09.20.-110361-21 од 12.07.2021. године са Уговором о пружању услуге за прикључење на дистрибутивни систем електричне енергије број 8М.1.0.0-D-09.20.-110361-21-УГП од 12.07.2021.год. и пратећим упутством за попуњавање, оверу и плаћање по Уговору. ;
- Идејно решење урађено од стране Г.П.“Греда“ Д.О.О. ██████████, улица ██████████ број ██████████ – одговорно лице пројектанта, Зоран Станковић, д.и.г., одговорни пројектант, Драган Поповић, д.и.а., број лиценце ██████████.

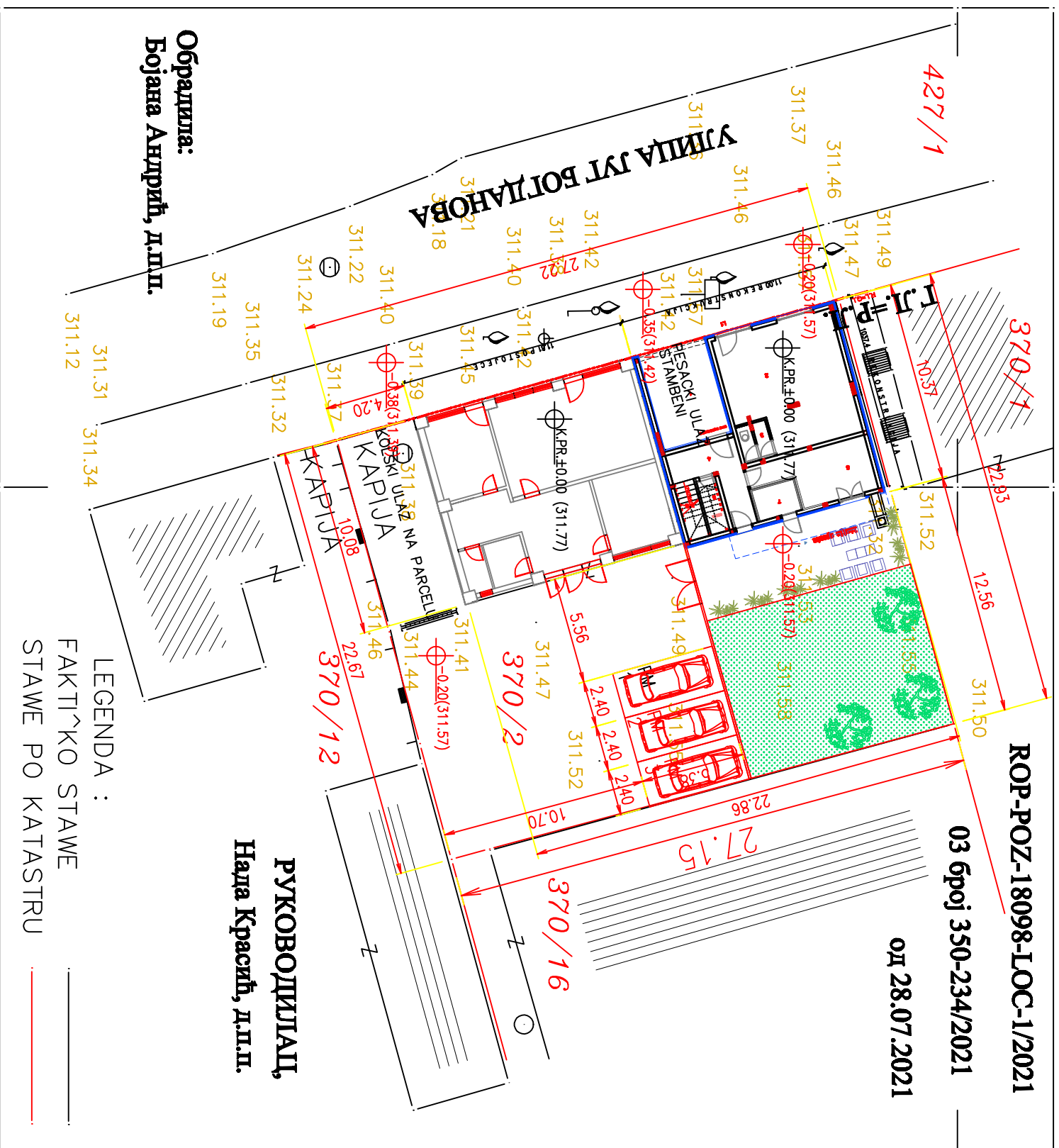
Обрађивач :
Б. Андрић, д.п.п.

РУКОВОДИЛАЦ,
Нада Красић, д.п.п.

ROP-POZ-18098-LOC-1/2021

03 број 350-234/2021

од 28.07.2021



Обрадила:
Бојана Андрић, д.п.п.

РУКОВОДИЛАЦ,
Нада Красић, д.п.п.

LEGENDA :
ФАКТИЧКО СТАВЕ
СТАВЕ ПО КАТАСТРУ