



ОПШТИНА ПОЖЕГА

Општинска управа
Одељење за урбанизам, грађевинарство,
стамбено-комуналне послове и
заштиту животне средине
03 број 350 – 128/2020
ROP-POZ-5880-LOCH-2/2020
28.05.2020.године
П О Ж Е Г А

Општинска управа у Пожеги - Одељење за урбанизам, грађевинарство, стамбено-комуналне послове и заштиту животне средине, поступајући по усаглашеном захтеву инвеститора **Милована Јованића** из [REDACTED], ЈМБГ: [REDACTED], који је поднет преко пуномоћника Ђорђа Павловића из [REDACTED], ЈМБГ: [REDACTED], за издавање Локацијских услова за реконструкцију постојећег објекта, на катастарској парцели број **26/2 КО Пожега**, 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, 145/14, 83/2018, 31/2019, 37/2019-др. закон и 9/2020) и Плана генералне регулације Пожега (Службени лист општине Пожега бр.5/15, 7/16, 2/17 и 14/18), издаје:

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

за реконструкцију стана и промену намене дела стана у пословни простор (стан бр. [REDACTED]) у приземљу стамбено-пословне зграде Пр+2 у улици Немањина бр. [REDACTED] у Пожеги

1. Подаци о катастарској парцели/локацији

Према Изводу из листа непокретности број 2000 КО Пожега, заводни број 952-1/2019 - 1774 од 10.12.2019.године, издатом од РГЗ – СКН Пожега, катастарска парцела бр.26/2 КО Пожега се према врсти земљишта води као градско грађевинско земљиште у површини од 239 м², док се према начину коришћења и катастарској класи води као:

Број парцеле:	Број згр.	Потес или улица и кућни број:	Начин коришћења и катастарска класа:	Површина:	Врста земљишта:
26/2	1	Немањина 6	Земљиште под зградом-објектом	2а 34м ²	Градско грађевинско земљиште
		Немањина	Земљиште уз објекат	5м ²	Градско грађевинско земљиште
			УКУПНО:	2а 39м ²	

Кат.парцела број 26/2 КО Пожега се налази у државној својини (удео 1/1) са правом коришћења Општине Пожега (удео 1/1).

Делови објекта са катастарске парцеле број 26/2 КО Пожега се налазе на кат. парцели број 27/2 и кат.парцели број 426/1, обе КО Пожега.

Земљиште под зградом - објектом бр.1, површини 234м² (стамбена зграда за колективно становање – део), се води као објекат изграђен без одобрења за изградњу и налази се у приватној својини, где су власници посебних делова уписани у В- ДВА листу Пожега.

Према В листу – 2.део (подаци о стану и пословној просторији као посебним деловима зграде или других грађевинских објеката и носиоцима права на њима), стан бр.█ у приземљу стамбене зграде у улици █, корисне површине 38м², се налази у својини Милована (Драшко) Јованића из █, ЈМБГ: █.

2. Подаци о класи и намени објекта

Према захтеву и Правилнику о класификацији објеката („Службени гласник РС“ бр.22/15), планирани објекат **припада следећим класама:**

- Зграде за трговину на велико и мало – преко 400м² или П+1, категорије В (захтевни објекти), класификациони број 123002, процентуално учешће 51,24%.
- Стамбене зграде више од три стана, категорије Б (мање захтевни објекти), класификациони број 112221, процентуално учешће 48,76%.

3. Намена, правила уређења и грађења из ПГР Пожеге

Катастарска парцела број 26/2 КО Пожега 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, 2/17 и 14/18).

- Према намени простора дефинисаној у ПГР Пожеге, предметна катастарска парцела припада урбанистичкој целини Ц0 – градски центар, урбанистичкој подцелини Ц 0.6.1 - становање високих густина од 250 ст/ха са централним функцијама а налази се и у зони заштите комплекса посебне намене (Војни комплекс „ Петар Лековић“).

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%
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 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	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	Грађевинска линија се поклапа са регулационом 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

ПОСЕБНИ УСЛОВИ ГРАЂЕЊА ЗА ОБЈЕКТЕ ВИШЕПОРОДИЧНОГ СТАНОВАЊА и ДРУГИХ САДРЖАЈА ПО УРБАНИСТИЧКИМ ПОДЦЕЛИНАМА

УРБАНИСТИЧКА ЦЕЛИНА	Ц 0.6	
УРБАНИСТИЧКА ПОДЦЕЛИНА	Ц 0.6.1	
ДОЗВОЉЕНА НАМЕНА	ГРАДСКИ ЦЕНТАР - СТАНОВАЊЕ ВИСОКИХ ГУСТИНА ОД 250 ст/ха СА ЦЕНТРАЛНИМ ФУНКЦИЈАМА	
ИНДЕКС ИСКОРИШЋЕНОСТИ ЗЕМЉИШТА	макс 60%	макс 60%
СПРАТНОСТ ОБЈЕКТА	<ul style="list-style-type: none"> - ОБЈЕКТИ ПО ОБОДУ БЛОКА максимално По+П+5 - ОБЈЕКТИ УЗ УЛИЦУ КРАЉА ПЕТРА минимално По+П+2+Пк - максимално По+П+3+Пк 	
ТИП ИЗГРАДЊЕ	<ul style="list-style-type: none"> - УЗ УЛИЦЕ НЕМАЊИНА И ХЕРОЈА БОНЏУЛИЋА ОБЈЕКТЕ ПОСТАВИТИ У ЗАТВОРЕНОМ НИЗУ, ИЗУЗЕВ КОД ПОСТОЈЕЋИХ ПАРЦЕЛА НА КОЈИМА ЕГЗИСТИРАЈУ ОБЈЕКТИ СА ОТВОРИМА НА БОЧНИМ СТРАНАМА ГДЕ ЈЕ МОГУЋЕ ПРЕКИНУТИ НИЗ - УЗ УЛИЦЕ ХИЛАНДАРСКА, ВОЈВОДЕ СТЕПЕ, ЦРКВЕНА И У УНУТРАШЊОСТИ БЛОКА ПОСТАВИТИ СЛОБОДНО СТОЈЕЋЕ ОБЈЕКТЕ 	
МИНИМАЛНА ВЕЛИЧИНА ПАРЦЕЛЕ	<ul style="list-style-type: none"> - ЗА ОБЈЕКТЕ У НИЗУ БЕЗ ОГРАНИЧЕЊА - ЗА СЛОБОДНО СТОЈЕЋИ ОБЈЕКАТ је 5ари 	
МИНИМАЛНА ШИРИНА ФРОНТА	<ul style="list-style-type: none"> - ЗА ОБЈЕКТЕ У НИЗУ БЕЗ ОГРАНИЧЕЊА - ЗА СЛОБОДНО СТОЈЕЋИ ОБЈЕКАТ је 15м 	

4. Услови изградње објекта и уређења парцеле

4.1 Подаци о планираном објекту

- Радови који се врше: реконструкција и промена намене дела стана у пословни простор
- Намена објекта: стамбени (део 48,76 %) и пословни - објекат за трговину на велико и мало (део 51,24%)
- Површина стана (постојеће стање): бруто површина 48,92м² и нето површине 38,86м².
- Садржај објекта (постојеће стање): једна стамбена јединица (стан) у вишепородичној стамбено-пословној згради (дневна соба/кухиња/трpezарија – 20.01м², соба – 11,70 м², улаз – 2,50 м², купатило – 3,20м², гардеробер 1,10м²).
- Површина стана (будуће стање): нето површина 38,45м².
- Садржај стамбеног дела (будуће стање): улаз – 2,65м², купатило – 3,20м², дневна соба/кухиња/трpezарија – 12,00 м², гардеробер – 1,10 м².
- Површина пословног простора (будуће стање): 19,50 м²;
- Садржај пословног дела (будуће стање): фризерски салон.
- Спратност објекта: стан који се реконструише се налази у приземљу вишепородичне стамбене зграде
- Позиција стана у оквиру вишепородичне стамбено-пословне зграде: према ИДР
- Кота пода приземља: постојећа, према ИДР
- Спратна висина: према ИДР
- Обрада фасаде: фасада мора бити завршно обрађена. Форму и текстуру обраде одредити тако да се иста уклопи у постојећи амбијент; користити светлије нијансе на основним, великим површинама фасаде, а тамније тонове на мањим површинама за акцентовање појединих површина.
- Термичка заштита: у складу са одредбама Правилника о енергетској ефикасности („Службени гласник РС“ број 61/11) предвидети одговарајућу термичку заштиту објекта
- 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.

4.2 Урбанистички показатељи:

- постојећи на парцели (не мењају се извођењем планираних радова)

- индекс заузетости парцеле под објектом: 97,91 % (зграда са 3 или више станова)
20,47 % (посматрана јединица).
- индекс изграђености на парцели : 2,94 (зграда са три или више станова)
0,20 (посматрана јединица).

5. Услови за прикључење на инфраструктуру

Саобраћајни приступ – Приступ објекту је постојећи, директан са Немањине улице.

Водовод и канализација – Према ИДР постоји прикључак водовода и канализације, па из тог разлога нису прибављани услови за пројектовање и прикључење од надлежног предузећа.

Електроенергетска мрежа - Према ИДР постоји прикључак на електро-енергетску мрежу, па из тог разлога нису прибављани услови за пројектовање и прикључење од надлежног предузећа.

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

У приложеној документацији, није предвиђено уклањање постојећих објеката на предметној кат.парцели.

7. Посебни услови

На месту отварања новог улаза и излога на предњој фасади предметног објекта, инвеститор Милован Јованић, [REDACTED], ЈМБГ: [REDACTED], власник посебног дела зграде (посебан део [REDACTED]), преко пуномоћника Ђорђа Павловића из [REDACTED], ЈМБГ: [REDACTED], је прибавио Одлуку Скупштине стамбене заједнице Немањина [REDACTED], Пожега, од 21.08.2019. године, којом се Милован Јованић, овлашћује да изведе грађевинске радове на свим заједничким деловима зграде који су истовремено и делови њеног посебног дела (број посебног дела [REDACTED]).

Поменутом Одлуком стамбене заједнице, Милован Јованић се обавезује да грађевинске радове изведе у складу са Одлуком, придржавајући се прописаних стандарда, техничке документације и Решења надлежног органа.

8. Рок важности локацијских услова

Локацијски услови важе 2 године од дана издавања или до истека важења грађевинске дозволе издате у складу са тим условима, за катастарску парцелу за коју је поднет захтев.

9. Обавезе инвеститора

Захтев за издавање Решења за извођење радова на реконструкцији стана и промени намене дела стамбеног простора у пословни простор у складу са чланом 145 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, 145/14, 83/2018, 31/2019, 37/2019-др. закон и 9/2020), предати искључиво у електронској форми, а све у складу са Правилником о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем (Сл.гл.РС бр. 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 Решења у складу са чланом 145 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, 145/14, 83/2018, 31/2019, 37/2019-др. закон и 9/2020) подноси се доказ о власништву, 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. 73/2019) и документација у складу са Законом о становању и одржавању зграда (Сл. гл. РС бр. 104/2016 и 9/2020- др.закон).

10. Напомена

Према приложеном Изводу листа непокретности, стамбена зграда се води као објекат изграђен без одобрења за градњу, а делови објекта са катастарске парцеле број 26/2 КО Пожега, налазе се на кат. парцели број 27/2 и кат.парцели број 426/1, обе КО Пожега, па је потребно да Скупштина станара Немањина број 6, реши правни статус овог објекта.

11. Поука о правном средству

На издате Локацијске услове може се поднети приговор надлежном Општинском већу, преко првостепеног органа, у року од три дана од дана достављања Локацијских услова.

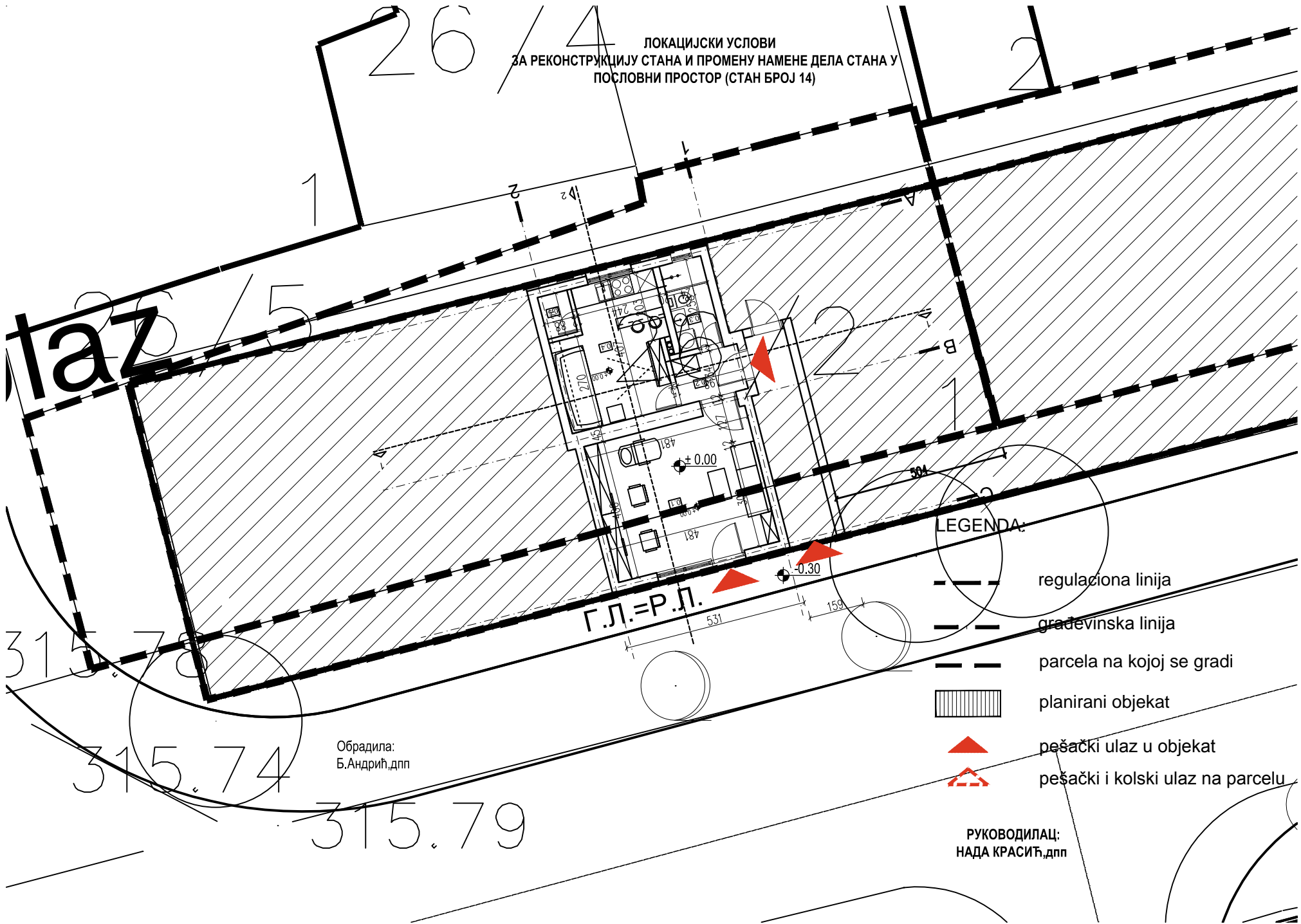
Напомена: Саставни део издатих Локацијских услова је графички прилог бр.1, Идејно решење бр.10/2020-ИДР, Пожега, мај 2020.године, израђено од „WORKROOM“ Пожега, [REDACTED], одговорно лице, Ђорђе Павловић, главног пројектанта Тијане Буквић, д.и.а., број лиценце: [REDACTED].

Обрадила:







Б. Андрић, дпп

РУКОВОДИЛАЦ,
Нада Красић, дпп

ЛОКАЦИЈСКИ УСЛОВИ
ЗА РЕКОНСТРУКЦИЈУ СТАНА И ПРОМЕНУ НАМЕНЕ ДЕЛА СТАНА У
ПОСЛОВНИ ПРОСТОР (СТАН БРОЈ 14)



LEGENDA:

-  regulaciona linija
-  građevinska linija
-  parcela na kojoj se gradi
-  planirani objekat
-  pešački ulaz u objekat
-  pešački i kolski ulaz na parcelu

Обрадила:
Б.Андрећ, дпп

РУКОВОДИЛАЦ:
НАДА КРАСИЋ, дпп