

РЕПУБЛИКА СРБИЈА



Општина Пожега

Општинска управа

Одељење за урбанизам, грађевинарство,

стамбено-комуналне послове и

заштиту животне средине

03 број 350 – 286/2021

ROP-POZ-19746-LOC-3/2021

07.10.2021. 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 **Комленовић Владимира** [REDACTED] поднетог преко пуномоћника Миљка Ковачевића [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, 9/20 и 52/21) и Плана генералне регулације Пожеге («Службени лист општине Пожега» бр. 5/15, 7/16, 2/17 и 14/18), издаје:

ЛОКАЦИСКЕ УСЛОВЕ

за изградњу стамбене зграде са два стана 112111

на катастарској парцели број 488/15 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 :
Окућница	број 488/15	Број 6196	3 а 44 м ²	1) њива 3. класе 344 м ²	ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМ

Предметна катастарска парцела број 488/15 КО Пожега је у приватној својини инвеститора у обиму удела 1/1.

Предметна катастарска парцела број 488/15 КО Пожега је неизграђена.

На предметној катастарској парцели нема евидентираних подземних инсталација.

Наведени подаци су званични подаци Републичког геодетског завода – Службе за катастар непокретности Пожега, исказани у : Копији плана за катастарску парцелу број 488/15 КО Пожега, издатог 15.09.2021. године под бројем 952-04-145-16240/2021 и Копији катастарског плана водова, издатом од РГЗ – Одељења за катастар водова Ужице 09.08.2021. године под бројем 956-307-17341/2021, као и подацима прибављеним преко е-управе.

Констатује се да се у границама предметних катастарских парцела може формирати грађевинска парцела уз испуњење додатних услова.

2. НАМЕНА, правила уређења и грађења на основу планског документа :

- Катастарска парцела број 488/15 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, 14/18 и 13/21).

- Према намени простора дефинисаној у Плану генералне регулације Пожеге, предметна локација припада урбанистичкој целини Ц.4 – **подела Ц 4.11 – становање већих густина 150 - 250 ст/ха са централним функцијама.**

Претежна намена простора :

становање већих густина од 150 - 250 ст/ха са централним функцијама

Друге намене :

Дозвољена је изградња пословних, пословно-стамбених, стамбено-пословних и стамбених објеката и становању под условима који важе за целину и поделу

породични стамбени објекти са максимално 4 стамбене јединице

породични стамбено-пословни или пословно-стамбени објекат

вишепородични стамбени, стамбено-пословни и пословно-стамбени објекат (минимално 4 стамбене јединице)

пословни објекат (може се градити као јединствени објекат на парцели или као засебан објекат на парцели с

помоћни објекти у функцији објеката основне намене

објекти јавних намена

Врста и намена објеката који се могу градити :

	верски објекти
	инфраструктурни објекти
Врста и намена објекта чија је изградња забрањена :	Забрањена је изградња свих објеката у којима се обављају делатности које могу да угрозе околне објекте мирисима, гасовима, отпадним водама и другим штетним дејствима, као и објекти који се по архитектонском
Максимални индекс заузетости :	60%
Максимални индекс изграђености :	-
Максимална спратност :	По+П+5 висина надзита поткровне етаже износи максимално 1,6 м , рачунајући од коте пода поткровне етаже до вис
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 – 3,0 m • двојне објекте на бочном делу дворишта – 4,0 m за први или последњи објекат у непрекинутом низу – 3,0 m
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 слободностојећи породични стамбени објекат: 3.0 ара
МИНИМАЛНА ШИРИНА ФРОНТА	• за слободностојећи породични стамбени објекат 10m
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.
Архитектонско обликовање и материјализација:	• Објекте градити од квалитетних, савремених материјала, са циљем постизања већег разреда у смислу енергетске ефикасности. У обликовном смислу објекат обавезно коси , максималног нагиба до 45°.
ОГРАЂИВАЊЕ :	<ul style="list-style-type: none"> • Грађевинске парцеле могу се оградавати зиданом или транспарентном оградом до висине 1,60 m. • Парцеле чија је нота нивелете виша од 0,90 m од суседне, могу се оградавати транспарентном оградом до висине од 1,40 m која се може постављати на подзид чију висину издавања локацијске дозволе. • Зидане и друге врсте ограда постављају се на регулациону линију тако да ограда, стубови оградне и калије буду на грађевинској парцели која се оградава. • Зидана непрозирна ограда између парцела подиже се до висине 1,50 m уз сагласност суседа, тако да стубови оградне буду на земљишту власника оградне. • Суседне грађевинске парцеле могу се оградавати живом зеленом оградом која се сади у осовини границе грађевинске парцеле или транспарентном оградом до висине од 1,60 m уз сагласност суседа, тако да стубови оградне буду на земљишту власника оградне. • Врата и калије на уличној оградни не могу се отварати ван регулационе линије.
- Приликом пројектовања придржавати се важећих прописа и норматива за пројектовање ове врсте објеката и прописа за стабилност објеката.	

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 :	СТАМБЕНА ЗГРАДА СА ДВА СТАНА
Категорија објекта :	A (незахтевни објекти)
Класификациона ознака :	112111
Процентуална заступљеност :	100,00 %

4. УСЛОВИ ИЗГРАДЊЕ ОБЈЕКТА И УРЕЂЕЊА ПАРЦЕЛЕ :

4.1 Подаци о планираним објектима и планираним радовима на грађевинској парцели

Радови који се врше :	Нова градња
Намена објекта :	СТАМБЕНА ЗГРАДА СА ДВА СТАНА 100,00 %
Тип објекта :	СЛОБОДНОСТОЈЕЋИ
Габарит објекта :	7,60 x 14,60 m
Садржај објекта :	Стан број 1: ходник, дневни боравак, кухиња и трпезарија, купатило и две спаваће собе. Стан број 2: ходник, дневни боравак, кухиња и трпезарија, купатило и две спаваће собе.
Спратност :	П (приземље)
Површина земљишта под објектом (заузетост) :	114,66 m

Површина приземља :	114,66 м ²
Укупна површина грађевинске парцеле :	344 м²
Укупна нето изграђена површина објекта :	93,59 м ²
Укупна БРГП надземно:	114,66 м ²
Укупна планирана БРГП на парцели :	114,66 м ²
Планирани индекс заузетости :	33,33 %
Број функционалних јединица :	2
Укупан проценат зелених површина :	31,34 %
Планирани број паркинг места :	2
Спратна висина :	262 цм
Апсолутна висинска кота :	322,80 м

Позиција објекта :

- Према графичком прилогу / идејном решењу
- Најмање пројектовано удаљење од границе са северним суседима, катастарским парцелама број 488/1 што испуњава Планом дефинисан минимум 1,50 м.
- Најмање пројектовано удаљење од границе са јужним суседом, катастарском парцелом број 488/9 КО Пож дефинисан минимум 3,00 м. Потребно је померити објекат 10 цм на северну страну и обезбедити овај мин
- У околини нема изграђених објеката, како је приказано катастарско-топографским планом.
- **Измене урадити према грађевинским линијама приказаним на графичком прилогу који је саставни дес**
- Са јужне стране објекта пројектован је тротоар ширине око 3,00 метра, до саме границе са суседом, и Сходно правилима струке, тротоар око објекта пројектује се у ширини од око 1,00 метар односно 1,20. **оптималну ширину тротоара за пролаз око објекта, будући да терасе не могу прелазити грађевинску ли готовог пода објекта. Остатак партера уредити као зелену површину.**

Конструкција : Конструкција објекта је армирано бетонска са испуном од гитер блокова.

Статика : На условно неповољном терену за грађене који је у благом паду, пројектован је објекат каскадно. Планира терена у дубини од 30 цм. Испод свих темеља предвиђа се замена тла уклањањем свог глиновито песк клизиште не види на терену а да ће се објекат додатно обезбедити насипањем терена који представља евентуално клизишта које сада није видљиво.

Нагиб крова:	30 °
Оријентација слемена :	Исток-запад
Укупна висина објекта :	5,87 м
Материјализација крова :	Глинени цреп
Материјализација фасаде :	Демит фасада
Стабилност објекта :	објекат пројектовати за осми степен сеизмичности по МКС

4.2 урбанистички показатељи

Планирани индекс заузетости :	33,33 %
-------------------------------	----------------

4.3 УСЛОВИ ЗА ФОРМИРАЊЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ:

Планирана грађевинска парцела има погодан облик, довољну површину и ширину фронта.

Катастарска парцела број 488/15 КО Пожега представља градско грађевинско земљиште, коме је намена из пољопривредног у грађевинско земљиште промењена на основу Генералног урбанистичког плана Пожеге («Опш.с Закона о планирању и изградњи («Сл.л.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, 9/20 и 52/21), ако је промена намене земљишта из пољопр планског акта до 15. јула 1992-е године, не плаћа се накнада за промену намене земљишта. Потребно је провести промену код надлежног РГЗ-Службе за катастар непокретности Пожега, а на основу уверења издатог од овог број 488/15 КО Пожега код надлежног РГЗ-СКН Пожега води као њива 3. класе.

Грађевинска парцела ће се прикључити на потребну инфраструктуру (вода, струја, канализација) према условима надлежних јавних предузећа.

На грађевинској парцели потребно је обележити место за одлагање отпада, које мора бити уз јавну саобраћајну површину како би било лако доступно за пражење.

Констатује се да се у границама предметних катастарских парцела **може формирати грађевинска парцела** уз испуњење наведених услова.

4.4 услови уређења парцеле

Слободне површине затравити и озеленити 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

Ограђивање се може извести према правилима датим у тачки 2.

Обезбеђена су два 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 см по потребне заштитне мере. Приликом формирања градилишта и изградње потребно је обезбедити све објекте на парцели као и суседне објекте у пог
Измештање, реконструкција или санација комуналних објеката чија је сигурност и функционалност угрожена извођењем планираних радова, или и 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 сунца постојећи видик корисницима суседних објеката, утицати на повећање нивоа буке, вибрација, зрачења, загађености ваздуха и сл. изнад дозвољен
За предметну изградњу није потребно покретати поступак доношења одлуке о потреби израде студије процене утицаја на животну средину;

6. УСЛОВИ ЗА ПРИКЉУЧАК НА САОБРАЋАЈНУ И КОМУНАЛНУ ИНФРАСТРУКТУРУ:

САОБРАЋАЈНИ ПРИКЉУЧАК :

Прикључак пројектовати и извести у свему према Техничким условима издатим од Одељења за инвестиције, јавне набавке и развојне пројекте 01 су саставни део ових локацијских услова; прикључак извести директно са планиране саобраћајнице Бакионички кеј.

УСЛОВИ СНАБДЕВАЊА ВОДОМ :

Прикључак на водоводну мрежу пројектовати и извести свему према Техничким условима за прикључак на водоводну и канализациону мрежу и: Пожега, под бројем 4737/1 који су саставни део ових локацијских услова.

У њима је, између осталог, наведено да се прикључак може извести на постојећој водоводној цеви пречника 40 мм, која се налази са десне стран

УСЛОВИ ОДВОЂЕЊА ОТПАДНИХ ВОДА :

Прикључак на канализациону мрежу пројектовати и извести свему према Техничким условима за прикључак на водоводну и канализациону мр ДОМ" Пожега, под бројем 4737/1 који су саставни део ових локацијских услова.

У њима је, између осталог, наведено да се објекат може прикључити на најближи канализациони шахт који се налази у улици Нићифора Максим

УСЛОВИ СНАБДЕВАЊА ЕЛЕКТРИЧНОМ ЕНЕРГИЈОМ :

Прикључак на електроенергетску мрежу пројектовати и извести у свему према Условима за пројектовање и прикључење издатим 28.09.2021. го, под бројем 8М.1.0.0-09.20.-211300-21;

Инвеститор је у обавези да испуни обавезе и додатне услове који су наведени у предметним условима електродистрибуције. Уз услове за пр услуге за прикључење на дистрибутивни систем електричне енергије број 8М.1.0.0-09.20.-211300-21-УГП од 28.09.2021. Инвеститор је у об: Уговору, својеручно потпише, скенира и овери квалификованим електронским сертификатом и кроз пријаву радова у обједињеној процедури дост

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.
- У даљој техничкој документацији извршити исправку Пројекта архитектуре, односно померити габарит објекта 10 цм северније, у оквиру задатих грађевинских линија.
- У даљој техничкој документацији обележити место за одлагање отпада како је то дефинисано у тачки 4.
- У даљој техничкој документацији скратити ширину тротоара на оптималну ширину тротоара за пролаз око објекта до 1,20 метара.
- Извршити промену намене на основу Уверења о промени намене које издаје ово одељење.

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 :

- Побројане у тачки 8. – посебни услови, као и у тачки 6 одељак 4 – прикључивање на електроенергетску мрежу (достављање попуњеног и потписаног уговора уз пријаву радова).

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.зл.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.орг.gov.rs/registrationportal/> као и <http://градјевинскедозволе.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, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/19, 37/19-др. Закон, 9/20 и 52/21) 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) **као уверење о промени намене пољопривредног земљишта у грађевинско.**

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 АГИ „ИНГ ПРОЈЕКТ“ [име] - главни пројектант Миљко М. Ковачевић диг [име] број техничке документације 06/21-3;
- Технички услови издати од Одељења за инвестиције, јавне набавке и развојне пројекте 01.10.2021. године под бројем 09-359/2021;
- Технички услови за прикључак на водоводну и канализациону мрежу издати 20.09.2021. године од ЈКП „НАШ ДОМ“ Пожега, под бројем 4737/1;
- Услови за пројектовање и прикључење издати 28.09.2021. године од „Електродистрибуције Србије“ д.о.о., под бројем 8М.1.0.0-09.20.-211300-21 са Уговором;

Скодно члану 8. Закона о општем управном поступку («Сл.гл.РС» број 18/2016 и 95/2018-АТ), према коме је орган дужан да, уколико у току поступка дође до измене прописа који је од значаја за поступање у управној ствари, информисае странку о томе, овај орган је информисао инвеститора преко пуномоћника о томе да су 07.09.2021. ступиле на снагу Измене и допуне плана генералне регулације Пожеге те да су промењена правила градње која се односе на урбанистичку целину у којој се налази предметна локација. Пуномоћник се у име инвеститора изјаснио да жели да се поступак заврши према пропису који је важио у тренутку подношења захтева, обзиром да је према њему израђено Идејно решење, па је орган овај предмет решио према Плану генералне регулације Пожеге («Службени лист општине Пожега» бр.5/15, 7/16, 2/17 и 14/18), који је важио пре измене која је наступила у току трајања поступка, о чему је сачињена службена забелешка.

Обрађивач :

Ивана Кораћ, маг.инж.арх.

РУКОВОДИЛАЦ ,

Нада Красић, д.п.п.

