

РЕПУБЛИКА СРБИЈА



Општина Пожега
Општинска управа
Одељење за урбанизам, грађевинарство,
стамбено-комуналне послове и
заштиту животне средине
03 број 350 – 436/2021
ROP-POZ-5309-LOC-4/2021
23.02.2022. 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 Мићин Душка [REDACTED] поднетог преко пуномоћника Костантина Даничића [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, 14/18, 13/21 и 15/21-испр.тех.грешке), издаје:

ЛОКАЦИСКЕ УСЛОВЕ
за изградњу стамбене зграде са једним станом 111011
на катастарској парцели број 898/4 КО Пожега

1. ПОДАЦИ О ГРАЂЕВИНСКОЈ / КАТАСТАРСКОЈ ПАРЦЕЛИ :

Место : Пожега К.О. : Пожега

Потес: Кат. пар.: Лист неп.: Површина: Кат. култ. и класа: Врста земљишта :
Зукваре број 898/4 Број 4005 11 а 97 м² 1) ливада 3. класе 1.197 м² ЗЕМЉИШТЕ У ГРАЂЕВИНСКОМ ПОДРУЧЈУ

Предметна катастарска парцела број 898/4 КО Пожега је у приватној сувојини инвеститора и другог физичког лица у обиму удела 1/2.
Предметна катастарска парцела број 898/4 КО Пожега је неизграђена.
На предметној катастарској парцели нема евидентираних подземних инсталација.

Наведени подаци су званични подаци Републичког геодетског завода, исказани у : Копији плана за катастарску парцелу број 898/4 КО Пожега, издатог 04.01.2022. године од Службе за катастар непокретности Пожега, под бројем 952-04-145-26943/2021 и Уверењу да на предметној парцели нема уцртаних водова, издатом од Одељења за катастар водова Ужице 17.12.2021. године под бројем 956-307-29435/2021, као и подацима прибављеним преко е-управе.

Констатује се да се у границама предметне катастарске парцеле може формирати грађевинска парцела уз испуњење додатних услова.

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

- Катастарска парцела број 898/4 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, 13/21 и 15/21-испр.тех.грешке).

- Према намени простора дефинисаној у Плану генералне регулације Пожеге, предметна локација припада урбанистичкој целини Ц1 – становање малих густина до 60 ст/ха са централним функцијама.

Претежна намена простора : становање малих густина до 60 са централним функцијама

Урбанистичка целина Ц1 обухвата северни део територије непосредно уз границу Плана: северне делове насеља Марјановића брдо, Бакионица и Лисиште као и северни и западни део насеља Котарски грм, до државног пута IB реда IB-21, деоница Пожега-Косјерић. Површина целине износи око 64.51 ха.

Ова урбанистичка целина настала је проширењем, повезивањем и укрупњавањем подручја спонтано насталог породичног становања.

Простире се на брдовитом делу Пожеге, који је неповољнији за градњу, а евидентирано је и неколико клизишта. Узимајући у обзир карактеристике терена овај простор у будућем приоду уређиваће се кроз развој породичног становања малих густина, уз примену инжењерско-геолошких услова за пројектовање објеката.

Пратеће намене : пословање компатибилно основној намени становања, које не угрожава животну средину (ближе одређено у правилима уређења)

производња мањих капацитета уз обавезно одлучивање о потреби процене утицаја на животну средину

објекти јавних намена, верски и инфраструктурни објекти

Врста и намена објеката који се могу градити : породични стамбени објекти (и пољопривредног типа) са максимално 2 стамбене јединице стамбени објекти у функцији туризма стамбено-пословни објекти

пословни објекти
производни објекти мањих капацитета уз обавезно одлучивање о потреби процене утицаја на животну средину
економски објекти за потребе пољопривредне делатности
помоћни објекти у функцији објеката основне намене
објекти јавних намена
верски објекти
инфраструктурни објекти

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.

Максимални индекс заузетости : 40%

Максимални индекс изграђености : -

Максимална спратност : П+1+Пк (П+2)

висина надзетка 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

Положај објекта на парцели : Новопланирани објекти се постављају у оквиру дефинисаних грађевинских линија.

Минимална удаљеност објеката од границе суседне парцеле је 2м са отворима за стамбене просторије, односно 1 м са отворима за помоћне просторије (уз обавезу да отвор садржи парапет од 1,8м).

Тип изградње : слободно-стојећи

двојни

МИНИМАЛНА ВЕЛИЧИНА ПАРЦЕЛЕ • за слободностојећи породични стамбени објекат: 4.0 ара

МИНИМАЛНА ШИРИНА ФРОНТА - за слободностојећи породични стамбени објекат 12м

Уређење зелене површине : Минимално 30% 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 објекте уклопити у постојећи амбијент. Кровови обавезно коси , максималног нагиба до 45°.

ОГРАЂИВАЊЕ : - Грађевинске парцеле могу се ограђивати зиданом или транспарентном оградом до висине 1,60 м

- Парцеле чија је кота нивелете виша од 0,90 м од суседне, могу се ограђивати транспарентном оградом до висине од 1,40 м која се може постављати на подзид чију висину ће одредити надлежни орган у поступку издавања локацијске дозволе.

- Зидане и друге врсте ограде 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 м 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 1,60м, која се поставља према катастарском плану и операту, тако да стубови ограде буду на земљишту власника ограде.

- Врата и капије на улочној огради не могу се отворити ван регулационе линије.

Минимални степен комуналне опремљености: - обезбеђен излаз на јавни пут

- могућност прикључења на електроенергетску и мрежу водовода и канализације

- решено одлагање комуналног отпада

- 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 ЈЕДНИМ СТАНОМ

Категорија објекта : А (незахтевни објекти)

Класификациона ознака : 111011

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 ЈЕДНИМ СТАНОМ 100,00 %

Тип објекта : СЛОБДНОСТОЈЕЋИ

Габарит објекта : 10,81 x 12,29 м

Садржај објекта : Приземље се састоји од покривеног предулаза, ходника, дневног боравка, кухиње са трпезаријом, три собе, купатила, оставе и терасе

Спратност : П (приземље)

Површина земљишта под објектом (заузетост) : 115 м + предулаз + 5 цм фасаде = цца 132 м²

Површина приземља : 114,83 м² + предулаз + 5 цм фасаде = цца 132 м²

Укупна површина грађевинске парцеле : 1.197 м²

Укупна нето изграђена површина објекта : 101,02 м² + 16,5 м² наткривеног предулаза = цца 117,52 м²

Укупна БРГП надземно: 114,83 м² + предулаз + 5 цм фасаде = цца 132 м²

Укупна планирана БРГП на парцели : 114,83 м²

Планирани индекс заузетости : 11,03 %

Број функционалних јединица : 1 стамбена јединица

Укупан проценат зелених површина : 75,41 %

Планирани број паркинг места : 1

Спратна висина : 260 цм

Апсолутна висинска кота : 335,65 мнв - слеме

Позиција објекта : - Према графичком прилогу / идејном решењу

- Објекат је пројектован иза Планом дефинисане грађевинске линије регулације улице Момчила Тешића (на удаљености 35,5 метара);

- Објекат је пројектован иза Планом дефинисане грађевинске линије планиране регулације улице Зуквара 11;

- Најмање пројектовано удаљење од границе са јужним бочним суседом, катастарском парцелом број 902 КО Пожега, износи 2,46 метара (котирано од зидаог објекта пре постављања фасаде) што испуњава Планом дефинисан минимум 2,00 м.

- Најмање пројектовано удаљење од границе са северним бочним суседом, катастарском парцелом број 898/3 КО Пожега, износи 6,19 метара што испуњава Планом дефинисан минимум 2,00 м.

Конструкција : Објекат је финансиран преко армирано – бетонских темељних трака и темељних стопа које су међусобно повезане армирано – бетонским темељним гредама. Темелне траке су димензија 50/40цм док су темелне стопе димензија 100/100/40цм. Темелне греде, стопе и траке се израђују бетоном МБ30 и армирају бетонским челиком РА400/500. Испод темељних трака, темељних стопа и испод подне плоче приземља биће насут тампон слој шљунка дебљине 10цм. Зидови су у међусобном склопу са армирано – бетонским хоризонталним и вертикалним серклажима ради сеизмичког обезбеђења. Међусупратна конструкција изнад приземља је предвиђена као полумонтажна таваница са шупљим телима испуне типа ФЕРТ.

Кровна конструкција је пројектована као класична дрвена вишеводна кровна конструкција која се ослања на међусупратну конструкцију и фасадне зидове преко дрвених стубова и роњача за које је адекватно анкерована.

Статика : Обзиром да је објекат пројектован на геолошки условно повољном терену, потребно је да у даљој техничкој документацији саставни део буде изјава одговорног пројектанта за конструкцију (са одговарајућом лиценцом), да је терен непокренут и да изградња објекта неће активирати појаве нестабилности тла и евентуално дати предузимање мера спречавања појаве нестабилности тла.

Нагиб крова: 30 °

Оријентација слемена : Северозапад-југоисток

Укупна висина објекта : 6,43 м - слеме

Материјализација крова : опекарски фалцовани цреп

Материјализација фасаде : Фасадни малтер

Стабилност објекта : објекат пројектовати за осми степен сеизмичности по МКС

4.2 УРБАНИСТИЧКИ ПОКАЗАТЕЉИ

Планирани индекс заузетости : 11,03 %

4.3 УСЛОВИ ЗА ФОРМИРАЊЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ:

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

Катастарска парцела број 898/4 КО Пожега представља градско грађевинско земљиште, коме је намена из пољопривредног у грађевинско земљиште промењена на основу Генералног урбанистичког плана Пожеге («Опш.сл.гл.» бр. 5/89, 4/04 и 1/11). На основу члана 88 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), ако је промена намене земљишта из пољопривредног у грађевинско извршена на основу 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 одељења, обзиром да се катастарска парцела број 898/4 КО Пожега код надлежног РГЗ-СКН Пожега води као ливада 3. класе.

Грађевинска парцела има прикључке на потребну инфраструктуру (вода, струја) а преостали прикључци (канализација) обезбедиће се 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 прањење.

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 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 се може извести према правилима датим у тачки 2.

Обезбеђено је једно паркинг место.

5. УСЛОВИ ИЗГРАДЊЕ ОБЈЕКТА :

Објекти који се уклањају са грађевинске парцеле : На западној страни кат. парцеле бр. 898/4 КО Пожега налази се изграђен темељ старијег датума градње који се уклања пре изградње објекта с обзиром да се делом налази на предвиђеној локацији објекта. Такође, на предметној локацији су постављена још три привремена приземна помоћна објекта монтажног типа од дасака и то барака, салаш и сушара, који су предвиђени за уклањање.

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. Приликом формирања градилишта и изградње потребно је обезбедити све објекте на парцели као и суседне објекте у погледу статичке стабилности.

Код грађења објеката на граници катастарске парцеле према суседу водити рачуна да се објектом или неким његовим елементом (испадом, стрехом и сл) не угрози ваздушни, односно подземни простор суседне парцеле.

Строго је забрањено навођење атмосферске воде на суседну парцелу као и на јавну површину.

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 осуначање 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;

6. УСЛОВИ ЗА ПРИКЉУЧАК НА САОБРАЋАЈНУ И КОМУНАЛНУ ИНФРАСТРУКТУРУ:

САОБРАЋАЈНИ ПРИКЉУЧАК : Прикључак пројектовати и извести директно на улици Момчила Тешића, преко већ постојећег прилазног пута, и у свему осталом према Техничким условима издатим од ЈП „Развојна агенција“ 11.02.2022. године под бројем 09-55/2022, који су саставни део ових локацијских услова;

УСЛОВИ СНАБДЕВАЊА ВОДОМ : Са постојећег прикључка на предметној катастарској парцели број 898/4 КО Пожега, (изграђено водомерно окно и водомер), за који су раније издати технички услови од ЈКП „Наш дом“ бр.1597/1 од 05.07.2018.године, како је наведено у Главној свесци Идејног решења.

УСЛОВИ ОДВОЂЕЊА ОТПАДНИХ ВОДА : Прикључак на канализациону мрежу пројектовати и извести у свему према Техничким условима за прикључак на водоводну и канализациону мрежу издатим од ЈКП „Наш дом“ бр.1597/1 од 05.07.2018.године који су саставни део ових локацијских услова.

20.09.2021. године од ЈКП „НАШ 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 улични канализациони шахт;

УСЛОВИ СНАБДЕВАЊА ЕЛЕКТРИЧНОМ ЕНЕРГИЈОМ : Са постојећег прикључка на предметној катастарској парцели број 898/4 КО Пожега, постојеће трофазно бројило бр. 7315896, како је наведено у Главној свесци Идејног решења.

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 урачунати наткривени предулаз у нето површину објекта, а у БРГП и све бруто површине и заузетост, урачунати и површину предулаза и 5 цм дебљине термоизолације око затвореног дела објекта.
- У даљој техничкој документацији обележити место за одлагање отпада како је то дефинисано у тачки 4.
- Обзиром да је објекат пројектован на геолошки условно повољном терену, потребно је да у даљој техничкој документацији саставни део буде изјава одговорног пројектанта за конструкцију (са одговарајућом лиценцом), да је терен непокренут и да изградња објекта неће активирати појаве нестабилности тла и евентуално предложити мере спречавања појаве нестабилности тла.
- 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 :

- Побробројане у тачки 8. – посебни услови, као и у тачки 6.
- За изградњу објекта који је у сувласништву, потребно је прибавити сагласност сувласника на планирању градње и доставити је уз захтев за издавање грађевинске дозволе.

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://ceor.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 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), сагласност сувласника на парцели на предметну градњу стамбеног објекта, као и 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 СГЗР „ГРАЂЕВИНАР ДАНИЧИЋ“ [REDACTED] - главни пројектант и одговорни пројектант Пројекта архитектуре Милош М. Јелисавчић д.п.п.; број техничке документације ИДР 25/21;
- Технички услови издати од ЈП „Развојна агенција“ 11.02.2022. године под бројем 09-55/2022, који су саставни део ових локацијских услова;
- Технички услови издати од Одељења за инвестиције, јавне набавке и развојне пројекте 01.10.2021. године под бројем 09-359/2021;
- Технички услови издати од ЈКП „Наш дом“ бр.1597/1 од 05.07.2018.године;

Обрађивач:
Ивана Кораћ, маг.инж.арх.

РУКОВОДИЛАЦ,
Нада Красић, д.п.п.

