

РЕПУБЛИКА СРБИЈА

Општина Пожега

Општинска управа

Одељење за урбанизам, грађевинарство,

стамбено-комуналне послове и

заштиту животне средине

03 број 350–648/2023

ROP-POZ-30543-LOCA-3/2023

29.09.2023.год.

П о ж е г а



Одељење за урбанизам, грађевинарство, стамбено - комуналне послове и заштиту животне средине Општинске управе Пожега, решавајући по захтеву Милоранке Ковачевић из Пожеге, [REDACTED] ЈМБГ : [REDACTED], поднет преко пуномоћника Костантина Даничића из Пожеге, ул. [REDACTED] [REDACTED], ЈМБГ [REDACTED], на основу члана 53а Закона о планирању и изградњи («Сл.гл.РС» брс 72/09, 81/09-исправка, 64/10-УС, 24/11, 121/12, 42/13-УС, 50/13-УС, 54/13-УС, 98/13-УС, 132/2014 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 - др. закон, 9/2020, 52/2021 и 62/2023) и Плана генералн регулације Пожеге („Службени лист Општине Пожега“, бр.5/15, 7/16, 2/17, 14/18, 13/21, 15/21 испр.грешке и 9/23), издаје

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

за изградњу стамбеног објекта са једним станом спратности П+0

на кат. парцели бр.4627/3 КО Пожега

1. Подаци о катастарској парцели/локацији

1.1 Према подацима који су прибављени са сервисне магистрале е-управе 25.09.2023.год катастарска парцела бр.4627/3 КО Пожега (број листа непокретности 6324 КО Пожега), према врст земљишта води се као ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ, по култури и класи ВОЋЊАИ 3.КЛАСЕ, у површини од 353 м2. Имаоц права на парцели Ковачевић (Добривоје) Милоранка и Горобила, својина приватна у уделу 1/1.

1.2 Према Копији катастарског плана водова број 956-307-23264/2022 од 06.10.2022.год прибављена од стране Одељења за катастар водова Ужице, на парцели бр.4627/3 КО Пожега нем евидентираних водова.

1.3 Уз захтев за издавање локацијских услова приложен је катастарско-топографски план и августа 2022.год., израђен од Геодетске агенције „АКСИС“ Ваљево.

1.4 Катастарска парцела број 4627/3 КО Пожега има правилан облик, довољну површину, ширину фронта и приступ на јавну саобраћајну површину са планиране ул.Десимира Смиљанића, и испуњава услове за грађевинску парцелу тј. има облик и површину, који омогућавају изградњу објекта у складу са општим правилима за парцелацију.

2. Подаци о класи и намени планиране изградње

Према Правилнику о класификацији објеката („Службени гласник РС“ бр.22/15), планиран изградња припада

- 100 % - класа - Стамбене зграде са једним станом, Издвојене куће за становање или повремен боравак, као што су породичне куће, виле, викендице, летњиковци, планинске колибе, ловачке куће до 400 м² и П+1+Пк (ПС),
- категорије А (незахтевни објекти),
- класификациони број 111011.

3. Анализа захтева

Кат. парцела 4627/3 КО Пожега, површине 353 м² је правилног облика. Објекат је пројектован као слободно стојећи, једна функционална целина, укупне корисне површине од 81,90м². Габарит објекта на приземљу је 12,90м×6,50м. На нивоу приземља са северозападне стране пројектована је тераса габаритима 1,90м×5,60м. Западну страну парцеле тангира пут који се тренутно користи као прилазни Истом трасом планирана је нова саобраћајница, по рангу приступна улица, назива ул.Десимир Смиљанића, са које ће предметна парцела имати директан приступ. Објекту се приступа са западн стране. Приземље објекта се састоји од терасе, ходника, дневног боравка са кухињом и трпезаријом две собе, купатила и гараже за путнички аутомобил. Нето корисна висина приземља је Н=2,60м. Ула у објекат је са северозападне стране преко терасе. Терен је релативно раван, тако да приликом изградње објекта неће бити вршено засецање тла. Паркирање је организовано у оквиру парцеле.

За планирану изградњу прибављени су ЛУ за изградњу стамбеног објекта са једним станом спратности П+0, на кат. парцели бр.4627/3 КО Пожега, бр.350-651/2022 од 05.12.2022.год. у којима ј на основу тада прибављених Улова за пројектовање и прикључење бр.: 8М1.0.0.-D-09.20.-492157-2 од 22.11.2022.год., издатим од стране Електродистрибуција Србије д.о.о. Београд, Огрена Електродистрибуција Ужице, констатовано „да изградња објекта није могућа без испуњењ додатних услова, тј. у моменту издавања услова не постоји изграђена електроенергетск инфраструктура потребног капацитета на предметном локалитету.

Да би се омогућило прикључење објекта на дистрибутивни систем електричне енергије потребно ј :

1. На јавној површини (граница кат. парцела 4638 и 4639 КО Пожега) поставити разводни орман с 4 извода (РО4) и повезати га на већ уграђен кабл. вод 1 kV PP00-A 4x150 mm² из TC10/0,4 k „Миловића ливаде 1“

2. Закључивање уговора о опремању земљишта - изградњи недостајућег електроенергетског објект (разводног ормана РО4) између имаоца јавног овлашћења Електродистрибуција Србије д.о.о Београд, Огранак електродистрибуција Ужице и инвеститора или јединице локалне самоуправе.“

Чланом 135. став 13. Закона о планирању и изградњи, дефинисано је да ако је захтевом за издавањ грађевинске дозволе предвиђено прикључење објекта на комуналну или другу инфраструктуру, која тренутку издавања локацијских услова није изведена, што је утврђено локацијским условима, у захтев за издавање грађевинске дозволе се подноси уговор између инвеститора и одговарајуће имаоца јавних овлашћења којим се утврђују обавезе уговорних страна да, најкасније до истека рок за завршетак радова на објекту за који се тражи грађевинска дозвола, изграде инфраструктур потребну за прикључење тог објекта на комуналну или другу инфраструктуру, односно други доказ обезбеђивању недостајуће инфраструктуре.

Извршеним увидом у достављену техничку документацију, утврђено је да инвеститор није поступио у складу са чланом 135. став 11. Закона о планирању и изградњи, те је донето Решење бр.351-481/2 од 01.09.2023.год., од стране овог одељења, којим се одбацује захтев инвеститора Ковачеви Милоранке из Пожеге, за издавање грађевинске дозволе за изградњу стамбене зграде са једним станом, на катастарској парцели број 4627/3 К.О. Пожега, јер нису испуњени формални услови за издавање решења о грађевинској дозволи.

У ИДР-у је наведено да је захтев за измену ЛУ поднет због новог чињеничног стања на терену, а рад потребе прибављања измене поменутих Услова за пројектовање и прикључење на дистрибутивн систем електричне енергије бр.: 8М1.0.0.-D-09.20.-492157-22 од 22.11.2022.год., издатим од стран Електродистрибуција Србије д.о.о. Београд, Огранак Електродистрибуција Ужице.

4. Намена, правила уређења и грађења из ПГР Пожеге

1. - Подаци о планском документу

- Катастарска парцела број 4627/3 КО Пожега, налази се у оквиру градског подручја Пожеге, гд су правила изградње и уређења локације прописана Планом генералне регулације Пожег („Службени лист Општине Пожега“, бр.5/15, 7/16, 2/17, 14/18, 13/21 и 15/21-испр.грешке).

2. Подаци о целини, односно зони

- Према Плану генералне регулације Пожеге, предметна катастарска пацела број 4627/3 КО Пожега припада урбанистичкој целини Ц14, подцелини Ц14.1 - становање средњих густина 60-150 ст/ха. Правила грађења дефинишу се на основу Плана генералне регулације Пожеге („Службени лист Општине Пожега“, бр.5/15, 7/16, 2/17, 14/18, 13/21 и 15/21-испр.грешке) и Правилника о општинским правилима за парцелацију, регулацију и изградњу („Службени гласник РС“ бр. 22/15).

Правила за изградњу и уређење

- **Становање средњих густина 60 – 150 ст/ха**

Подела на урбанистичке целине унутар простора плана

Измене и допуне Плана се ослањају на План генералне регулације у погледу поделе простора на функционалне целине и подцелине.

У оквиру обухвата Измена и допуна Плана генералне регулације Пожеге, у односу на морфолошке, просторне и функционалне карактеристике извршена је подела на 32 урбанистичке целине.

Урбанистичка целина Ц14	
урбанистичка подцелина Ц14.1	становање средњих густина 60 – 150 ст/ха
урбанистичка подцелина Ц14.2	јавне функције - образовање
урбанистичка подцелина Ц14.3	јавне функције - социјална заштита
урбанистичка подцелина Ц14.4	спортско-рекреативна зона
урбанистичка подцелина Ц14.5	привреда и пословање
урбанистичка подцелина Ц14.6	привреда и пословање

Урбанистичка целина Ц14 обухвата простор између петље „Ариљска рампа“, државног пута IB реда IB-23 деоница Пожега – Ужице, до изласка из границе плана.

Површина целине износи око 35.51 ха.

Претежна намена је становање са компатибилним делатностима као што су услуге, трговина на мало, угоститељство и занатство.

Простор је подељен на **урбанистичке подцелине**, по претежним наменама, на следећи начин:

Становање средњих густина 60 – 150 ст/ха - Урбанистичка подцелина Ц14.1

СТАНОВАЊЕ

У оквиру земљишта остале намене, доминантну намену представља становање које је планирано у три различите категорије зависно од густине:

- становање високих густина од 250 ст/ха
- становање већих густина од 150 – 250 ст/ха
- становање средњих густина од 60 - 150 ст/ха и
- становање малих густина до 60ст/ха

Становање средњих густина од 60 - 150 ст/ха

У складу са традицијом и карактером насеља најзаступљеније је становање средњих густина које подразумева доминантно објекте породичног становања.

Планирана је реконструкција, доградња и адаптација постојећих и изградња нових објеката породичног становања, са максимално 3 стамбене јединице.

У склопу становања могућа је изградња и објекта друге компатибилне намене чија делатност неће имати штетног утицаја на околину: пословање, јавни садржаји, спорт и рекреација, комунални објекти, сервиси, верски објекти, мала привреда и др., с тим да њихова заступљеност на нивоу целине не прелази 30% укупне површине.

Дозвољене делатности у зони породичног становања, које се могу обављати у склопу породичних стамбено-пословних, пословних и пословно-производних објеката су из области:

- трговине (прехрана, роба широке потрошње и др.),
- услужног занатства (ситни занати различитих врста који немају штетног утицаја на окружење),
- услужних делатности (за задовољавање локалних потреба становника),
- угоститељства (различити облици угоститељских услуга – мотели, пансиони, ресторани, кафеи и сл.),
- здравства (апотеке, опште и специјалистичке ординације, амбуланте и сл.),
- социјалне заштите (сервиси за чување деце, вртићи, играонице за децу, смештај и нега старих и изнемоглих лица и др.),
- културе (галерије, библиотеке, читаонице, биоскопске и позоришне сале и др.),
- забаве (билијар, видео игре, кладионице и др.),
- спорта (спортски терени, теретане, вежбаонице и др.),
- пословно-административних делатности (банаке, поште, представништва, агенције, пословни бирои и сл.),
- и друге делатности уз услов да не угрожавају околину, животну средину и услове становања, буком, гасовима, отпадним материјама или другим штетним утицајима, односно да су предвиђене мере, којима се у потпуности обезбеђује околина од загађења и да се у складу са наменом и капацитетима може обезбедити одговарајући приступ, начин снабдевања и прописан број паркинг места за кориснике.

Врста и намена објеката чија је изградња забрањена - Забрањена је изградња свих објеката у којим се обављају делатности које могу да угрозе околне објекте и животну средину буком, вибрацијама, гасовима, мирисима, отпадним водама, и другим штетним дејствима, као и објекти који се у архитектонско грађевинском склопу не уклапају у окружење.

Услови и нормативи за паркирање на површинама остале намене

Планирани објекти своје потребе за стационирањем возила решавају у оквиру своје грађевинске парцеле, било у гаражи у склопу самог објекта, као самосталан објекат или на слободном делу парцеле.

Број места за паркирање путничких возила одредити према нормативима:

-становање: 1ПМ/ на 1 стан

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 водити 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 све објекте 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.

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 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 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 вишепородичне 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.

Одлагање отпада

Одлагање отпада врши се у одговарајуће посуде у сопственом дворишту за породичне стамбене објекте, односно у контејнере смештене на погодним локацијама у склопу парцеле или у

одговарајућим просторијама у објекту за вишепородичне и пословне објекте, а у складу са прописима за објекте одређене намене.

Одлагање комуналног кућног отпада за вишепородичне зграде решавати у оквиру парцеле у складу са важећим стандардима.

Са парцела на којима је планирана изградња или су изграђени пословни и производни објекти потребно је предвидети и уредити место за одлагање комуналног отпада. За смештај контејнера потребно је осигурати посебан простор ограђен зеленилом. Одлагање других врста отпада потребно је уредити

у складу са законским прописима, зависно од врсте отпада. У зависности од врсте производње, односно врсте и карактера отпада, отпадни производни продукти се одлажу на прописану локацију и на прописани начин, у складу са врстом отпада.

Урбанистички показатељи и правила грађења по наменама у обухвату плана

СТАНОВАЊЕ СРЕДЊИХ ГУСТИНА од 60 - 150 СТ/ХА

УРБАНИСТИЧКА (ПОД)ЦЕЛИНА	Ц14.1
Претежна намена :	становање средњих густина од 60 - 150 ст/ха <ul style="list-style-type: none">стамбени породични објекти са максимално 3 стамбене јединице вишепородични стамбени, стамбено-пословни објекти
Пратеће намене :	<ul style="list-style-type: none">пословање компатибилно основној намени становања, које не угрожава животну средину (ближе одређено у правилима уређења)помоћни објекат у функцији главног објекта (гаража, остава и сл.)објекти јавних намена, верски и инфраструктурни објекти
Врста и намена објеката који се могу градити :	породични стамбени објекти са максимално 3 стамбене јединице

	стамбено-пословни објекти	
	вишепородични стамбени, стамбено-пословни објекти	
	пословни објекти	
	помоћни објекти у функцији објеката основне намене	
	објекти јавних намена	
	верски објекти	
	инфраструктурни објекти	
Код стамбено-пословних објеката, пословање се остварује у приземљу објекта, као функционално независна јединица.		
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)	Слободностојећи	
	Двојни (објекти на суседним парцелама додирују једну заједничку линију границе парцеле)	
	Објекти у непрекинутом низу (објекат додирује обе бочне линије грађевинске парцеле)	
	Објекти у прекинутом низу (објекат додирује само једну бочну линију грађевинске парцеле)	
Услови за парцелацију, препарцелацију и формирање грађевинске парцеле :	Минимална површина парцеле :	за слободно-стојећи објекат: <ul style="list-style-type: none"> ▪ породични стамбени објекат је 3.0 ара, изузетно 2.0ара (односи се на постојеће парцеле којима је формирањем саобраћајница смањена површина) ▪ породични стамбено-пословни објекат је 3.0 ара • вишепородични стамбени, стамбено-пословни је 6.0ара

		за двојни:	<ul style="list-style-type: none"> ▪ породични стамбени и стамбено-пословни објекат је 4.0 ара (2 x 2.0 ара) 	
		за објекте у прекинутом низу:	<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 објекат је 15.0м ▪ вишепородични стамбени, стамбено-пословни 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 заузетости :	индекс	50%
		На постојећим изграђеним грађевинским парцелама чији је индекс заузетости већи од дозвољеног могућа је реконструкција и пренамене постојећих објеката.		

<p>Положај објекта на парцели :</p>	<p>Новопланирани објекти се постављају у оквиру дефинисаних грађевинских линија (графички прилог „КАРТА УРБАНИСТИЧКЕ РЕГУЛАЦИЈЕ“).</p> <p><u>Минимално растојање објекта и линије суседне грађевинске парцеле је :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ 1 m – са отворима за помоћне просторије (уз обавезу да отвор садржи парапет од 1,8м); ▪ 2.0м – са отворима за стамбене просторије. ▪ ½ висине вишег објекта за вишепородичне објекте <p>Испади на објектима не смеју да пређу регулациону линију.</p> <p><u>Удаљеност планираних од околних објеката</u>, осим објеката у низу је 5м, а минимум 4м, ако један од зидова објекта садржи отворе за дневно осветљење.</p> <p>За изграђене објекте који су међусобно удаљени мање од 4м не могу се на суседним странама предвиђати наспрамни отвори стамбених просторија.</p>
<p>Спратност :</p>	<p>За породичне објекте:</p> <p>-максимално По + П + 1 + Пк (П+2) – три надземне етажe</p> <p>За вишеподродичне објекте:</p> <p>-максимално По + П + 3 – четири надземне етажe</p> <p>висина назитка поткровне етажe износи максимално 1,6 м, рачунајући од коте пода поткровне етажe до висине кровног венца.</p> <p>дозвољена је изградња подрумске или сутеренске етажe уколико не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе</p>
<p>Услови за изградњу другог објекта на парцели :</p>	<p>На парцелама чија је површина већа од 5.0ари дозвољена је изградња другог објекта основне или пратеће намене у оквиру планираних урбанистичких параметара</p> <p>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 за све врсте објекта што задовољава противпожарне услове.</p> <p>Дозвољена је изградња једног помоћног објекта на парцели, приземне спратности</p>

Уређење зелене површине :	минимално 25% 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:	<p>Постојећи објекти могу се реконструисати, адаптирати и санирати у постојећим габаритима.</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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.

Напомена: За остале услове користити Правилник о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу („Сл.гласник РС“,бр.22/15).

5. Услови изградње објекта и уређења парцеле

1. Подаци о планираном објекту

- Врста објекта : објекат индивидуалног породичног становања.
- Тип изградње : слободностојећи објекат.
- Намена објекта : становање.
- Врста радова : изградња.
- Укупна површина парцеле : 353,00 м².
- Величина планиране изградње : габарит орјентационо 6,5x12,9 м.
- Спратност планиране изградње објеката : П+0.
- Површина под планираном изградњом : 94,49м².
- Бруто површина планиране изградње : 94,49м².
- Нето површина планиране изградње : 81,90 м².

- Површина за обрачун коефицијената износи : 94,49м².

- Положај објекта на парцели : према графичком прилогу Ситуација из пројектне документације (Идејно решење).
- Отвори на објекту : у складу са Идејним решењем.
- Висина објекта : висина слемена креће се од 4,3 до 4,45 м мерено од коте готовог пода приземља.
- Светла висина приземља : 2,60м.
- Висина надзетка : није планиран.
- Облик крова, кровне равни : према Идејном решењу, вишеводни коси кров.
- Врста кровног покривача : нема посебних захтева, према ИДР.
- Обрада фасаде : према ИДР.
- Снегобрани и олуци : обавезно постављање уз услов да стрехе не смеју прелазити на суседну парцелу нити се атмосферске воде са кровне равни смеју могу сливати на суседне парцеле.
- Приступ објекту : приступ је директан са планиране приступне саобраћајнице-наставак улице Десимира Смиљанића.
- 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 : Правилник о условима и нормативима за пројектовање стамбених зграда и станова ("Службени гласник РС", бр. 58/2012, 74/2015 и 82/2015), као и осталим прописима и законским одредбама за ту врсту објекта.

У складу са чл.8ђ Закона о планирању и изградњи, током спровођења обједињене процедуре, надлежни орган искључиво врши проверу испуњености формалних услова за изградњу и не упушта се у оцену техничке документације, нити испитује веродостојност докумената које прибавља у тој процедури, већ локацијске услове издаје у складу са актима и другим документима из члана 8б овог Закона.

Одговорни пројектант дужан је да идејни пројекат уради у складу са правилима грађења и свим осталим условима садржаним у локацијским условима.

5.2 Урбанистички показатељи :

- индекс заузетости : $26,77\% < 50\%$ (макс. дозвољени индекс одређен Планом генералне регулације Пожега)
- индекс изграђености : $0,27 < 1,80$ (макс. дозвољени индекс за општа стамбена зона у насељима средњих густина са два или више типова стамбене изградње по Правилнику о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу ("Сл. гласник РС", бр. 22/2015).

5.3 Услови уређења парцеле

- Слободне површине затравити и озеленети уз примену садног материјала који не спречава природно проветравање простора у проценту од 20%. Идејним решењем је планирано партерно уређење са 51% зелених површина.
- 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.
- Паркирање и гаражирање возила је обавезно у оквиру сопствене грађевинске парцеле, изван површине јавног пута, по критеријуму : једно паркинг место по једној стамбеној јединици. У овом случају је потребно обезбедити 1 паркинг место. Места за смештај возила и простор за маневрисање возила приликом уласка/изласка на места за смештај, у зависности од угла паркирања, димензионисати према важећим нормативима. Димензије просторног габарита (2,5x5,0 за управно и 2,3x6,0 за подужно паркирање) су полазни геометријски стандард у планирању и пројектовању паркиралишта за путничке аутомобиле.
- Грађевинска парцела се може оградити зиданом оградом до висине од 0,90м (рачунајући од коте тротоара), или транспарентном оградом до висине од 1,40м. Зидане и друге врсте ограда постављају се на регулациону линију тако да ограда, стубови ограде и капије буду на грађевинској парцели која се ограђује. Суседне грађевинске парцеле могу се ограђивати живом зеленом оградом која се сади у осовини границе грађевинске парцеле или транспарентном оградом до висине 1,40м, 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.

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.

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 водити 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 све објекте на парцели као и суседне објекте у погледу статичке стабилности.

Одлагање отпада

Одлагање отпада врши се у одговарајуће посуде у сопственом дворишту за породичне стамбене објекте, односно у контејнере смештене на погодним локацијама у склопу парцеле или у одговарајућим просторијама у објекту за вишепородичне и пословне објекте, а у складу са прописима за објекте одређене намене. За смештај контејнера потребно је осигурати посебан простор ограђен зеленилом.

6. Услови за прикључење на инфраструктуру

Саобраћајни приступ – предметна локација има директан приступ са планиране приступне саобраћајнице-наставак улице Десимира Смиљанића.

Водоводна и канализациона мрежа – према Техничким условима за пројектовање и прикључење бр.7710/1 од 09.11.2022.год. издатим од стране ЈКП“Наш дом“ Пожега (прибављени у претходној процедури за издавање ЛУ, бр.350-651/22).

Електроенергетска мрежа – према Условима за пројектовање и прикључење бр.: 2540400-D-09.20.-413078-23 од 27.09.2023.год., издатим од стране Електродистрибуција Србије д.о.о. Београд, Огранак Електродистрибуција Ужице.

Уз услове за пројектовање достављен је и Уговор о пружању услуге за прикључење на дистрибутивни систем електричне енергије број бр.: 2540400-D-09.20.-413078-23-UGP од 27.09.2023.год. Инвеститор је у обавези да попуни недостајуће информације у Уговору, својеручно потпише, скенира и овери квалификованим електронским сертификатом и кроз захтев за пријаву радова у обједињеној процедури, достави потписани Уговор надлежном органу.

Ови услови имају важност 24 месеца уколико се у том периоду не исходју локацијски услови. У супротном, важе све време важења ЛУ, одн. до истека важења грађевинске дозволе.

Сви наведени технички услови су саставни део ових локацијских услова, и у потпуности се морају испоштовати.

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

Констатовано је да Идејно решење не обрађује потребу уклањања постојећих објеката ради планиране доградње.

8. Промена намене пољопривредног земљишта

Уз захтев је достављена Потврда бр.320-54/2023 од 10.08.2023.год. да је плаћена накнада за промену намене из пољопривредног у грађевинско земљиште, утврђена решењем Одељења за

9. Посебни услови

/

10. Уз захтев за издавање локацијских услова странка је приложила :

- Геодетски снимак постојећег стања, из августа 2022.год., израђен од Геодетске агенције „АКСИС“ Ваљево.
- Потврда бр.320-54/2023 од 10.08.2023.год. да је плаћена накнада за промену намене из пољопривредног у грађевинско земљиште.
- Технички услови за пројектовање и прикључење бр.7710/1 од 09.11.2022.год. издатим од стране ЈКП“Наш дом“ Пожега Идејно решење, број техничке документације 22/22 из септемра 2022.год., урађено од стране СГЗР „ГРАЂЕВИНАР ДАНИЧИЋ“, Ул. ██████████, Пожега, главни пројектант : Милош Јелисавчић, дия број лиценце: 300 О480 15.
- Услови за пројектовање и прикључење бр.: 8М1.0.0.-D-09.20.-492157-22 од 22.11.2022.год., издатим од стране Електродистрибуција Србије д.о.о. Београд, Огранак Електродистрибуција Ужице, у којима је констатовано „да изградња објекта није могућа без испуњења додатних услова, тј. у моменту издавања услова не постоји изграђена електроенергетска инфраструктура потребног капацитета на предметном локалитету.
- Уговор о пружању услуге за прикључење на дистрибут. Систем елект. Енерг. Бр.8М1.0.0.-D-09.20.-492157-22-УГП од 22.11.2022.год., издат од стране Електродистрибуција Србије д.о.о. Београд, Огранак Електродистрибуција Ужиц
- ЛУ за изградњу стамбеног објекта са једним станом спратности П+0, на кат. парцели бр.4627/3 КО Пожега, бр.350-651/2022 од 05.12.2022.год. издати од стране овог одељења.
- Решење бр.351-481/23 од 01.09.2023.год., од стране овог одељења, којим се одбацује захтев инвеститора Ковачевић Милоранке из Пожеге, за издавање грађевинске дозволе за изградњу стамбене зграде са једним станом, на катастарској парцели број 4627/3 К.О. Пожега, јер нису испуњени формални услови за издавање решења о грађевинској дозволи.
- Пуномоћје оверено од стране инвеститора.

11. 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.

12. 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.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/>. 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.73/2019) и доказ о власништву.

11. Поука о правном средству

На издате локацијске услове може се изјавити приговор општинском већу преко овог органа или електронским путем кроз централни информациони систем, у року од три дана од дана достављања.

12. Напомена

/

Саставни део издатих локацијских услова је :

- Идејно решење, број техничке документације 22/22 из септемра 2022.год., урађено од стране СГЗР „ГРАЂЕВИНАР ДАНИЧИЋ“, Ул. ██████████, Пожега, главни пројектант : Милош Јелисавчић, диа број лиценце: 300 О480 15.
- Графички прилог и
- Услови ималаца јавних овлашћења у целости и истоветној и идентичној садржини

Обрадио/ла : Д. Стефановић дипл.инж.арх.

Руководилац,

Мирјана Вајовић, дпп

ЛОКАЦИЈСКИ УСЛОВИ

