РЕПУБЛИКА СРБИЈА

Општина Пожега
Општинска управа
Одељење за урбанизам, грађевинарство,
стамбено-комуналне послове и
заштиту животне средине
03 број 350 – 47/2020
ROP-POZ-4748-LOC-1/2020
12.03.2020. 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 **Митровић Рада** [redacted] поднетог преко пуномоћника Павловић Ђорђа [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 и 9/20)* и Просторног плана општине Пожега *(«Службени лист општине Пожега» бр.8/13),* издаје:

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

за изградњу породичног стамбеног објекта спратности По+П

на катастарској парцели број 1004/1 у КО Глумач

1. ПОДАЦИ О КАТАСТАРСКОЈ ПАРЦЕЛИ / ЛОКАЦИЈИ:

Место : Пожега	К.О. : Глумач

Потес:	Кат. пар.:	Лист неп.:	Површина:	Кат. култ. и класа:	Врста земљишта :
Овсиште	број 1004/1	Број 403	98 а 60 м²	1) земљиште под објектом 80 м² 2) земљиште под објектом 24 м² 3) земљиште уз објекат 500 м² 4) ливада 4. класе 92 а 56 м²	Грађевинско земљиште изван грађевинског подручја

Предметна катастарска парцела је у власништву инвеститора у обиму удела 1/1.
На предметној катастарској парцели изграђена су два објекта:

1) породична стамбена зграда, изграђена пре доношења прописа о изградњи
2) помоћна зграда, изграђена пре доношења прописа о изградњи

На предметној парцели евидентиран је подземни ПТТ вод.
Наведени подаци су званични подаци Републичког геодетског завода, исказани у : Копији плана за катастарску парцелу број 1004/1 КО Глумач, издатој 03.03.2020. године под бројем 952-04-145-2966/2020 од Службе за катастар непокретности Пожега, Копији катастарског плана водова издатим 02.03.2020. године од Одељења за катастар водова Ужице под бројем 956-01-307-2762/2020 и подацима из базе катастара непокретности прибављеним преко портала електронске управе.

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

- На основу Рефералне карте – Намена простора, као и шеме насеља Глумач, Просторног плана општине Пожега *(«Службени лист општине Пожега» бр.8/13)*, катастарска парцела број 1004/1 КО Глумач налази се у подручју које се непосредно наставља на подручје **грађевинског реона - постојеће становање.**

Претежна намена простора :	**Постојеће становање**
Компатибилне намене :	Јавне службе, зеленило, спорт и рекреација, комунални објекти, туристички садржаји, услуге и снабдевање, производне делатности, водно земљиште, пољопривредно и шумско земљиште
Максимални индекс заузетости :	**40%**
Максимални индекс изграђености:	/
Максимална спратност :	П+1+Пк (минимална По+П+2+Пк) Објекти могу имати подрумске или сутеренске просторије ако не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе.
Положај објекта на парцели :	Грађевинска линија је уједно и граница појаса заштите државног пута и налази се на 20,0 метара удаљености од регулационе линије.
	- Минимална међусобна удаљеност за објекте породичног становања је 4,0 m. - Одстојање сточне стаје од стамбеног објекта минимално је 15,0 m; - Одстојање ђубришта и осочне јаме од стамбеног објекта је минимално 20,0 m; - Одстојање ђубришта, осочне јаме и WC-а од бунара је минимално 20,0 m, с тим да бунар буде на вишој коти.
	Најмање дозвољено растојање основног габарита (без испада) објекта и линије суседне грађевинске парцеле је за: – слободностојеће објекте на делу бочног дворишта северне орјентације 1,5 m – слободностојеће објекте на делу бочног дворишта јужне орјентације 2,5 m
Тип изградње :	Слободностојећи објекти
МИНИМАЛНА ВЕЛИЧИНА ПАРЦЕЛЕ	- ЗА СЛОБОДНОСТОЈЕЋИ ОБЈЕКАТ је 3 ара
МИНИМАЛНА ШИРИНА ФРОНТА	- ЗА СЛОБОДНО СТОЈЕЋИ ОБЈЕКАТ је 12 м

Минимални проценат зелене површине :	40%
Излаз на јавну саобраћајницу :	Грађевинска парцела мора имати трајно обезбеђен приступ на јавну саобраћајницу. Ако се грађевинска парцела не ослања директно на јавну саобраћајницу, њена веза са јавном саобраћајницом се остварује преко приступног пута минималне ширине, за: ▪ стамбени објекат.....3,5 m
Паркирање :	Паркирање обезбедити у оквиру сопствене парцеле, изван површине јавног пута, у односу једно паркинг место (пм)/једна стамбена јединица, код породичног становања.

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

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 И ПОДАЦИ О ОБЈЕКТУ :

4.1 ПОДАЦИ О ПОСТОЈЕЋЕМ ОБЈЕКТУ	
Намена објекта :	ПОРОДИЧНА СТАМБЕНА ЗГРАДА 100,00 %
Тип објекта :	Слободностојећи
Габарит објекта :	У облику латиничног слова L Максимални габарит 11,00 x 10,00 м
Улаз у објекат :	Главни улаз : на југоисточној страни објекта
Садржај објекта :	Приземље : предсобље, дневна соба/трпезарија/кухиња, соба, купатило и ходник са степеништем Сутерен : остава
Спратност :	По + П (подрум и приземље)
Површина земљишта под објектом :	**80,00 м²**

Укупна површина грађевинске парцеле :	**9860,00 м²**
Укупна нето површина постојећег објекта :	117,86 м²
БРГП објекта надземно:	80,00 м²
Укупна БРГП постојећег објекта:	**135,00 м²**
Укупна постојећа БРГП на парцели :	159,00 м²

Конструкција :	Масивни систем са носећим зидовима од гитер блока дебљине 20 цм укрућено АБ стубовима и гредама. Међуспратна конструкција је полумонтажна ЛМТ таваница дебљине d=20 cm . Подна плоча дебљине d=10 cm
Фундирање :	Тракасти АБ темељи
Кровна конструкција :	Сложен дрвени кров
Нагиб кровне равни :	35 °
Укупна висина објекта :	6,08 м (од коте пода приземља до висине слемена)
Врста кровног покривача :	Цреп

4.2 ПОДАЦИ О ПЛАНИРАНОМ ОБЈЕКТУ		
Радови који се врше :	**Реконструкција и доградња**	
Намена објекта :	ПОРОДИЧНА СТАМБЕНА ЗГРАДА са једним станом	100,00 %
Тип објекта :	Слободностојећи	
Габарит планираног објекта након доградње :	Максимални габарит 17,95 x 17,50 м	
Улаз у објекат :	Главни улаз : на источној страни	
Садржај објекта :	Приземље : предсобље, дневна соба/трпезарија/кухиња, остава, ходник, три собе, гардеробер, купатило, тоалет, перионица за веш, други улаз са степеништем, гаража и две терасе Подрум : ходник, сауна, туш кабина, тоалет, остава и дневна соба.	
Спратност :	По + П (подрум и приземље)	
Површина земљишта под објектом :	**266,99 м²**	
Укупна површина грађевинске парцеле :	**9860,00 м²**	
Укупна нето површина планираног објекта :	315,90 м²	
БРГП објекта надземно:	266,99 м²	
Укупна БРГП планираног објекта:	**352,14 м²**	
Укупна планирана БРГП на парцели :	376,00 м²	
Планирани индекс заузетости :	2,95 %	
Планирани индекс изграђености :	0,036	
Укупан проценат зелених површина :	90 %	
Планирани број паркинг места :	2	
Спратна висина :	253 цм	подрум
	270 цм	приземље

Апсолутна висинска кота :	350,41 м
Позиција објекта :	**Према графичком прилогу / идејном решењу**
Конструкција :	Масивни систем са носећим зидовима од гитер блока дебљине 20 цм укрућено АБ стубовима и гредама. Међуспратна конструкција је полумонтажна ЛМТ таваница дебљине d=20 cm . Подна плоча дебљине d=10 cm Зидови подрума су АБ дебљине d=25 cm.
Фундирање :	Тракасти АБ темељи. Дубина фундирања = -3,5 м.
Кровна конструкција :	Сложен дрвени кров
Нагиб кровне равни :	25 °
Укупна висина објекта :	6,19 м (од коте пода приземља до висине слемена)
Врста кровног покривача :	Лим
Материјализација фасаде :	Демит фасада са каменом вуном d=10cm.
Стабилност објекта :	објекат пројектовати за осми степен сеизмичности по МКС

Грађевинске линије и регулациона линија дате су у графичком прилогу број 1 и морају се поштовати.

ПРОЈЕКТНУ ДОКУМЕНТАЦИЈУ РАДИТИ У СКЛАДУ СА СВИМ ВАЖЕЋИМ ТЕХНИЧКИМ НОРМАТИВИМА, ПРОПИСИМА И ЗАКОНСКИМ ОДРЕДБАМА ЗА ТУ ВРСТУ ОБЈЕКАТА СА ПОСЕБНИМ АКЦЕНТОМ НА СТАБИЛНОСТ ОБЈЕКТА.

4.3 УРБАНИСТИЧКИ ПОКАЗАТЕЉИ

Планирани индекс заузетости :	**2,95 %**

4.4 УСЛОВИ ЗА ФОРМИРАЊЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ:

Предметна катастарска парцела број 1004/1 КО Глумач, има прихватљив облик за формирање грађевинске парцеле.

Део катастарске парцеле у површини од 500 м² се код надлежног РГЗ – Службе за катастар непокретности Пожега води као земљиште уз објекат - градско грађевинско земљиште, што је довољно за формирање грађевинске парцеле;

Парцела има решен колски и пешачки приступ за коришћење постојећег стамбеног објекта који је грађен пре доношења прописа о изградњи. Постоји могућност формирања приступног пута и са северне стране уз решавање имовинских односа.

Постојећи стамбени објекат на предметној парцели прикључен је на електроенергетску мрежу. На парцели постоји септичка јама за регулисање отпадних вода.

Констатује се да катастарска парцела број 1004/1 КО Глумач испуњава услове за грађевинску парцелу.

За комплетирање грађевинске парцеле потребно је остварити прикључак на водоводну мрежу, према поменутим условима јавног предузећа.

4.5 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.
Парцела се може оградити према правилима Просторног плана општине Пожега *(«Службени лист општине Пожега» бр.8/13)*.
Обезбеђена су **два гаражна места** у самом објекту.

4.6 УСЛОВИ ИЗГРАДЊЕ ОБЈЕКТА :	
Објекти који се уклањају са грађевинске парцеле :	Нема. На парцели постоји један помоћни објекат изграђен пре доношења прописа о изградњи објекта и он се задржава.
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;**

5. УСЛОВИ ЗА ПРИКЉУЧАК НА САОБРАЋАЈНУ И КОМУНАЛНУ ИНФРАСТРУКТУРУ:	
САОБРАЋАЈНИ ПРИКЉУЧАК :	Предметна катастарска парцела број 1004/1 КО Глумач има решен колски и пешачки приступ за коришћење постојећег стамбеног објекта који је грађен пре доношења прописа о изградњи. Постоји могућност формирања приступног пута и са северне стране уз решавање имовинских односа;
УСЛОВИ СНАБДЕВАЊА ВОДОМ :	Прикључак на водоводну мрежу извести на постојећој водоводној цеви пречника 100 мм, која се налази на удаљености од око 15 метара од објекта, и у свему осталом према Техничким условима за прикључак на водоводну мрежу издатим 10.03.2020. године од ЈКП „НАШ ДОМ“ ПОЖЕГА под бројем 623/1;
УСЛОВИ	Задржава се постојећа септичка јама уз обавезу редовног пражњења исте;

ОДВОЂЕЊА ОТПАДНИХ ВОДА :	
УСЛОВИ СНАБДЕВАЊА ЕЛЕКТРИЧНОМ ЕНЕРГИЈОМ :	Задржава се постојећи прикључак на електроенергетску мрежу;

6. 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.

7. 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. У даљој пројектној документацији, посебно разрадити **заштиту објекта и људи од пожара** иако за ову класу објекта није потребно прибављати противпожарну сагласност.
- На делу предметне катастарске на већој удаљености од планиране градње, евидентиран је подземни ПТТ вод. Радове у близини вода извести **тако да се исти не оштети**, копати ручно без употребе механизације, у присуству овлашћеног лица, и у свему осталом према правилима струке.

8. 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*).

9. 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.

10. ОБАВЕЗЕ ИНВЕСТИТОРА :

- Нема.

11. 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://ceop.apr.gov.rs/eregistrationportal/ као и http://gradjevinskedozvole.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 начин 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, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/19, 37/19-др. Закон и 9/20).*

12. 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.

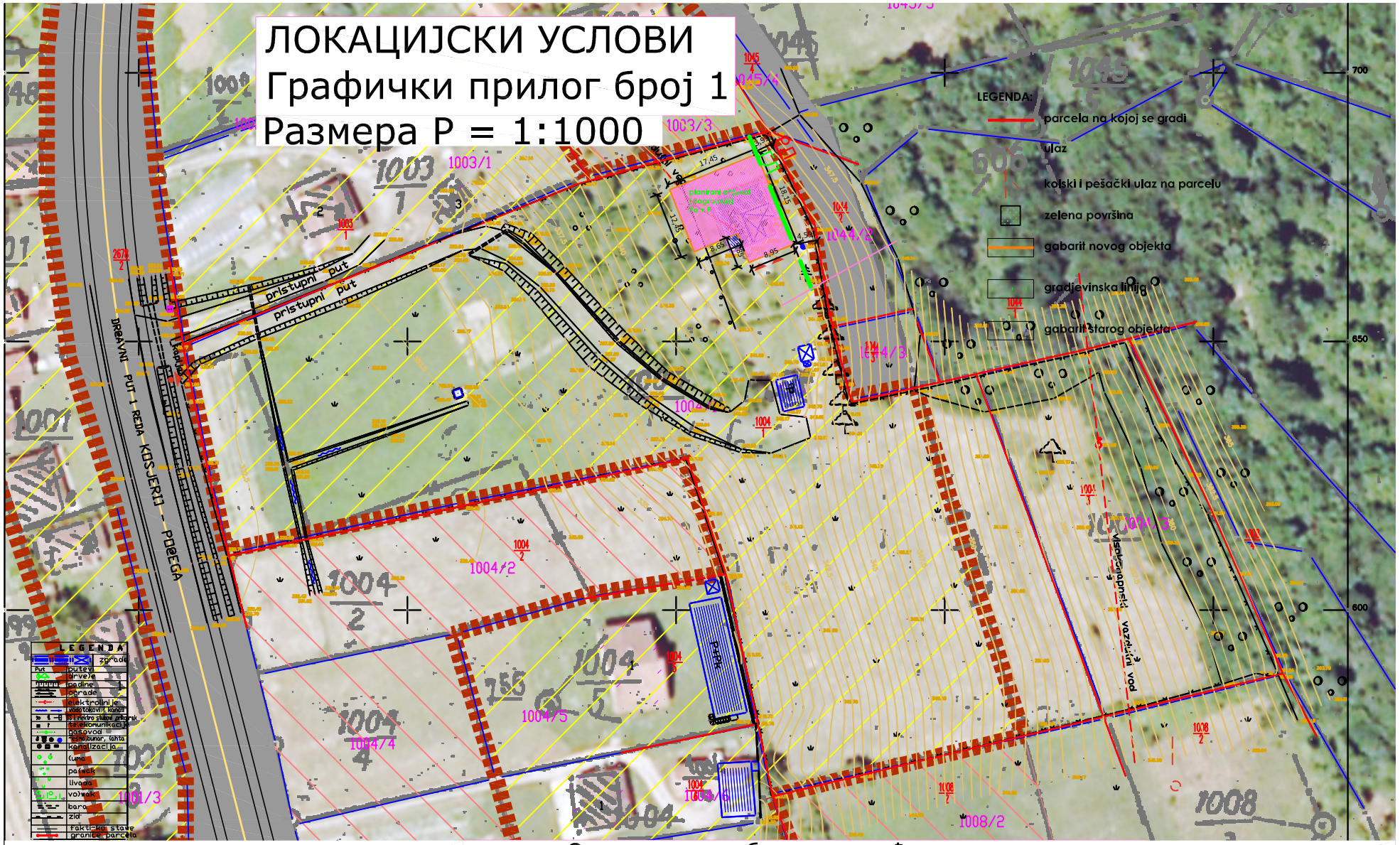
13. НАПОМЕНА:

- Саставни део издатих локацијских услова је и:
  - графички прилог бр. 1;
  - графички прилог бр. 2;
  - идејно решење урађено од стране „WORKROOM“ д.о.о. [redacted] - одговорни пројектант Тијана М. Буквић диа [redacted];
  - Технички услови за прикључак на водоводну мрежу издати 10.03.2020. године од ЈКП „НАШ ДОМ“ ПОЖЕГА под бројем 623/1;

Обрађивач :
Ивана Корач, маст.инж.арх.

РУКОВОДИЛАЦ ,
Нада Красић, д.п.п.

ЛОКАЦИЈСКИ УСЛОВИ
Графички прилог број 1
Размера Р = 1:1000

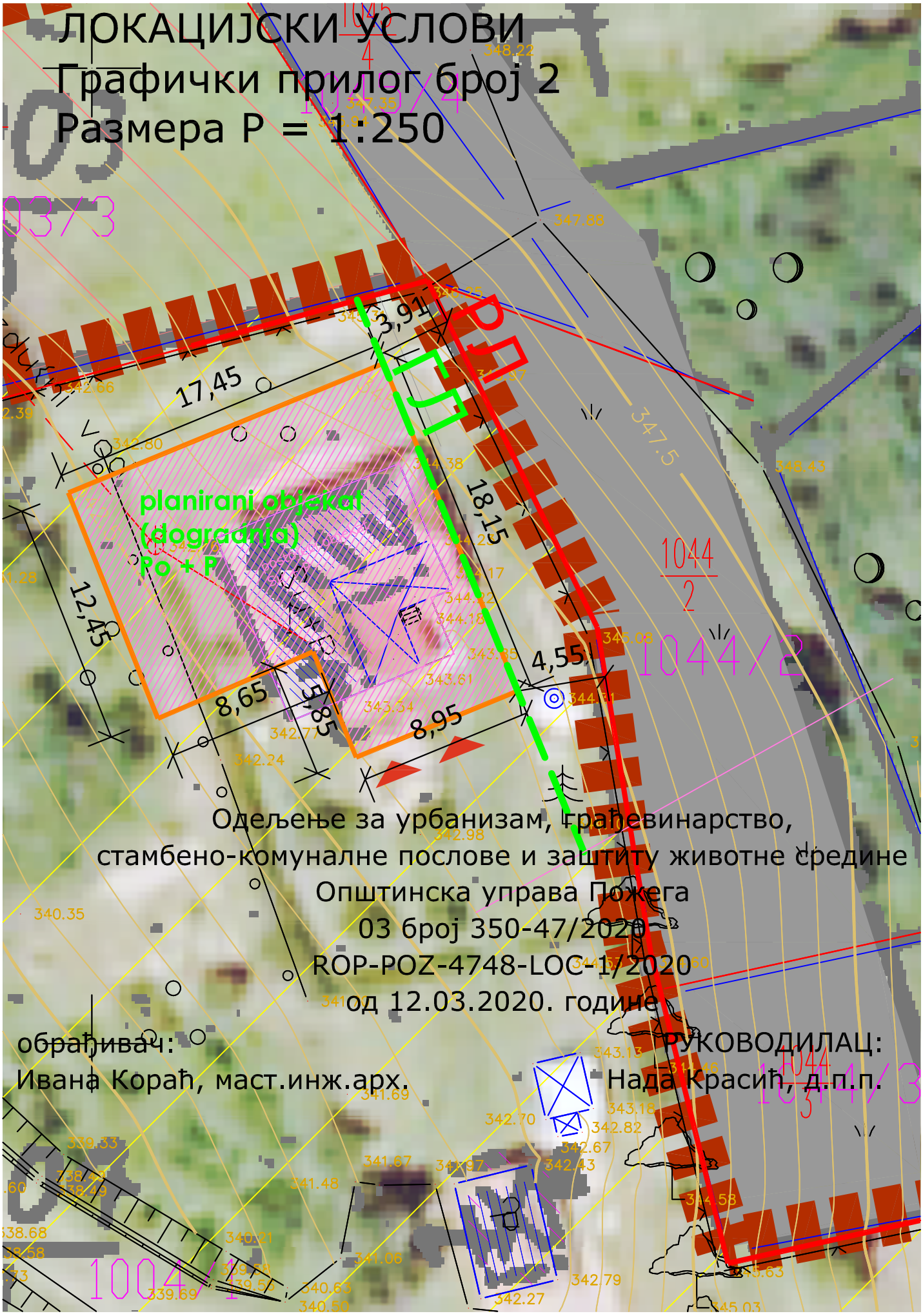


Одељење за урбанизам, грађевинарство,
стамбено-комуналне послове и заштиту животне средине
Општинска управа Пожега
03 број 350-47/2020
ROP-POZ-4748-LOC-1/2020
од 12.03.2020. године

обрађивач:
Ивана Корач, маст.инж.арх.

РУКОВОДИЛАЦ:
Нада Красић, д.п.п.

ЛОКАЦИЈСКИ УСЛОВИ
Графички прилог број 2
Размера Р = 1:250



Одељење за урбанизам, грађевинарство,
стамбено-комуналне послове и заштиту животне средине
Општинска управа Пожега
03 број 350-47/2020
ROP-POZ-4748-LOC-1/2020
од 12.03.2020. године

обрађивач:
Ивана Кораћ, маст.инж.арх.

РУКОВОДИЛАЦ:
Нада Красић, д.п.п.