

РЕПУБЛИКА СРБИЈА

Општина Пожега

Општинска управа

Одељење за урбанизам, грађевинарство,

стамбено-комуналне послове и

заштиту животне средине

03 број 350–277/17

ROP-POZ-35194-LOC-1/2017

15.12.2017. године

П о ж е г а

Одељење за урбанизам, грађевинарство, стамбено - комуналне послове и заштиту животне средине Општинске управе Пожега, решавајући по захтеву Ивановић Антонија из Радоваца, општина Пожега, [REDACTED], који је поднет преко пуномоћника Даничић Константина из Пожеге, [REDACTED], на основу члана 53а 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 и 145/14) и Просторног плана општине Пожега (Службени лист општине Пожега бр.8/13) издаје

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ за изградњу стамбеног објекта на кат. парцели број 1/2 КО Радовци

1. Подаци о катастарској парцели/локацији

- Према Копији плана и Изводу из листа непокретности број 394 КО Радовци, заводни број 952-04-83/2017 од 21.11.2017.године, издатим од надлежног Републичког геодетског завода - Службе за катастар непокретности Пожега, катастарска парцела број 1/2 КО Радовци се према врсти земљишта води као пољопривредно земљиште, ливада 3. класе у површини од 82,73 ари и ливада 4. класе у површини 11,00 ари, укупно 93,73 м2. Власник предметне катастарске парцеле је Ивановић Антоније (Душан), Радовци, са обимом удела 1/1.

Према Копији плана број 952-04-83/2017 од 21.11.2017.године издатој на основу евиденције катастра водова, на кат. парцели број 1/2 КО Радовци постоји електро-вод непознате јачине који пролази средином парцеле, паралелно са северном границом парцеле, на приближној удаљености од 34м од северо-западне међе и на приближној удаљености од 38м од северо-источне међе. Накнадним службеним увидом у СКН-РГЗ Пожега, утврђено је да не постоји податак о јачини предметног инфраструктурног вода.

2. Подаци о класи и намени објекта

- Према Правилнику о класификацији објеката („Службени гласник РС“ бр.22/15), планирани објекат *припада класи Издвојене куће за становање или повремени боравак, као што су породичне куће, виле, викендице, летњиковци, планинске колибе, ловачке куће категорије А (незахтевни објекти), класификациони број 111011.*

3. Намена, правила уређења и грађења из ППО Пожега

- Катастарска парцела број 1/2 КО Радовци се налази у подручју обухваћеним Просторним планом општине Пожега (Службени лист општине Пожега број 8/13).

- Према намени простора дефинисаној у ППО Пожега, кат. парцела број 1/2 КО Радовци се једним својим делом налази у зони постојећег изграђеног простора, док се другим делом налази у зони обрадивих површина.

- Имајући у виду да се део предметне кат.парцеле налази у оквиру грађевинског подручја са наменом постојећег руралног становања, а други део ван тог подручја у „контактної зони“, у складу са прелазним и завршним одредбама просторног плана може се одобрити изградња у складу са правилима доминантне намене у окружењу (постојеће рурално становање).

- Објекти становања (руралног становања) могу бити:
 - објекти вишепородичног становања у центрима насеља,
 - објекти породичног становања,
 - објекти руралног становања (са економским двориштем),
 - објекти викенд становања и двојног становања за одмор и издавање.
- У оквиру намене становања (осим код викенд становања), могу се градити:
 - стамбени објекти (намена искључиво становање);
 - објекти мешовите функције (стамбено-пословни, који осим стамбеног дела садрже и радне-пословне просторије функционално одвојене од становања);
 - пословни објекат (садржи просторије за одвијање пословних делатности или одређених врста производних делатности из области производње чије одвијање је дозвољено унутар зоне становања);
 - економски објекти за потребе руралног становања;
 - помоћни објекти у функцији објеката основне намене.
- Могуће пратеће намене становању: делатности, трговина, занатство, угоститељско, услуге, здравство, дечија и социјална заштита, образовање, култура, верски објекти, комунални и саобраћајни објекти у функцији становања, пословања и снабдевања горивом, мешовито пословање, пољопривредна производња и мала привреда.
- Намене објеката чија градња је забрањена: делатности које вибрацијама, буком, гасовима, мирисима, отпадним водама и другим штетним дејствима могу да угрозе околину и не представљају намену компатибилну претежној намени околине.
- Минимална величина грађевинске парцеле у зони руралног становања за слободностојећи објекат породичног становања је 300,0м².
- Минимална ширина фронта грађевинске парцеле за слободностојећи објекат породичног становања је 12,0м.
- Уз општински пут, граница заштитног појаса (5 м од регулационе линије) представља грађевинску линију.
- Максимални индекс заузетости је 40%.
- Највећа дозвољена спратност породичног стамбеног објекта је П+1+Пк.

4. Услови изградње објекта и уређења парцеле

4.1 Подаци о планираном објекту

- Радови који се врше: изградња
- Врста објекта: слободностојећи објекат
- Намена објекта: породични стамбени објекат
- Величина објекта: 18 x 10м
- Садржај објекта: једна стамбена јединица
- Планирана спратност објекта: П (приземље)
- Површина под објектом (брuto): 180м²
- Бруто развијена грађевинска површина: 180м²
- Позиција објекта: због постојећег 10 kV надземног електровода, мора се кориговати позиција објекта у даљој разради, тј. у пројекту за грађевинску дозволу; објекат позиционирати у оквиру грађевинских линија датих у графичком прилогу који је саставни део овог акта
- Облик крова, кровне равни: према ИДР
- Врста кровног покривача: према ИДР
- Отвори на фасади: без ограничења, слободно формиран, 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 и тонове за фасаду.
- Снегобрани и олуци: обавезно постављање.
- 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 са посебним акцентом на стабилност објекта.

4.2 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.
- 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 ограде 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.
- Паркирање и гаражирање возила је обавезно у оквиру сопствене грађевинске парцеле, изван површине јавног пута у односу минимално једно паркинг место/једна стамбена јединица.

4.3 Урбанистички показатељи:

- будући на парцели, са изградњом планираног објекта:

- индекс заузетости парцеле под објектом 1,92 %
- индекс изграђености на парцели 0,02

5. Услови за прикључење на инфраструктуру

Саобраћајни приступ – Саобраћајни приступ је директан, са постојећег пута, који тангира локацију са северне стране.

Водовод и канализација – Према Техничким условима број 3640/1 од 28.11.2017.године издатим од ЈКП „Наш дом“ Пожега, за предметну локацију постоје услови за прикључак на водоводну мрежу, који се може извести на постојећу водоводну цев пречника 160мм, која се налази на око 5м од поменуте парцеле.

Објекат се не може прикључити на канализациону мрежу, јер иста није изграђена. Одвођење отпадних вода решити изградњом септичке јаме.

Електроенергетска мрежа

- Према Условима за прикључење на дистрибутивни систем електричне енергије број 27/311925/2017 од 30.11.2017.године, издатим од надлежног предузећа ЈП ЕПС «Електросрбија» Д.О.О. Краљево – Погон Пожега, постоје техничке могућности за прикључак планираног објекта, с тим што је инвеститор дужан да испуни обавезе које су наведене у предметним условима електродистрибуције.

- Према Допуни услова за прикључење број Д 09.20. – 324482/1-2017 од 12.12.2017.године, издатим од надлежног предузећа ЈП ЕПС «Електросрбија» Д.О.О. Краљево – Погон Пожега, преко кат. парцеле бр.1/2 КО Радовци прелази надземни вод 10 kV – извод Здравчићи из ТС 35/10 kV „Пожега III“. При изградњи стамбеног објекта и приступног пута потребно је испоштовати Правилник о техничким нормативима за надземне водове од 1 до 400 kV (Сл. лист СФРЈ бр.65/1988 и Сл. лист СРЈ бр..18/1992) и Закон о енергетици (члан 218.):

Заштитни појас за надземне електроенергетске водове, са обе стране вода од крајњег фазног проводника, има следеће ширине за напонски ниво 1 kV до 35 kV:

- За голе проводнике 10 метара, кроз шумско подручје 3 метра,
- За слабо изоловане проводнике 4 метра, кроз шумско подручје 3 метра,
- За самоносеће кабловске снопове 1 метар

Сви наведени технички услови имаоца јавних овлашћења су саставни део ових локацијских услова.

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

- Нема објеката за уклањање. Парцела је неизграђена.

7. Посебни услови

- Катастарска парцела број 1/2 КО Радовци се води као пољопривредно земљиште, па је потребно пре подношења захтева за грађевинску дозволу извршити промену намене дела катастарске парцеле из пољопривредног у грађевинско земљиште.

Имајући у виду планирану површину под објектом (180 м² бруто) и максималну заузетост грађевинске парцеле под објектом (40%), дефинисана је минимална површина грађевинске парцеле за предметни објекат, тј. минимална површина за коју се мора извршити промена намене пољопривредног земљишта износи 450м².

Промена намене пољопривредног земљишта се врши у посебном поступку код одељења општинске управе надлежног за пољопривреду, у складу са законом којим се уређује пољопривредно земљиште.

8. Рок важности локацијских услова

- Локацијски услови важе 12 месеци 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

9.1 Подлога на којој је рађено ситуационо решење ИДР није адекватна, тј. није у складу са чланом 40 став 1 тачка 1, став 3 и став 4 Правилника о садржини, начину и поступку израде и начин вршења контроле техничке документације према класи и намени објекта (Сл.гл.РС бр.23/2015, 77/2015, 58/2016, 96/2016 и 67/2017). Графички прилози идејног решења израђују се на геодетској подлози снимљеној и овереној од регистроване геодетске организације са одговарајућом лиценцом, за коју није неопходно прибављати оверу РГЗ-СКН Пожега. Таква подлога садржи топографски приказ терена, са минимумом података неопходних за утврђивање локацијских услова и учртаним границама парцела, израђена у пригодној размери која омогућава прегледан приказ.

Обавеза је инвеститора да у складу са чланом 56 Правилника о садржини, начину и поступку израде и начин вршења контроле техничке документације према класи и намени објекта (Сл.гл.РС бр.23/2015, 77/2015, 58/2016, 96/2016 и 67/2017), у даљој разради (графичком делу архитектонског дела пројекта за грађевинску дозволу) графичке прилоге уради на одговарајућој геодетској подлози који чини топографски снимак предметне локације интегрисан са катастарским планом и изводом из катастра водова, израђен од стране регистроване геодетске организације са одговарајућом лиценцом.

Због цртања идејног решења на неадекватној подлози, на ситуационом плану није приказан ваздушни електропровод, који по Закону о енергетици и условима изградње датим у Просторном плану општине Пожега, захтева заштитни појас минималне ширине 12м, обострано од осе далековода.

9.2 Обавеза је инвеститора да због постојања надземног 10 kV електровода на локацији, Оконтроле техничке документације према класи и намени објекта (Сл.гл.РС бр.23/2015, 77/2015, 58/2016, 96/2016 и 67/2017), коригује позицију објекта на парцели у даљој пројектној разради (ситуацији која је саставни део пројекта за грађевинску дозволу). Објекат је могуће изградити у оквиру грађевинских линија које су дате у графичком прилогу који је саставни део овог акта, а сходно условима надлежног јавног предузећа.

9.3 Имајући у виду да лиценца наведеног одговорног пројектанта Младена Илића (410) није пројектантска, већ лиценца за извођење, обавеза је инвеститора да у наредној фази пројектовања инвестиционо-техничку документацију усагласи са важећим прописима и да обезбеди оверавање пројекта за грађевинску дозволу (лиценце) у складу Законом.

10. Подношење даљих захтева

- 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. 113/2015 и 96/2016) 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/>. 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.23/2015, 77/2015, 58/2016, 96/2016 и 67/2017) и доказ о власништву.

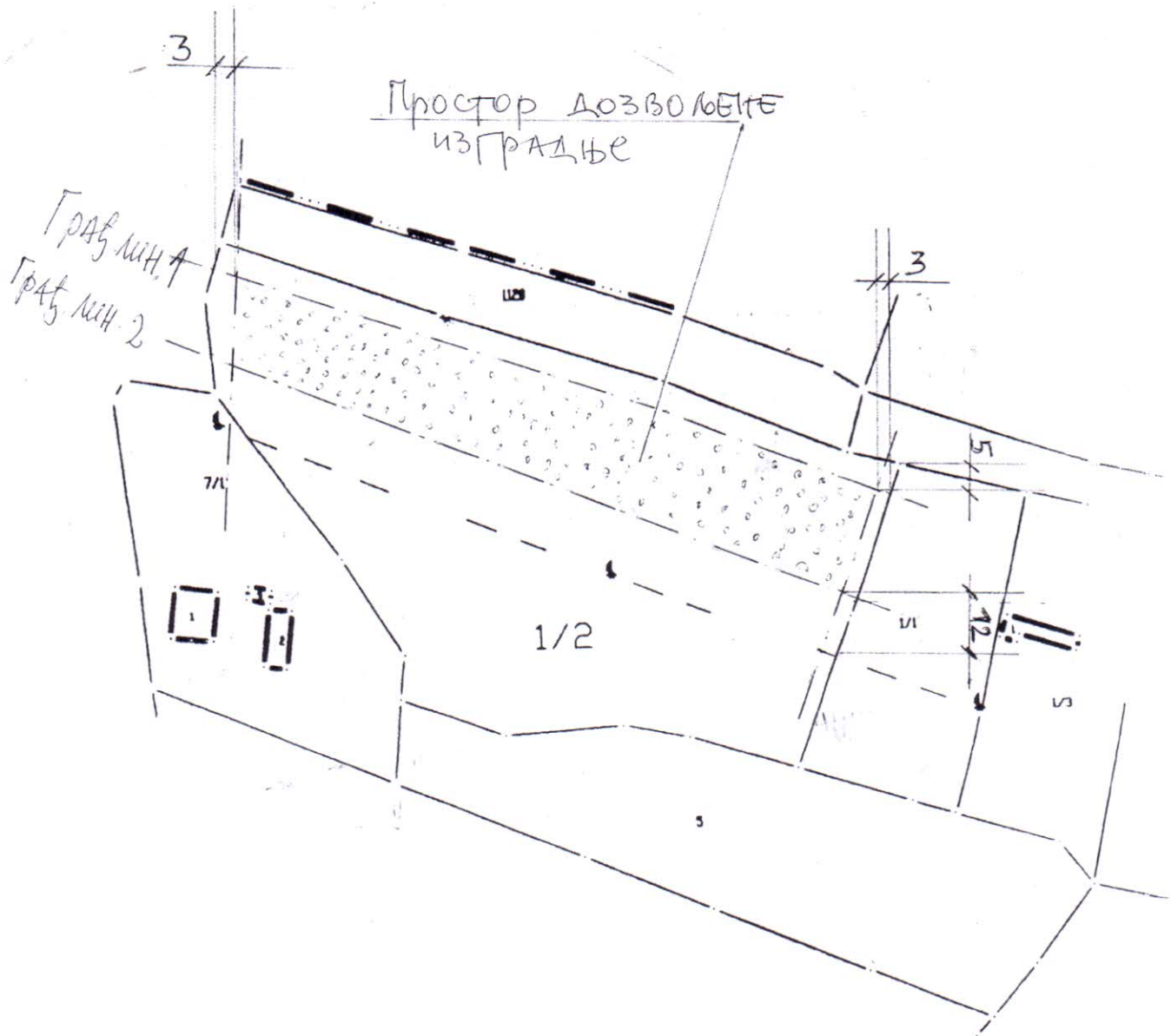
11. Поука о правном средству

- На издате локацијске услове може се поднети приговор надлежном општинском већу у року од три дана од дана достављања локацијских услова.

Напомена: Саставни део издатих локацијских услова је графички прилог бр.1, идејно решење и сви услови имаоца јавних овлашћења

Обрадила: Мирјана Вајовић, дпп

Н а ч е л н и к,
Нада Красић, дпп



ЛОКАЦИЈСКИ УСЛОВИ
 за изградњу стамбеног објекта
 на катастарској парцели бр. 1/2 КО Радовци

ROP-POZ-35194-LOC-1/2017
 03 број 350-277/17 од 15.12.2017. године

мп

Оверава: