



РЕПУБЛИКА СРБИЈА

Општина Пожега

Општинска управа

Одељење за урбанизам, грађевинарство,

стамбено-комуналне послове и

заштиту животне средине

03 број 350–321/2021

ROP-POZ-10600-LOC-2/2021

12.10.2021. године

П о ж е г а

Одељење за урбанизам, грађевинарство, стамбено - комуналне послове и заштиту животне средине Општинске управе Пожега, решавајући по захтеву Маринковић Александра из Прилипца, [REDACTED], који је поднет преко пуномоћника Буквић Тијане из Пилатовића, [REDACTED], на основу члана 53а став 1 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, 145/14 83/2018, 31/2019, 37/2019 – др. закон, 9/2020 и 52/2021) и Плана генералне регулације Пожега (Службени лист општине Пожега бр.5/15, 7/16, 2/17, 14/18 и 13/21) издаје

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

за изградњу породичног стамбеног објекта на катастарској парцели бр.1333/1 КО Пожега

1. Подаци о катастарској парцели/локацији

- Према Препису листа непокретности број 3690 КО Пожега од 12.10.2021.године, катастарска парцела бр.1333/1 КО Пожега се према врсти земљишта води као градско грађевинско земљиште, док се по начину коришћења и катастарској класи води као остало вештачки створено неплодно земљиште у површини од 438m². Власник предметне катастарске парцеле је Маринковић Александар (Драган), Прилипац, [REDACTED], са обимом удела 1/1.

- Према Уверењу број 956-307-20799/2021 од 17.09.2021.године које је издато од надлежног Републичког геодетског завода – Сектор за катастар непокретности - Одељење за катастар водова Ужице, на кат. парцели бр.1333/1 КО Пожега нема евидентираних инсталација.

- Уз захтев за издавање локацијских услова приложен је катастарско-топографски план од 09.10.2018.године, израђен од СГБ „ГЕОПРЕМЕР“ Пожега, Небојша Јовановић ПР.

- Катастарска парцела број 1333/1 КО Пожега има правилан облик, довољну ширину фронта и површину, као и приступ на јавну саобраћајницу, па испуњава услове за грађевинску парцелу.

2. Подаци о класи и намени објекта

- Према захтеву и Правилнику о класификацији објеката („Службени гласник РС“ бр.22/15), планирани објекат *припада класи Стамбене зграде са једним станом (издвојене куће за становање или повремене боравак, као што су породичне куће, виле, викендице, летњиковци, планинске колибе, ловачке куће), до 400м² и П+1+Пк, категорије А (незахтевни објекти), класификациони број 111011.*

3. Намена, правила уређења и грађења из ПГР Пожеге

- Предметна локација се налази у оквиру градског урбанистичког подручја Пожеге, где су правила изградње и уређења локације прописана Планом генералне регулације Пожеге₁ (Службени лист општине Пожега бр.5/15, 7/16, 2/17, 14/18 и 13/21).

- Према намени простора дефинисаној у оквиру плана генералне регулације, предметна локација припада урбанистичкој целини Ц4.1 са наменом - *становање већих густина (од 150 до 250 становника/ха)*.

СТАНОВАЊЕ ВЕЋИХ ГУСТИНА од 150 - 250 СТ/ХА

УРБАНИСТИЧКА (ПОД)ЦЕЛИНА		Ц4.1
Претежна намена		становање већих густина од 150 - 250 ст/ха
Пратеће намене		пословање компатибилно основној намени становања, које не угрожава животну средину (ближе одређено у правилима уређења) објекти јавних намена, верски и инфраструктурни објекти
Врста и намена објеката који се могу градити		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 са породичним стамбеним објектом) 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.
Тип изградње (објекти на парцели могу бити)		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)
Услови за парцелацију, препарцелацију и формирање грађевинске парцеле	Минимална површина парцеле	за слободностојећи објекат: - породични стамбени објекат је 3.0 ара - породични стамбено-пословни и пословни објекат је 3.0 ара - вишепородични стамбени, стамбено-пословни и пословни објекат је 6.0 ара
		за двојни: - породични стамбени и стамбено-пословни објекат је 4.0 ара (2 x 2.0 ара)
		за објекте у прекинутом низу: - породични стамбени и стамбено-пословни објекат је 3.0 ара - вишепородични стамбени и стамбено-пословни објекат је 5.0 ара
	Минимална ширина фронта	за објекте у непрекинутом низу: - породични стамбени и стамбено-пословни објекат је 1.5 ара - вишепородични стамбени и стамбено-пословни објекат је 5.0 ара
		за слободностојећи објекат: - породични стамбени објекат је 10.0м - породични стамбено-пословни и пословни објекат је

	парцеле	15.0м - вишепородични стамбени, стамбено-пословни и пословни објекат је 16.0м
		за двојни: - породични стамбени и стамбено-пословни објекат је 16.0м (2 x 8.0 м)
		за објекте у прекинутом низу: - породични стамбени и стамбено-пословни објекат је 8.0м - вишепородични стамбени и стамбено-пословни објекат је 14.0м
		за објекте у непрекинутом низу: - породични стамбени и стамбено-пословни објекат је 5.0м - вишепородични стамбени и стамбено-пословни објекат је 12.0м
Максимални индекс заузетости		60% На постојећим изграђеним грађевинским парцелама чији је индекс заузетости већи од дозвољеног могућа је реконструкција и пренамене постојећих објеката.
Положај објекта на парцели		Новопланирани објекти се постављају у оквиру дефинисаних грађевинских линија (графички прилог „КАРТА УРБАНИСТИЧКЕ РЕГУЛАЦИЈЕ“). <u>Најмање дозвољено растојање основног габарита (без испада) новог објекта и линије суседне грађевинске парцеле је за:</u> - објекте у непрекинутом низу је 0м. Када се постављају на бочној граници парцеле није дозвољено отварање прозора на бочним фасадама. - Објекте у прекинутом низу (новопланирани објекти) и за први и последњи у непрекинутом низу минимално растојање је 3,5м уз испуњен услов у погледу међусобне удаљености објеката у односу на намену и висину. - За слободностојеће објекте: <ul style="list-style-type: none"> • За објекте спратности до П+3 (четири надземне етажe) је 3,5м • За објекте спратности П+4 (пет надземних етажe) је 4м <u>Међусоба удаљеност нових и околних објеката, осим објеката у низу је 5м, тако што се обезбеђује удаљеност новог објекта од границе суседне парцеле.</u> За изграђене објекте који су међусобно удаљени мање од 4м не могу се на суседним странама предвиђати наспрамни отвори.
Спратност		максимално По + П + 3 – четири надземне етажe, осим у блоку оивиченом улицама Бана Милутина, Цара Душана и дечијим вртићем, где је максимално По + П + 4 - пет надземних етажe
		висина назитка поткровне етажe износи максимално 1,6 м , рачунајући од коте пода поткровне етажe до висине кровног венца.
		дозвољена је изградња подрумске или сутеренске етажe, уколико не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе
Услови за изградњу другог објекта на парцели		дозвољена је изградња другог објекта основне или пратеће намене у оквиру планираних урбанистичких параметара
		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 2,5 м. Дозвољена је изградња једног помоћног објекта на парцели, приземне спратности
Уређење зелене површине		минимално 20% површине грађевинске парцеле уредити зеленим површинама .
Архитектонско обликовање и		Објекте градити од квалитетних, савремених материјала, са

материјализација	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	<ul style="list-style-type: none"> - Постојећи објекти могу се реконструисати, адаптирати и санирати у постојећим габаритима. - 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.

4. Услови изградње објекта и уређења парцеле

4.1 Подаци о планираном објекту

- Врста објекта: слободностојећи објекат
- Намена објекта: стамбени објекат
- Величина објекта (у максималном габариту): 12,80м x 14,35м
- Површина под објектом (брuto): 150,00м²
- Спратност објекта: П (приземље)
- Бруто развијена грађевинска површина: 150,00м²
- Нето површина објекта: 124,44м²
- Садржај објекта: једна стамбена јединица
- Спратна висина: 3,00м
- Висина објекта - слеме: 7,08м
- Облик крова, кровне равни: према ИДР
- Врста кровног покривача: према ИДР
- Позиција објекта: према ИДР, уз оверену сагласност власника/корисника парцеле са којом се граничи са источне стране
- Отвори на фасади: без ограничења, осим на источној фасади, где је за отварање планираних отвора потребно прибавити оверену сагласност власника/корисника граничне парцеле
- 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.

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.
- За паркирање возила обезбедити простор на сопственој грађевинској парцели или објекту, изван јавне саобраћајне површине. Потребан број паркинга одређује се по критеријуму 1 ПМ/1 стан, па је потребно на парцели обезбедити минимално једно паркинг место.

4.3 Урбанистички показатељи

- постојећи на парцели: локација је неизграђена
- будући на парцели (са изградњом објекта):

- индекс заузетости парцеле под објектом	34,25 %
- индекс изграђености на парцели	0,34

5. Услови за прикључење на инфраструктуру

Саобраћајни приступ је директан, са јавне саобраћајнице – улице Ослобођења, која тангира локацију са северне стране.

Водовод и канализација – Према подацима из Главне свеске ИДР, за водоснабдевање објекта и одвођење отпадних вода из објекта користиће се постојећи прикључци водовода и канализације.

Електроенергетска мрежа - Према Условима за пројектовање и прикључење број 8М.1.0.0.-Д-09.20.-220027-21 од 30.09.2021.године, издатим од надлежног предузећа ЈП «Електропривреда Србије», „ЕПС Дистрибуција“ д.о.о. Београд, Огранак Електродистрибуција Ужице, издају се предметни услови уз констатацију да изградња објекта није могућа без испуњења додатних услова који су наведени у предметним условима електродистрибуције.

Уз услове за пројектовање достављен је и Уговор о пружању услуге за прикључење на дистрибутивни систем електричне енергије број 8М.1.0.0.-Д-09.20.- 220027-21-УГП од 30.09.2021.године, са пратећим упутством за попуњавање, оверу и плаћање по Уговору. Инвеститор је у обавези да попуни недостајуће информације у Уговору, својеручно потпише, скенира и овери квалификованим електронским сертификатом и кроз пријаву радова у обједињеној процедури достави потписани Уговор надлежном органу.

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, локација је неизграђена.

7. Промена намене пољопривредног земљишта

- Није потребна, земљиште је неплодно.

8. 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.

9. Посебни услови

- За изградњу објекта на удаљености од источне границе парцеле мањој него што је планом дефинисано и за отварање прозора на источној фасади објекта према идејном решењу, потребно је прибавити оверену сагласност помеђара, коју треба доставити уз захтев за издавање грађевинске дозволе.

10. 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://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 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 у року од три дана од дана достављања може се изјавити приговор општинском већу преко овог органа или електронским путем кроз централни информациони систем.

Напомена: Саставни део издатих локацијских услова је графички прилог, идејно решење бр.19/2021-АРХ од јул 2021.године, израђено од БИРО ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ РК 0.00, Пилатовићи бб, 31210 Пожега и прибављени услови имаоца јавних овлашћења.

Обрадила: Мирјана Вајовић, дпп

РУКОВОДИЛАЦ,
Нада Красић, дпп

