

РЕПУБЛИКА СРБИЈА

Општина Пожега

Општинска управа

Одељење за урбанизам, грађевинарство,

стамбено-комуналне послове и

заштиту животне средине

03 број 350–185/2018

ROP-POZ-17624-LOCH-2/2018

15.08.2018. године

П о ж е г а

Одељење за урбанизам, грађевинарство, стамбено - комуналне послове и заштиту животне средине Општинске управе Пожега, решавајући по захтеву Симић Бојана из Пожеге, [REDACTED], који је поднет преко пуномоћника Ковачевић Миљка 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 Плана генералне регулације Пожеге (Службени лист општине Пожега бр.5/15, 7/16 и 2/17) издаје

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ за изградњу стамбеног објекта на кат. парцели број 1013/1 КО Пожега

1. Подаци о катастарској парцели/локацији

- Према Препису листа непокретности број 6131 КО Пожега, заводни број 952-04-145-643/2018 од 11.07.2018.године, издатим од надлежног Републичког геодетског завода - Службе за катастар непокретности Пожега, катастарска парцела број 1013/1 КО Пожега се према врсти земљишта води као грађевинско земљиште, док се по начину коришћења и катастарској класи води као њива 5.класе у укупној површини 708м². Власник предметне катастарске парцеле је Симић (Душан) Бојан из Пожеге, [REDACTED], са обимом удела 1/1.

- Према Уверењу број 956-01-765/2018 од 10.07.2018.године издатом на основу планова и операта катастра водова, на кат. парцели број 1013/1 КО Пожега нема евидентираних инсталација.

2. Подаци о класи и намени објекта

- Према Правилнику о класификацији објеката („Службени гласник РС“ бр.22/15), планирани објекат *припада класи Стамбене зграде са једним станом, које се користе за стално становање или повремено боравак, до 400м² и П+1+Пк (ПС), категорије А (незахтевни објекти), класификациони број 111011.*

3. Намена, правила уређења и грађења из ПГР Пожеге

- Катастарска парцела број 1013/1 КО Пожега се налази 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 и 2/17).

- Према намени простора дефинисаној у Плану генералне регулације Пожеге, предметна локација *припада урбанистичкој целини Ц4.1 у којој је планирана намена – становање високих густина од 150-250 ст/ха са централним функцијама.*

УРБАНИСТИЧКЕ ЦЕЛИНЕ	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
		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
	Минимална ширина фронта парцеле	за слободностојећи објекат: - породични стамбени објекат је 10.0м - породични стамбено-пословни и пословни објекат је 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: <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 индекс заузетости		50% 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“). Најмање дозвољено растојање основног габарита (без испада) новог објекта и линије суседне грађевинске парцеле је за: <ol style="list-style-type: none"> 1) слободностојеће објекте на делу бочног дворишта северне оријентације - 1,50 м; 2) слободностојеће објекте на делу бочног дворишта јужне оријентације - 3,00 м; 3) двојне објекте на бочном делу дворишта - 4,00 м; 4) за први или последњи објекат у непрекинутом низу – 3,00м
Спратност		максимално По + П + 2 висина назитка 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
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 3,5 м или 2,5 м ? за све врсте објеката што задовољава противпожарне услове. Дозвољена је изградња једног помоћног објекта на парцели, приземне спратности
Уређење зелене површине		минимално 20% 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		- Постојећи објекти могу се реконструисати, адаптирати и санирати у постојећим габаритима. - Постојећи објекти могу бити дограђени уз поштовање планираних урбанистичких параметара.

	<ul style="list-style-type: none"> - 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 парапетом 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

- Радови који се врше: изградња
- Врста објекта: слободностојећи објекат
- Намена објекта: породични стамбени објекат
- Величина објекта: макс. 13,50 x 10,00м + 6,50 x 3,00м
- Садржај објекта: једна стамбена јединица (трособан стан)
- Спратност објекта: П (приземље)
- Површина под објектом (брuto): 154,65м²
- Бруто развијена грађевинска површина: 154,65м²
- Спратна висина: 2,90м
- Висина објекта - слеме: 6,00м
- Позиција објекта: према ИДР
- Облик крова, кровне равни: према ИДР
- Врста кровног покривача: према ИДР
- Отвори на фасади: без ограничења
- 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 слободних⁴

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 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.

- Паркирање и гаражирање возила је обавезно у оквиру сопствене грађевинске парцеле, изван површине јавног пута, у односу минимално једно паркинг место/једна стамбена јединица. У конкретном случају је потребно обезбедити минимално 1 паркинг место на слободном делу парцеле, и приказати га у ситуационом плану пројекта за грађевинску дозволу.

4.3 Урбанистички показатељи:

- **будући на парцели, са изградњом планираног објекта:**

- индекс заузетости парцеле под објектом 21,84 %
- индекс изграђености на парцели 0,218

5. Услови за прикључење на инфраструктуру

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

Водовод и канализација – Према Техничким условима број 1941/1 од 14.08.2018.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 100мм, која се налази на удаљености од око 10м од поменуте парцеле..

Објекат се може прикључити на канализациону мрежу, односно на најближи улични канализациони шахт, који је удаљен око 20м од предметне парцеле.

Електроенергетска мрежа - Према Условима за пројектовање и прикључење број 8М.1.0.0.-Д-09.20.-227066-18 од 09.08.2018.године, издатим од надлежног предузећа ЈП «Електропривреда Србије» – 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.

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.-227066-18 -УГП од 09.08.2018.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. Парцела је неизграђена.

7. Посебни услови

- Катастарска парцела број 1013/1 КО Пожега се води као пољопривредно земљиште – њива 5. класе, па је потребно пре подношења захтева за грађевинску дозволу извршити промену намене дела катастарске парцеле из пољопривредног у грађевинско земљиште.

Минимална површина парцеле за коју се мора извршити промена намене из пољопривредног у грађевинско је 300м².

Промена намене пољопривредног у грађевинско земљиште се врши у посебном поступку код органа Општинске управе Пожега надлежног за пољопривреду, у складу са Законом о пољопривредном земљишту.

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

- 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, 96/2016 и 120/2017) 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.

10. 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.

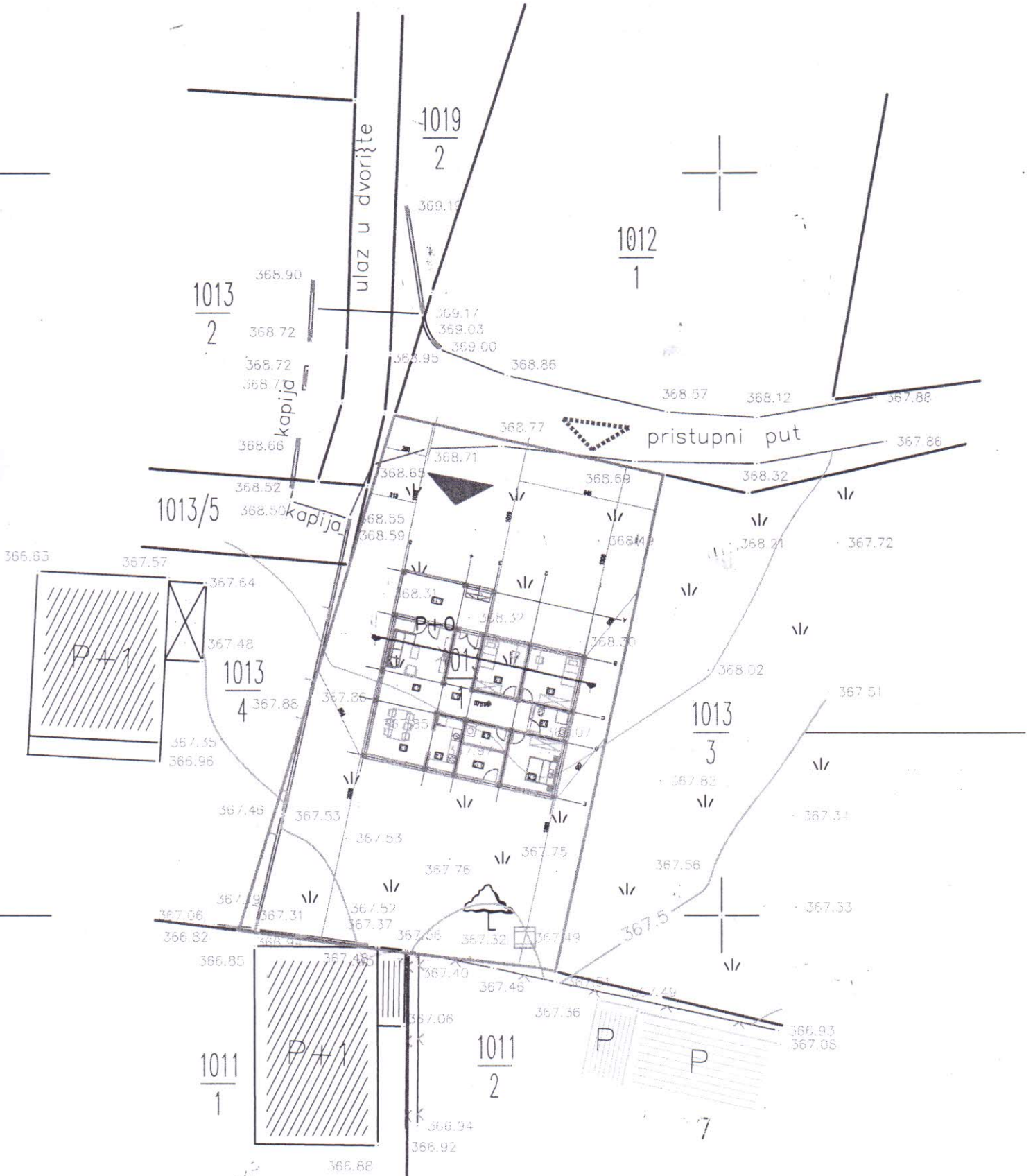
Напомена - саставни део издатих локацијских услова је:

1. Графички прилог бр. 1,
2. Идејно решење број 06/18-4 од 18.06.2018.године, урађено од АГИ „ИНГ ПРОЈЕКТ“ Пожега, ул. Цара Лазара 28,
3. Прибављени услови имаоца јавних овлашћења.

Обрадила: Мирјана Вајовић, дпп

ПО Руководиоца,
Мирјана Вајовић, дпп

ЛОКАЦИЈСКИ УСЛОВИ
 за изградњу стамбеног објекта
 на кат. парцели број 1013/1 КО Пожега



ROP-POZ-17624-LOCH-2/2018

03 број 350-185/2018 од 15.08.2018. године

МП

Оверава: