

РЕПУБЛИКА СРБИЈА

Општина Пожега

Општинска управа

Одељење за урбанизам, грађевинарство,

стамбено-комуналне послове и

заштиту животне средине

03 број 350–290/17

ROP-POZ-35176-LOCH-2/2017

19.12.2017. године

П о ж е г а

Одељење за урбанизам, грађевинарство, стамбено - комуналне послове и заштиту животне средине Општинске управе Пожега, решавајући по захтеву Јаковљевић Дражена из Милићевог Села, [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 1080 КО Милићево Село

1. Подаци о катастарској парцели/локацији

- Према Копији плана и Изводу из листа непокретности број 826 КО Милићево Село, заводни број 952-04-84/2017 од 30.11.2017.године, издатим од надлежног Републичког геодетског завода - Службе за катастар непокретности Пожега, катастарска парцела број 1080 КО Милићево Село се према врсти земљишта води као пољопривредно земљиште, воћњак 4. класе у површини од 48,34 ара. Власник предметне катастарске парцеле је Јаковљевић Дражен из Милићевог Села, [REDACTED], са обимом удела 1/1.

Према Уверењу број 952-04-84/2017 од 30.11.2017.године издатом на основу евиденције катастра водова, на кат. парцели број 1080 КО Милићево Село нема евидентираних и учртаних водова.

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 повремене 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 1080 КО Милићево Село 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 1080 КО Милићево Село се једним својим делом налази у зони постојећег изграђеног простора – рурално становања, док се другим делом налази у зони обрадивих и шумских 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
- Садржај објекта: једна стамбена јединица са помоћним простором у сутерену
- Планирана спратност објекта: Су+П
- Површина под објектом-приземље (брото): 85,75м²
- Површина сутерена (брото): 50,00м²
- Бруто развијена грађевинска површина: 135,75м²
- Позиција објекта: према графичком прилогу који је саставни део овог акта и ИДР
- 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,²

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.

4.3 Урбанистички показатељи:

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

- индекс заузетости парцеле под објектом 1,77 %
- индекс изграђености на парцели 0,03

5. Услови за прикључење на инфраструктуру

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

Водовод и канализација – Према Техничким условима број 3742/1 од 07.12.2017.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 40мм, која се налази на око 300м 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 27/325578/2017 од 11.12.2017.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.

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 1080 КО Милићево Село се води као пољопривредно земљиште - воћњак 4. класе, 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%), као и минималну величину грађевинске парцеле у зони руралног становања за слободностојећи објекат породичног становања, дефинисана је минимална површина грађевинске парцеле за предметни објекат, тј. минимална површина за коју се мора извршити промена намене пољопривредног земљишта износи 300м².

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

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

- 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 (пројекат за грађевинску дозволу) графичке прилоге уради на одговарајућој геодетској подлози који чини топографски снимак предметне локације интегрисан са катастарским планом и изводом из катастра водава, израђен од стране регистроване геодетске организације са одговарајућом лиценцом.

- 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 (лиценцу) 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.

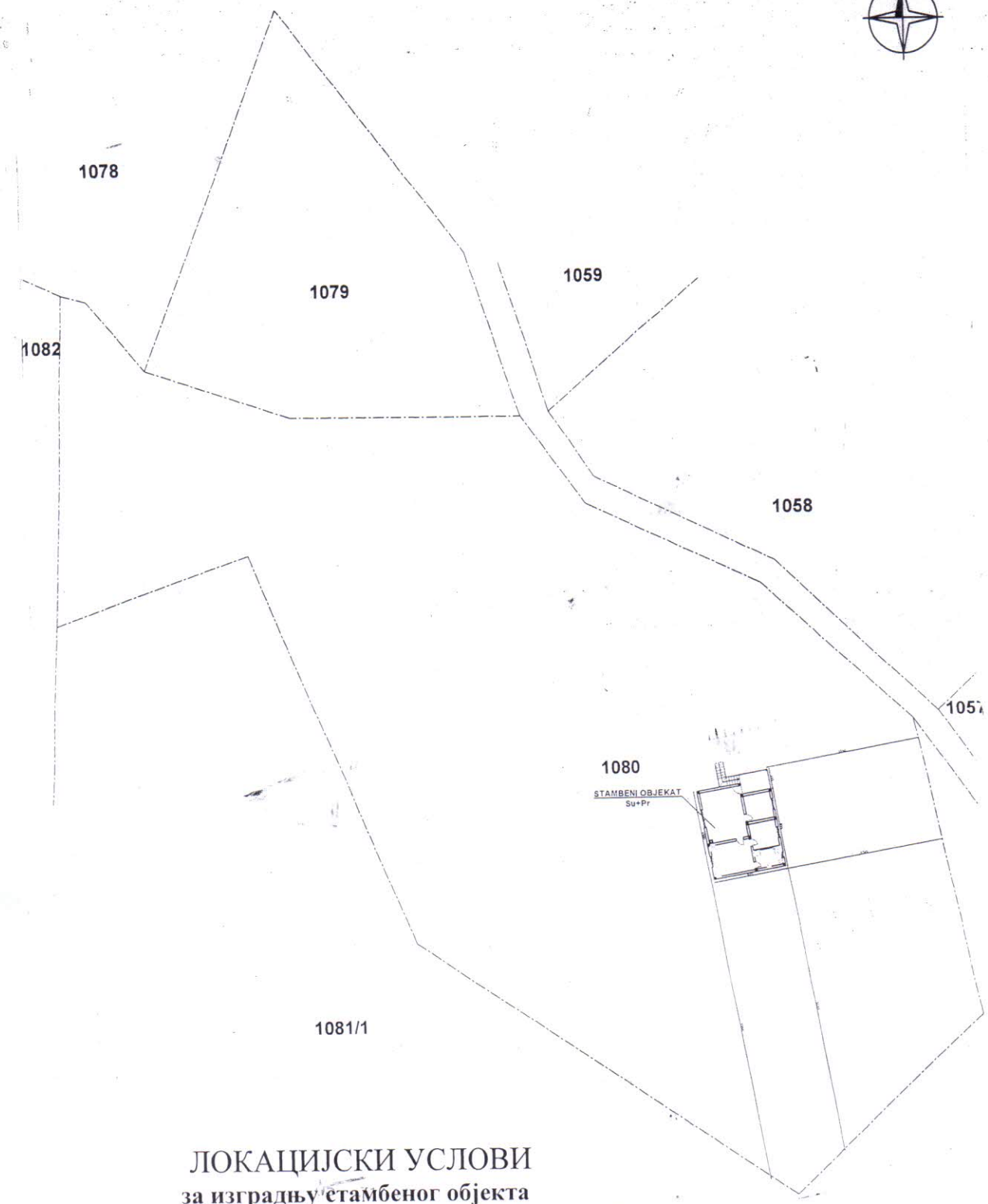
11. Поука о правном средству

- 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.1080 КО Милићево Село

ROP-POZ-35176-LOCH-2/2017
03 број 350-290/17 од 19.12.2017. године

мп

Оверава:

7