

РЕПУБЛИКА СРБИЈА

Општина Пожега

Општинска управа

Одељење за урбанизам, грађевинарство,

стамбено-комуналне послове и

заштиту животне средине

03 број 350–271/17

ROP-POZ-33224-LOC-1/2017

15.11.2017. године

П о ж е г а

Одељење за урбанизам, грађевинарство, стамбено - комуналне послове и заштиту животне средине Општинске управе Пожега, решавајући по захтеву Минков Душанке из Београда, [REDACTED], који је поднет преко пуномоћника Миљка Ковачевића 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 Предеоне целине Тометино Поље („Службени лист Општине Пожега“, број 8/13 и 6/16) издаје

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

за изградњу стамбеног објекта

на катастарским парцелама број 2396 и 2397 КО Тометино Поље

1. Подаци о катастарској парцели/локацији

- Према Копији плана и Изводу из листа непокретности број 133 КО Тометино Поље, заводни број 952-04-77/2017 од 31.10.2017.године, подаци о кат. парцелама су следећи:
- катастарска парцела број 2396 КО Тометино Поље се према врсти земљишта води као пољопривредно земљиште, по култури пашњак 6. класе. Површина парцеле износи 8 ари.
- катастарска парцела број 2397 КО Тометино Поље се према врсти земљишта води као грађевинско земљиште изван грађевинског подручја, површине 4 ара. Издвајају се два дела парцеле: 1 – земљиште под зградом и другим објектом – породична стамбена зграда, објекат изграђен пре доношења прописа о изградњи објекта, површине 13 m²; 2 – земљиште уз зграду и други објекат, површине 387 m².
- Власник обе предметне парцеле и постојећег објекта је Минков Душанка (приватна својина, цело право).
- Према евиденцији катастра водова, преко катастарске парцеле број 2396 КО Тометино Поље прелази надземни далековод – електровод.

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 важећег плана

- Планом генералне регулације предеоне целине Тометино Поље („Службени лист Општине Пожега“, број 8/13 и 6/16), на графичком прилогу број 4 – План намене површина, означено је да се катастарске парцеле број 2396 и 2397 КО Тометино Поље налазе на простору **постојећег становања (у функцији сеоског туризма)**. На графичком прилогу број 5.б – Подела простора на урбанистичке зоне и просторне целине, предметне катастарске парцеле се налазе у **зони П-1 – Зона рестриктивне изградње (II фаза реализације)**. Друга фаза реализације обухвата земљиште изван грађевинског подручја. Изван грађевинског подручја у планском обухвату су: шуме, пашњаци и ливаде, обрадиве површине, водно земљиште и постојеће становање. На графичком прилогу број 8 – Спровођење плана генералне регулације, означено је да се предметне катастарске парцеле налазе у **зони мешовите намене у функцији туризма (друга фаза реализације) /становање, услуге, производња/.**

3.1 ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА РУРАЛНО СТАНОВАЊЕ

Основна намена објеката: Породично становање са компатибилним наменама.

Врста и намена објеката који се могу градити - могуће пратеће намене: објекти јавних намена и служби, зеленило, услужне делатности и пословање (занатски, трговачки, угоститељски и сл.), и евентуално мала привреда под одређеним условима и уколико испуњавају све услове заштите животне средине. Овакви садржаји се могу градити у оквиру стамбеног објекта или као засебни објекти, односно као основна или претежна намена објекта.

Врста и намена објеката чија је изградња забрањена: Забрањене су све намене за које се, на основу процене утицаја, установи да угрожавају животну средину и основну намену.

За **постојеће становање** на посматраном подручју важе правила грађења као за рурално становање (важи за обе фазе реализације).

Тип изградње:

- као слободностојећи објекти.

Најмања **ширина фронта** грађевинске парцеле износи:

- слободностојећи објекат10 m.

Величина грађевинских парцела:

| | | |
|---|-------|--------------------|
| Простор за становање (ниво парцеле) | макс. | 100% површине |
| Простор за пословне и централне функције (ниво парцеле) | макс. | 100% површине |
| Величина грађевинске парцеле породичног становања | | |
| за слободностојеће објекте | мин. | 400 m ² |
| Величина грађевинске парцеле за комерцијалне садржаје (у оквиру ових целина) је иста као и за породично становање. | | |

Дозвољени индекси земљишта (на парцели):

Степен заузетости - макс. 40%

Индекс изграђености - макс. 0.4

Уређене зелене површине на парцели - мин. 30%

- До коначне реализације плана (његових намена и изградње саобраћајница) постојећи објекти се задржавају и могуће су мање измене без промене габарита (адаптација, санација, као и претварање таванског простора у користан простор). Ово правило примењује се и код интервенције на постојећим објектима који не испуњавају неке од услова везаних за неопходна растојања од граница парцеле и од суседних објеката, или се премашују прописани индекси за изградњу земљишта, као и код објеката предвиђених за рушење и оних који се налазе између две регулационе линије.

Спратност и висина објеката

Максимална спратност објеката може бити до П+1+Пк.

Максимална **висина надзитета** стамбене подкровне етаже износи **1,60 m**, рачунајући од коте пода поткровне етаже до тачке прелома кровне косине, а одређује се према конкретном случају.

| | | |
|-------------------------------------|------------|--------|
| Спратност стамбених објеката | максимално | П+1+Пк |
| Висина објеката | | |
| до коте слемена | максимално | 10 m |

Изградња подрумских и сутеренских просторија се дозвољава тамо где не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе.

Грађевинска линија

Растојање између регулационе и грађевинске линије је по правилу минимално 3 m, осим када се изградња врши у регулисаном делу улице у коме се регулациона и грађевинска линија поклапају (подручје које већ има формирану регулацију).

Положај објекта на парцели:

| | | |
|-------------------------------------|---------|-----|
| Удаљења од суседних објеката | | |
| слободностојећи | минимум | 4 m |

Најмање дозвољено растојање основног габарита (без испада) **породичног објекта** и линије суседне грађевинске парцеле је за:

| | | |
|----|--|--------|
| 1. | слободностојеће објекте на делу бочног дворишта северне оријентације | 1,50 m |
| 2. | слободностојеће објекте на делу бочног дворишта јужне оријентације | 2,50 m |

За изградњене стамбене објекте чије је растојање до границе грађевинске парцеле мање од дозвољених вредности, не могу се на суседним странама предвиђати наспрамни отвори стамбених просторија.

Услови за изградњу других објеката на парцели

Уколико при изградњи објекта, парцела није искоришћена до максималног индекса изграђености односно заузетости, могу се градити и други објекти до потпуног искоришћења парцеле у границама дозвољених индекса.

Уз стамбени објекат се могу градити помоћни и економски објекти максималне спратности П+Пк, а максималне висине до 4,6 m од коте заштитног тротоара објекта до венца.

- **Помоћни објекат** – гаража, остава, летња кухиња, водонепропусна бетонска септичка јама (прелазно решење до прикључења на насељску канализациону мрежу), бунар, цистерне за воду и слично. Помоћни објекти могу се градити на парцели уз услов да њихови габарити улазе у обрачун степена изграђености и заузетости и у складу са прописаним одстојањима.

- **Економски објекат** – сточне стаје, испусти за стоку, ђубришта, пољски клозети, пушнице, сушнице, кош, амбар, надстрешница за машине и возила, магацини хране, објекти намењени исхрани стоке, млекара, санитарни пропусник, магацин хране за сопствену употребу и др. Ови објекти се могу градити у економском делу парцеле.

Међусобна удаљеност стамбеног и помоћног објекта зависи од организације дворишта као и самих објеката у дворишном простору и на удаљености од 1,5 m од суседа. Објекат може бити и на граници парцеле уз сагласност суседа.

Паркирање и гаражирање возила - Паркирање и гаражирање возила за потребе власника односно корисника објеката свих типова изградње, обезбеђује се на сопственој грађевинској парцели изван површине пута. Смештај возила се може вршити у оквиру објекта или у засебном објекту максималне спратности П+Пк или П+0 (у одређеним целинама нису дозвољене колективне гараже).

Код стамбених објеката, у оквиру објекта гараже се могу планирати и просторије за оставу.

Уколико су испод или ван габарита надземног објекта са пуном својом корисном висином испод нивоа терена њихова површина не улази у обрачун степена искоришћености парцеле.

За паркирање возила за сопствене потребе, власници **породичних објеката** по правилу обезбеђују простор на сопственој грађевинској парцели, изван површине јавног пута, и то - **једно паркинг или гаражно место на један стан.**

Архитектонско обликовање

Испади - Испади код објеката који су на регулационој линији дозвољени су само у виду фасадне пластике – максимум 30 cm, и балкони до 80 cm и то на висини преко 4 m. Код осталих случајева делови објеката са испадима већим од 1,20 m не могу прелазити грађевинску линију. Хоризонтална пројекција испада поставља се на грађевинску линију.

Спољне степенице - Отворене спољне степенице могу се поставити на објекат (предњи део) ако је грађевинска линија 3 m увучена у односу на регулациону линију и ако савладавају висину до 0,90 m. Отворене спољне степенице које савладавају висину већу од 0,90 m, постављају се на грађевинску линију, односно улазе у габарит објекта. Код објеката на регулационој линији нису дозвољене спољне степенице.

Стрехе и забати - Најмање растојање хоризонталне пројекције стрехе од линије суседне грађевинске парцеле износи 0,90 m. Решењем косих кровова суседних објеката који се додирују обезбедити да се вода са крова једног објекта не слива на други објекат. Изградњом крова не сме се нарушити ваздушна линија суседне парцеле а одводња атмосферских падавина са кровних површина мора се решити у оквиру грађевинске парцеле на којој се гради објекат. Код постојећих објеката који се реконструишу, а не може се обезбедити услов да најмање растојање хоризонталне пројекције стрехе од линије суседне грађевинске парцеле износи 0,90 m, није дозвољено постављање стрехе. Забатни зид не сме прећи висину суседног објекта и не сме по габариту бити већи од суседног објекта.

Спољни изглед објекта (обрада) и архитектонско обликовање - Спољни изглед објекта, облик крова, примењени материјали, боје и други елементи утврђују се идејним архитектонским пројектом. Фасаде објеката могу бити малтерисане, у боји по жељи инвеститора, од фасадне опеке, камене или керамичке облоге или у комбинацији ових материјала и стаклених површина. Архитектонским облицима, употребљеним материјалима и бојама мора се тежити ка успостављању јединствене естетски визуелне целине у оквиру грађевинске парцеле и на нивоу блока, односно дуж потеза регулације. Кровни покривач је у зависности од нагиба кровне конструкције. Калкански зидови не могу бити према улици.

Висина надзатка поткровне етаже - Висина надзатка поткровне етаже износи највише 1,6 m рачунајући од коте пода поткровне етаже до тачке прелома кровне косине, одређује се према конкретном случају. Нису дозвољена два нивоа поткровних етажа.

Кота приземља у односу на ниво јавног пута - одређује се у односу на коту нивелете јавног пута

или према нултој коти објекта, и то:

- кота приземља нових објеката не може бити нижа од коте нивелете јавног пута,
- кота приземља може бити највише до 1,2 m од нулте коте објекта,
- за објекте на стрмом терену са нагибом од улице (наниже), када је нулта кота нижа од коте нивелете јавног пута, кота приземља може бити највише до 1,2 m од коте нивелете јавног пута
- за објекте на стрмом терену са нагибом који прати нагиб јавног пута, примењују се правила дата у претходним тачкама овог става.
- за објекте који у приземљу имају нестамбену намену (делатност) кота приземља може бити виша од коте тротоара за највише 0,20 m. Свака већа денивелација, али не већа од 1,2 m, савладава се унутар објекта.

Ограђивање - Грађевинске парцеле *породичног становања* могу се ограђивати зиданом оградом до висине 0.90 m (рачунајући од коте тротоара) или транспарентном оградом до висине од 1,4 m. Транспарентна ограда се поставља на подзид висине максимално 0,2 m а код комбинације зидани део ограде може ићи до висине од 0,9 m. Висина ограде на углу не може бити виша од 0,9 m од коте тротоара због прегледности раскрснице. Ограда, стубови ограде и капије морају бити на грађевинској парцели која се ограђује.

Дозвољено је преграђивање функционалних целина у оквиру грађевинске парцеле (разграничење стамбеног и пратећег дела парцела, стамбеног и пословног/производног дела парцеле) уз услов да висина те ограде не може бити већа од висине спољне ограде.

Суседне грађевинске парцеле могу се ограђивати живом зеленом оградом која се сади у осовини границе грађевинске парцеле или транспарентном оградом до висине 1,4 m која се поставља према катастарском плану и операту, тако да стубови ограде буду на земљишту власника ограде.

Врата и капије се не могу отварати ван регулационе линије.

Број објеката на грађевинској парцели

На једној грађевинској парцели није ограничен број објеката, у границама дозвољеног индекса заузетости и изграђености за одређену намену. Уз стамбене објекте, у оквиру грађевинске парцеле, могу се градити и објекти других садржаја који су у функцији компатибилној становању, као и помоћни објекти у зависности од целине у којој се налазе (летња кухиња, остава, гаража и сл.). Економски објекти су дозвољени искључиво код становања ниске густине.

У случају изградње више објеката на парцели не смеју се прекорачити урбанистички показатељи и морају се поштовати сви други услови дефинисани посебним правилима за одређени тип изградње и намену парцеле.

4. Услови изградње објекта и уређења парцеле

4.1 Подаци о планираном објекту

- Радови који се врше: изградња
- Врста објекта: слободностојећи објекат
- Намена објекта: стамбени објекат за повремено становање
- Садржај објекта: једна стамбена јединица
- Планирана спратност објекта: П+Пк
- Површина под објектом (брuto): 64,06м²
- Бруто развијена грађевинска површина: 116,12м²
- Позиција објекта: према графичком прилогу (ситуација из пројекта) који је саставни део овог акта
- Облик крова, кровне равни: вишеводни, према ИДР
- Висина објекта: 7,00м
- Отвори на фасади: без ограничења, слободно формиран
- Остали елементи: према ИДР
- 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 не4

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 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 отворати 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: локацијским условима се одобрава изградња објекта на две катастарске парцеле. Инвеститор има обавезу да до употребне дозволе формира грађевинску парцелу за планирани објекат тако да површина будуће грађевинске парцеле задовољи правило минималне парцеле за слободностојећи објекат (минимално 4 ара) и кумулативно максимални степен заузетости парцеле под објектом који је планом дозвољен (макс. 40%).

5. Услови за прикључење на инфраструктуру

Саобраћајни приступ – Саобраћајни приступ је директан са постојећег пута, који тангира катастарску парцелу број 2397 КО Тометино Поље са источне стране.

Водовод и канализација – Према Техничким условима број 3386/1 од 13.11.2017.године издатим од ЈКП „Наш дом“ Пожега, за предметну локацију не постоје услови за прикључак на водоводну и канализациону мрежу, јер исте нису изграђене. Снабдевање објекта водом решити према локалним приликама (локално извориште, локални водовод, бунар и сл.). Одвођење отпадних вода решити изградњом септичке јаме.

Електроенергетска мрежа - Према Условима за прикључење на дистрибутивни систем електричне енергије број 27/293637/2017 од 14.11.2017.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.

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.

7. Посебни услови

7.1 Имајући у виду да је изградња предвиђена на две катастарске парцеле, од којих се једна води као пољопривредно земљиште (кат. парцела бр.2396 КО Тометино Поље), потребно је пре подношења захтева за грађевинску дозволу извршити промену намене дела предметне кат. парцеле из пољопривредног у грађевинско земљиште. Површина кат. парцеле бр.2396 за коју је потребно извршити промену намене зависи од површине дела објекта који се на њој гради, с тим што је потребно задовољити прописане урбанистичке коефицијенте.

Промена намене пољопривредног земљишта у грађевинско је предуслов за издавање дозволе за изградњу предметног објекта, а све у складу са законом којим се уређује пољопривредно земљиште. Промену намене спроводи Одељење за привреду и локални економски развој Општинске управе у Пожеги.

7.2 Такође, потребно је пре подношења захтева за употребну дозволу извршити формирање грађевинске парцеле за планирани објекат, а све у складу са утврђеним урбанистичким параметрима.

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) 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://сеор.арг.гов.рс/eregistrationportal/> као и 10683. 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) 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.

Саставни део издатих локацијских услова је:

- графички прилог бр. 1,
- идејно решење изградње летњиковца П+Пк у Тометином Пољу, број 10/17-б, 25.10.2017.године, урађено од АГИ „ИНГ ПРОЈЕКТ“ Пожега, главни пројектант Ковачевић Миљко, дипл.инг.грађ.

ПО НАЧЕЛНИК-а,
Мирјана Вајовић, дипл

ЛОКАЦИЈСКИ УСЛОВИ
за изградњу стамбеног објекта
на кат. парцелама број 2396 и 2397 КО Тометино Поље

ROP-POZ-33224-LOC-1/2017

03 број 350-271/17 од 15.11.2017. године
МП Оверава:

