

РЕПУБЛИКА СРБИЈА

Општина Пожега

Општинска управа

Одељење за урбанизам, грађевинарство,

стамбено-комуналне послове и

заштиту животне средине

03 број 350–157/2019

ROP-POZ-17055-LOC-1/2019

19.07.2019. године

П о ж е г а

Одељење за урбанизам, грађевинарство, стамбено - комуналне послове и заштиту животне средине Општинске управе Пожега, решавајући по захтеву Новаковић Милана из Пожеге, ул. Крсте Пајића 4, ЈМБГ 2912980791811, који је поднет преко пуномоћника Буквић Тијане из Пилатовића, ЈМБГ 0806989795044, 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, 145/14, 83/18 и 31/19) и Плана генералне регулације Пожеге (Службени лист општине Пожега бр. 5/15, 7/16, 2/17 и 14/18) издаје

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

за изградњу породичног стамбеног објекта на кат. парцели број 2807/1 КО Пожега

1. Подаци о катастарској парцели/локацији

- Према Препису листа непокретности број 6163 КО Пожега, заводни број 952-04-145-9528/2019 од 05.07.2019.године, издатом од надлежног Републичког геодетског завода - Службе за катастар непокретности Пожега, катастарска парцела број 2807/1 КО Пожега се према врсти земљишта води као земљиште у грађевинском подручју, док се по начину коришћења и катастарској класи води као њива 2.класе у површини 984м². Власник предметне катастарске парцеле је Новаковић Милан (Добривоје) из Пожеге, ул. Крсте Пајића 4, ЈМБГ 0403975790034, са обимом удела 1/1.

- Према Уверењу број 956-01-307-5741/2019 од 04.07.2019.године, на кат. парцели број 2807/1 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 повремени 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 2807/1 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, 2/17 и 14/18).

- Према намени простора дефинисаној у Плану генералне регулације Пожеге, предметна локација *припада урбанистичкој целини Ц21.1 у којој је планирана намена – становање средњих густина од 60-150 ст/ха са централним функцијама.*

СТАНОВАЊЕ СРЕДЊИХ ГУСТИНА од 60 - 150 СТ/ХА

УРБАНИСТИЧКА (ПОД)ЦЕЛИНА	Ц21.1
Претежна намена :	становање средњих густина од 60 - 150 ст/ха - стамбени породични објекти са максимално 3 стамбене јединице

Пратеће намене :		<ul style="list-style-type: none"> - пословање компатибилно основној намени становања, које не угрожава животну средину (ближе одређено у правилима уређења) - помоћни објект у функцији главног објекта (гаража, остава и сл.) - објекти јавних намена, верски и инфраструктурни објекти
Врста и намена објеката који се могу градити :		<p>породични стамбени објекти са максимално 3 стамбене јединице</p> <p>стамбено-пословни објекти</p> <p>пословни објекти</p> <p>помоћни објекти у функцији објеката основне намене</p> <p>објекти јавних намена</p> <p>верски објекти</p> <p>инфраструктурни објекти</p>
Код стамбено-пословних објеката, пословање се остварује у приземљу објекта, као функционално независна јединица.		
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)		<p>Слободностојећи</p> <p>Двојни (објекти на суседним парцелама додирују једну заједничку линију границе парцеле)</p> <p>Објекти у непрекинутом низу (објекат додирује обе бочне линије грађевинске парцеле)</p> <p>Објекти у прекинутом низу (објекат додирује само једну бочну линију грађевинске парцеле)</p>
Услови за парцелацију, препарцелацију и формирање грађевинске парцеле :	Минимална површина парцеле :	За слободно-стојећи објекат је 3.0 ара, изузетно 2.0 ара (односи се на постојеће парцеле којима је формирањем саобраћајница смањена површина)
		За двојни је 4.0 ара (2 x 2.0)
		За објекте у прекинутом низу је 2.0 ара
	Минимална ширина фронта парцеле :	За објекте у непрекинутом низу је 1.5 ара
		За слободностојеће објекте 12 м
		За двојни 16.0м (2 x 8.0м)
		За објекте низу је 5.0м
Максимални индекс заузетости :		<p>40%</p> <p>На постојећим изграђеним грађевинским парцелама чији је индекс заузетости већи од дозвољеног могућа је реконструкција и пренамене постојећих објеката.</p>
Положај објекта на парцели :		<p>Новопланирани објекти се постављају у оквиру дефинисаних грађевинских линија (графички прилог „КАРТА УРБАНИСТИЧКЕ РЕГУЛАЦИЈЕ“).</p> <p>Најмање дозвољено растојање основног габарита (без испада) новог објекта и линије суседне грађевинске парцеле је за:</p> <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 - 2,50 м;

	3) двојне објекте на бочном делу дворишта - 4,00 m;
Спратност :	максимално По + П + 1 + Пк
	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 :	На парцелама чија је површина већа од 5.0ари 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 објекта што задовољава противпожарне услове.
	Дозвољена је изградња једног помоћног објекта на парцели, приземне спратности
Уређење зелене површине :	минимално 25% 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:	<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 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 објекта и прописа за стабилност објекта. - На постојећим изграђеним парцелама, које су мање од прописаних дозвољена је реконструкција, доградња или замене објекта 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
- Садржај објекта: једна стамбена јединица
- Спратност објекта: П (приземље)
- Површина под објектом (брuto): 184,68м²
- Бруто развијена грађевинска површина: 184,68м²
- Спратна висина: 2,90м
- Висина објекта - слеме: 5,73м
- Позиција објекта: према ИДР
- Облик крова, кровне равни: према ИДР
- Врста кровног покривача: према ИДР
- Отвори на фасади: 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.

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. У конкретном случају је потребно обезбедити минимално 1 паркинг место на слободном делу парцеле, и приказати га на ситуационом плану пројекта за грађевинску дозволу.

4.3 Урбанистички показатељи:

- **будући на парцели, са изградњом планираног објекта:**
 - индекс заузетости парцеле под објектом 18,77 %
 - индекс изграђености на парцели 0,19

5. Услови за прикључење на инфраструктуру

Саобраћајни приступ – Саобраћајни приступ је директан, са постојеће улице која тангира локацију са северозападне стране.

Водовод и канализација – Према Техничким условима број 1790/1 од 12.07.2019.године издатим од стране ЈКП „Наш дом“ Пожега, за предметну локацију постоје услови за прикључак на водоводну мрежу, који се може извести на постојећу водоводну цев⁴

пречника 80мм, која пролази ивицом поменуте парцеле до самог асфалтног пута.

Објекат се може прикључити на канализациону мрежу, односно на најближи улични канализациони шахт у улици Крсте Пајића, који је удаљен око 5м од предметне парцеле.

Електроенергетска мрежа - Према Условима за пројектовање и прикључење број 8М.1.0.0.-Д-09.20.-218158-19 од 16.07.2019.године, издатим од надлежног предузећа ЈП «Електропривреда Србије» – „ЕПС Дистрибуција“ д.о.о. Београд, Огранак Електродистрибуција Ужице, постоје техничке могућности за прикључак планираног објекта, с тим што је инвеститор дужан да испуни услове и обавезе који су наведени у предметним условима електродистрибуције.

Такође, преко кат. парцеле бр.2807/1 КО Пожега прелази надземни вод 35kV. Породични стамбени објекат изградити ван заштитног појаса постојећег далековода 35kV, према члану 218 Закона о енергетици. Заштитни појас за надземне електроенергетске водове, са обе стране вода од крајњег фазног проводника, за напонски ниво од 1kV до 35kV, има ширину од 10 метара за голе проводнике.

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.-218158-19-УГП од 17.07.2019.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.

Сходно пратећем у Упутству за попуњавање, оверу и плаћање по Уговору о пружању услуге за прикључење на ДСЕЕ, не вршити плаћање пре достављања попуњеног и потписаног Уговора о пружању услуге за прикључење на ДСЕЕ надлежном органу уз захтев за пријаву радова и добијања пријаве радова. Приликом уплата, обавезно се позовите на број за уплату наведен у члану 7 Уговора.

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

- Уз захтев за грађевинску дозволу приложити КТП који је оверен од стране геодетске агенције која је извршила снимање локације, и електронски потписан квалификованим електронским потписом од стране пуномоћника.
- Према ситуационом плану на кат. парцели бр.2807/1 КО Пожега је изграђен помоћни објекат приближних габарита 3×4м+2×3м, који није евидентиран у катастру. Пре подношења захтева за издавање грађевинске дозволе, потребно је решити статус постојећег помоћног објекта.
- У граф. прилозима пројекта за грађевинску дозволу обавезно приложити ситуациони план целокупног партерног уређења (паркинг место, септичка јама, зеленило и сл.).

8. Промена намене земљишта

- Кат. парцела 2807/1 КО Пожега се према врсти земљишта води као земљиште у грађевинском подручју, док се по начину коришћења и катастарској класи води као њива 2.класе у површини 984м², па је потребно пре подношења захтева за издавање грађевинске дозволе извршити промену намене пољопривредног земљишта у грађевинско.

Минимална парцела за изградњу слободностојећег објекта је 3 ара, па је потребно извршити промену намене из пољопривредног у грађевинско земљиште за мин. 300м².

Промена намене пољопривредног земљишта се врши у посебном поступку који спроводи одељење општинске управе надлежно за пољопривреду, а у складу са законом којим се уређује пољопривредно земљиште.

9. 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.

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. 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/> као и <http://gradjevinskedomozvole.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.72/2018) и доказ о власништву за све обухваћене парцеле.

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.

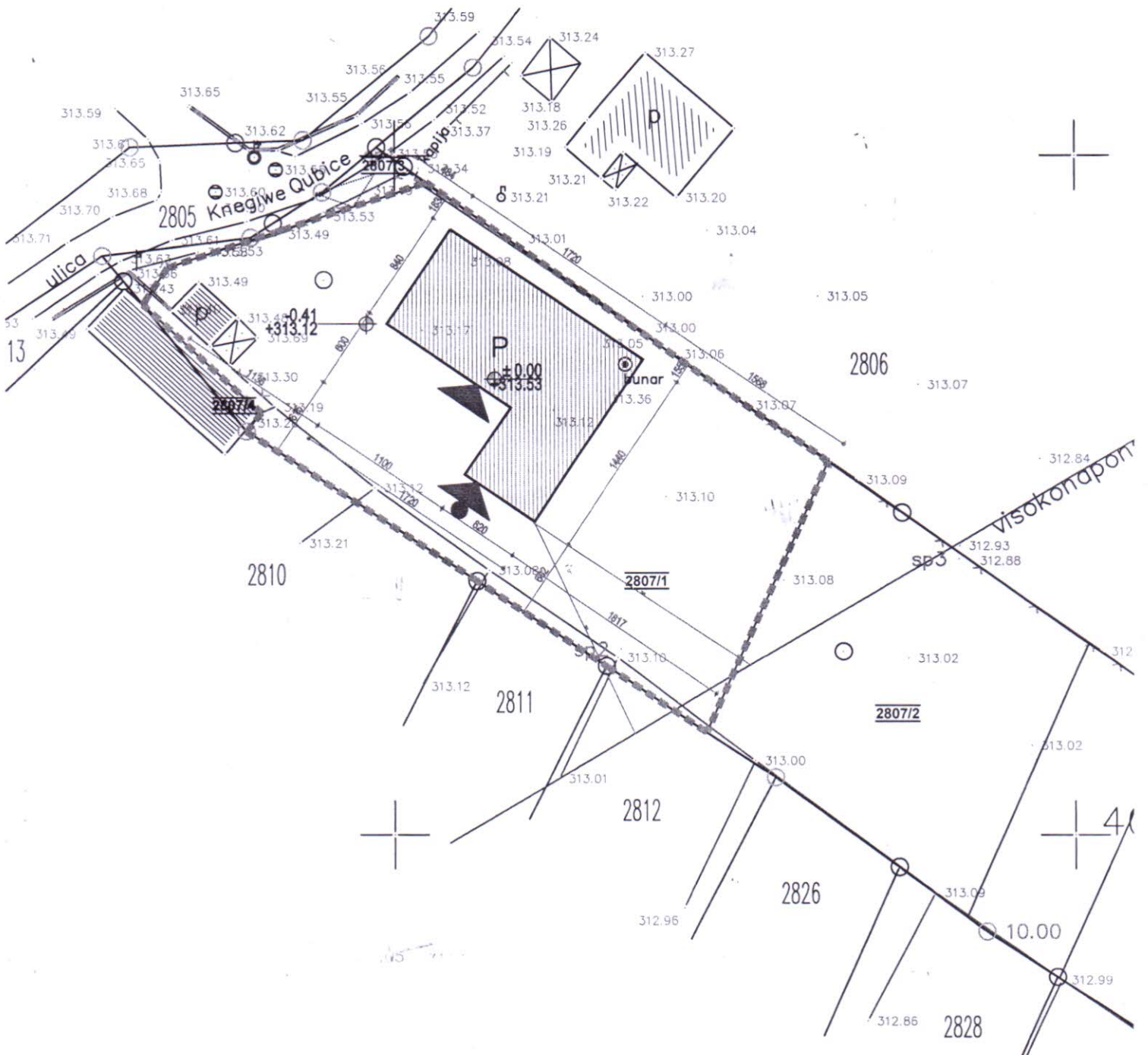
Напомена - саставни део издатих локацијских услова је:

1. Графички прилог бр. 1,
2. Идејно решење стамбене зграде са једним станом спратности П, на кат. парцели бр.2807/1 КО Пожега, број 02/2019-АРХ, Пожега, јун 2019.године, урађено од Биро за пројектовање „rk 0.00“ Пилатовићи, Тијана Буквић, предузетник,
3. Прибављени услови имаоца јавних овлашћења.

Обрадила: Мирјана Вајовић, дпп

ПО Руководиоца,
Мирјана Вајовић, дпп

ЛОКАЦИЈСКИ УСЛОВИ
за изградњу породичног стамбеног објекта
на кат. парцели број 2807/1 КО Пожега



ROP-POZ-17055-LOC-1/2019
03 број 350-157/2019 од 19.07.2019.године
Оверава: