

РЕПУБЛИКА СРБИЈА

Општина Пожега

Општинска управа

Одељење за урбанизам, грађевинарство,

стамбено-комуналне послове и

заштиту животне средине

03 број 350–192/2018

ROP-POZ-16727-LOC-2/2018

06.08.2018. године

П о ж е г а

Одељење за урбанизам, грађевинарство, стамбено - комуналне послове и заштиту животне средине Општинске управе Пожега, решавајући по захтеву Миломирке Пејовић из Расне, [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 Просторног плана општине Пожега (Службени лист општине Пожега бр.8/13) издаје

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ за доградњу стамбеног објекта на кат. парцели број 979/1 КО Расна

1. Подаци о катастарској парцели/локацији

- Према Изводу из листа непокретности број 649 КО Расна, заводни број 952-04-145-1494/2018 од 27.07.2018.године, издатим од надлежног Републичког геодетског завода - Службе за катастар непокретности Пожега, катастарска парцела број 979/1 КО Расна се према врсти земљишта води као грађевинско земљиште изван грађевинског подручја, док се по култури и класи води као:

- земљиште под зградом-објектом бр.1 у површини од 62м² (породична стамбена зграда, спратности П+1, објекат има одобрење за изградњу, власник објекта Пејовић Миломирка из Расне),

- земљиште под делом зграде у површини од 15м² (помоћна зграда бр.1 – штала, од чега се 15м² налази на кат. парцели бр.979/2, а преостали део објекта у површини од 15м² се налази на кат. парцели број 979/1),

- земљиште уз зграду – објекат у површини од 500м²,

- њива 5. класе у површини од 298м² и

- пашњак 5. класе у површини од 195м².

Укупна површина кат. парцеле бр. 979/1 КО Расна је 1070м². Власник предметне катастарске парцеле је Пејовић Миломирка (Миломир) из Расне, са обимом удела 1/1.

- Према Копији катастарског плана водова број 956-01-836/2018 од 26.07.2018.године, преко јужног и југоисточног дела предметне катастарске парцеле је евидентирана траса водовода. Доградња објекта се планира на делу парцеле на којем нема евидентираних подземних 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, до 400м² и П+1+Пк, категоорије А (незахтевни објекти), класификациони број 111011, процентуално учешће 100%.*

3. Намена, правила уређења и грађења из ППО Пожега

- Катастарска парцела број 979/1 КО Расна се налази у подручју обухваћеним Просторним планом општине Пожега (Службени лист општине Пожега број 8/13).

- У мрежи насеља општине Пожега, насеље Расна представља насеље II ранга – центар заједнице села.

- Центри заједнице насеља представљају матичне центре за насеља која се на њих1 непосредно наслањају. Они су нуклеуси, око којих се формирају основне заједнице насеља.

Они треба да омогуће остваривање принципа “концентрисане децентрализације”, односно груписање становништва. Центри заједнице насеља ће обезбедити квалитетне животне услове за задржавање становништва. У овим центрима ће се обезбедити развој и виши квалитет услуга и објеката јавних служби које ће опслуживати становништво гравитирајућих насеља - Расна, Висибаба, Узићи, Здравчићи, Тврдићи и Радовци.

- Основу развоја ће чинити развој прерађивачких капацитета, сервиса и услуга везаних за пољопривредну производњу, али и развој привреде, као и сервиса и услуга дуж главних саобраћајница. Контролом коришћења земљишта неопходно је спречити изградњу на пољопривредном земљишту. Акцент у пољопривредној производњи је на ратарству, са стварањем услова за производњу здраве хране и органске пољопривреде.

- Према намени простора дефинисаној у графичком прилогу ППО Пожега – Шеми насеља, кат. парцела број 979/1 КО Расна се налази у зони постојећег руралног становања.

- 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.

- На изграђеним грађевинским парцелама важи постојећа грађевинска линија.

- 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: доградња

- Тип објекта: слободностојећи објекат

- Намена објекта: постојећег објекта – становање

Доградње – помоћни простор у функцији становања

- Садржај објекта: постојеће стање – у приземљу кухиња са трпезаријом, купатило, предсобље и степениште, на спрату дневна соба, две спаваће собе, купатило, предсобље и степениште

будуће стање - у приземљу се дограђује помоћни простор, остало -

без промене

- Спратност објекта: П+1

- Површина под постојећим објектом (брuto): приземље 32,22м²
спрат 62м²

- Бруто површина доградње: 5,17м²
- Укупна површина под објектима на парцели:
 - постојеће стање - 77м² (62м²+15м²)
 - будуће стање – 82,17м² (62м²+15м²+5,17м²)
- Укупна БРГП објеката на парцели:
 - постојеће стање – 109,22м² (32,22м²+62м²+15м²)
 - будуће стање – 114,39м² (32,22м²+62м²+15м²+5,17м²)
- Позиција доградње објекта: према графичком прилогу који је саставни део овог акта
- Кота пода приземља: према ИДР
- Спратна висина: према ИДР
- Облик крова, кровне равни: према ИДР
- Висина слемена објекта: према ИДР
- Врста кровног покривача: 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 на основним, великим површинама фасаде, а тамније тонове на мањим површинама за акцентовање појединих површина.
- Снегобрани и олуци: обавезно постављање
- Термичка заштита: у складу са одредбама Правилника о енергетској ефикасности („Сл. 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 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 огради не могу се отворати ван регулационе линије.
- Паркирање: обезбедити довољан број паркинг места на сопственој парцели, ван парцеле јавног пута, по нормативу за становање 1стан/1 паркинг место.

4.3 Урбанистички показатељи:

- постојећи на парцели:

- индекс заузетости парцеле под објектом 7,20 %
- индекс изграђености на парцели 0,10

- будући на парцели, са доградњом постојећег објекта:

- индекс заузетости парцеле под објектом 7,68 %
- индекс изграђености на парцели 0,11

5. Услови за прикључење на инфраструктуру

Саобраћајни приступ – Приступ парцели са јавне површине је директан, са некатегорисаног пута.

Водовод и канализација – Према ИДР у дограђеном делу не постоји прикључак водовода и канализације, па из тог разлога нису прибављани услови за пројектовање и прикључење од надлежног предузећа.

Електроенергетска мрежа - Према ИДР, за дограђени део ће се користити постојећи прикључак на електро-енергетску мрежу, па из тог разлога нису прибављани услови за пројектовање и прикључење од надлежног предузећа.

6. Подаци о постојећим објектима које је потребно уклонити пре грађења

- Нема објеката за уклањање, постојећи објекти се задржавају.

7. Посебни услови

/

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 (Сл.гл.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://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.23/2015, 77/2015, 58/2016, 96/2016 и 67/2017) и доказ о власништву.

10. Поука о правном средству

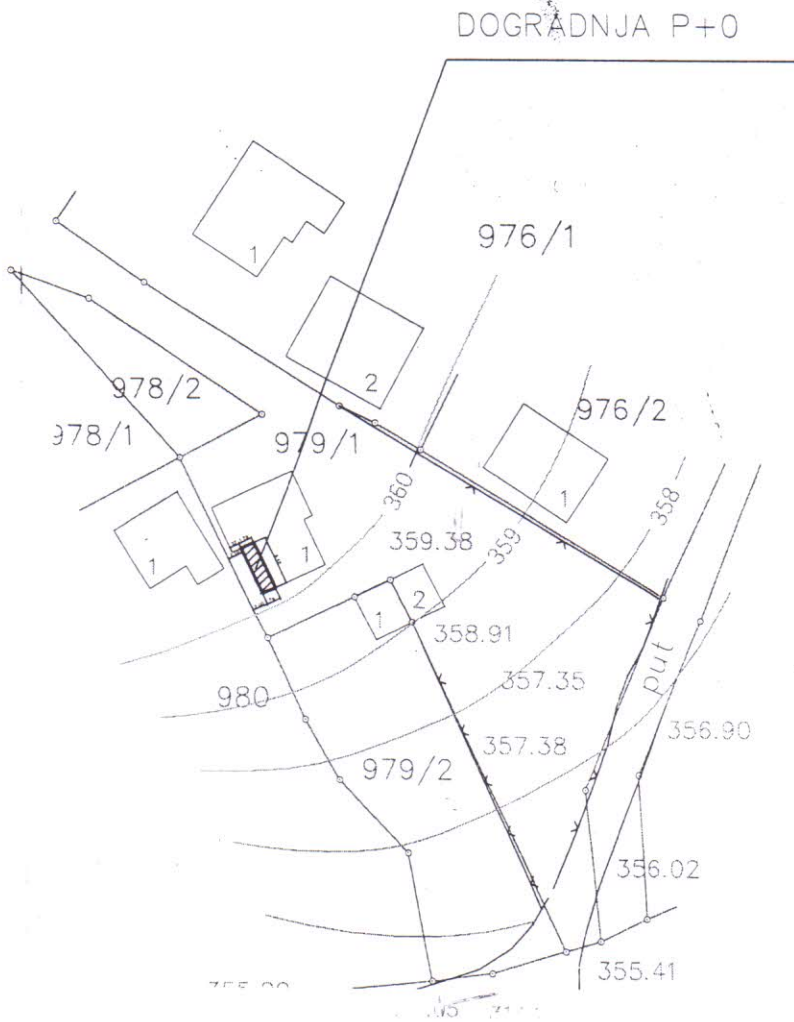
- На издате локацијске услове може се поднети приговор надлежном општинском већу у року од три дана од дана достављања локацијских услова.

Напомена: Саставни део издатих локацијских услова је графички прилог бр.1, идејно решење и сви услови имаоца јавних овлашћења.

Обрадила: Мирјана Вајовић, дпп

РУКОВОДИЛАЦ,
Нада Красић, дпп

ЛОКАЦИЈСКИ УСЛОВИ
за доградњу стамбеног објекта
на кат. парцели број 979/1 КО Расна



ROP-POZ-16727-LOC-2/2018
03 број 350-192/2018 од 06.08.2018. године

МП

Оверава: