

РЕПУБЛИКА СРБИЈА

Општина Пожега

Општинска управа

Одељење за урбанизам, грађевинарство,

стамбено-комуналне послове и

заштиту животне средине

03 број 350–173/2018

ROP-POZ-17271-LOC-1/2018

14.08.2018. године

П о ж е г а

Одељење за урбанизам, грађевинарство, стамбено - комуналне послове и заштиту животне средине Општинске управе Пожега, решавајући по захтеву Глишић Николе 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 Роге (Службени лист општине Пожега бр.6/17) издаје

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ за изградњу стамбеног објекта на кат. парцели број 1163/1 КО Роге

1. Подаци о катастарској парцели/локацији

- Према Копији плана и Препису листа непокретности број 905 КО Роге, заводни број 953-1/2018-100 од 07.05.2018.године, издатим од надлежног Републичког геодетског завода - Службе за катастар непокретности Пожега, катастарска парцела број 1163/1 КО Роге се према врсти земљишта води као пољопривредно земљиште, њива 5. класе у површини од 1,035 ха.

Сувласници предметне катастарске парцеле су Глишић (Томислав) Никола из Пожеге, [REDACTED], са обимом удела 1550/10350 и Браловић (Владимир) Мирослав из Рогу, [REDACTED], са обимом удела 8800/10350.

- Према Уверењу издатом на основу евиденције катастра водова број 956-01-713/2018 од 29.06.2018.године, на катастарској парцели број 1163/1 КО Роге, 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, до 400м² и П+1+Пк, категорије А (незахтевни објекти), класификациони број 111011, процентуално учешће 100%.*

3. Намена, правила уређења и грађења из ППО Пожега

- Катастарска парцела број 1163/1 КО Роге се налази у подручју обухваћеним Просторним планом општине Пожега (Службени лист општине Пожега број 8/13) и Планом генералне регулације Роге (Службени лист општине Пожега број 6/17).

- Према намени простора дефинисаној у Плану генералне регулације „Роге“, предметна парцела се налази у Целини 3, са претежном наменом – туризам.

- Комаптибилна (пратећа и допунска) намена основној намени је зеленило, спорт и рекреација, центри, становање.

- Типологија објеката: слободностојећи или груписани на различите начине у јединствени хотелски комплекс.

- Минималне површине новообразованих парцела : 600 m².

- Удаљеност грађевинске од регулационе линије је минимално 3 м у односу на регулационе линије саобраћајница, осим ако у Карти регулације није другачије одређено (када се регулациона и грађевинска линија поклапају).

- Удаљеност објекта од бочних граница суседне грађевинске парцеле:

1

- за слободностојеће објекте: мин 2.5 м

- за двојне (једнострано узидане) објекте – 2,5m за оба објекта са неузидане стране објекта
- У случају изградње објеката у низу и двојних објеката дата грађевина може бити постављена својим најистуренијим делом до заједничке границе парцеле
- Положај објекта у односу на задњу границу парцеле: мин1/2 висине објекта
- Максимални индекс изграђености претежне намене становање је 0,8, максимални индекс заузетости је 40%, максимална спратност П+2.
- Минимални проценат незастртих, зелених површина на парцели: 20%.
- Паркирање возила: паркирање на сопственој грађевинској парцели - 1ПМ/1стан.
- Начин обезбеђивања приступа парцели: Преко јавне саобраћајне површине. Уколико грађевинска парцела нема директан приступ на саобраћајницу, може имати колски прилаз са друге парцеле (сукориснички) који је минималне ширине 3,50m. Препорука је да где је год могуће обезбедити 3,5m коловоз и 1,5m за пешаке.
- Степен комуналне опремљености грађевинског земљишта: Степен комуналне опремљености грађевинског земљишта који је потребан за издавање локацијске и грађевинске дозволе подразумева да: постоји саобраћајни приступ, услови за прикључење на електроенергетску мрежу, на водоводну и канализациону мрежу (уколико не постоје тренутно услови за прикључење на канализациону мрежу локацијском дозволом се прописује обавеза за привремено решавање за прихват употребљених вода кроз систем водонепропусних септичких јама (појединачних или групних) одговарајуће запремине са обавезно прописаним условима за пречишћавање (кроз уградњу уређаја за пречишћавање) и пражњење јама, а све до реализације канализационе инфраструктурне мреже и постројења за пречишћавање отпадних вода).

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: један стан (трособан)
- Планирана спратност објекта: П (приземље)
- Површина под објектом (брото): 200,21м²
- Бруто развијена грађевинска површина: 200,21м²
- Висина објекта: 6,60м
- Позиција објекта: минимално 7м од западне међе (према ИДР објекат је удаљен 6м од западне границе парцеле, што је недовољно, јер је планирана изградња саобраћајнице преко крајњег западног дела парцеле)
- 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 озеленити уз примену садног материјала који не спречава природно проветравање простора.
- Одводњавање решити у границама сопствене парцеле. Кроз уређење слободних²

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 1,93 %
- индекс изграђености на парцели 0,019

5. Услови за прикључење на инфраструктуру

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

Водовод и канализација – Према Техничким условима број 1783/1 од 23.07.2018.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 90мм, која пролази ивицом парцеле.

Објекат се не може прикључити на канализациону мрежу, јер иста није изграђена. Одвођење отпадних вода решити изградњом непропусне септичке јаме.

Електроенергетска мрежа - Према Условима за пројектовање и прикључење број 8М.1.0.0.-Д-09.20.-225292-18 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.-225292-18 -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 1163/1 КО Роге 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 600м².

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://сеор.арг.гов.рс/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.

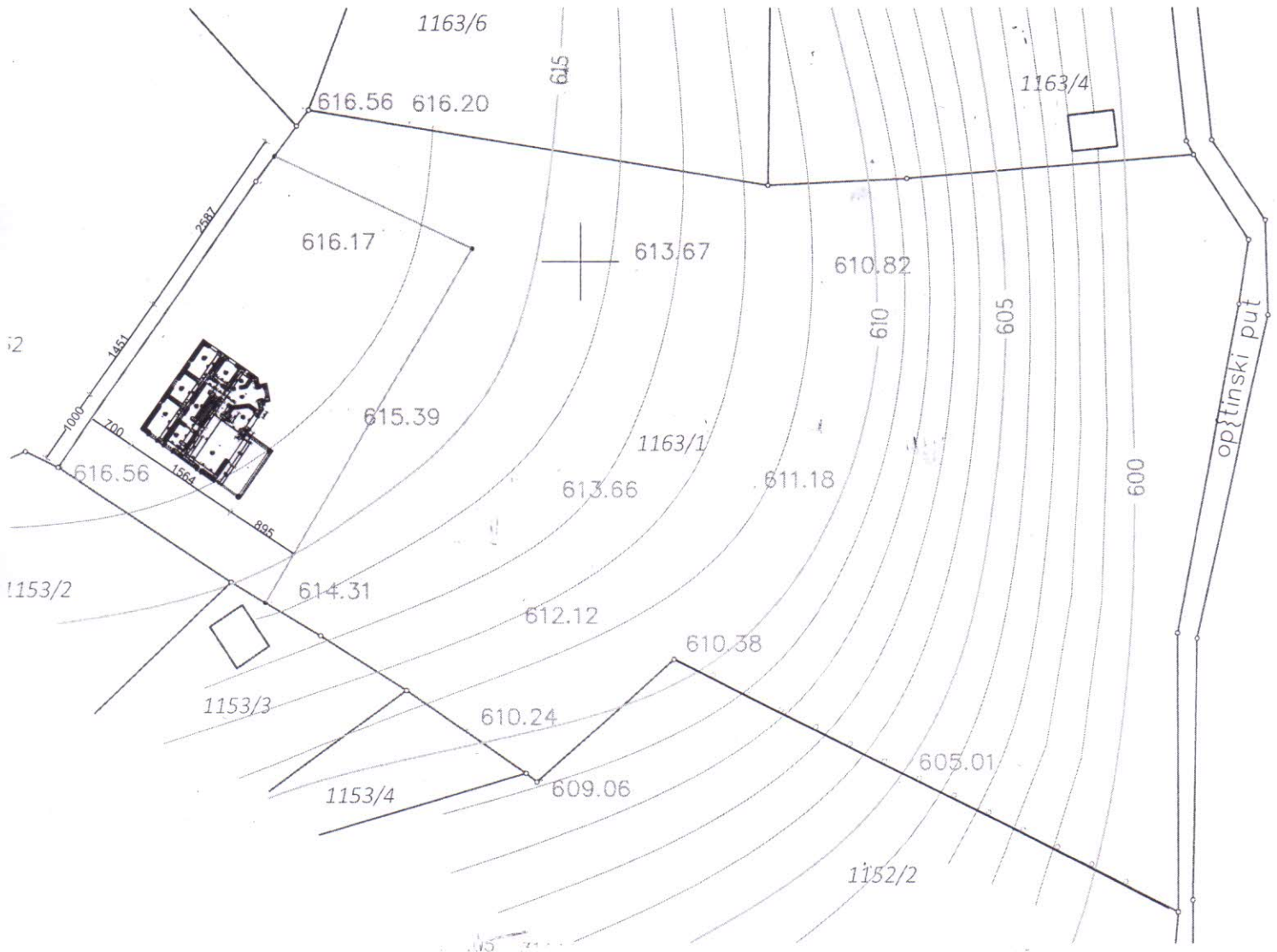
Напомена - саставни део издатих локацијских услова је:

1. Графички прилог бр. 1,
2. Идејно решење 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 1163/1 КО Роге



ROP-POZ-17271-LOCH-2/2018
03 број 350-173/2018 од 14.08.2018. године
МП Оверава: