



Општина Пожега

Општинска управа

Одељење за урбанизам, грађевинарство,
стамбено-комуналне послове и
заштиту животне средине
ROP-POZ-5431-LOC-1/2020

14.04.2020. године

П о ж е г а

Одељење за урбанизам, грађевинарство, стамбено - комуналне послове и заштиту животне средине Општинске управе Пожега, решавајући по захтеву инвеститора **Коларевић Ранка** [REDACTED] [REDACTED] поднетог преко пуномоћника „Теминг Плус“ д.о.о. Пожега, на основу члана 53а став 1 Закона о планирању и изградњи («Сл.гл.РС» број 72/09, 81/09-исправка, 64/10-УС, 24/11, 121/12, 42/13-УС, 50/13-УС, 98/13-УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/19, 37/19-др. Закон и 9/20) и Просторног плана општине Пожега («Службени лист општине Пожега» бр.8/13), издаје:

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

за изградњу породичног стамбеног објекта
на катастарској парцели број 694/2 КО Бакионица

1. ПОДАЦИ О КАТАСТАРСКОЈ ПАРЦЕЛИ / ЛОКАЦИЈИ:

Место : Пожега		К.О. : Бакионица			
Потес:	Кат. пар.:	Лист неп.:	Површина:	Кат. култ. и класа:	Врста земљишта :
Бакионица	број 694/2	Број 2059	64 а 84 м ²	1) земљиште под објектом 100 м ² 2) њива 6.класе 59 а 34 м ² 3) њива 6.класе 150 м ² 4) остало вештачки створено неплодно 300 м ²	Пољопривредно земљиште

На предметној катастарској парцели, инвеститор се води као сувласник заједно са још једним физичким лицем. Обим удела : 1150/6484.

На предметој катастарској парцели нема евидентираних ни учртаних подземних водава.

Наведени подаци су званични подаци Републичког геодетског завода – Службе за катастар непокретности Пожега, исказани у : Препису листа непокретности број 2059 КО Бакионица и Копији плана за катастарску парцелу број 694/2 КО Бакионица, издатог 10.03.2020. године под бројем 952-04-145-3451/2020, као Одељења за катастар водава Ужице, исказани у Уверењу да на предметној парцели нема евидентираних инсталација, издатом 05.03.2020. године под бројем 956-01-307-3078/2020.

2. НАМЕНА, ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА НА ОСНОВУ ПЛАНСКОГ ДОКУМЕНТА :

- Катастарска парцела број 694/2 КО Бакионица, налази се изван градског урбанистичког подручја Пожеге, па су правила изградње и уређења локације прописана Просторним планом општине Пожега («Службени лист општине Пожега» бр.8/13).

- Према намени простора дефинисаној у Шеми насеља Бакионица, предметна локација односно катастарска парцела број 694/2 КО Бакионица опредељена је као грађевинско земљиште – **постојеће рурално становање**.

Претежна намена простора :	Постојеће рурално становање – грађевинско земљиште
Објекти који се могу градити :	Стамбени објекти, објекти мешовите функције, пословни објекти, економски објекти за потребе руралног становања и помоћни објекти у функцији објекта основне намене.
Објекти чија је изградња 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.
Максимални индекс заузетости :	40%
Максимални индекс изграђености:	/
Максимална спратност :	П+1+Пк
Положај објекта на парцели :	Међусобна удаљеност за објекте породичног становања је 4,0 м; Међусобна удаљеност објекта породичног становања и пословног објекта је 6,0 м; Одстојање сточне стаје од стамбеног објекта је минимално 15,0 м; Одстојање ђубришта и осочне јаме од стамбеног објекта је минимално 20,0 м; Најмање дозвољено растојање основног габарита (без испада) објекта и линије суседне грађевинске парцеле је за: <ul style="list-style-type: none">- Слободностојеће објекте на делу бочног дворишта северне оријентације 1,5 м- Слободностојеће објекте на делу бочног дворишта јужне оријентације 2,5 м
ТИП ИЗГРАДЊЕ :	СЛОБОДНОСТОЈЕЋИ ОБЈЕКТИ
МИНИМАЛНА ПОВРШИНА ПАРЦЕЛЕ	- ЗА СЛОБОДНОСТОЈЕЋИ ОБЈЕКАТ ЈЕ 3 ара.
МИНИМАЛНА ШИРИНА ФРОНТА	- ЗА СЛОБОДНОСТОЈЕЋИ ОБЈЕКАТ ЈЕ 12 м
Паркирање :	Паркирање обезбедити у оквиру сопствене парцеле, изван површине јавног пута, у односу једно ПМ (паркинг место) / једна стамбена јединица.
Приликом изградње нових објеката, независно од њихове намене, водити рачуна о заштити суседних објеката у конструктивном смислу и у смислу не угрожавања услова живљења на суседним парцелама и парцелама у непосредном окружењу. У циљу заштите суседних објеката, гледано и кроз однос према простору суседних парцела, планирани објекти, као и њихови најистуренији делови својим положајем не смеју прелазити границу суседних парцела.	
Одводњавање и нивелација	Површинске воде са једне грађевинске парцеле не могу се усмеравати према другој парцели.

Минимална површина која мора остати слободна и озелењена : 40%

- Минимално растојање грађевинске линије од постојеће регулационе линије је 5,0 м, што уједно представља границу заштитног појаса пута.
- Грађевинска и регулациона линија приказане су у графичком прилогу број 1 који је саставни део ових локацијских услова.

3. ПОДАЦИ О КЛАСИ И НАМЕНИ ОБЈЕКТА

Класа објекта :	СТАМБЕНА ЗГРАДА СА ЈЕДНИМ СТАНОМ
Категорија објекта :	А (незахтевни објекти)
Класификациона ознака :	111011
Процентуална заступљеност :	100,00 %

4. УСЛОВИ ИЗГРАДЊЕ ОБЈЕКТА И УРЕЂЕЊА ПАРЦЕЛЕ :

4.1 ПОДАЦИ О ПЛАНИРАНОМ ОБЈЕКТУ

Радови који се врше : **Нова градња**

Намена објекта : ПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ – ЈЕДАН СТАН

Тип објекта : слободностојећи

Габарит објекта : 14,12 x 9,75 м у основи

Садржај објекта :
Приземље: улаз, ходник, кухиња, трпезарија и дневна соба, радна соба, купатило, степениште, гаража, тераса.
Први спрат: предсобље, четири спаваће собе, купатило и две терасе.

Спратност : П + 1 (приземље и један спрат)

Површина земљишта под објектима (постојеће) : 273,42 м² (100,00 м² + 173,42 м²)

Површина земљишта под новим (пројектованим) објектом : **131,09 м²**

Укупна површина земљишта под свим објектима (постојећим и планираним) : **404,51 м²** (100,00 + 173,42 + 131,09)

Укупна површина грађевинске парцеле : **6484,00 м²**

Укупна нето површина планираног објекта : 212,42 м²

БРГП планираног објекта: **259,18 м²**

Укупна постојећа БРГП на парцели : 666,36 м² (300,00 м² + 366,36 м²)

Укупна планирана БРГП на парцели : 925,54 м² (666,36 м² + 259,18 м²)

Постојећи индекс заузетости : 4,22 %

Планирани индекс заузетости : 6,24 %

Постојећи индекс изграђености : 0,10

Планирани индекс изграђености : 0,14

Укупан проценат зелених површина : 40 %

Планирани број паркинг места : 1

Спратна висина : 285 цм У приземљу

277 цм На I спрату

Апсолутна висинска кота : -

Позиција објекта : **Према графичком прилогу / идејном решењу**

Конструкција :	Систем АБ стубова и зидова од клима блокова. Таваница полумонтажна ситноробраста ЛМТ дебљине d=18 цм. Фундирање на темељним стопама.
Облик крова :	Сложен четвороводни кров
Нагиб кровне равни :	38°
Укупна висина објекта :	8,30 м (од коте пода приземља до висине слемена)
Врста кровног покривача :	Цреп

Материјализација фасаде :	термофасада
Стабилност објекта :	објекат пројектовати за осми степен сеизмичности по МКС

Грађевинске линије и регулациона линија дате су у графичком прилогу број 1 и морају се поштовати.

ПРОЈКТНУ 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 УРБАНИСТИЧКИ ПОКАЗАТЕЉИ

Планирани индекс заузетости :	6,24 %
-------------------------------	---------------

4.3 УСЛОВИ ЗА ФОРМИРАЊЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ:

За формирање грађевинске парцеле **потребно је извршити промену намене** пољопривредног земљишта у грађевинско, пре издавања грађевинске дозволе (Решење од Одељења за привреду као и доказ о уплаћеној накнади приложити уз захтев за грађевинску дозволу; није потребно чекати да РГЗ-СКН Пожега проведе промену).

За укупну планирану површину под објектом која износи 131,09 м², а узевши у обзир да је Просторним планом Општине Пожега («Службени лист општине Пожега» бр. 8/13) дефинисан највећи дозвољени индекс заузетости 40% за објекте породичног становања, минимална величина тражене грађевинске парцеле износила би **328,0 м²** (површина за промену намене пољопривредног земљишта у грађевинско) .

Грађевинска парцела мора бити прикључена на потребну инфраструктуру (вода, струја) и мора имати обезбеђен колски излаз на јавну саобраћајну површину.

4.4 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.

Обезбеђено је **1 ново паркинг место** на парцели.

4.5 УСЛОВИ ИЗГРАДЊЕ ОБЈЕКТА :

Објекти који се уклањају са грађевинске парцеле :	Два помоћна објекта
---	---------------------

Етапност градње :	Није предвиђена
-------------------	-----------------

Обезбеђење суседних и комуналних објеката и земљишта :	Планираним радовима и коришћењем објекта, не сме се угрозити функција и сигурност суседних и комуналних објеката и земљишта. У том смислу, техничком документацијом предвидети потребне
--	---

	<p>заштитне мере.</p> <p>Измештање, реконструкција или санација комуналних објеката чија је сигурност и функционалност угрожена извођењем планираних радова, или који својим положајем и функцијом угрожавају предметни објекат, може се вршити само по посебном поступку, уз сагласност и услове надлежног органа.</p>
Заштита животне средине :	<p>Планираним радовима и коришћењем објекта, не смеју се битно погоршати постојећи природни услови у окружењу, битно умањити осунчање суседних објеката и парцела, потпуно заклонити постојећи видик корисницима суседних објеката, утицати на повећање нивоа буке, вибрација, зрачења, загађености ваздуха и сл. изнад дозвољене границе.</p> <p>За предметну изградњу није потребно покретати поступак доношења одлуке о потреби израде студије процене утицаја на животну средину;</p>
Санитарна заштита :	У објекту се планира електро, водоводна и канализациона мрежа.

5. УСЛОВИ ЗА ПРИКЉУЧАК НА САОБРАЋАЈНУ И КОМУНАЛНУ ИНФРАСТРУКТУРУ:

САОБРАЋАЈНИ ПРИКЉУЧАК :	Саобраћајни прикључак пројектовати и извести у свему према Техничким условима за пројектовање и прикључење на кат. парц. број 694/2 КО Бакионица на јавну саобраћајницу, издатим 19.03.2020. године од Одељења за инвестиције, јавне набавке и развојне пројекте Општинске управе Пожега под бројем 09-103/2020;
УСЛОВИ СНАБДЕВАЊА ВОДОМ :	Прикључак на водоводну мрежу пројектовати и извести у свему према Техничким условима за прикључак на водоводну и канализациону мрежу будућег објекта на кат. парцели број 694/2 КО Бакионица, издатим 17.03.2020. године од ЈКП „НАШ ДОМ“ ПОЖЕГА под бројем 686/1; Прикључак на водоводну мрежу извести на постојећој водоводној цеви пречника 50 мм, која је удаљена око 300 метара од предметне парцеле, и у свему осталом према поменутиим техничким условима;
УСЛОВИ ОДВОЂЕЊА ОТПАДНИХ ВОДА :	Сходно Техничким условима за прикључак на водоводну и канализациону мрежу будућег објекта на кат. парцели број 694/2 КО Бакионица, издатим 17.03.2020. године од ЈКП „НАШ ДОМ“ ПОЖЕГА под бројем 686/1, будући објекат се не може прикључити на канализациону мрежу јер иста није изграђена у овом делу насеља. Одвођење отпадних вода решити изградњом водонепропусне септичке јаме, према правилима Просторног плана општине Пожега (<i>«Службени лист општине Пожега» бр.8/13</i>). Исту је потребно редовно празнити помоћу ауто цистерни на основу уговора са овлашћеним предузећем;
УСЛОВИ СНАБДЕВАЊА ЕЛЕКТРИЧНОМ ЕНЕРГИЈОМ :	Прикључење на електроенергетску мрежу пројектовати и извести у свему према Условима за пројектовање и прикључење објекта - породични стамбени објекат у Бакионици, издатим 19.03.2020. године од „ЕПС Дистрибуција“ д.о.о Београд, Огранак Електродистрибуција Ужице под бројем 8М.1.0.0-D-09.20.- 90469-20; Инвеститор је дужан да испуни обавезе и додатне услове који су наведени 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.- 90469-20-УГП од 19.03.2020. 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.**

6. ОПШТИ УСЛОВИ – САГЛАСНОСТИ :

- Инвеститор је дужан да о свом трошку, а под условима и уз сагласност јавних предузећа, измести све комуналне објекте чија би безбедност и функционалност били угрожени изградњом планираног објекта или би својим положајем угрозили безбедност будућег објекта.
- Обавеза је да се пројектованим променама у простору, односно будућом изградњом не доведу у питање сигурност и стабилност суседних објеката и грађевинских парцела. У том смислу, техничком документацијом предвидети потребне заштитне мере.

7. ПОСЕБНИ УСЛОВИ – САГЛАСНОСТИ :

- Приликом пројектовања поштовати све прописе и законе везане за заштиту животне средине, заштиту од пожара, санитарну и хигијенску заштиту.
- При пројектовању архитектонских објеката и инфраструктуре, пројектанти су дужни да се придржавају свих важећих прописа и норматива противпожарне заштите објекта и насеља. У даљој пројектној документацији, посебно разрадити **заштиту објекта и људи од пожара** иако за ову класу објекта није потребно прибављати противпожарну сагласност Министарства унутрашњих послова.
- Обзиром да се уз саму западну ивицу предметне катастарске парцеле број 694/2 КО Бакионица налази Бакионички поток, у поступку издавања локацијских услова прибављени су и Водни услови за изградњу новог породичног објекта на кат. парцели број 694/2 КО Бакионица, издати 10.04.2020. године од ЈВП „СРБИЈАВОДЕ“ Београд, Водопривредни центар „Морава“ Ниш, Секција „Ужице“ Ужице, под бројем 3209/1. Предметни услови се морају у **свему испоштовати** приликом даље израде техничке документације и у свему другом наведеном у истим, као нпр – да се у Пројекту за грађевинску дозволу прикажу карактеристични попречни профили и подужни протикајни профил водотока са уцртаним линијама нивоа великих вода Бакионичког потока, како би се септичка јама заштитила од утицаја великих вода, и сл. Услови предвиђају неопходност достављања грађевинске дозволе са пројектом за грађевинску дозволу Јавном водопривредном предузећу ради утврђивања усклађености техничке документације са издатим водним условима, као и исходавања Водне дозволе као обавезу инвеститора након завршетка изградње објекта и техничког прегледа.

8. УСЛОВИ ЗАШТИТЕ ОД ЕЛЕМЕНТАРНИХ НЕПОГОДА :

- Предметно насеље се налази у 8 (осмој) сеизмичкој зони. У циљу заштите од потреса предметни објекат мора бити безбедан од рушења, односно мора бити пројектован и изведен према категоризацији и одредбама Правилника о техничким нормативима за изградњу објеката високоградње у сеизмичким подручјима (*«Сл. лист СФРЈ» бр. 31/81, 49/82 и 29/83*).

9. РОК ВАЖНОСТИ ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА :

Локацијски услови важе 24 месеца 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 :

- Инвеститор је у обавези да попуни недостајуће информације у Уговору који је приложен уз услове Електродистрибуције, својеручно потпише, скенира и овери квалификованим електронским сертификатом и **кроз пријаву радова у обједињеној процедури достави потписани Уговор** надлежном органу.
- По завршетку изградње објекта и техничког прегледа објекта, инвеститор је у обавези да се обрати Јавном водопривредном предузећу са захтевом за издавање водне дозволе.

11. ДАЉЕ ПОДНОШЕЊЕ ЗАХТЕВА :

- 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.68/2019*) 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 техничка 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» број 73/19*) и документација у складу са Законом о планирању и изградњи (*«Сл.гл.РС» број 72/09, 81/09-исправка, 64/10-УС, 24/11, 121/12, 42/13-УС, 50/13-УС, 98/13-УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/19, 37/19-др. Закон и 9/20*).

12. 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.

13. НАПОМЕНА:

- Саставни део издатих локацијских услова је и:
 - графички прилог бр. 1;
 - идејно решење урађено од стране „ТЕМИНГ ПЛУС“ д.о.о. Пожега, [REDACTED] - одговорни пројектант Зоран В. Маринковић диг [REDACTED]
 - Технички услови за пројектовање и прикључење на кат. парц. број 694/2 КО Бакионица на јавну саобраћајницу, издати 19.03.2020. године од Одељења за инвестиције, јавне набавке и развојне пројекте Општинске управе Пожега под бројем 09-103/2020
 - Технички услови за прикључак на водоводну и канализациону мрежу будућег објекта на кат. парцели број 694/2 КО Бакионица, издати 17.03.2020. године од ЈКП „НАШ ДОМ“ ПОЖЕГА под бројем 686/1;
 - Услови за пројектовање и прикључење објекта - породични стамбени објекат у Бакионици, издати 19.03.2020. године од „ЕПС Дистрибуција“ д.о.о Београд, Огранак Електродистрибуција Ужице под бројем 8М.1.0.0-D-09.20.- 90469-20;

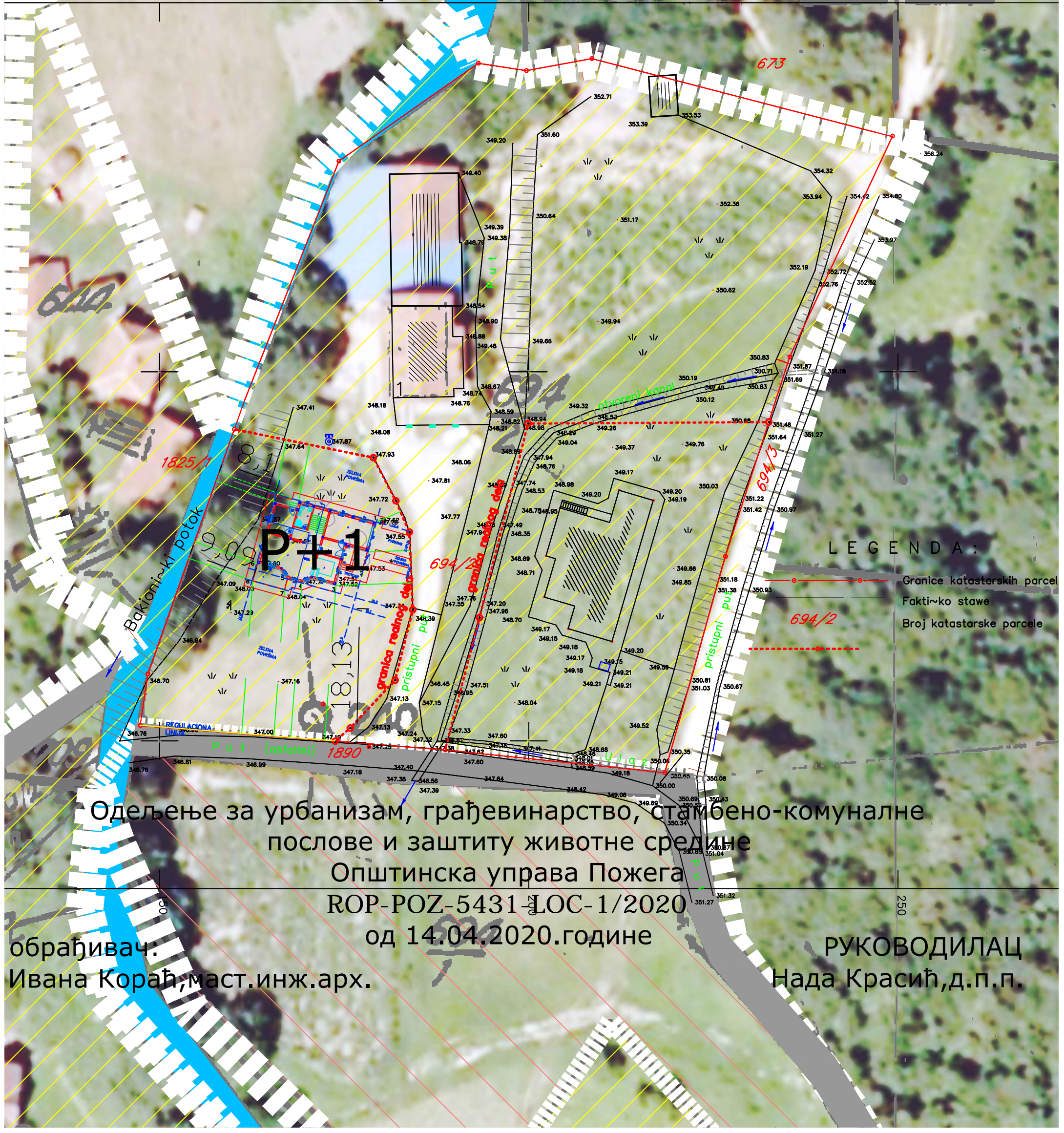
Обрађивач :

Ивана Кораћ, маст.инж.арх.

РУКОВОДИЛАЦ ,

Нада Красић, д.п.п.

ЛОКАЦИЈСКИ УСЛОВИ
Графички прилог број 1
Размера Р=1:500



LEGENDA:

- Granice katastarskih parceli
- Faktičko stanje
- Broj katastarske parcele

Одељење за урбанизам, грађевинарство, стамбено-комуналне
послове и заштиту животне средине

Општинска управа Пожега
ROP-POZ-5431-LOC-1/2020

од 14.04.2020.године

обрађивач:
Ивана Кораћ, маст.инж.арх.

РУКОВОДИЛАЦ
Нада Красић, д.п.п.