

РЕПУБЛИКА СРБИЈА

Општина Пожега

Општинска управа

Одељење за урбанизам, грађевинарство,

стамбено-комуналне послове и

заштиту животне средине

03 број 350–694/2022

ROP-POZ-34157-LOC-1/2022

08.12.2022.год.



П о ж е г а

Одељење за урбанизам, грађевинарство, стамбено - комуналне послове и заштиту животне средине Општинске управе Пожега, решавајући по захтеву инвеститора Дарка Меловића из Ужица, ул. [REDACTED] бр. [REDACTED], ЈМБГ : [REDACTED], ЈМБГ : [REDACTED], поднет преко пуномоћника Николе Секулића из Ужица, ул. [REDACTED] бр. [REDACTED], ЈМБГ [REDACTED], на основу члана 53а став 1 Закона о планирању и изградњи („Службени 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, 83/2018, 31/2019, 37/2019-др закон, 9/2020 и 52/2021) и Просторног плана општине Пожега („Службени лист општине Пожега“ бр. 8/13), издаје

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

за изградњу стамбеног објекта са једним станом, спратности Сут.+П+Пк, на кат. парцели бр.873/2 КО Велика Жежевица

1. Подаци о катастарској парцели/локацији

1.1 Према подацима који су по службеној дужности прибављени са званичног сајта е-Катастар од 01.11.2022.год., катастарска парцела бр.873/2 КО Велика Жежевица (број листа непокретности 86 КО Велика Жежевица), укупне површине 1161 м2, према врсти земљишта води се као ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ ИЗВАН ГРАЂЕВИНСКОГ ПОДРУЧЈА, а по култури и класи на следећи начин :

- број дела парцеле 1 – у површини 28м2, земљиште под зградом и другим објектом, објекат изграђен пре доношења прописа, спратности П+0,

- број дела парцеле 2 – у површини 53м2, земљиште под зградом и другим објектом, по начину коришћења помоћна зграда, објекат изграђен пре доношења прописа о изградњи објеката

- број дела парцеле 3 – у површини 500 м2, по култури и класи је земљиште уз зграду и други објекат,

- број дела парцеле 4 – у површини од 580 м2 по култури и класи води се као воћњак 3. класе.

Као имаоци права на парцели и објектима уписани су супружници Јевтић Меловић Светлана, и Меловић (Милић) Дарко обоје из Ужица, ул.Димитрија Туцовића бр.44, приватна, заједничка својина супружника у уделу 1/1.

1.2 Према Копији катастарског плана водова број 956-307-25976/2022 од 03.11.2022.год., издатој од стране Републичког геодетског завода, Сектор за катастар непокретности - Одељење за катастар водова Ужице, на катастарској парцели бр.873/2 КО Велика Жежевица, евидентирана је траса водоводне мреже.

1.3 Уз захтев за издавање локацијских услова приложен је катастарско-топографски план локације израђен августа 2022.год. од стране Геодетске агенције „АКСИС“ Ваљево, на којем нису евидентирани објекти који се воде у СКН Пожега као објекти са ознакама 1 и 2.

1.4 Катастарска парцела бр. 873/2 КО Велика Жежевица има довољну површину и приступ на јавну саобраћајницу, па испуњава услове за грађевинску парцелу. Према подацима из Главне свеске Идејног решења, предметној локацији се приступа индиректно са саобраћајнице, општински пут I реда, пут Дражиновићи – Велика Жежевица, кат. парцела бр.1229 КО Велика Жежевица, а преко кат. парцеле бр. 873/3 КО Велика Жежевица која је у власништву подносиоца захтева.

2. АНАЛИЗА ЗАХТЕВА

Локација која је предмет пројекта налази се у делу где су лоцирани породични стамбени објекти. Терен је у паду од севера ка југу, висинска разлика је просечно 3,00м. Просечна висина предметне парцеле износи 539,00мм. Предметна локација има индиректан приступ на јавну саобраћајницу, на к.п. 1229 КО Велика Жежевица на северној страни преко к.п. 873/3 КО Велика Жежевица која је у власништву инвеститора. Предвиђена је изградња породичног стамбеног објекта укупне БРУТО изграђене површине 236,83м², БРГП (надземно) 148,33м², укупне НЕТО површине 205,57м². Објекат је висине 7,81м, спратности Су+Пр+Пк. Кров је пројектован као класичан четвороводан кров, под углом од 40 степени. Функционална организација објекта је подељена на три етаже. Сутерен као подземна етажа представља котларницу са оставом којој се приступа преко трема на јужној фасади објекта. Приземље и поткровље су пројектовани као стамбена целина и међусобно су повезани унутрашњим степеништем као вертикална комуникација између етажа. Позиција главног улаза је преко трема на северној фасади у нивоу приземља. Приземље садржи дневну собу са кухињом, трпезаријом и терасом, купатило и спаваћу собу, док поткровље, као ноћна зона, садржи две спаваће собе и купатило. У оквиру предметне парцеле обезбеђено је једно паркинг место.

Према подацима са званичног сајта е-Катастар, на кат. парцели бр.873/2 КО Велика Жежевица евидентирана су два објекта : број дела парцеле 1 – у површини 28м², спратности П+0 и број дела парцеле 2 – помоћна зграда у површини 53м². Катастарско-топографски план локације приказује фактичко стање на којем нису евидентирани објекти који се воде у СКН Пожега као објекти са ознакама 1 и 2.

3. 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 класификациони број 111011– Издвојене куће за становање или повремено боравак, као што су породичне куће, виле, викендице, летњиковци, планинске колибе, ловачке куће, до 400м² и П+1+Пк (ПС), категорије А (незахтевни објекти), у проценту 100%.*

4. УСЛОВИ ИЗ ПРОСТОРНОГ ПЛАНА ОПШТИНЕ ПОЖЕГА

ПОДАЦИ О ЦЕЛИНИ, ОДНОСНО ЗОНИ

Према мрежи центара и насеља општине Пожега, дефинисаној у оквиру поменутог плана, Велика Жежевица припада II рангу насеља у мрежи насеља - “центар заједнице насеља”.

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

Они треба да омогуће остваривање принципа “концентрисане децентрализације”, односно груписање становништва.

НАМЕНА ПРОСТОРА

Према карти Шеме насеља Велика Жевица Просторног плана Пожега- локација је у оквиру постојећег грађевинског реона – планирано рурално становање.

Реферална карта бр.1, Намена простора, дефинише предметну парцелу као планирани грађевински реон.

ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

Степен комуналне опремљености по целинама и зонама који је потребан за издавање локацијске дозволе

Минимални степен комуналне опремљености за остала насеља

водовод	канализација (фекал.), водопропусне септичке јаме	кишна канализација	електро	телефон	топловод	гасовод
+	+		+	+	пожељно	пожељно

* До реализације градске канализационе мреже на парцелама се за потребе евакуације отпадних вода дозвољава изградња појединачних или заједничких сенгрупа (септичких јам) у свему према техничким нормативима прописаним за ову врсту објеката. За све интервенције на постојећим објектима и парцелама важе правила грађења.

Врста и намена објеката који се могу градити под условима утврђеним Планом

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.

ВЕЛИЧИНА ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ

Минимална површина парцеле за изградњу објеката :

породичног становања

слободностојећи објекат300,0 m²

двојни објекат 500,0 m² (2x250)

објекат у прекинутом низу250,0 m²

објекат у непрекинутом низу.... 250,0 m² (само у централној зони насеља)

руралног становања (са економским двориштем)

за све врсте изградње800,0 m²

викенд становања и кућа за одмор

слободностојећи објекат400,0 m²

двојни објекти.....400,0 m² (2x200)

Минимална површина парцеле за изградњу слободностојећег објекта мешовите намене (преко 50% пословно, односно мање од 50% стамбеног) је 600 m²

ШИРИНА ФРОНТА ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ

Најмања ширина фронта грађевинске парцеле у зависности од намене простора:

За објекте породичног становања:

минимално слободностојећи објекат.....12,0m

минимално објекат у прекинутом низу.....10,0m

минимално објекат у непрекинутом низу.....8,0m

За објекте руралног становања (са економским двориштем):

минимално слободностојећи објекат.....20,0m

За објекте викенд становања и кућа за одмор:

минимално слободностојећи објекат.....15,0m

двојни објекти.....10,0m

За објекте мешовите намене:

минимално слободностојећи објекат.....16,0m

минимално објекат у прекинутом низу.....15,0m

минимално објекат у непрекинутом низу.....12,0m

ТИП ОБЈЕКТА

Тип објеката, у насељима руралног типа, је најчешће слободностојећи, ређе у прекинутом низу, а изузетно у непрекинутом низу (центар насеља).

Тип објекта се утврђује према :преовлађујућем типу у окружењу, облику и величини парцеле, конфигурацији терена, постојећим објектима на парцели и на суседним парцелама и сл.

ПОЛОЖАЈ ОБЈЕКТА У ОДНОСУ НА РЕГУЛАЦИЈУ И У ОДНОСУ НА ГРАНИЦЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ

На изграђеној парцели, за доградњу постојећег објекта или изградњу другог објекта, задржава се постојећа грађевинска линија.

За изградњу новог објекта на неизграђеној парцели одређује се грађевинска линија као преовлађујућа постојећа грађевинска линија суседних објеката, али не мање од 3,0m (осим у случају да су претежно регулациона и грађевинска линија идентичне).

На неизграђеним просторима минимално одстојање грађевинске линије од постојеће регулационе линије је 5,0m, осим у случају када то услови терена или локације не дозвољавају када може бити мање, али не мање од 3,0m.

Уз државни или општински пут граница заштитног појаса представља грађевинску линију. Исто то важи и за мрежу и објекте техничке инфраструктуре код којих је граница заштитног појаса уједно грађевинска линија.

У случају изградње траса и објеката техничке инфраструктуре, у изграђеним просторима, морају се поштовати минимално прописана растојања ових објеката од постојећих објеката.

Највећи дозвољени индекс заузетости

Максимални индекс заузетости

Становање :

породично становање40%

рурално становање.....30%

(са економским објектима до 60%)

викенд становање и куће за одмор.....25%

Пословање:

пословање и услуге(стамб. зона).....50%

НАЈВЕЋА ДОЗВОЉЕНА СПРАТНОСТ ОБЈЕКТА

Максимална спратност породичног стамбеног објекта је П+1+ПК,

Максимална спратност објекта викенд становања је П+ПК,

Максимална спратност за економске и помоћне објекте је П+0,

Максимална висина надзетка за етаж у поткровљу износи 1,60 m.

Не дозвољава се изградња две етаже поткровља.

Објекти могу имати подрумске или сутеренске просторије ако не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе.

Висина објекта је:

-на релативно равном терену - растојање од нулте коте до коте слемена (за објекте са косим кровом), односно венца (за објекте са равним кровом);

-на стрмом терену са нагибом према улици (навише), кад је растојање од нулте коте до коте нивелете јавног или приступног пута мање или једнако 2,00 m - растојање од нулте коте до коте слемена, односно венца;

-на стрмом терену са нагибом према улици (навише), кад је растојање од нулте коте до коте нивелете јавног или приступног пута веће од 2,00 m - растојање од коте нивелете јавног пута до коте слемена (венца) умањено за разлику висине преко 2,00 m;

-на стрмом терену са нагибом од улице (наниже), кад је нулта кота објекта нижа од коте јавног или приступног пута - растојање од коте нивелете пута до коте слемена (венца);

-на стрмом терену са нагибом који прати нагиб саобраћајнице висина објекта утврђује се применом одговарајућих тачака овог члана.

Кота приземља објеката одређује се у односу на коту нивелете јавног или приступног пута,

кота приземља нових објеката на равном терену не може бити нижа од коте нивелете јавног или приступног пута;

-кота приземља може бити највише 1,20 m виша од нулте коте;

-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 1,20 m нижа од коте нивелете јавног пута;

-за објекте који у приземљу имају нестамбену намену (пословање и делатности) кота приземља може бити максимално 0,20 m виша од коте тротоара (денivelација до 1,20 m савладава се унутар објекта).

Објекти могу имати подрумске или сутеренске просторије ако не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе.

РАСТОЈАЊЕ ОД ГРАНИЦЕ ПАРЦЕЛЕ

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

-слободностојеће објекте на делу бочног дворишта северне орјентације 1,5 m

-слободностојеће објекте на делу бочног дворишта јужне орјентације 2,5 m

-двојне објекте на бочном делу дворишта 4,0 m

Минимална површина која на парцели мора остати слободна, односно уређене и озелењена, је:

Становање:

породично становање....40%

рурално становање30%

викенд становање.....50%

Економски објекти су :

сточне стаје (живинарници, свињци, говедарници, овчарници, козарници), испусти за стоку, ђубришне јаме - ђубришта, и др;

уз стамбени објекат: летња кухиња, млекара, санитарни пропусник, магацини хране за сопствену употребу и др;

пушнице, сушнице, кош, амбар, надстрешница за машине и возила, магацини хране и објекти намењени исхрани стоке и др.

ПОМОЋНИ ОБЈЕКТИ

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

Помоћни објекти могу се градити на парцели уз услов да њихови габарити улазе у обрачун индекса изграђености и заузетости и у складу са прописаним одстојањима.

Помоћни објекти могу бити спратности П+0, у дворишном простору иза главног објекта и на удаљености од минимално 1,5 m од међе.

ПОЛОЖАЈ ПОЈЕДИНИХ ГРАЂЕВИНСКИХ ЕЛЕМЕНАТА И НАЧИН ОГРАЂИВАЊА ПАРЦЕЛЕ

Испади на објекту не могу прелазити грађевинску линију више од 1,60 m, односно регулациону линију више од 1,20 m и то на делу објекта вишем од 3,00 m. Хоризонтална пројекција испада поставља се у односу на грађевинску, односно регулациону линију.

Грађевински елементи на нивоу приземља могу прећи грађевинску, односно регулациону линију (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада), и то:

излози локала - 0,30 m, по целој висини, кад најмања ширина тротоара износи 3,00 m, а испод те ширине тротоара није дозвољена изградња испада излога локала у приземљу;

излози локала - 0,90 m по целој висини у пешачким зонама;

транспарентне браварске конзолне надстрешнице у зони приземне етажне - 2,00 m по целој ширини објекта са висином изнад 3,00 m;

платнене надстрешнице са масивном браварском конструкцијом - 1,00 m од спољне ивице тротоара на висини изнад 3,00 m, а у пешачким зонама према конкретним условима локације;

конзолне рекламе - 1,20 m на висини изнад 3,00 m.

Грађевински елементи (еркери, дократи, балкони, улазне надстрешнице са и без стубова, надстрешнице и си.) на нивоу првог спрата могу да пређу грађевинску, односно регулациону линију (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада), и то:

на делу објекта према предњем дворишту - 1,20 m, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 50% уличне фасаде изнад приземља;

на делу објекта према бочном дворишту претежно северне оријентације (најмањег растојања од 1,50 m) - 0,60 m, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 30% бочне фасаде изнад приземља;

на делу објекта према бочном дворишту претежно јужне оријентације (најмањег растојања од 2,50 m) - 0,90 m, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 30% бочне фасаде изнад приземља;

на делу објекта према задњем дворишту (најмањег растојања од стражње линије суседне грађевинске парцеле од 5,00 m) - 1,20 m, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 30% стражње фасаде изнад приземља.

Грађевински елементи испод коте тротоара - подрумске етаже - могу прећи грађевинску, односно регулациону линију (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада), и то:

стопе темеља и подрумски зидови - 0,15 m до дубине од 2,60 m испод површине тротоара, а испод те дубине - 0,50 m;

шахтови подрумских просторија до нивоа коте тротоара - 1,00 m.

Стопе темеља не могу прелазити границу суседне парцеле, осим уз сагласност власника или корисника парцеле.

Отворене спољне степенице могу се постављати на објекат (предњи део) ако је грађевинска линија 3,00 m увучена у односу на регулациону линију и ако савлађују висину до 0,90 m. Степенице које савлађују висину преко 0,90 m улазе у габарит објекта. Степенице које се постављају на бочни или задњи део објекта не могу ометати пролаз и друге функције дворишта.

Грађевинске парцеле могу се ограђивати зиданом оградом до висине од 0,90 m (рачунајући од коте тротоара) или транспарентном оградом до висине од 1,40 m.

Парцеле чија је кота нивелете виша од 0,90 m од суседне, могу се ограђивати транспарентном оградом до висине од 1,40 m која се може постављати на подзид чију висину одређује надлежни општински орган.

Зидане и друге врсте ограда постављају се на регулациону линију тако да ограда, стубови ограде и капије буду на грађевинској парцели која се ограђује.

Зидана непрозирна ограда између парцела подиже се до висине 1,40 m уз сагласност суседа, тако да стубови ограде буду на земљишту власника ограде.

Суседне грађевинске парцеле могу се ограђивати живом зеленом оградом која се сади у осовини границе грађевинске парцеле или транспарентном оградом до висине од 1,40 m, 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 отварати ван регулационе линије.

Парцела у сеоском насељу може се преграђивати у функционалне целине (стамбени део, економски део, економски приступ, стамбени приступ и окућница), с тим да висина унутрашње ограде не може бити већа од висине спољне ограде.

Грађевинске парцеле на којима се налазе објекти који представљају непосредну опасност по живот људи, као и грађевинске парцеле специјалне намене, ограђују се на начин који одреди надлежни орган.

Грађевинске парцеле на којима се налазе индустријски објекти и остали радни и пословни објекти индустријских зона (складишта, радионице и си.) могу се ограђивати зиданом оградом висине до 2,20 m.

УСЛОВИ И НАЧИН ОБЕЗБЕЂИВАЊА ПРИСТУПА ПАРЦЕЛИ И ПРОСТОРА ЗА ПАРКИРАЊЕ ВОЗИЛА

Излаз на јавну саобраћајницу

Грађевинска парцела мора имати трајно обезбеђен приступ на јавну саобраћајницу.

Ако се грађевинска парцела не ослања директно на јавну саобраћајницу, њена веза са јавном саобраћајницом се остварује преко приступног пута минималне ширине, за:

стамбени објекат 3,5 m

(ако је тај приступни пут дужи од 30m мора имати ширину за двосмерни саобраћај и окретницу за меродавно возило (минимум за путничко возило или пожељно камион)

објекат мешовите намене 6,0 m

Паркирање и гаражирање возила

Паркирање и гаражирање возила је обавезно у оквиру сопствене грађевинске парцеле, изван површине јавног пута у односу:

једно паркинг место (пм)/једна стамбена јединица, код породичног становања.

Возила могу бити паркирана или гаражирана у објекту или на парцели.

Приступ парцели мора бити обезбеђен пролазом минималне ширине 3,5 m, а уколико је прилазни пут дужи од 20 m пролаз мора бити минималне ширине од 5,5 m.

ОДВОЂЕЊЕ ОТПАДНИХ ВОДА

У насељима у којима не постоји канализација, отпадне воде насеља се евакуишу у **септичке јаме**. Полазиште за њихово грађење је следеће:

(а) Септичке јаме су водонепропусни објекти који служе само за привремено одлагање отпадних вода, јер се оне морају редовно празнити црпљењем њиховог садржаја и његовим одношењем на одговарајућу локацију (у ППОВ након његове реализације). Септичке јаме се третирају само као прелазно решење за локалну санитацију на нивоу домаћинства или комплекса, до изградње канализационе мреже насеља.

(б) Септичке јаме поставити : мин. 2m од оградe комплекса; мин. 5m од објекта; мин. 10m од регулационе линије; и мин. 20m од бунара.

(в) Забрањено је да се садржај септичких јама празни испуштањем у окружење (у водотоке и подземље). Стриктно је забрањено увођење отпадних вода у бунаре који су напуштени након увођења водовода у насеља.

(г) У септичким јамама се обавља процес анаеробног разлагања органских чврстих материја. Ове материје се распадају на дну танка стварајући гасове који се пењу на површину и носе собом фину суспензију која једним делом поново пада на дно јаме, а другим делом одлази из јаме заједно са исталоженом каналском водом. За уклањање и овог материјала препоручују се септичке јаме са две па и три коморе.

(д) Дубина септичке јаме треба да буде у границама 1,25÷2,0 m. а однос ширине према дужини да се креће од 1:2 до 1:4. За мање септичке јаме препоручује се септичка јама са 2 коморе с тим да прва комора износи 2/3 укупне запремине. Веће септичке јаме се могу градити са више комора (3÷4), од којих прва захвата око 1/2 укупне запремине. Минимална запремина прве коморе треба да буде не мања од 2 m³.

(ђ) Септичке јаме треба да одговарају следећим условима:

○ Улив и излив, у септичкој јами ширине до 1,25 m, могу се изграђивати са цевима или у виду вертикалних преграда. Код улива и излива са фазонским комадом у виду Т-рачве, треба доњи део рачве да буде уроњен испод површине течности око 45 cm, а горњи део да око 20 cm надвисује горњу површину масне коре.

○ Кота дна уливне цеви не сме бити испод нивоа течности у јами нити више од 5 cm изнад нивоа. ○ Брзина дотока испред јаме не сме бити већа од 1,0 m/s. ○ За јаме ширине веће од 1,25 m улив и излив може бити уређен са два или више фазонских комада у виду Т-рачви које морају бити одозго приступачне.

○ Септичке јаме које се налазе у близини објекта морају по правилу бити покривене бетонском плочом, док се оне које су удаљене од објекта могу изводити са лакшом покривком, али морају да буду ограђене да буду безбедне и за мање животиње. ○ Покривене септичке јаме треба да имају вентилацију за одвођење гасова, који могу бити експлозивни и опасни по окружење.

○ Пражњење септичких јама се обавља по потреби, али се не сме дозволити препуњавање и изливање у окружења. Код насеља која имају водовод, а не и канализацију, општина може донети одлуку да се пражњење септичких јама обавља по аутоматизму, без позива власника, посебно у случајевима уколико домаћинства не поштују дисциплину уредног пражњења. При томе увек треба остављати мање количине садржине у циљу бржег сазревања новог наталоженог муља (max. 20%). Материјал извађен из јаме мањих постројења одвози се цистернама до ППОВ (када буде изграђено), односно, на лагуне или поља за сушење муља. ○ Количина воде коју треба узети у обзир при одређивању капацитета септичких јама прорачунава се с обзиром на број становника или број и врсту санитарних уређаја односно изливних места. Минимална количина воде за поједина домаћинства која имају водовод, а нису прикључени на канализацију за отпадне воде треба да износи 150 L/ становнику на дан.

(е) Гранично ревизионо окно извести 1,5 m унутар регулационе линије и у истом извршити каскадирање (висинска разлика чија је минимална вредност 0,6 m, а максимална 3 m). Прикључак од ревизионог силаза па до канализационе мреже извести падом од 2% до 6% управно на улични канал искључиво у правој линији без хоризонталних и вертикалних ломова.

(ж) Ревизиона окна морају се још изградити на местима:

○ где се спајају главни хоризонтални одводници са вертикалним; - ако је вертикални одводник од тога места удаљен више од 1 m; на местима где су каскаде; на местима где се мења правац одводника који спроводи фекалну воду; и код правих одводника на растојању највише 24 m за Ø150 mm.

○ сливници, нужници и остали објекти који леже испод висине до које се може пружити успор из уличне канализације, могу се спојити са каналом ако одговарајући спојни канал од тих објеката има аутоматске или ручне затвараче; ○ где год је могуће избегавати вертикалне спроводнике са улівима и сифонима у спољним, хладним зидовима.

Отвори на решеткама сливника могу бити на највећим размацама ребара од 15 mm;

○ резервоари за лед, рибу и тсл., не смеју бити директно спојени са канализацијом;

○ на сваком имању морају бити везани на канализацију најмање по један сливник у дворишту и по један олучњак;

○ прикључење дренажних вода од објекта извршити преко таложнице за контролу и одржавање пре граничног ревизионог силаза;

○ прикључење гаража, сервиса и других објеката, који испуштају воде са садржајем уља, масти, бензина и др., вршити преко таложника и сепаратора масти и уља; ○ у деловима где је канализација

извршено по сепарационом систему забрањено је увођење атмосферске воде у одводнике канализације за отпадне воде.

4. Услови изградње објекта и уређења парцеле

1. Подаци о планираном објекту

- Радови који се врше : нова изградња
- Врста објекта : слободно стојећи објекат
- Тип објекта : породична кућа
- Намена планираног објекта : стамбени објекат
- Садржај планираног објекта : Сутерен као укопана етажа представља котларницу са оставом.

Приземље и поткровље су пројектовани као стамбена целина и међусобно повезани унутрашњим степеништем.

- Спратност планираног објекта: Сут.+П+Пк
- Нето површина планираног објекта : 205,57 м²
- Бруто површина планираног објекта надземно : 148,33 м²
- Бруто РГП : 236,83м²
- Површина под објектом : 109,80 м²
- Спратна висина : 3,00 m
- Светла висина : мерено од плоче до плоче 2,70 м
- Висина објекта (слеме) : 7,81м мерено од коте готовог пода приземља
- Позиција објекта : према графичком прилогу који је саставни део овог акта и ИДР
 - Облик крова, кровне равни : према ИДР
 - Врста кровног покривача : према ИДР
 - Отвори на фасади : без ограничења, према ИДР
 - Обрада фасаде : према ИДР
 - Снегобрани и олуци : обавезно постављање
 - Термичка заштита : у складу са чланом 4 Правилника о енергетској ефикасности („Службени гласник РС“ број 61/11)
 - Стабилност објекта : објекат пројектовати за 8 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. Препорука је, уколико је то могуће, кроз врсту и распоред зеленила визуелно одвојити предметну локацију од друге намене.
- 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 отварати ван регулационе линије.
- Паркирање и гаражирање возила је обавезно у оквиру сопствене грађевинске парцеле, изван површине јавног пута, у односу минимално једно паркинг или гаражно место/једна стамбена јединица, што у конкретном случају за планирани објекат износи минимално 1 паркинг или гаражно место.

3. Урбанистички показатељи

- индекс заузетости парцеле под објектом 9,46 % (планом је максимално дозвољен 40% за породично становање)
- индекс изграђености на парцели 0,3 (планом је максимално дозвољен 1,80)
- проценат зелених површина 76,41 %.

5. Услови за прикључење на инфраструктуру

Саобраћајни приступ – према подацима из Главне свеске ИДР, предметној локацији се приступа индиректно са саобраћајнице општински пут I реда, пут Дражиновићи – Велика Жежевица, кат. парцела бр.1229 КО Велика Жежевица, а преко кат. парцеле бр. 873/3 КО Велика Жежевица која је у власништву подносиоца захтева.

Водовод и канализација – Према Техничким условима за пројектовање и прикључење бр.ој:8148/1 од 29.11.2022.год. издатим од стране ЈКП“Наш дом“ Пожега, на предметној локацији постоје услови за прикључење на водоводну мрежу, а нема канализационе мреже те је одвођење отпадних вода потребно решити изградњом септичке јаме, а све према условима задатим планом и правилима струке.

Електроенергетска мрежа - према Условима за пројектовање и прикључење број : 8М.1.0.0.-D-09.20.-516130-22 од 07.12.2022.год., издати од стране «Електродистрибуција Србија» Д.О.О. Београд – Огранак Електродистрибуција Ужице.

Уз услове за пројектовање достављен је и Уговор о пружању услуге за прикључење на дистрибутивни систем електричне енергије број 8М.1.0.0.-D-09.20.-516130-22-UGP од 07.12.2022.год. Инвеститор је у обавези да попуни недостајуће информације у Уговору, својеручно потпише, скенира и овери

квалификованим електронским сертификатом и кроз захтев за пријаву радова у обједињеној процедури, достави потписани Уговор надлежном органу.

Ови Услови имају важност 24 месеци уколико се у том периоду не исходују локацијски услови. У супротном, важе све време важења локацијских услова, односно до истека важења грађевинске дозволе.

Сви наведени технички услови су саставни део ових локацијских услова, и у потпуности се морају испоштовати.

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

/

7. Промена намене пољопривредног земљишта

- За предметну изградњу бруто површине под објектом 148,33 m², уз параметре задате планом, минимална парцела за изградњу слободностојећег објекта износи 300m², а максимална заузетост парцеле под објектима 40%, потребно је променити 375m².

Имајући у виду чињеницу да се део предметне кат. парцеле у површини од 500 m², по култури и класи води као земљиште уз зграду и други објекат, није потребно вршити промену намене земљишта.

8. Посебни услови

- Уз захтев за грађевинску дозволу предати документацију за пријаву припремних радова, ископа, насипа и сл. Припремни радови се изводе на основу грађевинске дозволе.

- Уз захтев за издавање грађевинске дозволе, у потребној документацији, приказати техничке карактеристике као и положај септичке јаме на ситуацији, ради прибављања јединствене грађевинске дозволе за стамбени и помоћни објекат (септичка јама).

- Такође, могуће је и у посебном поступку, поднети захтев за прибављање решења о одобрењу за извођење радова. Септичка јама спада у помоћне објекте који су у функцији главног објекта, а граде се на истој парцели на којој је саграђен или може бити саграђен главни стамбени, пословни или објекат јавне намене (гараже, оставе, септичке јаме, бунари, цистерне за воду и сл.). По захтеву инвеститора за изградњу помоћних објеката, орган надлежан за издавање грађевинске дозволе издаје решење о одобрењу за извођење радова. Садржај и контрола техничке документације која се прилаже уз захтев за издавање решења о одобрењу извођења радова, уређује се прописом којим се прописује садржај техничке документације.

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. 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://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.73/2019) и доказ о власништву.

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.

Саставни део издатих локацијских услова је Графички прилог бр.1 и Идејно решење број 1056/22 из октобра 2022.год., урађено од стране НИКОЛА СЕКУЛИЋ ПР АРХИТЕКТОНСКА ДЕЛАТНОСТ УЖИЦЕ, одговорно лице Никола Секулић, дипл.инж.арх.

Обрадио/ла : Д. Стефановић, дипл.инж.арх.

Руководилац,

Мирјана Вајовић, дпп

ЛОКАЦИЈСКИ УСЛОВИ

за изградњу стамбеног објекта са једним станом спратности Сут.+П+Пк

на кат. парцели бр.873/2 КО Велика Жевица

ГРАФИЧКИ ПРИЛОГ БР.1

