



РЕПУБЛИКА СРБИЈА

Општина Пожега

Општинска управа

Одељење за урбанизам, грађевинарство,

стамбено-комуналне послове и

заштиту животне средине

03 број 350–459/2022

ROP-POZ-35194-LOC-2/2022

08.09.2022. године

П о ж е г а

Одељење за урбанизам, грађевинарство, стамбено - комуналне послове и заштиту животне средине Општинске управе Пожега, решавајући по захтеву Ивановић Антонија из Радоваца, [REDACTED], који је поднет преко пуномоћника Даничић Константина из Пожеге, у [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 изградњу стамбеног објекта

на кат. парцели број 1/2 КО Радовци

1. Подаци о катастарској парцели/локацији

1.1 Према подацима који су у оквиру овог поступка 08.09.2022.године прибављени са портала еУправе, **катастарска парцела бр.1/2 КО Радовци (број листа непокретности 394 КО Радовци)** се према врсти земљишта води као пољопривредно земљиште, док се по култури и класи води као ливада 3.класе у површини од 8273м² и ливада 4.класе у површини 1100м².

Укупна површина катастарске парцеле бр.1/2 КО Радовци је 9373м². Власник предметне кат. парцеле је Ивановић Антоније (Душан), Радовци, са обимом удела 1/1.

На парцели је 28.07.2021.године уписан терет: „Забележба обавезе плаћања накнаде за промену намене пољопривредног земљишта, са описом: За промену намене обрадивог пољопривредног земљишта у непољопривредне сврхе и то дела кат. парцеле бр.1/2 КО у површини од 0,08,00 ха плаћена је накнада по решењу Општинске управе Пожега 03 број 320-43/16 од 01.06.2016.године“.

1.2 Према **Копији катастарског плана водова** број 956-307-17511/2022 од 03.08.2022.године која је издата од Републичког геодетског завода – Одељења за катастар водова Ужице, на катастарској парцели број 1/2 КО Радовци постоји подземна инсталација – водовод, који је изграђен у северном делу парцеле, приближно паралелно уз северну међу према саобраћајници.

1.3 Уз захтев за издавање локацијских услова приложен је **катастарско-топографски план** од фебруар 2021.године, израђен од ПГР „Геодетска мерења Коцељева“, Издвојено место Пожега. Према предметном КТ плану преко парцеле прелази надземни далековод 10kV, који није у зони изградње планираног објекта.

1.4 Катастарска парцела бр.1/2 КО Радовци има правилан облик, довољну површину и приступ на јавну саобраћајницу, па испуњава услове за грађевинску парцелу.

2. Подаци о класи и намени објекта

- Према Правилнику о класификацији објеката („Службени гласник РС“ бр.22/15), планирани објекат ***припада класи Издвојене куће за становање или повремене боравак, као што су породичне куће, виле, викендице, летњиковци, планинске колибе, ловачке куће категорије А (незахтевни објекти), класификациони број 111011.***

3. Намена, правила уређења и грађења из ППО Пожега

- Катастарска парцела број 1/2 КО Радовци се налази у подручју обухваћеним Просторним планом општине Пожега (Службени лист општине Пожега број 8/13).

- Према намени простора дефинисаној у ППО Пожега, кат. парцела број 1/2 КО Радовци се једним својим делом налази у зони постојећег изграђеног простора, док се другим делом налази у зони обрадивих површина.

- Имајући у виду да се део предметне кат.парцеле налази у оквиру грађевинског подручја са наменом постојећег руралног становања, а други део ван тог подручја у

„контактној зони“ , у складу са прелазним и завршним одредбама просторног плана може се одобрити изградња у складу са правилима доминантне намене у окружењу (постојеће рурално становање).

- 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.
- Максимални индекс заузетости је 40%.
- Највећа дозвољена спратност породичног стамбеног објекта је П+1+Пк.
- Максимална спратност за економске и помоћне објекте је П (приземље).
- Међусобна удаљеност објеката породичног становања је 4,0м.
- Положај објекта у односу на регулацију и у односу на границе грађевинске парцеле:
 - Уз општински пут, граница заштитног појаса (5 м од регулационе линије) представља грађевинску линију.
 - За изградњу новог објекта на неизграђеној парцели одређује се грађевинска линија као преовлађујућа постојећа грађевинска линија суседних објеката, али не мање од 3,0м (осим у случају да су претежно регулациона и грађевинска линија идентичне).

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

- слободностојеће објекте на делу бочног дворишта северне оријентације 1,5 m
- слободностојеће објекте на делу бочног дворишта јужне оријентације 2,5 m
- двојне објекте на бочном делу дворишта 4,0 m
- пословне објекте на бочном делу дворишта 5,0 m.
- производне објекте на бочном делу дворишта 10,0 m.

- За далековод јачине 10kV, ширина заштитног појаса у ком се не могу градити објекти високоградње је минимум 12м, обострано од осе далековода.

- У насељима у којима не постоји канализација, отпадне воде се евакуишу у септичке јаме, које су прелазно решење до изградње канализације. Септичке јаме су водонепропусни објекти који служе за привремено одлагање отпадних вода и морају се редовно празнити црпљењем њиховог садржаја и одношењем за то предвиђену локацију (у ППОВ након његове изградње). Септичке јаме поставити минимално 2м од ограде комплекса, минимално 5м од објекта, минимално 10м од регулационе линије и минимално 20м од бунара, обавезно на нижој коти.

4. Услови изградње објекта и уређења парцеле

1. Подаци о планираном објекту

- Радови који се врше: изградња
- Врста објекта: слободностојећи објекат
- Намена објекта: стамбени објекат
- Величина објекта: 12,98м x 14,80м + 10,04м x 6,73м
- Садржај објекта: једна стамбена јединица са помоћним простором (гаража и котларница)
- Спратност објекта: П (приземље)
- Површина под објектом (брuto): 259,73м²
- Бруто развијена грађевинска површина: 259,73м²
- Нето површина објекта: 236,58м²
- Висина објекта: слеме 4,69м, кровни венац 3,40м
- Позиција објекта: према ИДР и графичком прилогу бр.1
 - Облик крова, кровне равни: према ИДР
 - Врста кровног покривача: према ИДР
 - Отвори на фасади: без ограничења, слободно формиран, према ИДР

- Обрада фасаде: према ИДР
- 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 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 и гаражирање возила је обавезно у оквиру сопствене грађевинске парцеле, изван површине јавног пута у односу минимално једно паркинг место/једна стамбена јединица.

4.3 Урбанистички показатељи:

- будући на парцели, са изградњом планираног објекта:

- индекс заузетости парцеле под објектом 2,77 %
- индекс изграђености на парцели 0,03

5. Услови за прикључење на инфраструктуру

Саобраћајни приступ – Саобраћајни приступ је директан, са постојећег општинског пута, који тангира локацију са северне стране.

Водовод и канализација – Према Техничким условима број 4856/1 од 17.08.2022.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 160мм, која пролази делом поменуте парцеле.

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

Електроенергетска мрежа - Према Условима за пројектовање и прикључење број 8М.1.0.0.-Д-09.20.-355794-22 од 02.09.2022.године, издатим од надлежног предузећа «Електродистрибуција Србије» д.о.о. Београд, Огранак Електродистрибуција Ужице, постоје техничке могућности за прикључак планираног објекта, с тим што је инвеститор дужан да испуни обавезе и услове 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.- 355794-22-УГП од 02.09.2022.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.

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 позвати 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. Парцела је неизграђена.

7. Промена намене пољопривредног земљишта

- Катастарска парцела број 1/2 КО Радовци се води као пољопривредно земљиште, па је потребно пре подношења захтева за грађевинску дозволу извршити промену намене дела катастарске парцеле из пољопривредног у грађевинско земљиште.

Имајући у виду планирану површину под објектом (259,73м² бруто) и максималну заузетост грађевинске парцеле под објектом (40%), дефинисана је минимална површина грађевинске парцеле за предметни објекат, тј. минимална површина за коју се мора извршити промена намене пољопривредног земљишта износи 650м².

Промена намене пољопривредног земљишта се врши у посебном поступку код одељења општинске управе надлежног за пољопривреду, у складу са законом којим се уређује пољопривредно земљиште.

8. Заштита животне средине

- /

9. Посебни услови

- Удаљеност дела планираног стамбеног објекта од источне границе парцеле је према ситуационом КТ плану мања од планом прописаног минималног удаљења које износи 3,0м, па је потребно уз документацију захтева за издавање грађевинске дозволе приложити сагласност власника суседне парцеле бр.1/1 КО Радовци за изградњу стамбеног објекта на мањој удаљености од заједничке међе.

10. 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.

11. 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://сеор.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).

12. 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:

1. Графички прилози бр.1 и бр.2,
2. Идејно решење (Главна свеска и Пројекат архитектуре) „Стамбени објекат – изградња стамбеног објекта на кат. парцели бр.1/2 КО Радовци“, Пожега, јул 2022.године, број техничке документације 18/22, урађено од СГЗР „ГРАЂЕВИНАР ДАНИЧИЋ“, [REDACTED], Пожега,

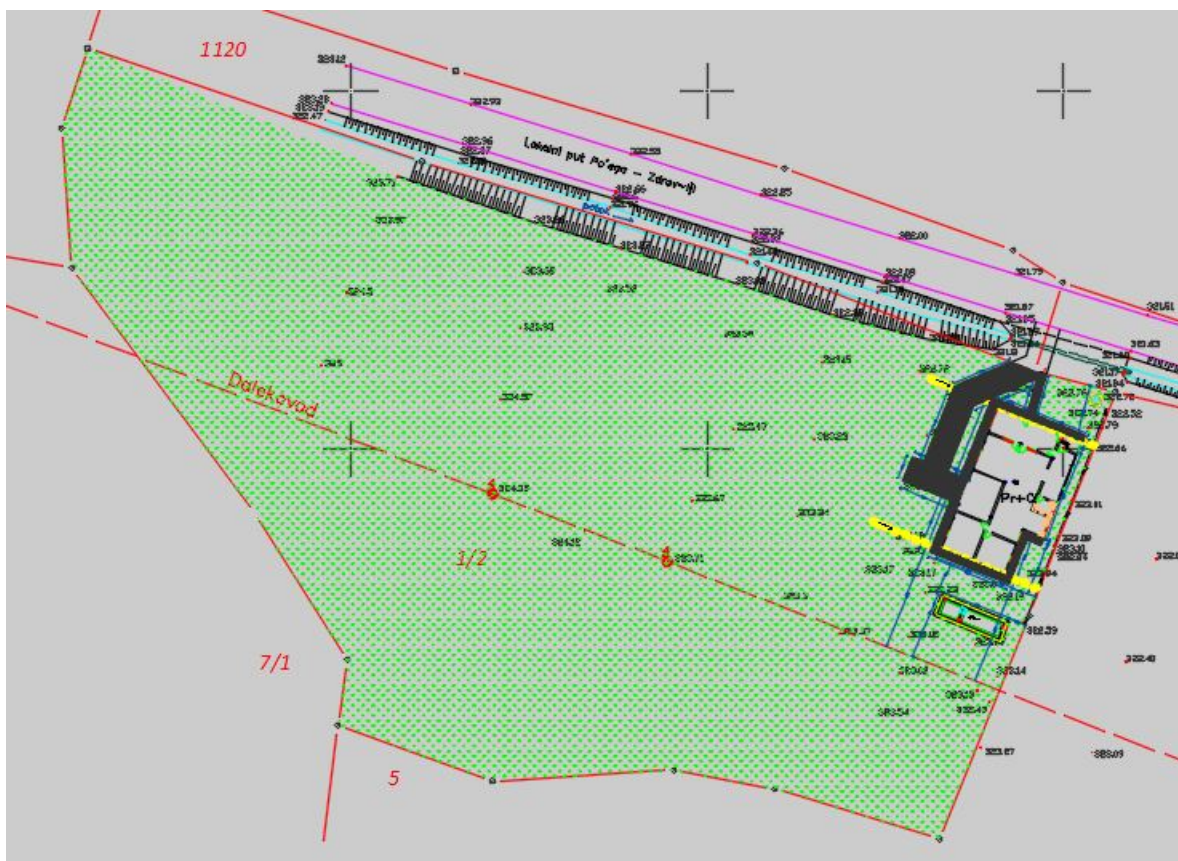
3. Услови имаоца јавних овлашћења.

Обрадила: Мирјана Вајовић, дпп

РУКОВОДИЛАЦ,

Нада Красић, дпп

Графички прилог бр.1



Графички прилог бр.2

