

РЕПУБЛИКА СРБИЈА

Општина Пожега

Општинска управа

Одељење за урбанизам, грађевинарство,

стамбено-комуналне послове и

заштиту животне средине

03 број е-писарница : 001724314 2024 06706 000 000 000 001

ROP-POZ-191-LOC-5/2024

23.05.2024.год.

П о ж е г а



Одељење за урбанизам, грађевинарство, стамбено - комуналне послове и заштиту животне средине Општинске управе Пожега, решавајући по захтеву који је поднео Душко Радић (ЈМБГ [REDACTED]) из Пожеге, [REDACTED], преко пуномоћника Миљка Ковачевића (ЈМБГ [REDACTED]) из Пожеге, ул. [REDACTED], на основу члана 53а 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, 54/13-УС, 98/13-УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 - др. закон, 9/2020, 52/2021 и 62/2023), Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем („Сл.гл.РС“, бр.96/2023), Уредбе о локацијским условима („Сл.гласник РС“ број 87/2023) и Плана генералне регулације Пожеге („Службени лист Општине Пожега“, бр.5/15, 7/16, 2/17, 14/18, 13/21, 15/21-испр.грешке и 9/23), овлашћено лице по Решењу о овлашћењу број 001693907 2024 06706 000 000 000 001 04 01 од 20.05.2024.год., издаје

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

за реконструкцију и доградњу стамбеног објекта,

спратности П+0, на кат. парц. бр.434/11 КО Пожега

1. Подаци о катастарској парцели/локацији

1.1 Према Подацима прибављеним по службеној дужности, из базе катастра непокретности Републике Србије, број листа непокретности : 596 КО Пожега, кат. парцела бр.434/11 КО Пожега, укупне површине 477 м² по врсти земљишта води се као градско грааађевунско земљиште, а по култури на следећи начин :

- број дела парцеле 1 : земљиште под зградом и др. обј. у површини од 80 м², породична стамб. зграда спратности П+0, обј. има одобрење за градњу, а нема одобрење за употребу.

- број дела парцеле 2 : земљиште под зградом и др. обј. у површини од 43 м²

- број дела парцеле 3 : земљиште уз зграду и др. бј. у површини од 354 м²

Имаоц права на парцели и припадајућим објектима је Радић (Милош) Душко, својина приватна у уделу 1/1.

1.2 Према Копија катастарског плана водова бр.956-307-6930/2024 од 21.03.2024.год. прибављеној од стране РГЗ, Сектор за катастар непокретности, Одељења за катастар водова Ужице, на кат. парцели бр.434/11 КО Пожега, нема евидентираних водова.

1.3. Уз захтев за издавање локацијских услова приложена је Копија катастарског плана бр. 952-04-145-6141/2024 од 02.04.2024.год. од стране РГЗ, СКН Пожега (у одељку Документа надлежног органа).

1.4 Уз захтев за издавање локацијских услова приложен је катастарско-топографски план из децембра 2023.год., израђен од стране „GEOPROFIL ING“ Ивањица, овлашћено лице Миодраг Ђуровић геометар.

1.5. Грађевинска парцела : Локацијски услови се издају за катастарску парцелу која испуњава услов за грађевинску парцелу, у складу са чл. 53а 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, 54/13-УС, 98/13-УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 - др. закон, 9/2020, 52/2021 и 62/2023). У предметном случају грађевинска парцела је идентична са катастарском парцелом. Кат. парцела бр.434/11 КО Пожега има довољну површину, ширину фронта и директан приступ на јавну саобраћајну површину, ул.Краља Милутина и ул.Димитрија Туцовића, те испуњава услове за грађевинску парцелу.

2. Подаци о класи и намени планиране изградње

Према ИДР-у, а у складу са Правилником о класификацији објеката („Службени гласник РС“ бр.22/15), објекат је разврстан као Стамбене зграде са једним станом :

Опис : Издвојене куће за становање или повремени боравак, као што су породичне куће, виле, викендице, летњиковци, планинске колибе, ловачке куће површине до 400 м² и максималне спратности П+1+Пк (ПС)

Класификациона број : 111011

Категорија објекта : А – незахтевни објекти

Процентуална заступљеност : 100%

3. Анализа и оцена постојећег стања

Предмет захтева је доградња и реконструкција постојећег стамбеног објекта спратности П+0, изграђен на кат. парцели бр. 434/11 К О Пожега. За објекат је прибављена грађевинска дозвола. Објекат је снимљен и учртан и у катастру се води као стамбени објекат површине 80,00 м². Поред овог објекта на истој парцели је 1974 год. саграђен помоћни објекат површине 42,50 м². који није снимљен ни учртан у катастру, а има дозволу за грађење 06 бр.353-21/74 од 22.04.1974.год. Поред тога на парцели је са северне стране стамбеног објекта постојала и дрвена шупа без темеља, неодржавана и пропала па је у међувремену уклоњена. Власник ове парцеле и објеката на њима је Душко Радић из Горобиља. Стамбени објекат је због старости и лошег одржавања у доброј мери руиниран и захтева реконструкцију и доградњу. Новопроектовани објекат углавном задржава постојећу спратност, с тим што се врши реконструкција темеља, подова, зидова и кровне конструкције на начин како је то приказано у идејном решењу. Такође извршиће се замена спољне и унутрашње столарије јер је стара дотрајала и не задовољава захтеве енергетске ефикасности. У објекту ће се урадити нове инсталације водовода и канализације као и унутрашња електро инсталација и реконструисати ће се мокри чвор. Уз постојећи објекат извршиће се доградња новог улазног степеништа, прошириће се дневни боравак и доградити котларница, све у сврху квалитетнијег становања.

4. Намена, правила уређења и грађења из ПГР Пожеге

Подаци о планском документу

- Катастарска парцела бр.434/11 КО Пожега, налази се у оквиру градског подручја Пожеге, где су правила изградње и уређења локације прописана Планом генералне регулације Пожеге („Службени лист Општине Пожега“, бр.5/15, 7/16, 2/17, 14/18, 13/21, 15/21-испр.грешке и 9/23).

Подаци о целини, односно зони

- Према Плану генералне регулације Пожеге, предметна катастарска пацела бр.434/11 КО Пожега, по основу режима коришћења земљишта спада у површине остале намене, а припада урбанистичкој целини Ц4, подцелини Ц4.1 - становање већих густина 150-250 ст/ха. Правила грађења дефинишу се на основу Плана генералне регулације Пожеге („Службени лист Општине Пожега“, бр.5/15, 7/16, 2/17, 14/18, 13/21, 15/21-испр.грешке и 9/23) и Правилника о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу („Службени гласник РС“, бр. 22/15).

ПЛАНСКИ ДЕО

Правила уређења

Режим коришћења земљишта - подела на површине јавне и остале намене

У оквиру градског грађевинског земљишта дефинисане су површине јавне намене и површине остале намене као и услови њиховог коришћења:

- *површине јавне намене* , обухватају 455.30ха

- *површине остале намене*, обухватају 758.82ха

Површине остале намене обухватају све површине у оквиру граница плана које нису површине јавне намене и то :

- зону становања:

становање високих густина од 250 ст/ха

становање већих густина од 150 – 250 ст/ха

становање средњих густина од 60 - 150 ст/ха

становање малих густина до 60ст/ха

- привреда и пословање
- индустрија, привреда и пословање
- верски објекти
- аутобуски терминал
- централне функције

СТАНОВАЊЕ

У оквиру земљишта остале намене, доминантну намену представља становање које је планирано у три различите категорије зависно од густине:

- становање високих густина од 250 ст/ха
- **становање већих густина од 150 – 250 ст/ха**
- становање средњих густина од 60 - 150 ст/ха и
- становање малих густина до 60ст/ха

Становање већих густина од 150 – до 250 ст/ха

Планирана је реконструкција, доградња и адаптација постојећих и изградња нових објеката породичног становања, са максимално 4 стамбене јединице.

Врста и намена објеката чија је изградња забрањена - Забрањена је изградња свих објеката у којима се обављају делатности које могу да угрозе околне објекте и животну средину буком, вибрацијама, гасовима, мирисима, отпадним водама, и другим штетним дејствима, као и објекти који се по архитектонско грађевинском склопу не уклапају у окружење.

Правила грађења

Општа правила грађења

Услови и начин обезбеђења простора за паркирање возила

Паркирање и гаражирање возила за потребе власника односно корисника објеката свих типова изградње, обезбеђује се на сопственој грађевинској парцели изван површине пута, изградњом паркинга или гаража уз услов који је дат за сваку намену посебно.

Потребан број паркинг и гаражних места се одређује по критеријуму:

- једно паркинг место по једној стамбеној јединици;

Положај објеката на парцели - хоризонтална регулација

Положај објекта на парцели дефинише се:

- грађевинском линијом у односу на регулациону линију,
- удаљеношћу у односу на границу суседне парцеле и објеката на њој,
- удаљеношћу у односу на друге објекте на парцели

Грађевинска линија је линија до које је дозвољена:

- изградња нових објеката
- доградња постојећих објекта

Индекси

Индекс заузетости

Индекс заузетости парцеле представља однос габарита хоризонталне пројекције објекта и укупне површине грађевинске парцеле, изражен у процентима.

Типологија изградње објеката

Објекти могу бити грађени као:

- слободностојећи - објекат не додирује ни једну линију грађевинске парцеле
- у непрекинутом низу - објекат на парцели додирује обе бочне линије грађевинске парцеле;
- у прекинутом низу - објекат додирује само једну бочну линију грађевинске парцеле;

Висинска регулација

Висина објекта је растојање од нулте коте објекта до коте венца (највише тачке фасадног платна) и одређује се у односу на фасаду објекта постављеној према улици, односно приступној јавној саобраћајној површини. Висина етажа се одређује према намени.

Кота приземља нових објеката

Кота приземља објеката одређује се у односу на коту нивелете јавног или приступног пута. Кота приземља објеката на равном терену не може бити нижа од коте нивелете јавног или приступног пута, односно треба да је у односу на коту нивелете јавног или приступног пута виша за минимално 0,15 м а највише 1,20 м.

Грађевински елементи објеката

Испади на објекту не смеју се градити на растојању мањем од 1,50 м од бочне границе парцеле претежно северне оријентације, односно, 2,50 м од бочне границе парцеле претежно јужне оријентације.

Отворене спољне степенице могу се постављати на предњи део објекта, ако је грађевинска линија најмање 3,00 м увучена у односу на регулациону линију и ако савлађују висину до 0,90 м.

Изузетно, отворене спољне степенице могу се постављати на предњи део објекта, ако је грађевинска линија на растојању мањем од 3,00 м од регулационе линије, када је ширина тротоара преко 3,00 м.

Степенице које савлађују висину преко 0,90 м, изнад површине терена, улазе у габарит објекта.

Степенице које се постављају на бочни или задњи део објекта не могу ометати пролаз и друге функције дворишта.

Заштита суседних објеката

На грађевинским парцелама није дозвољена било каква изградња која би могла угрозити објекте на суседним парцелама и њихову функцију. Код грађења објеката на граници катастарске парцеле према суседу водити рачуна да се објектом или неким његовим елементом (испадом, стрехом и сл) не угрози ваздушни, односно подземни простор суседне парцеле.

Приликом формирања градилишта и изградње потребно је обезбедити све објекте на парцели као и суседне објекте у погледу статичке стабилности.

Одводњавање и нивелација

Површинске воде одводе се са парцеле слободним падом према риголама, односно према улици (код регулисане канализације, односно јарковима) са најмањим падом од 1,5 %. Површинске воде са једне грађевинске парцеле не могу се усмеравати према другој парцели.

Ограђивање парцела по појединим зонама

- Грађевинске парцеле могу се оградавати зиданом или транспарентном оградом до висине 1,60 m.
- Парцеле чија је кота нивелете виша од 0,90 м од суседне, могу се оградавати транспарентном оградом до висине од 1,40 м која се може постављати на подзид чију висину ће одредити надлежни орган у поступку издавања локацијске дозволе.
- Зидане и друге врсте ограда постављају се на регулациону линију тако да ограда, стубови ограде и капије буду на грађевинској парцели која се оградајује.
- Зидана непрозирна ограда између парцела подиже се до висине 1,50 m уз сагласност суседа, тако да стубови ограде буду на земљишту власника ограде.
- Суседне грађевинске парцеле могу се оградавати живом зеленом оградом која се сади у осовини границе грађевинске парцеле или транспарентном оградом до висине од 1,60m, 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.

Одлагање отпада

Одлагање отпада врши се у одговарајуће посуде у сопственом дворишту за породичне стамбене објекте, односно у контејнере смештене на погодним локацијама у склопу парцеле.

Третман изграђених објеката

За изграђене објекте чија међусобна удаљеност износи мање од 3,0 м, у случају реконструкције и доградње, не могу се на суседним странама предвиђати наспрамни отвори стамбених просторија.

Правила грађења за остале намене

СТАНОВАЊЕ ВЕЋИХ ГУСТИНА од 150 - 250 СТ/ХА

| | |
|-------------------------------------|--|
| УРБАНИСТИЧКА (ПОД)ЦЕЛИНА | Ц4.1 |
| Претежна намена : | становање већих густина од 150 - 250 ст/ха |
| | |

| | |
|---|---|
| Пратеће намене : | пословање компатибилно основној намени становања, које не угрожава животну средину (ближе одређено у правилима уређења) |
| | објекти јавних намена, верски и инфраструктурни објекти |
| Врста и намена објеката који се могу градити : | породични стамбени објекти са максимално 4 стамбене јединице |
| | породични стамбено-пословни или пословно-стамбени објекат |
| | вишепородични стамбени, стамбено-пословни и пословно-стамбени објекат (минимално 4 стамбене јединице) |
| | пословни објекат (може се градити као јединствени објекат на парцели или као засебан објекат на парцели са породичним стамбеним објектом) |
| | помоћни објекти у функцији објеката основне намене |
| | објекти јавних намена |
| | верски објекти |
| | инфраструктурни објекти |
| Врста и намена објеката чија је изградња забрањена : | Забрањена је изградња свих објеката у којима се обављају делатности које могу да угрозе околне објекте и животну средину буком, вибрацијама, мирисима, гасовима, отпадним водама и другим штетним дејствима, као и објекти који се по архитектонском склопу не уклапају у окружење. |
| Тип изградње : (објекти на парцели могу бити) | слободно-стојећи |
| | двојни (објекти на суседним парцелама додирују једну заједничку линију границе парцеле) |
| | у непрекинутом низу (објекат додирује обе бочне линије грађевинске парцеле) |
| | у прекинутом низу (објекат додирује само једну бочну линију грађевинске парцеле) |

| | | |
|--|--|---|
| Услови за парцелацију, препарцелацију и формирање грађевинске парцеле : | Минимална површина парцеле : | за слободностојећи објекат: <ul style="list-style-type: none"> ▪ породични стамбени објекат је 3.0 ара ▪ породични стамбено-пословни и пословни објекат је 3.0 ара ▪ вишепородични стамбени, стамбено-пословни и пословни објекат је 6.0 ара |
| | | за двојни: <ul style="list-style-type: none"> ▪ породични стамбени и стамбено-пословни објекат је 4.0 ара (2 x 2.0 ара) |
| | | за објекте у прекинутом низу: <ul style="list-style-type: none"> ▪ породични стамбени и стамбено-пословни објекат је 3.0 ара ▪ вишепородични стамбени и стамбено-пословни објекат је 5.0 ара |
| | | за објекте у непрекинутом низу: <ul style="list-style-type: none"> ▪ породични стамбени и стамбено-пословни објекат је 1.5 ара ▪ вишепородични стамбени и стамбено-пословни објекат је 5.0 ара |
| | Минимална ширина фронта парцеле : | за слободностојећи објекат: <ul style="list-style-type: none"> ▪ породични стамбени објекат је 10.0м ▪ породични стамбено-пословни и пословни објекат је 15.0м ▪ вишепородични стамбени, стамбено-пословни и пословни објекат је 16.0м |
| | | за двојни: <ul style="list-style-type: none"> ▪ породични стамбени и стамбено-пословни објекат је 16.0м (2 x 8.0 м) |
| | | за објекте у прекинутом низу: <ul style="list-style-type: none"> ▪ породични стамбени и стамбено-пословни објекат је 8.0м ▪ вишепородични стамбени и стамбено-пословни објекат је 14.0м |
| | | |

| | | |
|--|----------------------|---|
| | | <p>за објекте у непрекинутом низу:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ породични стамбени и стамбено-пословни објекат је 5.0м ▪ вишепородични стамбени и стамбено-пословни објекат је 12.0м |
| <p>Максимални заузетости :</p> | <p>индекс</p> | <p>60%</p> <p>На постојећим изграђеним грађевинским парцелама чији је индекс заузетости већи од дозвољеног могућа је реконструкција и пренамене постојећих објеката.</p> |
| <p>Положај објекта на парцели :</p> | | <p>Новопланирани објекти се постављају у оквиру дефинисаних грађевинских линија (графички прилог „КАРТА УРБАНИСТИЧКЕ РЕГУЛАЦИЈЕ“).</p> <p><u>Најмање дозвољено растојање основног габарита (без испада) новог објекта и линије суседне грађевинске парцеле је за :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • објекте у непрекинутом низу је 0м. Када се постављају на бочној граници парцеле није дозвољено отварање прозора на бочним фасадама. • Објекте у прекинутом низу (новопланирани објекти) и за први и последњи у непрекинутом низу минимално растојање је 3,5м уз испуњен услов у погледу међусобне удаљености објеката у односу на намену и висину. <p>-За слободностојеће објекте:</p> <ul style="list-style-type: none"> • За објекте спратности до П+3 (четири надземне етаже) је 3,5м • За објекте спратности П+4 (пет надземних етажа) је 4м <p>Међусоба удаљеност нових и околних објеката, осим објеката у низу је 5м, тако што се обезбеђује удаљеност новог објекта од границе суседне парцеле.</p> <p>За изграђене објекте који су међусобно удаљени мање од 4м не могу се на суседним странама предвиђати наспрамни отвори.</p> |
| <p>Спратност :</p> | | <p>максимално По + П + 3 – четири надземне етаже,</p> <p>осим у блоку оивиченом улицама Бана Милутина, Цара Душана и дечијим вртићем, где је максимално По + П + 4 - пет надземних етажа</p> <p>висина назитка поткровне етаже износи максимално 1,6 м , рачунајући од коте пода поткровне етаже до висине кровног венца.</p> |

| | |
|---|---|
| | дозвољена је изградња подрумске или сутеренске етаже, уколико не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе |
| Услови за изградњу другог објекта на парцели : | дозвољена је изградња другог објекта основне или пратеће намене у оквиру планираних урбанистичких параметара |
| | Минимална удаљеност слободностојећег објекта на истој парцели износи 1/2 висине вишег објекта. За објекте у дубини парцеле обавезно обезбедити прилаз ка јавној површини минималне ширине 2,5 м. |
| | Дозвољена је изградња једног помоћног објекта на парцели, приземне спратности |
| Уређење зелене површине : | минимално 20% површине грађевинске парцеле уредити зеленим површинама . |
| Архитектонско обликовање и материјализација: | Објекте градити од квалитетних, савремених материјала, са циљем постизања већег разреда у смислу енергетске ефикасности. У обликовном смислу објекте уклопити у постојећи амбијент. Кровови обавезно коси , максималног нагиба до 45°. |
| Услови за постојеће објекте: | <ul style="list-style-type: none"> - Постојећи објекти могу се реконструисати, адаптирати и санирати у постојећим габаритима. - Постојећи објекти могу бити дограђени уз поштовање планираних урбанистичких параметара. - Постојеће објекте који се налазе у појасу регулације планираних саобраћајница уклонити приликом привођења земљишта планираној намени - Постојећи објекти који делом задиру у планирану грађевинску линију, задржавају се уз услов да се доградња врши у складу са планираном грађевинском линијом. - Уколико је постојећи објекат на мањој удаљености од границе суседне парцеле, од планом прописане, није дозвољено отварање отвора на фасади изузев на помоћним просторијама са парапетом минималне висине од 1,80м или фиксни "стаклени зидови" (стаклене призме) за нужно осветљење просторија. |
| Минимални степеном комуналне опремљености: | <ul style="list-style-type: none"> - обезбеђен излаз на јавни пут - могућност прикључења на електроенергетску и мрежу водовода и канализације - решено одлагање комуналног отпада |

| | |
|------------------------|--|
| Остала правила: | <p>- Приликом пројектовања придржавати се важећих прописа и норматива за пројектовање ове врсте објеката и прописа за стабилност објеката.</p> <p>- На постојећим изграђеним парцелама, које су мање од прописаних дозвољена је реконструкција, доградња или замене објеката до највећег дозвољеног степена заузетости. Могућа је промена намене из стамбене у пословну.</p> |
|------------------------|--|

Урбанистичке мере обезбеђења за потребе одбране земље

Министарство одбране Републике Србије, Управа за инфраструктуру утврдило је 2007. године услове и захтеве за прилагођавање потребама одбране земље у оквиру Плана. Према њима има посебних услова и захтева и то:

Војни комплекси – касарна «Петар Лековић», „Бакионица“ и Дом Војске у Улици Петра Лековића бр.14 у Пожеги су били предвиђени Мастер планом за отуђење јер нису неопходни за функционисање Војске Србије, те планским решењима треба дефинисати друге адекватне намене за тај простор (становање, централне делатности, јавне функције). Касарна Бакионица је отуђена за потребе изградње Новог гробља у Пожеги, за коју локацију је донет ПДР « Ново гробље» , па се то као стечена обавеза преузима у овај план. Такође, отуђен је и Дом Војске, који је општина Пожега откупила за потребе развоја културе и образовања.

У обухвату плана Генералне регулације Пожеге налазе се два војна комплекса.

Актом бр.19066-6 од 29.12.2020.год., издати су нови услови Министарства одбране којима се Војни комплекси „Петар Лековић“ и „Владе Радовановић“ третирају као комплекси „посебне намене“ неопходан за функционисање Војске Србије.

Према условима Министарства одбране РС комплексе је потребно штитити зоном заштите и то :

- зона заштите војног комплекса „Петар Лековић“ износи 50м
- зона заштите војног комплекса «Владе Радовановић» износи 50м.

У зонама заштите око војних комплекса на подручју плана обавезно тражити услове Министарства одбране РС за све врсте интервенција у простору (нова изградња, реконструкција, доградња, адаптација, санација, и др.) који се налази у зони заштите.

5. Услови изградње објекта и уређења парцеле

1. Подаци о планираном објекту

- Врста радова : реконструкција у доградња.
- Тип објеката : слободно стојећи објекат.
- Намена објекта : становање.

- Број функционалних јединица : једна стамбена јединица
- Укупна површина парцеле : 477,00 м²
- Спратност са планираном доградњом : П+0.
- Постојећи објекти на парцели, површина под свим објектима укупно : 132,50 м².
- Постојећи стамбени објекат, предмет доградње, бруто : 80,00 м² + трем ~4,30 м² .
- Бруто површина доградње : ~21,50 м²
- Укупна бруто површина, основни обј. са доградњом : 107,00 м².
- БРГП укупно са доградњом : 107,00 м²
- Површина под објектом (са планираном доградњом) : 107,00 м².
- Нето површина доградње : 13,86 м².
- Нето површина планираног објекта са доградњом : 82,46 м²
- Положај објекта на парцели : Према графичком прилогу Ситуација из пројектне документације (Идејно решење), објекат је у оквиру грађевинских линија.
- Отвори на објекту : у складу са Идејним решењем.
- Висина објекта, слеме : 5,83 м мерено од коте готовог пода приземља.
- Висина надзетка : није планиран.
- Облик крова, кровне равни : према Идејном решењу, коси кров.
- Врста кровног покривача : нема посебних захтева, према ИДР.
- Обрада фасаде : према ИДР.
- Снегобрани и олуци : обавезно постављање уз услов да стрехе не смеју прелазити на суседну парцелу нити се атмосферске воде са кровне равни смеју сливати на суседне парцеле.
- Приступ објекту : пешачки приступ је планиран са улице Краља Милутина, а колски директно са ул.Димитрија Туцовића.
- 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 : Правилник о условима и нормативима за пројектовање стамбених зграда и станова ("Службени гласник РС", бр. 58/2012, 74/2015 и 82/2015), као и осталим прописима и законским одредбама за ту врсту објекта.

У складу са чл.8ђ Закона о планирању и изградњи, током спровођења обједињене процедуре, надлежни орган искључиво врши проверу испуњености формалних услова за изградњу и не упушта се у оцену техничке документације, нити испитује веродостојност докумената које прибавља у тој процедури, већ локацијске услове издаје у складу са актима и другим документима из члана 8б овог Закона.

Одговорни пројектант дужан је да идејни пројекат уради у складу са правилима грађења и свим осталим условима садржаним у локацијским условима.

5.2 Урбанистички показатељи :

- Површине за обрачун коефицијената износе :

Површина парцеле : 477,00 м²

Површина под свим објектима (са доградњом) : ~150 м²

- индекс заузетости : 31 % < 60 % (макс. дозвољени индекс одређен Планом генералне регулације Пожега)

5.3 Услови уређења парцеле

- *Слободне површине* затравити и озеленети уз примену садног материјала који не спречава природно проветравање простора у проценту од мин 20%. ИДР је предвиђено је преко 20% зелених површина.

- *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.

- *Паркирање и гаражирање* возила је обавезно у оквиру сопствене грађевинске парцеле, изван површине јавног пута, по минималном стандарду 1. ПМ по стамбеној јединици. ИДР приказана су 2 (два) паркинг места за путничка возила.

Места за смештај возила и простор за маневрисање возила приликом уласка/изласка на места за смештај, у зависности од угла паркирања, димензионисати према важећим нормативима. Димензије просторног габарита (2,5x5,0 за управно и 2,3x6,0 за подужно паркирање) су полазни геометријски стандард у планирању и пројектовању паркиралишта за путничке аутомобиле.

- *Ограђивање* : Грађевинска парцела се може оградити према условима из ППР Пожеге датим у овом акту, поднаслов Ограђивање парцела по појединим зонама : 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 отворати ван регулационе линије.

Одводњавање и нивелација

Површинске воде одводе се са парцеле слободним падом према риголама, односно према улици (код регулисане канализације, односно јарковима) са најмањим падом од 1,5 %.

Површинске воде са једне грађевинске парцеле не могу се усмеравати према другој парцели.

Заштита суседних објеката

На грађевинским парцелама није дозвољена било каква изградња која би могла угрозити објекте на суседним парцелама и њихову функцију. Приликом формирања градилишта и изградње потребно је обезбедити све објекте на парцели као и суседне објекте у погледу статичке стабилности.

Одлагање отпада

Одлагање отпада врши се у одговарајуће посуде у сопственом дворишту за породичне стамбене објекте, односно у контејнере смештене на погодним локацијама у склопу парцеле.

6. Услови за прикључење на инфраструктуру

Водоводна и канализациона инфраструктура – ИДР-ем планиран је прикључак на постојећу водоводну и канализациону мрежу.

Електроенергетска инфраструктура – ИДР-ем планиран је прикључак на постојећу водоводну и канализациону мрежу.

7. Подаци о потреби спровођења процедуре процене утицаја на животну средину

Овај орган је узео у обзир критеријуме критеријуме за одлучивање о потреби израде процене утицаја на животну средину наведене у Листи I- Пројекти за које је обавезна процена утицаја на животну средину и Листи II- пројеката за које се може захтевати процена утицаја на животну средину, утврђене Уредбом о утврђивању листе пројеката за које је обавезна процена утицаја и листе пројеката за које се може захтевати процена утицаја на животну средину и Листе ("Сл.гл.РС",бр.114/08).

Предметни пројекат није садржан у наведеним листама те нема потребе за спровођењем процедуре процене утицаја на животну средину.

ОБАВЕЗА ЈЕ инвеститора да примени важеће техничке нормативе и стандарде прописане за изградњу, коришћење и одржавање ове врсте објеката, сигурносну и другу опрему, у складу са важећим техничким нормативима и стандардима, односно прописима којима се уређује изградња и коришћење ове врсте објеката као и да се истих придржава у току пословне експлоатације као и одговарајућих мера заштите и услова које су утврдили други овлашћени органи и организације.

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

Констатовано је да Идејно решење не обрађује потребу уклањања постојећих објеката ради планиране доградње.

9. Промена намене пољопривредног земљишта

Катастарска парцела број 434/11 КО Пожега се према врсти земљишта води као градско грађевинско земљиште, а по култури као земљиште под зградом и др. обј. и земљиште уз зграду и други објекат, те није потребно вршити промену намене у грађевинско земљиште.

10. Посебни услови

- Иако за изградњу наведеног објекта није прописана законска обавеза прибављања сагласности на техничку документацију утврђеном чл. 33., 34. и 35. Закона о заштити од пожара ("Сл. гласник РС", бр. 111/2009, 20/2015, 87/2018 и 87/2018 - др. закони), а сходно томе ни обавеза прибављања услова у погледу мера заштите од пожара, потребно је, у фази пројектовања и извођења радова са свим припадајућим инсталацијама, опремом и уређајима, применити мере заштите од пожара утврђене

важећим законима, техничким прописима, стандардима и другим актима којима је уређена област заштите од пожара.

- Предметни објекат је на удаљености од преко 100 м од ивице комплекса касарне, тј. није у зони заштите војног комплекса «Владе Радовановић» чија ширина износи 50м. Уз захтев за издавање грађевинске дозволе, приложити оверену Изјаву да се власник одриче права покретања судског поступка против Министарства одбране за накнаду штете по било ком основу у вези са утицајем војног комплекса и објеката, на коришћење предметног објекта.

11. Уз захтев за издавање локацијских услова приложено је :

- Геодетски снимак постојећег стања, израђен од стране „GEOPROFIL ING“ Ивањица, овлашћено лице Миодраг Ђуровић геометар.
- Доказ о уплати (накнада за ЦЕОП и РАТ)
- Идејно решење (dwg и pdf формат), 0-Главна свеска и 1-Пројекат архитектуре, број техничке документације 01/24 -1 ИДР, јануар 2024.год., урађено од стране АГИ “ ИНГ ПРОЈЕКТ “, Пожега, одговорно лице и главни пројектант : Миљко Ковачевић, дипл.инг.грађ., број лиценце : 310 5941 03.
- Копија катастарског плана и Копија катастарског плана водова
- Информација о локацији
- Захтев за озакоњење од 06.02.2024.год.
- Тапија
- Пуномоћје.

12. 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.

13. 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.96/2023) 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/>. 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.96/2023) и доказ о власништву.

14. Поука о правном средству

На издате локацијске услове може се изјавити приговор општинском већу преко овог органа или електронским путем кроз централни информациони систем, у року од три дана од дана достављања.

15. Напомена

/

Саставни део издатих Локацијских услова је :

- Графички прилог бр.1 – извод из ИДР-а,

- Идејно решење (dwg и pdf формат), 0-Главна свеска и 1-Пројекат архитектуре, број техничке документације 01/24 -1 ИДР, јануар 2024.год., урађено од стране АГИ “ ИНГ ПРОЈЕКТ “, Пожега, одговорно лице и главни пројектант : Миљко Ковачевић, дипл.инг.грађ., број лиценце : 310 5941 03.

ПО Начелнице ОУ Пожега,

Драгана Стефановић, дипл.инж.арх.

ГРАФИЧКИ ПРИЛОГ

ЛОКАЦИЈСКИ УСЛОВИ

