

РЕПУБЛИКА СРБИЈА

Општина Пожега

Општинска управа



Одељење за урбанизам, грађевинарство,

стамбено-комуналне послове и

заштиту животне средине

Е-писарница : 002066666 2024 06706 000 000 000 001

ROP-POZ-20412-LOC-1/2024

23.08.2024.године

ПОЖЕГА

Одељење за урбанизам, грађевинарство, стамбено - комуналне послове и заштиту животне средине Општинске управе Пожега, решавајући по захтеву инвеститора Драгана Ђоковића из Велике Жевице, [REDACTED], поднетог преко пуномоћника Ђорђа Павловића из Пожеге, [REDACTED], на основу члана 53а Закона о планирању и изградњи („Сл.гл.РС“, бр. 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, 83/18, 31/19, 37/19-др.закон, 9/20, 52/21 и 62/23), Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем („Сл.гл.РС“, бр.96/2023), Уредбе о локацијским условима ("Сл. гласник РС", бр.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) издаје

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

за изградњу приземног стамбеног објекта са једним станом

на катастарској парцели бр. 4625/3 КО Пожега

1. Подаци о катастарској парцели / локацији

1. На основу електронски прибављених података из базе катастра непокретности Републичког геодетског завода – јавни приступ од 21.08.2024.године, катастарска парцела бр.4625/3 КО Пожега (Лист непокретности број 6405) је површине 671 м², према врсти земљишта се води као градско грађевинско земљиште, док се према начину коришћења земљишта вди као њива 4.класе у површини 293 м²

- (део парцеле 1) и воћњак 3. класе у површини 378 м² (део парцеле 2). Имаоц права на парцели је Ђоковић (Стево) Сандра, приватна својина у уделу 1/1.
- У оквиру обједињене процедуре по службеној дужности прибављена је Копија катастарског плана за кат. парцелу бр.4625/3 КО Пожега, број 952-04-145-15112/2024 од 23.07.2024.године, издата од стране РГЗ- Службе за катастар непокретности Пожега.
 - У оквиру обједињене процедуре по службеној дужности прибављено је Уверење број 956-307-17789/2024 од 11.07.2024.године, издато од стране РГЗ - Републичког геодетског завода - Сектор за катастар непокретности - Одељење за катастар водова Ужице, којим се потврђује да на кат. парцели бр.4625/3 КО Пожега нема евидентираних водова.

1.4 Уз захтев за издавање локацијских услова приложен је Катастарско-топографски план кат. парцеле бр.4625/3 КО Пожега, израђен од стране Агенције за геодетске послове "ГЕО ГРИД ИНГ", овлашћено лице Адам Ђоковић, инж. геодезије, овера Небојша З. Ђедовић, струк. инж. геодез., лиценца бр. 02 0888 23, април 2024. године.

1.5 У складу са чланом 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, 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) локацијски услови се издају за катастарску парцелу која испуњава услов за грађевинску парцелу. У предметном случају катастарска парцела број 4625/3 КО Пожега има довољну површину, ширину фронта парцеле према саобраћајници и приступ на јавну саобраћајну површину, па испуњава услове за грађевинску парцелу.

2. АНАЛИЗА И ОЦЕНА ЗАХТЕВА

Локација на којој се гради објекат се налази на катастарској парцели број 4625/3 КО Пожега и њена површина износи 671 м². Колски и пешачки приступ парцели је директан, са улице Десимира Смиљанића. Новопроектовани објекат је слободностојећи, једнопородични, приземне спратности, пројектован према планом прописаним удаљењима од граница парцела и у складу са грађевинском линијом према саобраћајницама. Предвиђена је изградња породичног објекта са једном стамбеном јединицом. Главни улаз у објекат се налази на северној страни објекта. Терен на коме је предвиђен објекат је у благом паду од запада према истоку.

Идејним решењем се планира изградња стамбеног објекта који треба да задовољи потребе једне породице. На парцели је предвиђено паркинг место за 1 аутомобил и поплочање парцеле – паркинг места, приступне стазе и стазе око објекта. Остатак парцеле је зеленило.

На парцели постоји подземна инфраструктура – канализација, која није евидентирана у катастру. Предвиђено је измештање канализационог вода на нову трасу на истој парцели, тако да не смета радовима на планираном објекту. Такође, на парцели постоји помоћни објекат који није евидентиран у катастру, и који је предвиђен за уклањање.

Идејним решењем на локацији је предвиђен простор за постављање контејнера за прикупљање комуналног отпада, који се налази у простору између грађевинске и регулационе линије, уз приступ на јавну саобраћајницу.

3. ПОДАЦИ О КЛАСИ И НАМЕНИ ОБЈЕКТА

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

4. ПОДАЦИ О ЦЕЛИНИ, ОДНОСНО ЗОНИ И НАМЕНИ ИЗ ПЛАНСКОГ ДОКУМЕНТА

- Катастарска парцела број 4625/3 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 број 4625/3 КО Пожега, по основу режима коришћења земљишта спада у површине остале намене, а припада урбанистичкој целини Ц14, подцелини Ц14.1 - становање средњих густина 60-150 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).

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 средњих густина од 60 - 150 ст/ха

У складу са традицијом и карактером насеља најзаступљеније је становање средњих густина које подразумева доминантно објекте породичног становања.

Планирана је реконструкција, доградња и адаптација постојећих и изградња нових објеката породичног становања, са максимално 3 стамбене јединице.

У склопу становања могућа је изградња и објекта друге компатибилне намене чија делатност неће имати штетног утицаја на околину: пословање, јавни садржаји, спорт и рекреација, комунални објекти, сервиси, верски објекти, мала привреда и др., с тим да њихова заступљеност на нивоу целине не прелази 30% укупне површине.

Дозвољене делатности у зони породичног становања, које се могу обављати у склопу породичних стамбено-пословних, пословних и пословно-производних објеката су из области:

- трговине (прехрана, роба широке потрошње и др.),
- услужног занатства (ситни занати различитих врста који немају штетног утицаја на окружење),
- услужних делатности (за задовољавање локалних потреба становника),
- угоститељства (различити облици угоститељских услуга – мотели, пансиони, ресторани, кафеи и сл.),
- здравства (апотеке, опште и специјалистичке ординације, амбуланте и сл.),
- социјалне заштите (сервиси за чување деце, вртићи, играонице за децу, смештај и нега старих и изнемоглих лица и др.),

- културе (галерије, библиотеке, читаонице, биоскопске и позоришне сале и др.),
- забаве (билијар, видео игре, кладионице и др.),
- спорта (спортски терени, теретане, вежбаонице и др.),
- пословно-административних делатности (банаке, поште, представништва, агенције, пословни бирои и сл.),
- и друге делатности уз услов да не угрожавају околину, животну средину и

услове становања, буком, гасовима, отпаднима материјама или другим штетним утицајима, односно да су предвиђене мере, којима се у потпуности обезбеђује околина од загађења и да се у складу са наменом и капацитетима може обезбедити одговарајући приступ, начин снабдевања и прописан број паркинг места за кориснике.

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 ограђивати зиданом или транспарентном оградом до висине 1,60 m.
- Парцеле чија је кота нивелете виша од 0,90 м од суседне, могу се ограђивати 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 ограђује.
- 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 ограђивати 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 оградни 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.

СТАНОВАЊЕ СРЕДЊИХ ГУСТИНА од 60 - 150 СТ/ХА

<p>УРБАНИСТИЧКЕ (ПОД)ЦЕЛИНЕ</p>	<p>Ц2.1, Ц7.2, Ц11.1, Ц12.2, Ц14.1, Ц18, Ц20.3, Ц21.1 и Ц23</p>
<p>Претежна намена :</p>	<p>становање средњих густина од 60 - 150 ст/ха</p> <ul style="list-style-type: none"> • стамбени породични објекти са максимално 3 стамбене јединице <p>вишепородични стамбени, стамбено-пословни објекти</p>
<p>Пратеће намене :</p>	<ul style="list-style-type: none"> • пословање компатибилно основној намени становања, које не угрожава животну средину (ближе одређено у правилима уређења) • помоћни објекат у функцији главног објекта (гаража, остава и сл.) • објекти јавних намена, верски и инфраструктурни објекти
<p>Врста и намена објеката који се могу градити :</p>	<p>породични стамбени објекти са максимално 3 стамбене јединице</p> <p>стамбено-пословни објекти</p> <p>вишепородични стамбени, стамбено-пословни објекти</p> <p>пословни објекти</p> <p>помоћни објекти у функцији објеката основне намене</p> <p>објекти јавних намена</p> <p>верски објекти</p>

		инфраструктурни објекти
Код стамбено-пословних објеката, пословање се остварује у приземљу објекта, као функционално независна јединица.		
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)		Слободностојећи
		Двојни (објекти на суседним парцелама додирују једну заједничку линију границе парцеле)
		Објекти у непрекинутом низу (објекат додирује обе бочне линије грађевинске парцеле)
		Објекти у прекинутом низу (објекат додирује само једну бочну линију грађевинске парцеле)
Услови за парцелацију, препарцелацију и формирање грађевинске парцеле :	Минимална површина парцеле :	за слободно-стојећи објекат: <ul style="list-style-type: none"> ▪ породични стамбени објекат је 3.0 ара, изузетно 2.0ара (односи се на постојеће парцеле којима је формирањем саобраћајница смањена површина) ▪ породични стамбено-пословни објекат је 3.0 ара • вишепородични стамбени, стамбено-пословни је 6.0ара
		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

		<p>за објекте у непрекинутом низу:</p> <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
	<p>Минимална ширина фронта парцеле :</p>	<p>за слободностојећи објекат:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ породични стамбени објекат је 10.0м ▪ породични стамбено-пословни објекат је 15.0м ▪ вишепородични стамбени, стамбено-пословни је 16.0м
		<p>за двојни:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ породични стамбени и стамбено-пословни објекат је 16.0м (2 x 8.0 м)
		<p>за објекте у прекинутом низу:</p> <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 индекс заузетости :</p>	<p>50%</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>Минимално растојање објекта и линије суседне грађевинске парцеле је:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ 1 m – са отворима за помоћне просторије (уз обавезу да отвор садржи парапет од 1,8м); 	

	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 2.0м – са отворима за стамбене просторије. ▪ ½ висине вишег објекта за вишепородичне објекте <p>Испади на објектима не смеју да пређу регулациону линију.</p> <p><u>Удаљеност планираних од околних објеката</u>, осим објеката у низу је 5м, а минимум 4м, ако један од зидова објекта садржи отворе за дневно осветљење.</p> <p>За изграђене објекте који су међусобно удаљени мање од 4м не могу се на суседним странама предвиђати наспрамни отвори стамбених просторија.</p>
<p>Спратност :</p>	<p>За породичне објекте:</p> <p>-максимално По + П + 1 + Пк (П+2) – три надземне етаже</p> <p>За вишеподродичне објекте:</p> <p>-максимално По + П + 3 – четири надземне етаже</p> <hr/> <p>висина назитка поткровне етаже износи максимално 1,6 м, рачунајући од коте пода поткровне етаже до висине кровног венца.</p> <hr/> <p>дозвољена је изградња подрумске или сутеренске етаже уколико не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе</p>
<p>Услови за изградњу другог објекта на парцели :</p>	<p>На парцелама чија је површина већа од 5.0ари дозвољена је изградња другог објекта основне или пратеће намене у оквиру планираних урбанистичких параметара</p> <hr/> <p>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 3,5 м за све врсте објеката што задовољава противпожарне услове.</p> <hr/> <p>Дозвољена је изградња једног помоћног објекта на парцели, приземне спратности</p>
<p>Уређење зелене површине :</p>	<p>минимално 25% површине грађевинске парцеле уредити зеленим површинама .</p>
<p>Архитектонско обликовање и материјализација:</p>	<p>Објекте градити од квалитетних, савремених материјала, са циљем постизања већег разреда у смислу енергетске</p>

	<p>ефикасности. У обликовном смислу објекте уклопити у постојећи амбијент. Кровови обавезно коси , максималног нагиба до 45°.</p>
<p>Услови за постојеће објекте:</p>	<p>Постојећи објекти могу се реконструисати, адаптирати и санирати у постојећим габаритима.</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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.
<p>Минимални степен комуналне опремљености:</p>	<ul style="list-style-type: none"> - обезбеђен излаз на јавни пут - могућност прикључења на електроенергетску и мрежу водовода и канализације - решено одлагање комуналног отпада
<p>Остала правила:</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Приликом пројектовања придржавати се важећих прописа и норматива за пројектовање ове врсте објеката и прописа за стабилност објеката. - 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>Услови Завода за заштиту споменика културе:</p>	<ul style="list-style-type: none"> • У оквиру урбанистичке целине Ц18 налазе се археолошки локалитети Блашковина, Крчевина. Катастарске парцеле ових археолошких локалитета на којима је планирано становање средњих густина су: 3415, 3421, 3427, 3428, 3432, 3433, 3434, 3442, 3557, 3558, 3561, 3560, 3559, 3567, 3565, 3528 и 4024 КО Пожега. <p>Ова два археолошка локалитета припадају Висибаби које је утврђено за непокретно културно добро-археолошко</p>

налазишта од великог значаја.

* Забрањује се извођење било каквих радова на дефинисаним подручјима без посебних услова Завода у Краљеву као територијално надлежног. Будући да археолошка налазишта у Висибаци представљају остатке материјалне културе из историјског периода, осим извођења заштитних археолошких истраживања за наведени простор као основна мера прописује се и презентација откривених остатака.

- У оквиру урбанистичке подцелине Ц7.2 налази се археолошки локалитет – добро под претходном заштитом Пожежница. Катастарске парцеле овог археолошког локалитета на којима је планирано становање средњих густина су: 1446/1, 1446/7, 1446/8, 1446/9, 1445, 1444/6, 1444/5, 1444/1, 1441/5, 1441/1 и 1936 КО Пожега.

* Забрањује се извођење било каквих радова на дефинисаним подручјима без посебних услова Завода у Краљеву као територијално надлежног. Будући да археолошко налазиште Пожежница представља остатке материјалне културе из историјског периода, осим извођења заштитних археолошких истраживања за наведени простор као основна мера прописује се и презентација откривених остатака.

- У оквиру урбанистичке целине Ц18 уочене су површине:

- Близина локалитета Крчевина, к.п. бр. 3406, 3411, 3413, 3446 и 3410/11 КО Пожега,
- Близина локалитета Блашковина, к.п. бр. 3616, 3545 и 3614 КО Пожега,

на којима је идентификовано постојање археолошког материјала које сходно према Закону о културном наслеђу представљају потенцијална археолошка подручја.

* Забрањује се извођење било каквих радова на дефинисаном подручју без посебних услова Завода у Краљеву као територијално надлежног. Сви радови на наведеним парцелама у зависности од обима и карактера, подразумевају извођење заштитних археолошких истраживања или континуирани археолошки надзор стручног лица-археолога.

5. услови ИЗГРАДЊЕ објеката и уређења парцеле

1. Подаци о планираном објекту

- Врста планираних радова: изградња
 - Намена објекта: породични стамбени објекат
 - Тип објекта: слободностојећи објекат
 - Садржај објекта: све у функцији становања
 - Број функционалних јединица: 1
- Спратност планираног објекта: П (приземље)
 - БРГП планираног објекта: 119,01 м²
 - Бруто површина приземља: 119,01 м²
 - НЕТО површина објекта: 98,65 м²
 - Број паркинг места: једно паркинг место
 - Висина објекта (слеме): 5,68 м од готовог пода приземља до слемена
 - Облик крова, кровне равни: нема посебних услова, према ИДР-у, коси вишеводни кров
 - Врста обраде крова: нема посебних услова, према ИДР-у
 - Обрада фасаде: нема посебних услова, према ИДР-у
 - Светла висина: 2,60 м (према подацима из ИДР)
 - Положај објекта на парцели: у свему према ИДР-у, а у складу са условима хоризонталне регулације из плана
 - Приступ објекту: приступ је директан са планиране улице Десимира Смиљанића
 - 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

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 Законом и правилницима за изградњу ове врсте објеката као и са правилима уређења и грађења и свим осталим условима садржаним у локацијским условима.

5.2 Урбанистички показатељи :

Површина за обрачун коефицијената износи:

- површина кат.парц.парцеле: 671 м²
- површина под планираним објектом: 119,01 м²
- индекс заузетости парцеле: 17,74% (< 50%-макс.коефицијент одређен Планом)

5.3 Услови уређења парцеле

Озелењавање слободних површина

- Слободне површине затравити и озеленети уз примену садног материјала који не спречав природно проветравање простора у проценту од минимално 25% површине парцеле. Идејни решењем је планирано партерно уређење од 67,66% зелених површина.

Паркирање

- Паркирање и гаражирање возила је обавезно у оквиру сопствене грађевинске парцеле, изван површине јавног пута, по критеријуму једно паркинг место по једној стамбеној јединици. У конкретном случају потребно је обезбедити 1 паркинг место.

Ограђивање

- грађевинска парцела се може оградити зиданом оградом до висине од 0,90м (рачунајући о коте тротоара), или транспарентном оградом до висине од 1,40м. Зидане и друге врсте оград 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 живо 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 с 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 %.

Атмосферске воде са крова и околних платоа одвести до зелених површина или спровести риголама до јавних површина, с обзиром да у том делу града нема изграђене атмосферске канализације. Површинске воде са једне грађевинске парцеле несмеју угрожавати суседне парцеле и објекте, нити јавне површине.

Заштита суседних објеката

На грађевинским парцелама није дозвољена било каква изградња која би могла угрозити објект 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 – у свему према Техничким условима за пројектовање и прикључење, бр.5358/1 од 08.08.2024.године, издатим од стране ЈКП "Наш Дом", у којима је наведено да за предметну локацију постоји могућност прикључења на водоводну мрежу, на постојећој водоводној цеви пречника 63мм која пролази ивицом предметне парцеле. На предметној локацији постоји изграђена канализациона мрежа, па се прикључак објекта може извести на најближи канализациони шахт. Трасу канализације која прелази преко парцеле потребно је изместити тако да не дође до поремећаја у функционисању исте.

Електроенергетска инфраструктура – у складу са Условима за пројектовање и прикључење бр.2541200-D-09.20.-360786/2-24 од 09.08.2024.године, издатим од стране „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд, Огранак Електродистрибуција Ужице. Уз услове за пројектовање достављен је и Уговор о пружању услуга за прикључење на дистрибутивни систем електричне енергије бр.2541200-D-09.20.-360786/2-24-УГП од 09.08.2024.године. Инвеститор је у обавези да попуни недостајуће информације у Уговору, својеручно потпише, скенира и овери квалификованим електронским сертификатом и крз захтев за пријаву радова у обједињеној процедури, достави потписани Уговор надлежном органу.

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

Телекомуникациона инфраструктура – у свему према Техничким условима за прикључење на јавну телефонску мрежу, бр.350213/2-2024 од 15.08.2024.године, издатим од стране „ТЕЛЕКОМ СРБИЈА“ АД-Одељење за планирање и изградњу мреже Ужице, Пријепоље.

Сви наведени технички услови су саставни део ових локацијских услова, и у потпуности се морају испоштовати. За штете настале због непоштовања истих трошкове сноси инвеститор.

7. ПОДАЦИ О ПОТРЕБИ СПРОВОЂЕЊА ПРОЦЕДУРЕ ПРОЦЕНЕ УТИЦАЈА НА ЖИВОТНУ СРЕДИНУ

Овај орган је узео у обзир 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

Увидом у захтев и Идејно решење констатовано је да на локацији постоји засебан помоћни објекат ван локације предвиђене за изградњу планираног стамбеног објекта, који је предвиђен

за уклањање. Из тог разлога, површина помоћног објекта није ушла у обрачун урбанистичких коефицијената – индекса заузетости парцеле.

Рушење дела постојећег објекта је могуће извести на један од два начина.

Први је да се рушење реализује у оквиру припремних радова за изградњу планираног објекта. Сагласно члану 137. став 2. Закона о планирању и изградњи, припремни радови се изводе на основу грађевинске дозволе за изградњу објекта. У том случају, извођење припремних радова (рушење постојећег објекта) мора бити обухваћено техничком документацијом за изградњу новог објекта, односно пројектом за грађевинску дозволу. Поступак подношења захтева и документација која се прилаже уз захтев за издавање грађевинске дозволе прописани су чланом 135. Закона о планирању и изградњи и чланом 16. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем.

Други начин је да се уклањање објекта спроведе на основу дозволе о уклањању објекта. Поступак за издавање дозволе о уклањању објекта прописан је чланом 168. Закона о планирању и изградњи. Уз захтев за издавање дозволе о уклањању објекта, односно његовог дела подноси се следеће:

- пројекат рушења са техничком контролом;
- доказ о својини на објекту;
- услови, ако се ради о објекту чијим рушењем би био угрожен јавни интерес (заштита постојеће комуналне и друге инфраструктуре, заштита културног добра, заштита животне средине и сл.).

Дозвола о уклањању објекта, односно његовог дела издаје се решењем у року од 8 дана од дана достављања уредне документације.

9. ПРОМЕНА НАМЕНЕ ПОЉОПРИВРЕДНОГ ЗЕМЉИШТА

Катастарска парцела бр.4625/3 КО Пожега има површину 671 м², према врсти земљишта се води као градско грађевинско земљиште, док се према начину коришћења земљишта води као њива 4.класе у површини 293 м² (део парцеле 1) и воћњак 3. класе у површини 378 м² (део парцеле 2).

Планом генералне регулације Пожеге («Службени лист Општине Пожега» бр. 5/15, 7/16, 2/17, 14/18, 13/21, 15/21, 9/23 и 18-1/24) на катастарској парцели бр.4625/3 КО Пожега извршена је промена намене из пољопривредног у грађевинско земљиште.

Према намени простора дефинисаној у Плану генералне регулације Пожеге, предметна катастарска парцела припада урбанистичкој подцелини Ц14.1, са наменом Становање средњих густина од 60-150 ст/ха.

Сходно одредбама Одлуке о обухвату грађевинског земљишта коме је намена промењена из пољопривредног у грађевинско земљиште до 15. јула 1992. године («Сл.лист општине Пожега» бр. 5/11), катастарска парцела бр.4625/3 КО Пожега се налази у градском подручју и представља земљиште коме је намена из пољопривредног у грађевинско земљиште (намена индивидуално становање) промењена на основу тада важећег Генералног урбанистичког плана Пожеге (Опш. сл.гл.бр.5/89 и 4/04) пре 15.07.1992.године.

Сходно члану 88. став 6. Закона о планирању и изградњи („Сл.гл.РС“, бр. 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, 83/18, 31/19, 37/19-др.закон, 9/20, 52/21 и 62/23), ако је промена намене, односно врсте земљишта из

пољопривредног у грађевинско извршена на основу закона, планског документа, одлуке надлежног органа или уколико је изграђен објекат у складу са законом до 15. јула 1992.године, односно до дана ступања на снагу Закона о пољопривредном земљишту („Сл.гл.РС“ бр.49/92), не плаћа се накнада за промену намене земљишта, без обзира што је као култура одређене класе тог земљишта уписана њива, виноград, воћњак, ливада, пашњак, трстик-мочвара ил неплодно земљиште.

10. ПОСЕБНИ УСЛОВИ

- Уз захтев за издавање грађевинске дозволе доставити доказ о власништву, јер се према подацима из катастра као власник предметне парцеле води Ђоковић (Стево) Сандра у уделу 1/1.
- Техничким условима за пројектовање и прикључење бр.5358/1 од 08.08.2024.године, издатим од стране ЈКП "Наш Дом" Пожега дефинисана је обавеза инвеститора да измести трасу канализације која прелази преко кат. парцеле бр.4625/3 КО Пожега, тако да не дође до поремећаја у функционисању исте. Из тог разлога, уз захтев за издавање грађевинске дозволе доставити доказ – Потврду надлежног предузећа да је извршено предвиђено измештање канализационог вода, односно изјаву инвеститора да ће предвиђено измештање инфраструктуре извршити пре пријаве радова, у ком случају се уз захтев за потврду пријаве радова доставља потврда надлежног предузећа о извршеном измештању канализације.
- Након исходавања грађевинске дозволе, приликом пријаве радова потребно је надлежном органу који спроводи обједињену процедуру, доставити попуњен и електронски оверен Уговор о пружању услуге за прикључење на ДСЕЕ, а у складу са Условима за пројектовање и прикључење бр.2541200-D-09.20.-360786/2-24 од 09.08.2024.године. издатим од стране „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд, Огранак Електродистрибуција Ужице.

11. 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 које је поднет захтев.

12. ДОКУМЕНТАЦИЈА ПРИЛОЖЕНА УЗ ЗАХТЕВ ЗА ИЗДАВАЊЕ ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА

- Катастарско-топографски план кат. парцеле бр.4625/3 КО Пожега, израђен од стране Агенције за геодетске послове "ГЕО ГРИД ИНГ", овлашћено лице Адам Ђоковић, инж. геодезије, овера Небојша З. Ђедовић, струк. инж. геодез., лиценца бр. 02 0888 23, април 2024. године.
- Доказ о уплати (накнада за ЦЕОП и Републичка административна такса)
- Идејно решење (dwg и pdf формат), 0-Главна свеска и 1-Пројекат архитектуре, број техничке документације 56/2024 - ИДР, Пожега, јун 2024.године, урађено од стране „WORKROOM“ Пожега, [REDACTED], одговорни пројектант Ђорђе Павловић, м.и.а., број лиценце 300 А00876 19
- Пуномоћје оверено од стране инвеститора

13. 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 ("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://сеор.арг.гов.рс/eregistrationportal/>. Обједињена процедура, односно одређене фазе обједињене процедуре покрећу се пред надлежним органом попуњавањем одговарајућег захтева, односно пријаве кроз ЦИС, који се потписује квалификованим електронским потписом.

- Уз захтев за издавање грађевинске дозволе подноси се документација сачињена у складу са Правилником о садржини, начину и поступку израде и начин вршења контроле техничке документације према класи и намени објекта (Сл.гл.РС бр.96/2023) и доказ о власништву.

14. 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.

15. САСТАВНИ ДЕО ИЗДАТИХ ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА ЈЕ

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

- Сви наведени технички услови у целости и истоветној и идентичној садржини

- Идејно решење (dwg и pdf формат), 0-Главна свеска и 1-Пројекат архитектуре, број техничке документације 56/2024 - ИДР, Пожега, јун 2024.године, урађено од стране „WORKROOM“ Пожега, [REDACTED], одговорни пројектант Ђорђе Павловић, м.и.а., број лиценце 300 А00876 19

Обрадила: Мирјана Вајовић, дпп

ПО ОВЛАШЋЕЊУ НАЧЕЛНИКА ОУ ПОЖЕГА,

Решење број 001693907 2024 06706 000 000 000 001 04 01

од 20.05.2024.године

Драгана Стефановић, дипл. инж. арх

Графички прилог бр.1 – извод из ИДР-а

(ситуација из Идејног решења)

