

РЕПУБЛИКА СРБИЈА

Општина Пожега

Општинска управа

Одељење за урбанизам, грађевинарство,

стамбено-комуналне послове и

заштиту животне средине

03 број 350–109/17

ROP-POZ-10685-LOC-1/2017

23.05.2017. године

П о ж е г а

Одељење за урбанизам, грађевинарство, стамбено - комуналне послове и заштиту животне средине Општинске управе Пожега, решавајући по захтеву Василић Милана из Чајетине, [REDACTED], који је поднет преко пуномоћника Добривоја Стевановића из Пожеге, [REDACTED], на основу члана 53а став 1 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 565/2 КО Рупељево

1. Подаци о катастарској парцели/локацији

- Према Копији плана и Изводу из листа непокретности број 860 КО Рупељево, заводни број 952-04-23/2017 од 27.04.2017.године, катастарска парцела број 565/2 КО Рупељево се према врсти земљишта води као пољопривредно земљиште, њива б. класе у површини од 12645 м2 и ливада б. класе у површини 20000 м2, укупно 32645 м2. Власници предметне катастарске парцеле су Василић Милан из Чајетине, [REDACTED], са обимом удела 12546/32546 и Василић Милош из Златибора, [REDACTED], са обимом удела 20000/32546.

- Према Уверењу издатом на основу евиденције катастра водова број 952-04-23/2017 од 26.04.2017.године издатом од надлежног Републичког геодетског завода - Службе за катастар непокретности Пожега, на кат. парцели број 565/2 КО Рупељево нема евидентираних и учртаних водова.

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 повремени 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 565/2 КО Рупељево се налази у подручју обухваћеним Просторним планом општине Пожега (Службени лист општине Пожега број 8/13).

- Према намени простора дефинисаној у ППО Пожега (Реферална карта бр.1 - Намена простора), кат. парцела број 565/2 КО Рупељево, припада обрадивим површинама – пољопривредно земљиште.

- У мрежи насеља, насеље Рупељево се налази у категорији осталих насеља – примарних села, без перспективе осамостаљивања у функционалном смислу (саобраћајна повезаност, ресурси за пољопривреду и туризам и близина локалног центра). Остала насеља имаће претежно мешовиту намену, која подразумева: становање са услугама, туристичким смештајем и малим производним погонима у домаћој радиности. И овде се акценат ставља на пољопривредну производњу и на сточарство са могућношћу производње здраве хране и органске пољопривреде.

- Имајући у виду да се предметна кат.парцела налази на самој граници грађевинског1 подручја са наменом постојећег руралног становања (контактна зона), 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.
- Уз општински пут, граница заштитног појаса (5 м од регулационе линије) представља грађевинску линију.
- Максимални индекс заузетости је 40%.
- Највећа дозвољена спратност породичног стамбеног објекта је П+1+Пк.

4. Услови изградње објекта и уређења парцеле

4.1 Подаци о планираном објекту

- Радови који се врше: изградња
- Врста објекта: слободностојећи објекат
- Намена објекта: породични стамбени објекат
- Величина објекта: максимално 18,90 x 12,40м
- Садржај објекта: једна стамбена јединица
- Планирана спратност објекта: П (приземље)
- Површина под објектом (брuto): 190,28м²
- Бруто развијена грађевинска површина: 190,28м²
- Позиција објекта: према графичком прилогу (ситуација из пројекта) који је саставни део овог акта
- Облик крова, кровне равни: вишеводни
- Врста кровног покривача: цреп
- Отвори на фасади: без ограничења, слободно формиран
- Обрада фасаде: фасада мора бити завршно обрађена. Форму и текстуру обраде одредити тако да се иста уклопи у постојећи амбијент; користити светлије нијансе и тонове за фасаду.
- 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 са посебним акцентом на стабилност 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 оградни 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 0,58 %
 - индекс изграђености на парцели 0,0058

5. Услови за прикључење на инфраструктуру

Саобраћајни приступ – Саобраћајни приступ је директан, са постојећег пута, који тангира локацију са источне и северо-источне стране.

Водовод и канализација – Према Техничким условима број 1467/1 од 18.05.2017.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 Ø40мм, која се налази на око 10м од поменути парцеле. Максимални пречник за прикључну цев може бити 25мм.

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

Електроенергетска мрежа - Према Условима за прикључење на дистрибутивни систем електричне енергије број 27/117110/2017 од 11.05.2017.године, издатим од надлежног предузећа ЈП ЕПС «Електросрбија» Д.О.О. Краљево – Погон Пожега, постоје техничке могућности за прикључак планираног објекта, с тим што је инвеститор дужан да испуни обавезе које су наведене у предметним условима електродистрибуције.

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. Посебни услови

- Катастарска парцела број 563 КО Рупељево 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 (190,28м² бруто) и максималну³ 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 и износи 480м².

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.

- Имајући у виду да постоји сувласнички однос на кат. парцели бр.565/2 КО Рупељево, потребно је да, као доказ о решеним имовинско-правним односима, инвеститор од сувласника прибави оверену сагласност за изградњу предметног објекта.

8. Рок важности локацијских услова

- Локацијски услови важе 12 месеци од дана издавања или до истека важења грађевинске дозволе издате у складу са тим условима, за катастарску парцелу за коју је поднет захтев.

9. 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. 113/2015) 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 10683. 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.23/2015) и доказ о власништву.

10. 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.

Напомена: Саставни део издатих локацијских услова је графички прилог бр. 1, идејно решење и сви услови имаоца јавних овлашћења

Обрадила: Мирјана Вајовић, дпп

Н а ч е л н и к,
Нада Красић, дпп