



Општина Пожега

Општинска управа

Одељење за урбанизам, грађевинарство,
стамбено-комуналне послове и
заштиту животне средине
03 број 350 – 82/2021

ROP-POZ-288-LOCH-2/2020

19.03.2020. године

П о ж е г а

Одељење за урбанизам, грађевинарство, стамбено - комуналне послове и заштиту животне средине Општинске управе Пожега, решавајући по усаглашеном захтеву инвеститора **Мркић Дејана** [REDACTED] поднетог преко пуномоћника Бојана Тешића [REDACTED] на основу члана 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, 98/13-УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/19, 37/19-др. Закон и 9/20) и Плана генералне регулације Пожеге («Службени лист општине Пожега» бр.5/15, 7/16, 2/17 и 14/18), издаје:

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ**за изградњу стамбеног објекта**

на катастарској парцели број 4627/2 КО Пожега

1. ПОДАЦИ О КАТАСТАРСКОЈ ПАРЦЕЛИ / ЛОКАЦИЈИ:

Место :	Пожега	К.О. : Пожега			
Потес:	Кат. пар.:	Лист неп.:	Површина:	Кат. култ. и класа:	Врста земљишта :
Десимира Смиљанића	број 4627/2	Број 6222	4 а 68 м ²	1) воћњак 3. класе 468 м ²	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ

- Предметна катастарска парцела број 4627/2 КО Пожега је у приватној својини инвеститора у обиму удела 1/1.

Предметна катастарска парцела број 4627/2 КО Пожега је неизграђена.

На предметној катастарској парцели нема уцртаних и евидентираних подземних инсталација.

- Наведени подаци су званични подаци Републичког геодетског завода – Службе за катастар непокретности Пожега, исказани у : Копији плана за катастарску парцелу број 4627/2 КО Пожега, издатој 11.02.2021. године под бројем 952-04-145-1708/2021 и Уверењу да на предметној катастарској парцели нема евидентираних подземних инсталација , издатом од РГЗ – Одељења за катастар водова Ужице 14.01.2021. године под бројем 956-01-307-233/2021.

Оба документа прибављена су усвојеном, одбаченом захтеву и налазе се у досијеу предмета.

2. НАМЕНА, ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА НА ОСНОВУ ПЛАНСКОГ ДОКУМЕНТА :

- Катастарска парцела број 4627/2 КО Пожега, налази се у оквиру градског урбанистичког 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 и 14/18).

- Према намени простора дефинисаној у Плану генералне регулације Пожеге, предметна локација припада урбанистичкој целини **Ц 14.1 – становање средњих густина од 60-150 ст/ха са централним функцијама.**

Претежна намена простора :	становање средњих густина од 60-150 ст/ха са централним функцијама
Друге намене :	Дозвољена је изградња пословних, пословно-стамбених, стамбено-пословних и стамбених објеката намењених породичном и вишепородичном становању под условима који важе за целину и подцелину
Максимални индекс заузетости :	40%
Максимална спратност :	По+П+1+Пк
Положај објекта на парцели :	Новопланирани објекти се постављају у оквиру дефинисаних грађевинских линија. Најмање дозвољено растојање основног габарита (без испада) новог објекта и линије суседне грађевинске парцеле је за: <ul style="list-style-type: none">• лободностојеће објекте на делу бочног дворишта северне оријентације – 1,5 m• лободностојеће објекте на делу бочног дворишта јужне оријентације – 2,5 m• војне објекте на бочном делу дворишта – 4,0 m• а објекте у прекинутом низу – 2,5 m за први или последњи објекат у непрекинутом низу – 1,5 m
Тип изградње :	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)
МИНИМАЛНА ВЕЛИЧИНА ПАРЦЕЛЕ	<ul style="list-style-type: none">• за слободностојећи објекат: 3.0 ара• за двојни: 4.0 ара (2 x 2.0 ара)• за објекте у прекинутом низу: 2.0 ара за објекте у непрекинутом низу: 1.5 ар
МИНИМАЛНА ШИРИНА ФРОНТА	<ul style="list-style-type: none">- за слободностојеће објекте је 12m.- за двојни: 16.0m (2 x 8.0 m)- за објекте у низу: 5.0m
Уређење зелене површине :	Минимално 25% површине грађевинске парцеле уредити зеленим површинама
Паркирање :	- Паркирање обезбедити у оквиру парцеле. За сваку стамбену јединицу обезбедити једно паркинг место.

- 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 ограда.
-

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 оградџи не могу се отворати ван регулационе линије.

Грађевинске и регулационе линије су дате у графичком прилогу бр. 1 и морају се поштовати при пројектовању и изградњи објекта!

3. ПОДАЦИ О КЛАСИ И НАМЕНИ ОБЈЕКТА

Класа објекта :	СТАМБЕНА ЗГРАДА СА ЈЕДНИМ СТАНОМ
Категорија објекта :	А (незахтевни објекти)
Класификациона ознака :	111011
Процентуална заступљеност :	100,00 %

4. УСЛОВИ ИЗГРАДЊЕ ОБЈЕКТА И УРЕЂЕЊА ПАРЦЕЛЕ :

4.1 ПОДАЦИ О ПЛАНИРАНИМ ОБЈЕКТИМА И ПЛАНИРАНИМ РАДОВИМА НА ГРАЂЕВИНСКОЈ ПАРЦЕЛИ		
Радови који се врше :	Нова градња	
Намена објекта :	СТАМБЕНА ЗГРАДА	100,00 %
Тип објекта :	СЛОБОДНОСТОЈЕЋИ	
Габарит објекта :	10,36 x 10,81 м	
Садржај објекта :	Улаз, ходник, дневни боравак са кухињом и оставом, две собе, купатило, и тераса	
Спратност :	П (приземље)	
Површина земљишта под објектом :	96,88 м²	
Укупна површина грађевинске парцеле :	468 м²	
Укупна нето надземна површина објекта :	83,41 м ²	
Укупна БРГП надземно:	96,88 м ²	
Укупна планирана БРГП на парцели :	96,88 м ²	
Планирани индекс заузетости :	20,7 %	
Укупан проценат зелених површина :	65 %	
Планирани број паркинг места :	1	
Спратна висина :	265 цм	
Апсолутна висинска кота :	318,50 м	
Позиција објекта :	Према графичком прилогу / идејном решењу	
Конструкција :	Дрвена монтажна	
Нагиб кровне равни :	26 °	
Укупна висина објекта :	4,73 м слеме	

Врста кровног покривача :	Цреп
Материјализација фасаде :	Демит фасада
Стабилност објекта :	објекат пројектовати за осми степен сеизмичности по МКС

4.2 УРБАНИСТИЧКИ ПОКАЗАТЕЉИ

Планирани индекс заузетости :	20,7 %
-------------------------------	---------------

4.3 УСЛОВИ ЗА ФОРМИРАЊЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ:

Планирана грађевинска парцела има погодан облик, довољну површину и ширину фронта.

Катастарска парцела број 4627/2 КО Пожега представља градско грађевинско земљиште, коме је намена из пољопривредног у грађевинско земљиште промењена на основу Генералног урбанистичког плана Пожеге («Опш.сл.гл.» бр. 5/89, 4/04 и 1/11) . На основу члана 88 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, 98/13-УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/19, 37/19-др. Закон и 9/20) , ако је промена намене земљишта из пољопривредног у грађевинско извршена на основу планског акта до 15. јула 1992-е године, не плаћа се накнада за промену намене земљишта. Потребно је провести промену код надлежног РГЗ-Службе за катастар непокретности Пожега, а на основу уверења издатог од овог одељења.

Грађевинска парцела ће се прикључити на потребну инфраструктуру (вода, струја, канализација) према условима надлежних јавних предузећа.

Констатује се да се у границама предметне катастарске парцеле **може формирати грађевинска парцела** уз испуњење наведених услова.

4.4 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.

Ограђивање извести према правилима датим у тачки 2.

Обезбеђено је **једног паркинг место**.

5. УСЛОВИ ИЗГРАДЊЕ ОБЈЕКТА :

Објекти који се уклањају са грађевинске парцеле :	Нема
Етапност градње :	Није предвиђена
Обезбеђење суседних и комуналних објеката и земљишта :	Планираним радовима и коришћењем објекта, не сме се угрозити функција и сигурност суседних и комуналних објеката и земљишта. У том смислу, техничком документацијом предвидети потребне заштитне мере. Измештање, реконструкција или санација комуналних објеката чија је сигурност и функционалност угрожена извођењем планираних радова, или који својим положајем и функцијом угрожавају предметни објекат, може се вршити само по посебном поступку, уз сагласност и услове надлежног органа.

Заштита животне средине
:

Планираним радовима и коришћењем објекта, не смеју се битно погоршати постојећи природни услови у окружењу, битно умањити осунчање суседних објеката и парцела, потпуно заклонити постојећи видик корисницима суседних објеката, утицати на повећање нивоа буке, вибрација, зрачења, загађености ваздуха и сл. изнад дозвољене границе.

За предметну изградњу није потребно покретати поступак доношења одлуке о потреби израде студије процене утицаја на животну средину;

6. УСЛОВИ ЗА ПРИКЉУЧАК НА САОБРАЋАЈНУ И КОМУНАЛНУ ИНФРАСТРУКТУРУ:

САОБРАЋАЈНИ
ПРИКЉУЧАК :

На основу техничких услова за прикључење на јавну саобраћајницу, издатим 17.03.2021. године од Одељења за инвестиције, јавне набавке и развојне пројекте под бројем 09-86/2021, предметна катастарска парцела број 4627/2 КО Пожега има приступ на планом предвиђену улицу која је прописана Планом генералне регулације (*«Службени лист општине Пожега» бр.5/15, 7/16, 2/17 и 14/18*);

УСЛОВИ СНАБДЕВАЊА
ВОДОМ :

Прикључак на водоводну мрежу пројектовати и извести у свему према Техничким условима за прикључак на водоводну и канализациону мрежу будућег објекта породичне куће, издате 22.02.2021. године од ЈКП „НАШ ДОМ“ Пожега, под бројем 812/1 који су саставни део ових локацијских услова.

УСЛОВИ ОДВОЂЕЊА
ОТПАДНИХ ВОДА :

Прикључак на канализациону мрежу пројектовати и извести у свему према Техничким условима за прикључак на водоводну и канализациону мрежу будућег објекта породичне куће, издате 22.02.2021. године од ЈКП „НАШ ДОМ“ Пожега, под бројем 812/1 који су саставни део ових локацијских услова.

УСЛОВИ СНАБДЕВАЊА
ЕЛЕКТРИЧНОМ
ЕНЕРГИЈОМ :

Прикључак на електроенергетску мрежу пројектовати и извести у свему према Условима за пројектовање и прикључење издатим 18.03.2021. године од „Електродистрибуције Србије“ д.о.о., под бројем 8М.1.0.0-Д-09.20.-82535-21;

Инвеститор је у обавези да испуни обавезе и додатне услове који су наведени 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.-82535-21-УГП од 18.03.2021. 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.

УСЛОВИ ПРИКЉУЧЕЊА
НА ТК МРЕЖУ :

Прикључак на ТК мрежу пројектовати и извести у свему према Техничким условима за прикључење објекта на телеком. мрежу издате 03.03.2021. године од ТЕЛЕКОМА СРБИЈА ад под бројем 60800/3-2021, који су саставни део ових локацијских услова. У њима је, између осталог, наведено да се прикључење изведе надземно, доградњом приводног ваздушног кабла потребног капацитета и дужине, са разделника Миловића ливаде, кабл 1, извод 12. На објекту монтирати кровни носач и уводни заштитни лим и поставити кабл типа ТК ДСЛ (30) 59УМ 2х2х0,4 са уградњом потребне опреме за вешање и затезање итд.

7. ОПШТИ УСЛОВИ – САГЛАСНОСТИ :

- Инвеститор је дужан да о свом трошку, а под условима и уз сагласност јавних предузећа, измести све комуналне објекте чија би безбедност и функционалност били угрожени изградњом планираног објекта или би својим положајем угрозили безбедност будућег објекта.
- Обавеза је да се пројектованим променама у простору, односно будућом изградњом не доведу у питање сигурност и стабилност суседних објеката и грађевинских парцела. У том смислу, техничком документацијом предвидети потребне заштитне мере.

8. ПОСЕБНИ УСЛОВИ – САГЛАСНОСТИ :

- Приликом пројектовања поштовати све прописе и законе везане за заштиту животне средине, заштиту од пожара, санитарну и хигијенску заштиту.
- На основу Техничких услова ЈКП „НАШ ДОМ“, за прикључење објекта на канализациону мрежу потребно је прибавити **сагласност од власника катастарске парцеле број 4626 КО Пожега**, за пролазак канализационог прикључка.

9. УСЛОВИ ЗАШТИТЕ ОД ЕЛЕМЕНТАРНИХ НЕПОГОДА :

- Предметно насеље се налази у 8 (осмој) сеизмичкој зони и II климатској зони.

10. РОК ВАЖНОСТИ ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА :

- Локацијски услови важе 24 месеца од дана издавања или до истека важења грађевинске дозволе издате у складу са тим условима, за катастарске парцеле за коју је поднет захтев.

11. ОБАВЕЗЕ ИНВЕСТИТОРА :

- Пре подношења захтева за издавање грађевинске дозволе, потребно је да инвеститор прибави сагласност власника катастарске парцеле број 4626 КО Пожега за изградњу недостајуће комуналне инфраструктуре – прикључак на канализациони шахт преко приватне парцеле.

12. ДАЉЕ ПОДНОШЕЊЕ ЗАХТЕВА :

- Захтев за издавање решења о грађевинској дозволи предати искључиво у електронској форми, а све у складу са Правилником о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем (*«Сл.гл.РС» број 68/2019*) којим је ближе прописан поступак спровођења обједињене процедуре. Сви поступци у оквиру Обједињене процедуре обављају се искључиво кроз Централни информациони систем (ЦИС) који представља систем за електронско поступање у оквиру обједињене процедуре и могуће му је приступити преко веб странице: <https://ceop.apr.gov.rs/eregistrationportal/> као и <http://gradjevinskedomozvole.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 решења о грађевинској дозволи, подноси се техничка документација сачињена у складу са Законом 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, 98/13-УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19 и 37/19-др. закон) и Правилником о садржини, начину и поступку израде и начин вршења контроле техничке документације према класи и намени објекта («Сл.гл.РС» број 73/19) као и сагласност дефинисана у тачкама 8 и 11.

13. 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.

14. НАПОМЕНА:

-Саставни део издатих локацијских услова је и:

-Графички прилог бр. 1;

-Идејно решење урађено од стране архитектонског бироа „БТ ПОЗИТИВ“ Пожега - одговорни пројектант Бојан А. Тешић д.а. [REDACTED]

-Технички услови за прикључак на водоводну и канализациону мрежу будућег објекта породичне куће, издате 22.02.2021. године од ЈКП „НАШ ДОМ“ Пожега, под бројем 812/1;

-Услови за пројектовање и прикључење издати 18.03.2021. године од „Електродистрибуције Србије“ д.о.о., под бројем 8М.1.0.0-D-09.20.-82535-21;

-Технички услови за прикључење објекта на телеком. мрежу издати 03.03.2021. године од ТЕЛЕКОМА СРБИЈА ад под бројем 60800/3-2021.

-Технички услови за прикључење на јавну саобраћајницу, издати 17.03.2021. године од Одељења за инвестиције, јавне набавке и развојне пројекте под бројем 09-86/2021,

Обрађивач :

Ивана Кораћ, маг.инж.арх.

РУКОВОДИЛАЦ ,


Нада Красић, д.п.п.

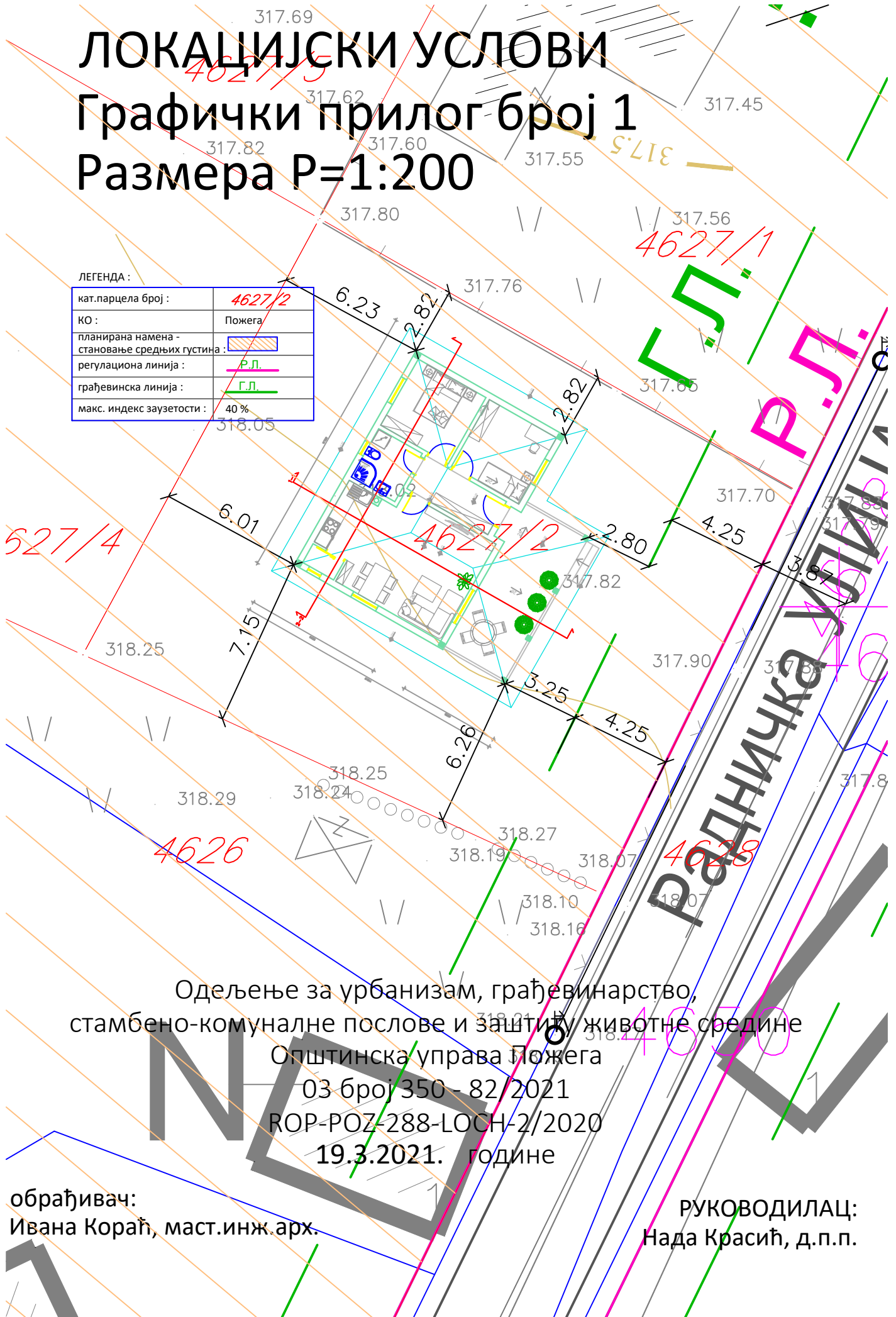
ЛОКАЦИЈСКИ УСЛОВИ

Графички прилог број 1

Размера Р=1:200

ЛЕГЕНДА:

кат.парцела број :	4627/2
КО :	Пожега
планирана намена - становање средњих густина :	
регулациона линија :	Р.Л.
грађевинска линија :	Г.Л.
макс. индекс заузетости :	40 %



Одељење за урбанизам, грађевинарство,
стамбено-комуналне послове и заштиту животне средине

Општинска управа Пожега

ОЗ број 350 - 82/2021

ROP-POZ-288-LOCH-2/2020

19.3.2021. године

обрађивач:
Ивана Кораћ, маст.инж.арх.

РУКОВОДИЛАЦ:
Нада Красић, д.п.п.