

РЕПУБЛИКА СРБИЈА

Општина Пожега

Општинска управа

Одељење за урбанизам, грађевинарство,

стамбено-комуналне послове и

заштиту животне средине

Е-писарница : 002153851 2024 06706 000 000 000 001

ROP-POZ-20985-LOC-1/2024

09.08.2024.год.

ПОЖЕГА



Одељење за урбанизам, грађевинарство, стамбено - комуналне послове и заштиту животне средине Општинске управе Пожега, решавајући по захтеву инвеститора Сретена Вуковића из Пожеге, [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 Просторног плана општине Пожега («Службени лист Општине Пожега» бр.8/13) издаје

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

за изградњу стамбеног објекта са једним станом, спратности II

на кат. парц. бр. 168/6 КО Здравчићи

1. Подаци о катастарској парцели / локацији

1. На основу електронски прибављених података из базе катастра непокретности Републичког геодетског завода - Геодетско-катастарски информациони систем од 09.08.2024.године, катастарска парцела бр.168/6 КО Здравчићи (Лист непокретности број 995) је површине 5830 м², према врсти земљишта се води као пољопривредно земљиште, а по култури њива 4.класе. Имаоци права на парцели су Вуковић (Миленко) Сретен, приватна својина у уделу 3770/5830 - подносилац

- захтева за изградњу, Петровић (Милан) Душан, приватна својина у уделу 1030/5830 и Совровић (Радојла) Милева, приватна својина у уделу 1030/5830.
- У оквиру обједињене процедуре по службеној дужности прибављена је Копија катастарског плана број 952-04-145-15111/2024 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 956-307-18008/2024 од 15.07.2024.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.168/6 КО Здравчићи нема евидентираних водова.

1.4 Уз захтев за издавање локацијских услова приложен је Катастарско-топографски план локације 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, јун 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 168/6 КО Здравчићи има довољну површину, ширину фронта парцеле према саобраћајници и директан 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 168/6 КО Здравчићи и њена површина износи 5830 м². Колски приступ је директан, са општинског пута (кат. парцела број 182 КО Здравчићи). Новопроектовани објекат је слободностојећи, једнопородични, приземне спратности, пројектован према планом прописаним удаљењима од граница парцела и у складу са грађевинском линијом према саобраћајници. Предвиђена је изградња породичног објекта са једном стамбеном јединицом. Главни улаз у објекат се налази на североисточној страни објекта. Терен на коме је предвиђен објекат је у благом паду је од југоистока према северозападу.

Идејним решењем се планира изградња стамбеног објекта који треба да задовољи потребе једне породице. Кота пода приземља је виша од коте терена за максимално 0,80 м. На парцели је предвиђено паркинг место за 1 аутомобил. Остатак парцеле је зеленило.

Канализациони прикључак објекта предвиђен је на септичку јаму чија је изградња према ИДР-у такође планирана на предметној катастарској парцели, и која ће служити за прикупљање отпадних вода из објекта до изградње канализационе мреже у том делу насеља.

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

- У мрежи насеља општине Пожега, сеоско насеље Здравчићи се налази у категорији „Насеља са појединим функцијама“.

- Поједине јавне функције у овим насељима и одређени развојни потенцијали (туризам, производња) издвајају ова насеља од примарних насеља. Насеља са појединим функцијама су Пилатовићи, Милићево Село, Горња и Доња Добриња и мање развијенија Честобродица, Узићи, Гугаљ, Здравчићи, Тучково. Насеља Честобродица, Узићи, Гугаљ, Тучково немају развијену мрежу јавних функција, али се издвајају због могућег развоја пословања и производње дуж битнијих путних праваца.

Радно активно становништво и у наредном периоду ће бити претежно ангажовано у секундарним и терцијарним делатностима. Што се тиче степена опремљености ова насеља пожељно је да имају: становање са услугама, мале производне погоне, амбуланту, апотеку, четвороразредну основну школу, предшколску установу.

Са минималним капацитетима, али као пожељан ниво опремања могу да имају насељски парк, дом културе, рекреативно-спортски центар са базеном и спортским теренима, као и неком специјалистичком туристичком понудом.

- У оквиру Просторног плана општине је урађена Шема насеља за сеоско насеље Здравчићи. **Предметна локација се према Шеми насеља Здравчићи налази у зони пољопривредног земљишта – обрадиве површине, непосредно уз постојеће и планирано грађевинско подручје са наменом – рурално становање.**

Према Рефералној карти бр.1 ППО Пожега – „Намена површина“, катастарска парцела број 168/6 КО Здравчићи се налази изван грађевинског подручја, у простору дефинисано као остало земљиште, са наменом пољопривредно земљиште – обрадиве површине. Непосредно уз предметну катастарску парцелу са јужне стране се налази постојећи и планирани грађевински реон.

Према Рефералној карти бр.2 ППО Пожега – „Мрежа насеља и инфраструктура“ катастарска парцела број 168/6 КО Здравчићи се налази уз општински пут II реда.

Према Рефералној карти бр.3 ППО Пожега – „Туризам и заштита простора“, катастарска парцела број 168/6 КО Здравчићи се налази у Рурално еколошкој зони запад – Скрапеж.

Према Рефералној карти бр.4 ППО Пожега – „Спровођење“, за простор катастарске општине Здравчићи је дата могућност израде плана генералне регулације и то као израда

урбанистичког плана другог приоритета.

За парцеле које се налазе на граници или са друге стране одређених граница (грађевинског подручја, зоне, одређене намене и сл.) служба надлежна за издавање локацијске дозволе издаје на основу правила овог плана за доминантну намену у окружењу предметне парцеле.

Доминантна намена грађевинског земљишта, које није јавно, је становање или туризам или производња-пословање, док се поједине парцеле могу наменити компатибилним наменама.

Компатибилне намене су: становање, делатности, пословање, трговина, угоститељство, занатство и услуге, комунални и саобраћајни објекти у функцији становања, пословања или снабдевања горивом, паркинзи и гараже, уређене зелене површине, сви објекти јавних служби и верски објекти.

Имајући у виду да се катастарска парцела број 168/6 КО Здравчићи налази непосредно уз границу постојећег грађевинског реона са наменом руралног становања, то се сходно прелазним и завршним одредбама просторног плана може одобрити изградња у складу са правилима доминантне намене у окружењу.

НАМЕНА, правила уређења и грађења на основу планског документа

величина грађевинске парцеле

Минимална површина парцеле за изградњу објеката :

- породичног становања
 - слободностојећи објекат300,0 m²

ширина фронта грађевинске парцеле

Најмања ширина фронта грађевинске парцеле у зависности од намене простора:

За објекте породичног становања:

- минимално слободностојећи објекат.....12,0m

ТИП ОБЈЕКТА

Тип објеката, у насељима руралног типа, је најчешће слободностојећи, ређе у прекинутом низу. Тип објекта се утврђује према преовлађујућем типу у окружењу, облику и величини парцеле, конфигурацији терена, постојећим објектима на парцели и на суседним парцелама.

Положај објекта у односу на регулацију и у односу на границе грађевинске парцеле

За изградњу новог објекта на неизграђеној парцели одређује се грађевинска линија као преовлађујућа постојећа грађевинска линија суседних објеката, али не мање од 3,0m (осим у случају да су претежно регулациона и грађевинска линија идентичне).

На неизграђеним просторима минимално одстојање грађевинске линије од постојеће регулационе линије је 5,0m, осим у случају када то услови терена или локације не дозвољавају када може бити мање, али не мање од 3,0m.

Највећи дозвољени индекс заузетости

Максимални индекс заузетости: породично становање 40%

Највећа дозвољена спратност објеката

Максимална спратност породичног стамбеног објекта је П+1+Пк,

Максимална висина надзетка за етаж у поткровљу износи 1,60 m.

Не дозвољава се изградња две етаже поткровља.

Објекти могу имати подрумске или сутеренске просторије ако не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе.

Висина објекта је :

- на релативно равном терену - растојање од нулте коте до коте слемена (за објекте са косим кровом), односно венца (за објекте са равним кровом);
- на стрмом терену са нагибом према улици (навише), кад је растојање од нулте коте до коте нивелете јавног или приступног пута мање или једнако 2,00 m - растојање од нулте коте до коте слемена, односно венца;
- на стрмом терену са нагибом према улици (навише), кад је растојање од нулте коте до коте нивелете јавног или приступног пута веће од 2,00 m - растојање од коте нивелете јавног пута до коте слемена (венца) умањено за разлику висине преко 2,00 m;
- на стрмом терену са нагибом од улице (наниже), кад је нулта кота објекта нижа од коте јавног или приступног пута - растојање од коте нивелете пута до коте слемена (венца);
- на стрмом терену са нагибом који прати нагиб саобраћајнице висина објекта утврђује се применом одговарајућих тачака овог члана.

Кота приземља објеката одређује се у односу на коту нивелете јавног или приступног пута,

- кота приземља нових објеката на равном терену не може бити нижа од коте нивелете јавног или приступног пута;
- кота приземља може бити највише 1,20 m виша од нулте коте;
- за објекте на стрмом терену са нагибом од улице (наниже), када је нулта кота нижа од коте нивелете јавног пута, кота приземља може бити највише 1,20 m нижа од коте нивелете јавног пута;
- за објекте који у приземљу имају нестамбену намену (пословање и делатности) кота приземља може бити максимално 0,20 m виша од коте тротоара (денивелација до 1,20 m савладава се унутар објекта).

Објекти могу имати подрумске или сутеренске просторије ако не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе.

Најмања дозвољена међусобна удаљеност објеката И УДАЉЕНОСТ објеката од границе парцеле

- Међусобна удаљеност стамбених објеката

Међусобна удаљеност објеката према типу изградње износи:

- минимална удаљеност за објекте породичног становања је 4,0 m,
- постојећи објекти чија међусобна удаљеност износи мање од 3,0 m не могу на тој страни имати отворе стамбених просторија (у случају реконструкције).

- Растојање од границе парцеле

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

- слободностојеће објекте на делу бочног дворишта северне орјентације 1,5 m
- слободностојеће објекте на делу бочног дворишта јужне орјентације 2,5 m

У случајевима кад се на суседној парцели налази већ изграђени стамбени објекат тад се обавезно задржава одстојање од 15,0m од међе и 10,0m зеленог заштитног појаса.

У случајевима где је урбанистичким планом простор одређен као радна зона тим планом се утврђују и прописују потребна одстојања.

Санитарне отпадне воде

У насељима у којима не постоји канализација, отпадне воде насеља се евакуишу у септичке јаме. Полазиште за њихово грађење је следеће:

- септичке јаме су водонепропусни објекти који служе само за привремено одлагање отпадних вода, јер се оне морају редовно празнити црпљењем њиховог садржаја и његовим одношењем на одговарајућу локацију (у ППОВ након његове реализације). Септичке јаме се третирају само као прелазно решење за локалну санитацију на нивоу домаћинства или комплекса, до изградње канализационе мреже насеља.

- септичке јаме поставити: минимално 2,0 м од ограде комплекса; минимално 5,0 м од објекта; минимално 10,0 м од регулационе линије; минимално 20,0 м од бунара.

- Забрањено је да се садржај септичких јама празни испуштањем у окружење (у водотоке и подземље). Стриктно је забрањено увођење отпадних вода у бунаре који су

напуштени након увођења водовода у насеља.

- У септичким јамама се обавља процес анаеробног разлагања органских чврстих материја. Ове материје се распадају на дну танка стварајући гасове који се пењу на површину и носе собом фину суспензију која једним делом поново пада на дно јаме, а другим делом одлази из јаме заједно са исталоженом каналском водом. За уклањање и овог материјала препоручују се септичке јаме са две па и три коморе.

- Дубина септичке јаме треба да буде у границама 1,25-2,0 м а однос ширине према дужини да се креће од 1:2 до 1:4. За мање септичке јаме препоручује се септичка јама са две коморе с тим да прва комора износи 2/3 укупне запремине. Веће септичке јаме се могу градити са више комора (3-4), од којих прва захвата око 1/2 укупне запремине. Минимална запремина прве коморе треба да буде не мања од 2 м³.

положај појединих грађевинских елемената и начин ограђивања парцеле

Испади на објекту не могу прелазити грађевинску линију више од 1,60 м, односно регулациону линију више од 1,20 м и то на делу објекта вишем од 3,00 м. Хоризонтална пројекција испада поставља се у односу на грађевинску, односно регулациону линију.

Грађевински елементи на нивоу приземља могу прећи грађевинску, односно регулациону линију (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада), и то:

- излози локала - 0,30 м, по целој висини, кад најмања ширина тротоара износи 3,00 м, а испод те ширине тротоара није дозвољена изградња испада излога локала у приземљу;
- излози локала - 0,90 м по целој висини у пешачким зонама;
- транспарентне браварске конзолне надстрешнице у зони приземне етаже - 2,00 м по целој ширини објекта са висином изнад 3,00 м;
- платнене надстрешнице са масивном браварском конструкцијом - 1,00 м од спољне ивице тротоара на висини изнад 3,00 м, а у пешачким зонама према конкретним условима локације;
- конзолне рекламе - 1,20 м на висини изнад 3,00 м.

Грађевински елементи (еркери, дократи, балкони, улазне надстрешнице са и без стубова, надстрешнице и си.) на нивоу првог спрата могу да пређу грађевинску, односно регулациону линију (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада), и то:

- на делу објекта према предњем дворишту - 1,20 м, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 50% уличне фасаде изнад приземља;
- на делу објекта према бочном дворишту претежно северне оријентације (најмањег растојања од 1,50 м) - 0,60 м, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 30% бочне фасаде изнад приземља;
- на делу објекта према бочном дворишту претежно јужне оријентације (најмањег растојања од 2,50 м) - 0,90 м, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 30% бочне фасаде изнад приземља;
- на делу објекта према задњем дворишту (најмањег растојања од стражње линије суседне грађевинске парцеле од 5,00 м) - 1,20 м, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 30% стражње фасаде изнад приземља.

Грађевински елементи испод коте тротоара - подрумске етаже - могу прећи грађевинску, односно регулациону линију (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада), и то:

- стопе темеља и подрумски зидови - 0,15 m до дубине од 2,60 m испод површине тротоара, а испод те дубине - 0,50 m;
- шахтови подрумских просторија до нивоа коте тротоара - 1,00 m.
- Стопе темеља не могу прелазити границу суседне парцеле, осим уз сагласност власника или корисника парцеле.

Отворене спољне степенице могу се постављати на објекат (предњи део) ако је грађевинска линија 3,00 m увучена у односу на регулациону линију и ако савлађују висину до 0,90 m. Степенице које савлађују висину преко 0,90 m улазе у габарит објекта. Степенице које се постављају на бочни или задњи део објекта не могу ометати пролаз и друге функције дворишта.

Грађевинске парцеле могу се оградавати зиданом оградом до висине од 0,90 m (рачунајући од коте тротоара) или транспарентном оградом до висине од 1,40 m.

Парцеле чија је кота нивелете виша од 0,90 m од суседне, могу се оградавати транспарентном оградом до висине од 1,40 m која се може постављати на подзид чију висину одређује надлежни општински орган.

Зидане и друге врсте ограде 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 1,40 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 1,40 m, 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.

Парцела у сеоском насељу може се преградавати у функционалне целине (стамбени део, економски део, економски приступ, стамбени приступ и окућница), с тим да висина унутрашње ограде не може бити већа од висине спољне ограде.

Услови и начин обезбеђивања приступа парцели и простора за паркирање возила

- Паркирање и гаражирање возила

Паркирање и гаражирање возила је обавезно у оквиру сопствене грађевинске парцеле, изван површине јавног пута у односу :

- једно паркинг место (пм)/једна стамбена јединица, код породичног становања.

Возила могу бити паркирана или гаражирана у објекту или на парцели.

Приступ парцели мора бити обезбеђен пролазом минималне ширине 3,5 m, а уколико је прилазни пут дужи од 20 m пролаз мора бити минималне ширине од 5,5 m.

Излаз на јавну саобраћајницу

Грађевинска парцела мора имати **излаз на јавну саобраћајницу** односно трајно обезбеђен приступ на јавну саобраћајницу. Ако се грађевинска парцела не ослања директно на јавну саобраћајницу, њена веза са јавном саобраћајницом се остварује преко приступног пута оптималне дужине 50 m и минималне ширине 3,5 m. Ако се приступни пут користи за једну грађевинску парцелу, може се формирати у оквиру те парцеле, а ако се користи за повезивање две или више грађевинских парцела са јавном саобраћајницом, формира се као посебна парцела.

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: II (приземље)
- БРГП планираног објекта: 59,61 м²
- Бруто површина приземља: 59,61 м²
- НЕТО површина објекта: 50,10 м²
- Број паркинг места: једно паркинг место
- Висина објекта (слеме) : 5,06 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: 2,70 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 општинског пута II реда
- 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: 5830 м²
- површина под планираним објектом 59,61 м²
- индекс заузетости : 1,02% (< 40%-макс.коэф. за породично становање 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 20% површине парцеле. Идејни решењем је планирано партерно уређење од 61,57% зелених површина.

Паркирање

- Паркирање и гаражирање возила је обавезно у оквиру сопствене грађевинске парцеле, изва 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 транспарентно оградом до висине 1,40м, која се поставља према катастарском плану и операту, тако да стубови ограде буду на земљишту власника ограде. Врата и капије на уличној огради не могу 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.5264/1 од 01.08.2024 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 40мм која се налази на удаљености од 120м од парцеле бр.168/6 КО Здравчићи. На предметној локацији нема изграђене канализационе мреже, па је одвођење отпадних вода потребно решити изградњом непропусне септичке јаме, све према правилима струке и условима наведених у овом акту, поднаслов „Санитарне отпадне воде“.

Електроенергетска инфраструктура – у складу са Условима за пројектовање и прикључење бр.2541200-D-09.20.-353629/2-24 од 07.08.2024.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.-353629-24-УГП од 07.08.2024.године. Инвеститор је у обавези да попуни недостајуће информације у Уговору, својеручно потпише, скенира и овери квалификованим електронским сертификатом и кроз 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.

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 Идејно решење констатовано је да на локацији не постоје објекти које је потребно уклонити ради планиране изградње.

9. ПРОМЕНА НАМЕНЕ ПОЉОПРИВРЕДНОГ ЗЕМЉИШТА

Кат. парцела бр.168/6 КО Здравчићи има површину 5830 м², према врсти земљишта води се као пољопривредно земљиште, а по култури и класи као њива 4.класе.

Минимална површина парцеле одређена планом за изградњу ове врсте објеката (слободностојећи објекат руралног становања) износи 300м². У конкретном случају, за изградњу објекта површине 60 м² уз заузетост парцеле под објектом 40%, потребна је грађевинска парцела површине 150м². Обзиром на то да је важећим ППО Пожега за изградњу стамбеног објекта у зони руралног становања прописана минимална грађевинска парцела површине 300м², то је потребно извршити промену намене дела парцеле из пољопривредног у грађевинско земљиште за минимално 300м².

Изградња на пољопривредном земљишту није могућа без промене намене истог, стога је потребно извршити промену намене земљишта пре подношења захтева за издавање грађевинске дозволе.

У складу са чланом 16. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем („Сл.гл.РС“, бр.96/2023), уз захтев за издавање грађевинске дозволе доставити доказ да је плаћена накнада за промену намене земљишта из пољопривредног у грађевинско земљиште, ако се ради о земљишту за које је прописано плаћање ове накнаде пре издавања грађевинске дозволе.

10. ПОСЕБНИ УСЛОВИ

- Имајући у виду да се према евиденцији Републичког геодетског завода - Геодетско-катастарски информациони систем од 09.08.2024.године, као имаоци права на катастарској парцели бр.168/6 КО Здравчићи воде Вуковић (Миленко) Сретен, приватна својина у уделу 3770/5830 - подносилац захтева за изградњу, Петровић (Милан) Душан, приватна својина у уделу 1030/5830 и Совровић (Радојла) Милева, приватна својина у уделу 1030/5830, уз захтев за издавање грађевинске дозволе потребно је приложити сагласност сувласника за планирану изградњу.
- Уз захтев за издавање грађевинске дозволе за стамбени објекат, у инвестиционо-техничкој документацији приложити техничке карактеристике септичке јаме која је приказана на графичком прилогу ИДР-а, ради прибављања дозволе за помоћни објекат (септичка јама) у склопу јединствене грађевинске дозволе за стамбени објекат.
- Такође, могуће је у посебном поступку, поднети захтев за прибављање решења о одобрењу за извођење радова. Септичка јама спада у помоћне објекте који су у функцији главног објекта, а граде се на истој парцели на којој је саграђен или може бити саграђен главни стамбени, пословни или објекат јавне намене (гараже, оставе, септичке јаме, бунари, цистерне за воду и сл.). По захтеву инвеститора за изградњу помоћних објеката, орган надлежан за издавање грађевинске дозволе издаје решење о одобрењу за извођење радова. Садржај и контрола техничке документације која се

прилаже уз захтев за издавање решења о одобрењу извођења радова, уређује се прописом којим се прописује садржај техничке документације.

- 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.-353629/2-24 од 07.08.2024.године. издатим од стране „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд, Огранак Електродистрибуција Ужице .
- Уз захтев за издавање грађевинске дозволе доставити доказ да је плаћена накнада за промену намене земљишта из пољопривредног у грађевинско земљиште, ако се ради о земљишту за које је прописано плаћање ове накнаде пре издавања грађевинске дозволе.

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. УЗ ЗАХТЕВ ЗА ИЗДАВАЊЕ ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА ПРИЛОЖЕНО ЈЕ :

- Катастарско-топографски план локације израђен од 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, јун 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 60/2024 - ИДР, Пожега, јул 2024.године, урађено од стране „DOMUS AUREA“ Пожега, у [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://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 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 60/2024 - ИДР, Пожега, јул 2024.године, урађено од стране „DOMUS AUREA“ 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)

