

РЕПУБЛИКА СРБИЈА

Општина Пожега

Општинска управа

Одељење за урбанизам, грађевинарство,

стамбено-комуналне послове и

заштиту животне средине

03 број 350–302/2021

ROP-POZ-20269-LOC-2/2021

12.08.2021. године

П о ж е г а



Одељење за урбанизам, грађевинарство, стамбено - комуналне послове и заштиту животне средине Општинске управе Пожега, решавајући по захтеву инвеститора Милије (Петар) Мијаиловић из Пожеге, ул. [REDACTED], ЈМБГ : [REDACTED], поднео је преко свог пуномоћника Тијане Буквић из Пожеге, сеоско насеље Пилатовићи бб, ЈМБГ : [REDACTED] на основу члана 53а став 1 Закона о планирању и изградњи („Службени 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, 145/14, 83/2018, 31/2019, 37/2019-др закон, 9/2020 и 52/2021) и Просторног плана општине Пожега („Службени лист општине Пожега“ бр. 8/13) издаје

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

за изградњу стамбеног објекта са једним станом спратности П+0

на кат. парцели бр.120 КО Лопаш

1. Подаци о катастарској парцели/локацији

1.1 Према подацима који су по службеној дужности прибављени са сервисне магистрале е-управе 05.07.2021.год., катастарска парцела бр.120 КО Лопаш (број листа непокретности 4 КО Лопаш) се према врсти земљишта води као грађевинско земљиште изван грађевинског подручја. По култури и класи као пашњак 5. класе површине дела парцеле 457 м² и земљиште уз зграду и други објекат површине 500м². Укупна површина парцеле износи 1084 м².

Имаоци права на парцели уписани су Милија (Петар) Мијаиловић из Пожеге, ул. [REDACTED], ЈМБГ [REDACTED], са обимом удела ½ и Мијаиловић (Петар) Снежана из Пожеге, ул. Војводе Мишића бр.11.

На предметној кат. парцели евидентирана су два објекта и то :

-обј. бр.1 – продична стамбена зграда у површини од 71,00 м² и

-обј.бр.2 – помоћна зграда површине 56 м², оба уписана као објекти изграђени

без одобрења за градњу. Имаоци права на објектима су, као и на парцели, Милија (Петар) Мијаиловић из Пожеге, ул. [REDACTED], ЈМБГ [REDACTED], са обимом удела ½ и Мијаиловић (Петар) Снежана из Пожеге, ул. Војводе Мишића бр.11 са обимом удела ½. У теретном листу листа непокретности стоји забележба врсте терета - објекат изграђен без дозволе од 24.09.2004.год.

1.2 Према подацима из Главне свеске Идејног решења, предметној локацији се приступа дитектно саобраћајнице, некатегорисаног пута, кат. парцела бр.2054 КО Лопаш.

Подаци о приступној парцели су у оквиру овог поступка прибављени са сервисне магистрале е-управе 12.08.2021.године и то :

- катастарска парцела бр.2054 КО Лопаш (број листа непокретности 125 КО Лопаш) се према врсти земљишта води као остало земљиште, по култури земљиште под зградом и другим објектом док је по начину коришћења некатегорисани пут, објекат изграђен пре доношења прописа о изградњи објекта,

имаоца права на парцели Општина Пожега као корисник, а својина Република Србија у уделу 1/1.

1.3 Према Копији катастарског плана водова број 956-307-14768/2021 од 14.09.2020.год., изdatoј од стране Републичког геодетског завода – Одељења за катастар водова Ужице, на катастарској парцели бр.120 КО Лопаш евидентиран је ПТТ подземни вод, али не на делу парцеле где се планира извођење радова. Такође, актом 956-01-307-5448/2020 од 08.07.2021.год. од стране Републичког геодетског завода, Сектор за катастар непокретности-Одељење за катастар водова Ужице.

1.4 Уз захтев за издавање локацијских услова приложен је катастарско-топографски план локације израђен 09.02.2021.год. од стране СГБ агенције „Геопремер“ Пожега, оверен од стране агенције која је извршила снимање и лиценцом одговорног лица које је извршило снимање.

1.5 Катастарска парцела бр.120 КО Лопаш има довољну површину и приступ на јавну саобраћајницу, па испуњава услове за грађевинску парцелу.

2. Подаци о класи и намени објекта

- Према Правилнику о класификацији објеката („Службени гласник РС“ бр.22/15), планирани објекат припада класи *Стамбене зграде са једним станом – Издвојене куће за становање или повремено боравак, као што су породичне куће, виле, викендице, летњиковци, планинске колибе, ловачке куће, до 400м² и П+1+Пк (ПС), категорије А (незахтевни објекти), класификациони број 111011 у проценту 100%.*

3. Намена, правила уређења и грађења из ППО Пожега

- Катастарска парцела бр.120 КО Лопаш налази се у подручју обухваћеним Просторним планом општине Пожега (Службени лист општине Пожега број 8/13).

- Према намени простора дефинисаној у оквиру плана, кат. парцела бр.120 КО Лопаш опредељена је као грађевинско земљиште – постојећи изграђени простор (постојеће становање).

Становање и стамбени објекти

Објекти становања (руралног становања) могу бити:

- 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 објекта 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.

Излаз на јавну саобраћајницу

Грађевинска парцела мора имати излаз на јавну саобраћајницу односно трајно обезбеђен приступ на јавну саобраћајницу.

На предметној локацији може се остварити директан излаз на локални некатегорисани пут на катастарској парцели број 2054 КО Лопаш, која је у јавној својини, Општина Пожега.

3.2.1. Минимална површина грађевинске парцеле за изградњу објеката:	▪ породичног становања	- слободностојећи објекат	300,0 m ²
		- двојни објекат	500,0 m ² (2x250)
		- објекат у прекинутом низу	250,0 m ²
		- објекат у непрекинутом низу	250,0 m ² (само у централној зони насеља)
	▪ руралног становања (са економским двориштем)	- за све врсте изградње	800,0 m ²
	▪ викенд становања и кућа за одмор	- слободностојећи објекат	400,0 m ²
		- двојни објекти	400,0 m ² (2x200)
Минимална површина парцеле за изградњу слободностојећег објекта мешовите намене (преко 50% пословно, односно мање од 50% стамбеног) је 600 m ²			

3.2.2. Минимална ширина фронта грађевинске парцеле	За објекте породичног становања:	слободностојећи објекат	12,0 m
		објекат у прекинутом низу	10,0 m
		објекат у непрекинутом низу	8,0 m
	За објекте руралног становања (са економским двориштем):	слободностојећи објекат	20,0 m
		За објекте викенд становања и кућа за одмор:	слободностојећи објекат
	За објекте мешовите намене (пословно-стамбене) :	двојни објекти	10,0 m
		слободностојећи објекат	16,0 m
		објекат у прекинутом низу	15,0 m
			објекат у непрекинутом низу
На парцели чија је ширина фронта мања од најмање утврђене, може се дозволити изградња објекта са параметрима за 10% умањеним од предвиђених за одређену намену.			

3.3. ТИП ОБЈЕКТА	Тип објеката, у насељима руралног типа, је најчешће слободностојећи, ређе у прекинутом низу, а изузетно у непрекинутом низу (центар насеља).
-------------------------	--

	Тип објекта се утврђује према: преовлађујућем типу у окружењу, облику и величини парцеле, конфигурацији терена, постојећим објектима на парцели и на суседним парцелама и сл.
--	---

3.2.4. ПОСТОЈЕЋЕ ИЗГРАЂЕНЕ ПАРЦЕЛЕ	<u>Постојећи објекти</u> , чији су параметри (индекс изграђености, степен заузетости парцеле, спратност) већи од параметара датих овим Планом, остају у постојећим габаритима, односно задржавају постојеће параметре без могућности увећавања (доградње и сл.), могуће су реконструкција, санација, адаптација објекта, као и претварање таванског простора у користан простор.
	<u>За постојеће (изграђене) објекте</u> који не испуњавају друге услове овог Плана, односно са површинама мањим од прописаних (удаљења од граница парцеле, удаљења од суседних објеката и др.) задржава се индекс заузетости, док се индекс искоришћености може повећати до максималне дозвољене спратности објекта, а могуће су и реконструкција, санација и адаптација објекта.
	<u>За изграђене објекте</u> чија су међусобна удаљења и растојања од граница парцеле мања од вредности утврђених овим правилима за све типологије, у случају реконструкције, на странама ка суседу није дозвољено постављати отворе стамбених просторија.
	У случају замене објекта новим, поштовати све параметре и условљености дефинисане овим Планом за новоизграђене објекте, осим за парцели чија је површина мања од најмање утврђене или је ширина фронта мања од прописане, може се дозволити <u>изградња</u> објекта са параметрима (индекс изграђености и заузетости) за 30% умањеним од предвиђених за одређену намену.
На постојећим објектима могуће је извршити следеће интервенције:	
доградњу нових етажа	– до дозвољене максималне висине;
доградњу објекта	доградња објекта може се извести до максималних урбанистичких параметара прописаних овим планом уколико то не нарушава стабилност објекта
доградњу крова изнад равне терасе објекта	– ради санације равног крова; – без нарушавања венца; – макс. нагиб до 30 степени
реконструкцију крова са променом геометрије у циљу формирања новог корисног простора	– без повећања висине објекта и промене геометрије крова уколико се прелазе параметри – реконструкцију или доградњу крова извести са надзитком максималне висине 1.6 m мерено од коте пода до прелома косине крова – баце - под условима као за нове објекте
реконструкцију фасаде објекта у циљу побољшања термо и звучне изолације	– дозвољава се
реконструкцију фасаде објекта у смислу затварања балкона и лођа	– дозвољено је код породичних обј. – код вишепородичних обј. само на нивоу целог објекта, једнообразно
доградњу вертикалних комуникација	– дозвољава се

(степениште...)	
реконструкција објеката (санација, фасаде, конструкције, инсталација, функционална реорганизација)	– дозвољава се

3.3. ПОЛОЖАЈ ОБЈЕКТА У ОДНОСУ НА РЕГУЛАЦИЈУ	Одстојање грађевинске линије од регулационе линије за предметну локацију износи	минимално 5,0 m граница заштитног појаса локалног пута је уједно и грађевинска линија.
--	---	--

3.4. НАЈВЕЋИ ДОЗВОЉЕНИ ИНДЕКС ЗАУЗЕТОСТИ	▪ вишепородично становање	40%
	▪ породично становање	40%
	▪ рурално становање	30% (са економским објектима до 60%)

3.5. НАЈВЕЋА ДОЗВОЉЕ НА СПРАТНОСТ ОБЈЕКТА	породичног стамбеног објекта	П+1+ПК
	објекта викенд становања	П+ПК
	за економске и помоћне објекте	П+0
	пословање (услуге):	П+1+Пк (као и за становање)
	Максимална висина надзетка за етаж у поткровљу	1,60 m
	Не дозвољава се изградња две етаж 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)

3.6. НАЈМАЊА ДОЗВОЉЕНА МЕЋУСОБНА УДАЉЕНОСТ ОБЈЕКТА	Међусобна удаљеност стамбених објеката	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).
	Међусобна удаљеност пословног објекта од објекта друге намене	Минимална удаљеност пословног дела објекта или пословног објекта од објекта друге намене је 6,0 m
		Постојећи објекти чија међусобна удаљеност износи мање од 4,0 m не могу на тој страни имати отворе (у случају реконструкције).
	Међусобна удаљеност стамбеног и економског објекта	Одстојање сточне стаје од стамбеног објекта минимално је 15,0 m;
		Одстојање ђубришта и осочне јаме од стамбеног објекта је минимално 20,0 m;
		Одстојање ђубришта, осочне јаме и WC-а од бунара је минимално 20,0 m, с тим да бунар буде на вишој коти.
		Међусобна растојања економских објекта зависе од организације економског дворишта, с тим да се прљави објекти могу постављати само низ ветар у односу на чисте објекте и да чисти објекти (стамбени) морају да буду на вишој коти од економског објекта без обзира на положај јавног пута.
		Ако се економски делови суседних парцела непосредно граниче, растојање нових економских објеката од границе парцеле не може бити мање од 1,00 m.
		Нови објекат се може градити на растојању мањем од дозвољеног уз претходно прибављену сагласност власника односно корисника суседне парцеле. У том случају, на калканском зиду новог објекта забрањени су било какви наспрамни отвори.
На калканском зиду новог објекта у низу односно новог једнострано узиданог објекта према суседном постојећем објекту на граници прцеле, а који има изграђен светларник, обавезна је изградња светларника исте величине и симетричног постојећем светларнику. У светларнику		

		објеката у низу или двојних објеката дозвољени су наспрамни отвори помоћних просторија и степеништа.
--	--	--

3.7. УДАЉЕНОСТ ОБЈЕКТА 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 оријентације 1,5 m
		слободностојеће објекте на делу бочног дворишта јужне оријентације 2,5 m
		двојне објекте на бочном делу дворишта 4,0 m
		пословне објекте на бочном делу дворишта 5,0 m.

3.8. УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДЊУ ДРУГИХ ОБЈЕКТА НА ИСТОЈ ГРАЂЕВИНСКОЈ ПАРЦЕЛИ	Грађевинска парцела за мешовита и пољопривредна домаћинства састоји се из две функционалне целине - стамбеног и економског дворишта (оптималан однос стамбеног дела дворишта према економском износи 40%:60%, али не мање од 30%:70%).	
	У случају нове изградње, код терена у паду стамбено двориште се формира на делу парцеле са вишом висинском котом, а код равних терена на делу парцеле до приступне саобраћајнице.	
	На парцели са нагибом терена од јавног пута (наниже), у случају нове изградње, стамбено двориште се поставља на највишој коти уз јавни пут.	
	Најмања ширина приступног економског пута на парцели износи 3,00 m. Економско двориште се поставља иза стамбеног дворишта (наниже).	
	Изричито се забрањује организовање парцеле на начин да се економско двориште градитеља наслања на постојеће стамбено двориште суседа.	
	У случају потребе реконструкције објеката у постојећој ситуацији када се стамбено двориште наслања на економско двориште, суседа реконструкција је дозвољена само у случају да постоје услови на парцели за поштовање свих минимално прописаних међусобних растојања објеката.	
	Минимална површина која на парцели мора остати слободна, односно уређена и озелењена, је:	за породично становање
за рурално становање		30%
за викенд становање		50%
за мешовите намене		30%

3.9.1. ПОЛОЖАЈ ПОЈЕДИНИХ ГРАЂЕВИНСКИХ ЕЛЕМЕНАТА И НАЧИН ОГРАЂИВАЊА ПАРЦЕЛЕ

Испади на објекту не могу прелазити грађевинску линију више од 1,60 m, односно регулациону линију више од 1,20 m и то на делу објекта вишем од 3,00 m.

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:	- транспарентне браварске конзолне надстрешнице у зони приземне етаже - 2,00 m по целој ширини објекта са висином изнад 3,00 m;

ГРАЂЕВИНСКИ ЕЛЕМЕНТИ	
(еркери, дократи, балкони, улазне надстрешнице са и без стубова, надстрешнице и сл.) на нивоу првог спрата могу да пређу грађевинску линију (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада), и то:	- на делу објекта према предњем дворишту - 1,20 m, 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 m) - 0,60 m, 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 m) - 0,90 m, 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 m) - 1,20 m, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 30% стражње фасаде изнад приземља.

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.

ОГРАЂИВАЊЕ
Грађевинске парцеле могу се ограђивати 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 ограђивати транспарентном оградом до висине од 1,40 m која се може постављати на подзид чију висину одређује надлежни општински орган.

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 1,40 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 1,40 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.

3.10 УСЛОВИ И НАЧИН ОБЕЗБЕЂИВАЊА ПРИСТУПА ПАРЦЕЛИ И ПРОСТОРА ЗА ПАРКИРАЊЕ ВОЗИЛА

Излаз на јавну саобраћајницу	Грађевинска парцела мора имати 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, минималне ширине, за: стамбени објект	3,5 m
	Ако се приступни пут користи за повезивање две или више грађевинских парцела са јавном саобраћајницом, формира се као посебна парцела.	
Паркирање и гаражирање возила	Паркирање и гаражирање возила је обавезно у оквиру сопствене грађевинске парцеле, изван површине јавног пута у односу: код породичног становања	једно паркинг место (пм)/једна стамбена јединица
	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.	

3.12 КОМУНАЛНО ОПРЕМАЊЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ

- Минимални степен комуналне опремљености грађевинске парцеле подразумева:

- приступни пут
- организован систем водоснабдевања
- фекалну канализацију – водонепропусне септичке јаме
- прикључак на електроенергетску мрежу
- прикључак на телекомуникациону мрежу

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

(а) 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.

(б) Септичке јаме поставити: мин. 2m од ограде комплекса; мин. 5m од објекта; мин. 10m од регулационе линије; и мин. 20m од бунара.

(в) 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.

(г) 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.

(д) Дубина септичке јаме треба да буде у границама 1,25÷2,0 m. а однос ширине према дужини да се креће од 1:2 до 1:4. За мање септичке јаме препоручује се септичка јама са 2 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 m³.

(ђ) Септичке јаме треба да одговарају следећим условима:

- Улив и излив, у септичкој јами ширине до 1,25 m, могу се изграђивати са цевима или у виду вертикалних преграда. Код улива и излива са фазонским комадом у виду Т-рачве, треба доњи део рачве да буде уроњен испод површине течности око 45 cm, а горњи део да око 20 cm надвисује горњу површину масне коре.

- Кота дна уливне цеви не сме бити испод нивоа течности у јами нити више од 5 cm изнад нивоа.
- Брзина дотока испред јаме не сме бити већа од 1,0 m/s.
- За јаме ширине веће од 1,25 m улив и излив може бити уређен са два или више фазонских комада у виду Т-рачви које морају бити одозго приступачне.

- Септичке јаме које се налазе у близини објекта морају по правилу бити покривене бетонском плочом, док се оне које су удаљене од објекта могу изводити са лакшом покривком, али морају да буду ограђене да буду безбедне и за мање животиње.
- Покривене септичке јаме треба да имају вентилацију за одвођење гасова, који могу бити експлозивни и опасни по окружење.

- Пражњење септичких јама се обавља по потреби, али се не сме дозволити препуњавање и изливање у окружења. Код насеља која имају водовод, а не и канализацију, општина може донети одлуку да се пражњење септичких јама обавља по аутоматизму, без позива власника, посебно у случајевима уколико домаћинства не поштују дисциплину уредног пражњења. При томе увек треба остављати мање количине садржине у циљу бржег сазревања новог наталоженог муља (max. 20%). Материјал извађен из јаме мањих постројења одвози се цистернама до ППОВ (када буде изграђено), односно, на лагуне или поља за сушење муља.
- Количина воде коју треба узети у обзир при одређивању капацитета септичких јама прорачунава се с обзиром на број становника или број и врсту санитарних уређаја односно изливних места. Минимална количина воде за поједина домаћинства која имају водовод, а нису прикључени на канализацију за отпадне воде треба да износи 150 L/становнику на дан.

4. Услови изградње објекта и уређења парцеле

4.1 Подаци о планираном објекту

- Радови који се врше : нова изградња
- Врста објекта : слободно стојећи објекат
- Тип објекта : породична кућа
- Намена планираног објекта : стамбени објекат
- Садржај планираног објекта : приземље – све у служби становања

- Спратност планираног објекта: П+0 (приземље)
- Нето површина планираног објекта : 72,43 м²
- Бруто површина планираног објекта : 84,09 м²
- Постојећи објекти на парцели :
 - обј. са катастарском ознаком 1 – породична стамбена зграда -71,00 м²
 - обј. са катастарском ознаком 2 – помоћна зграда – 84,89 м².
- Објекат планиран за рушење : помоћна зграда - објекат са катастарском ознаком 2.
- Укупна површина под свим објектима на парцели : 155,09м²
- Укупна бруто развијена површина свих објеката на парцели: 155,09м²
- Спратна висина : 2,74м
- Висина објекта (слеме) : 5,00м мерено од коте готовог пода приземља
- Позиција објекта : према графичком прилогу који је саставни део овог акта и ИДР
- Облик крова, кровне равни : према ИДР
- Врста кровног покривача : према ИДР
- Отвори на фасади : без ограничења, према ИДР
- Обрада фасаде : према ИДР
- Снегобрани и олуци : обавезно постављање
- Термичка заштита : у складу са чланом 4 Правилника о енергетској ефикасности („Службени гласник РС“ број 61/11)
- 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.

4.2 Услови уређења парцеле

- Слободне површине затравити и озеленети уз примену садног материјала који не спречава природно проветравање простора. Препорука је, уколико је то могуће, кроз врсту и распоред зеленила визуелно одвојити предметну локацију од друге намене.
- 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 отварати ван регулационе линије.
- Паркирање и гаражирање возила је обавезно у оквиру сопствене грађевинске парцеле, изван површине јавног пута, у односу минимално једно паркинг или гаражно место/једна стамбена јединица, што у конкретном случају за планирани објекат износи минимално 1 паркинг или гаражно место.

4.3 Урбанистички показатељи

- индекс заузетости парцеле под објектом 16,79 % (планом је максимално дозвољен 40%)
- индекс изграђености на парцели 0,17(планом је максимално дозвољен 1,80)

5. Услови за прикључење на инфраструктуру

Саобраћајни приступ – према подацима из Главне свеске ИДР, приступ парцели са јавне саобраћајнице је директан са некатегорисаног пута (кат. парцеле 2054 КО Лопаш).

Водовод и канализација – Према подацима из Главне свеске Идејног решења користи се постојећи прикључак.

Објекат се не може прикључити на канализациону мрежу јер иста није изграђена у овом делу насеља. Одвођење отпадних вода из објекта решити изградњом септичке јаме.

Електроенергетска мрежа - Према подацима из Главне свеске Идејног решења користи се постојећи прикључак.

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

- На кат. парцели бр.120 КО Лопаш објекат са катастарском ознаком 2 намене помоћни објекат, планиран је за уклањање. Према подацима који су по службеној дужности прибављени са сервисне магистрале е-управе 05.07.2021.год., објекат је површине 56 м², уписан као објекти изграђен без одобрења за градњу. Према подацима ИДР површина објекта за рушење износи 84,89 м².

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

Први је да се рушење реализује у оквиру припремних радова за изградњу новог 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 :

- 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.

7. Промена намене пољопривредног земљишта

- Имајући у виду чињеницу да је минимална парцела за изградњу слободностојећег објекта 300м², да је укупна бруто површина под објектима на парцели 155,09м² (постојећи објекат који се задржава 71,00м² и планирани објекат 72,43м²), да је максимална заузетост парцеле под објектима 30%, као и податак из базе података РГЗ-СКН Пожега да се део кат. парцеле 120 КО Лопаш у површини од 457м² води по култури и класи као пашњак 5.класе, потребно је извршити даљу промену намене пољопривредног у грађевинско земљиште.

8. Посебни услови

Имаоци права на објектима као и на парцели, су Милија (Петар) Мијаиловић из Пожеге, ул. [REDACTED], ЈМБГ [REDACTED], са обимом удела ½ и

Мијаиловић (Петар) Снежана из Пожеге, ул. Војводе Мишића бр.11 са обимом удела $\frac{1}{2}$, те је потребно решити имовинско-правне односе до прибављања грађевинске дозволе.

У теретном листу листа непокретности стоји забележка врсте терета за постојећи стамбени објект са катастарском ознаком 1 - објект изграђен без дозволе од 24.09.2004.год., па је претходно обавезно извршити озакоњење постојећег објекта на кат. парцели бр.120 КО Лопаш да би се приступило прибављању одобрења за изградњу.

Приликом подношења захтева за грађевинску дозволу у потребну документацију уврстити опис и положај на парцели септичке јаме пројектоване према правилима струке.

9. Рок важности локацијских услова

- Локацијски услови важе 2 године од дана издавања или до истека важења грађевинске дозволе издате у складу са тим условима, за катастарску парцелу за коју је поднет захтев.

10. 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. 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 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.73/2019) и доказ о власништву.

11. Поука о правном средству

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

Саставни део издатих локацијских услова је Графички прилог бр.1 и Идејно решење број 06/2021-АРХ, Пожега, ЈУН 2021.године, урађено од стране Биро за пројектовање „РК 0.00“ Пилатовићи бб, Пожега.

Обрадио/ла : Д. Стефановић, дипл.инж.арх.

Руководилац,
Нада Красић, дпп