

РЕПУБЛИКА СРБИЈА

Општина Пожега

Општинска управа

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



03 број 350–643/2022

**ROP-POZ-15997-LOC-2/2022**

11.10.2022.год.

### **П о ж е г а**

Одељење за урбанизам, грађевинарство, стамбено - комуналне послове и заштиту животне средине Општинске управе Пожега, решавајући по захтеву инвеститора Станка Граховца из Београда-Палилула, место Борча, ул. [REDACTED], ЈМБГ : [REDACTED], који је поднео преко свог пуномоћника Ђорђа Павловића из Пожегем ул. [REDACTED], ЈМБГ [REDACTED], а 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 Плана генералне регулације "Предеоне целине Тометино поље" - Пожега („Сл. лист општине Пожега“ бр. 8/13 и 6/16), издаје

### **ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ**

за изградњу стамбене зграде са једним станом, викенд куће,

спратност П+Пк, на кат.парцели бр. 235/24 КО Љутице

#### **1. ПОДАЦИ О КАТАСТАРСКОЈ ПАРЦЕЛИ/ЛОКАЦИЈИ**

1. Подацима по службеној дужности прибављени са сајта Републичког геодетског завода, Геодетско-катастарски информациони систем, број листа непокретности : 637 од 10.10.2022.год., за катастарску парцелу бр.235/24 КО Љутице :

- Површина - 539 м<sup>2</sup>
- **Врста земљишта** - остало земљиште
- **Култура** - пашњак 6. класе
- Имаоци права на парцели : Граховац (Ђуро) Станко и Граховац (Неђо) Милица, својина приватна у уделима 1/2.

**1.2** Према подацима из Главне свеске Идејног решења, предметна кат. парцела бр.235/24 КО Љутице је облика полигона, неправилни петоугао, издужена у правцу северозапад - југоисток. Парцела је добијена парцелацијом катастарске парцеле 235/1 КО Љутице. На парцели има један раније изграђен објекат. У питању је помоћни објекат – надстрешница, који се задржава и није предмет овог захтева. Колски и пешачки приступ на парцелу остварују се са њене јужне стране, са пута Пожега – Дивчибаре, ул. Дивчибарска. Паркирање је обезбеђено на парцели.

**1.3** Републички геодетски завод - Сектор за катастар непокретности - Одељење за катастар водова Ужице, издао је УВЕРЕЊЕ број : 956-307-22697/2022 од 30.09.2022.год., којим се потврђује да сагласно подацима катастра водова за општину/град ПОЖЕГА, на кат. парцели 235/24 КО Љутице нема евидентираних водова.

**1.4** Републички геодетски завод, СКН Пожега, доставило је Копију плана за кат- парцелу бр.235/24 КО Љутице, допис број 952-04-145-20730/2022 од 06.10.2022.год.

**1.5** Уз захтев за издавање локацијских услова приложен је катастарско-топографски план локације израђен од стране геодетске агенције "GEOPROFIL ING", Миодраг Ђуровић геометар из маја 2022.год.

**1.6** Катастарска парцела бр.235/24 КО Љутице 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 објектима категорије А (незахтевни објекти), класификациони број 111011 у проценту 100%, описа : Стамбене зграде са једним станом – Издвојене куће за становање или повремени боравак, као што су породичне куће, виле, викендице, летњиковци, планинске колибе, ловачке куће, квадратуре до 400 m<sup>2</sup> и спратности до П+1+Пк (ПС).

## **3. НАМЕНА, ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА**

- Катастарска парцела бр.235/24 КО Љутице налази се ван градског подручја и обухваћена је Планом генералне регулације "Предеоне целине Тометино поље" - Пожега („Сл. лист општине Пожега“ бр. 8/13 и 6/16). За предметну локацију није рађен урбанистички план детаљне разраде, па се за изградњу на предметној локацији примењују одредбе Плана генералне регулације "Предеоне целине Тометино поље" - Пожега
- Према Карти Планирана намена површина, кат. парцела бр.235/24 КО Љутице налази се у обухвату I Фазе реализације, ЗОНА I - Зона туристичког центра, урбанистичка целина I - 2 – Планирано рурално становање у функцији сеоског туризма.

### **3.1. УСЛОВИ ИЗ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ТОМЕТИНО ПОЉЕ**

Прелиминарна подела планираног грађевинског подручја је са јединственом зоном туристичког центра и другом ободном зоном рестриктивне изградње која се састоји од две просторне целине северне и јужне.

I ЗОНА – Зона туристичког центра (I фаза реализације)

II ЗОНА – Зона рестриктивне изградње (II фаза реализације)

#### **КОНЦЕПЦИЈА УРЕЂЕЊА И ТИПОЛОГИЈА ГРАЂЕВИНСКИХ ЗОНА И ЦЕЛИНА**

Простор је концепцијски подељен према наменама коришћења земљишта, тако да га чини становање са туристичким садржајима, спортом и рекреацијом, акумулацијама и зеленим површинама. Цело подручје се може поделити у више урбанистичких зона:

#### **ЗОНА I - Зона туристичког центра (I фаза реализације)**

Ова зона подељена је у 3 целине :

I-1 – Целина централна којој припада предметна локација : Централно место у овој зони заузимају две акумулације („Бела Каменица“ и „Каменица 1“), око којих су организовани сви садржаји. У оквиру ове зоне налазе се садржаји : туризма, спорта и рекреације, комерцијални садржаји и услуге као и објекти јавне намене (школа, месна канцеларија).

I-2 – Урбанистичка целина - Целина жичаре. Доминантна намена у оквиру ове зоне је становање у функцији туризма. У оквиру ове зоне је и једна мања жичара скијалишта, параглајдин клуб и тачка слетања параглајдинга.

I-3 – Целина скијалиште Посебна енклава представља целину скијалишта. Планиране су две жичаре и пар скијашких стаза.

## **ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА ПРОСТОРА**

### **СТАНОВАЊЕ**

Планирано је становања малих густина тј. рурално становање (индивидуалне куће са окућницом и пољопривредним домаћинством) и двојно становање (постојеће викенд насеље). Уз основну намену могуће је формирати и неку другу која не угрожава становање (нпр. трговине, угоститељство, мање канцеларије..), као и јавне намене и зеленило. Становање није планирано као једина функција, већ као претежна намена простора, где су дозвољене све остале намене које су комплементарне становању.

### **ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА НА ПОВРШИНАМА ОСТАЛИХ НАМЕНА**

У случају изградње објеката компатибилних намена важе правила грађења као за ту целину у којој се ови објекти налазе-односно за врсту становања, осим ако нису објекти са неком специјалном функцијом која захтева мању спратност (нпр. објекти за јавну употребу и сл.).

### **ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА СТАНОВАЊЕ**

#### **ОПШТА ПРАВИЛА ЗА СТАНОВАЊЕ**

**Основна намена објеката :** Претежна намена објеката која је приказана на графичким прилозима је становање. Као основне намене дозвољене су : породично (рурално) и двојно становање (викенд куће са могућношћу издавања) и њима компатибилне намене (услуге, пословање, објекти за јавну употребу и објекти од општег интереса, спорт и рекреација, зеленило и сл.).

Мешовито пословање и евентуално мањи облик производње је забрањен у оквиру “зоне центра”.

#### **ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ( делови целина I-1 и I-2 )**

Основна намена објеката : Породично становање са компатибилним наменама.

Врста и намена објеката који се могу градити - могуће пратеће намене : објекти јавних намена и служби, зеленило, услужне делатности и пословање (занатски, трговачки, угоститељски и сл.), и евентуално мала привреда под одређеним условима и уколико испуњавају све услове заштите животне средине. Овакви садржаји се могу градити у оквиру стамбеног објекта или као засебни објекти, односно као основна или претежна намена објекта. Врста и намена објеката чија је изградња забрањена: Забрањене су све намене за које се, на основу процене утицаја, установи да угрожавају животну средину и основну намену.

За постојеће становање на посматраном подручју важе правила грађења као за рурално становање (важи за обе фазе реализације).

Тип изградње : - као слободностојећи објекти

**Најмања ширина фронта грађевинске парцеле** износи :

слободностојећи објекат .....10 m

**Величина грађевинских парцела :**

Простор за становање (ниво парцеле) макс. : 100% површине

Простор за пословне и централне функције (ниво парцеле) макс. 100% површине

Величина грађевинске парцеле породичног становања

- за слободностојеће објекте мин. 400 m<sup>2</sup>

Величина грађевинске парцеле

- за комерцијалне садржаје (у оквиру ових целина) је иста као и за породично становање.

**Дозвољени индекси земљишта (на парцели) :**

Степен заузетости макс. 40%

Индекс изграђености макс. 0.4

Уређене зелене површине на парцели мин. 30%

**Спратност и висина објеката :** Максимална спратност објеката може бити до П+1+Пк.

**Висина надзитета** максимална стамбене подкровне етажне износи 1,60m, рачунајући од коте пода поткровне етажне до тачке прелома кровне косине, а одређује се према конкретном случају.

Спратност стамбених објеката максимално : П+1+Пк

Висина објеката до коте слемена максимално : 10.0 m

Изградња подрумских и сутеренских просторија се дозвољава тамо где не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе.

**Грађевинска линија :** Растојање између регулационе и грађевинске линије је по правилу минимално 3 m, осим када се изградња врши у регулисаном делу улице у коме се регулациона и грађевинска линија поклапају (подручје које већ има формирану регулацију).

**Положај објекта на парцели :**

Положај објекта у односу на регулациону линију дефинисано на графичком прилогу.

Удаљења од суседних објеката : за слободностојећи минимум 4 m.

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

1. слободностојеће објекте на делу бочног дворишта северне оријентације 1,50m
2. слободностојеће објекте на делу бочног дворишта јужне оријентације 2,50m

За изграђене стамбене објекте чије је растојање до границе грађевинске парцеле мање од дозвољених вредности, не могу се на суседним странама предвиђати наспрамни отвори стамбених просторија.

### **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 50m и минималне ширине 3,5m. 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.

### **Ограђивање :**

Грађевинске парцеле породичног становања могу се ограђивати зиданом оградом до висине 0.90m (рачунајући од коте тротоара) или транспарентном оградом до висине од 1.4m. Транспарентна ограда се поставља на подзид висине максимално 0,2m а код комбинације зидани део ограде може ићи до висине од 0,9 m. Висина ограде на углу не може бити виша од 0,9m од коте тротоара због прегледности раскрснице. Ограда, стубови ограде и капије морају бити на грађевинској парцели која се ограђује. Дозвољено је преграђивање функционалних целина у оквиру грађевинске парцеле (разграничење стамбеног и пратећег дела парцела, стамбеног и пословног/производног дела парцеле) уз услов да висина те ограде не може бити већа од висине спољне ограде. Суседне грађевинске парцеле могу се ограђивати живом зеленом оградом која се сади у осовини границе грађевинске парцеле или транспарентном оградом до висине 1.4m која се поставља према катастарском плану и операту, тако да стубови ограде буду на земљишту власника ограде. Врата и капије се не могу отварати ван регулационе линије.

### **Одвођење отпадних вода :**

У насељима у којима не постоји канализација, отпадне воде насеља се евакуишу у септичке јаме. 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 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  $\frac{1}{2}$  укупне запремине. Минимална запремина прве коморе треба да буде не мања од 2 м<sup>3</sup>.

### **Паркирање :**

Паркирање и гаражирање возила за потребе власника односно корисника породичних стамбених објеката свих типова изградње, обезбеђује се на сопственој грађевинској парцели изван површине пута. Потребан број паркинг и гаражних места се одређује по критеријуму : једно паркинг место по једној стамбеној јединици, једно паркинг место за сваких 70м<sup>2</sup> пословног простора односно, уколико је пословни простор мање површине, по једном објекту пословања обезбедити једно место за паркирање (или гаражирање) по једном пословном простору.

## **3. УСЛОВИ ИЗГРАДЊЕ ОБЈЕКТА И УРЕЂЕЊА ПАРЦЕЛЕ**

### **3.1 Подаци о планираном објекту**

- Радови који се врше : нова изградња.
- Врста објекта : слободно стојећи.
- Тип објекта : кућа са једним станом.
- Намена планираног објекта : становање или повремени боравак
- Садржај планираног објекта : све у служби становања
- Спратност планираног објекта : П+Пк
- Нето површина планираног објекта : 101.76 м<sup>2</sup> м<sup>2</sup>
- Укупна бруто површина планираног објекта : 126.02 м<sup>2</sup>
- Површина земљишта под објектом / заузетост : 63.01 м<sup>2</sup>
  - Постојећи објекти на парцели : није евидентирано
- Спратна висина : приземље – 2,52 м, поткровље – од 1,60 (надзидак) до 2,70м
- Висина објекта (слеме) : 7.12 м мерено од коте готовог пода приземља
  - Позиција објекта : према графичком прилогу који је саставни део овог акта и ИДР. Минимална удаљеност од међе по плану износи 4,00 м. Објекат је лоциран на мањој удаљености 2,82-2,90м, стога је приложена сагласност власника суседне кат. парцеле бр.235/9 КО Љутице за изградњу објекта на удаљености мањој од планом предвиђене.
- 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.

### **3.2 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 или гаражно место/једна стамбена јединица, што у конкретном случају за планирани објекат износи минимално 1 паркинг или гаражно место.

### **3. Урбанистички показатељи**

- индекс заузетости парцеле под објектом 11,69 % (планом је максимално дозвољен 40%)
- индекс изграђености на парцели 0,23 (планом је максимално дозвољен 0,4).

### **4. Услови за прикључење на инфраструктуру**

**Саобраћајни приступ** – Према подацима из Главне свеске ИДР, колски и пешачки приступ на парцелу планиран је са јавне саобраћајнице, пута Дивчибаре Пожега, ул. Дивчибарска.

**Водовод и канализација** – Како је наведено у Главној свесци, за снабдевање објекта водом користи се постојећи прикључак.

Одвођење отпадних вода из објекта решити изградњом сопствене водонепропусне септичке јаме.

**Електроенергетска мрежа** – Према подацима из Главне свеске ИДР, објекат се повезује на постојећи прикључак.

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

- нису евидентирани

## 7. Промена намене пољопривредног земљишта

Кат. парцела бр.235/24 КО Љутице, у површини од 539 м<sup>2</sup>, по врсти земљишта води се као пољопривредно земљиште, култура - пашњак б. класе.

За површину под објектом 126,02, са заузетошћу од 40%, потребна је парцела од 315,00 м<sup>2</sup>. Минимална површина парцеле, планом одређена износи 400 м<sup>2</sup>.

Из свега наведеног потребно је извршити промену намене пољопривредног у грађевинско земљиште за површину од минимално 400 м<sup>2</sup>.

Уз захтев за издавање грађевинске дозволе потребно је доставити доказ да је плаћена накнада за промену намене земљишта из пољопривредног у грађевинско земљиште, у складу са чл.16 Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем ("Сл. гласник РС", бр. 68/2019).

## 8. Посебни услови

- Приликом подношења захтева за грађевинску дозволу, у потребну документацију уврстити сагласност Граховац (Неђо) Милице, која се води као имаоц права на парцели у уделу  $\frac{1}{2}$ , за прибављање грађевинске дозволе на име Граховац (Ђуро) Станка или захтев поднети на оба сувласника.
- Уз захтев за издавање грађевинске дозволе, у потребној документацији, приказати техничке карактеристике као и положај септичке јаме на ситуацији, ради прибављања јединствене грађевинске дозволе за стамбени и помоћни објекат (септичка јама).
- 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.

## 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://gradjevinskedozevo.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 техничке документације : 39/2022-IDR, мај 2022.год., урађено од стране „WORKROOM“, ул. [REDACTED].

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

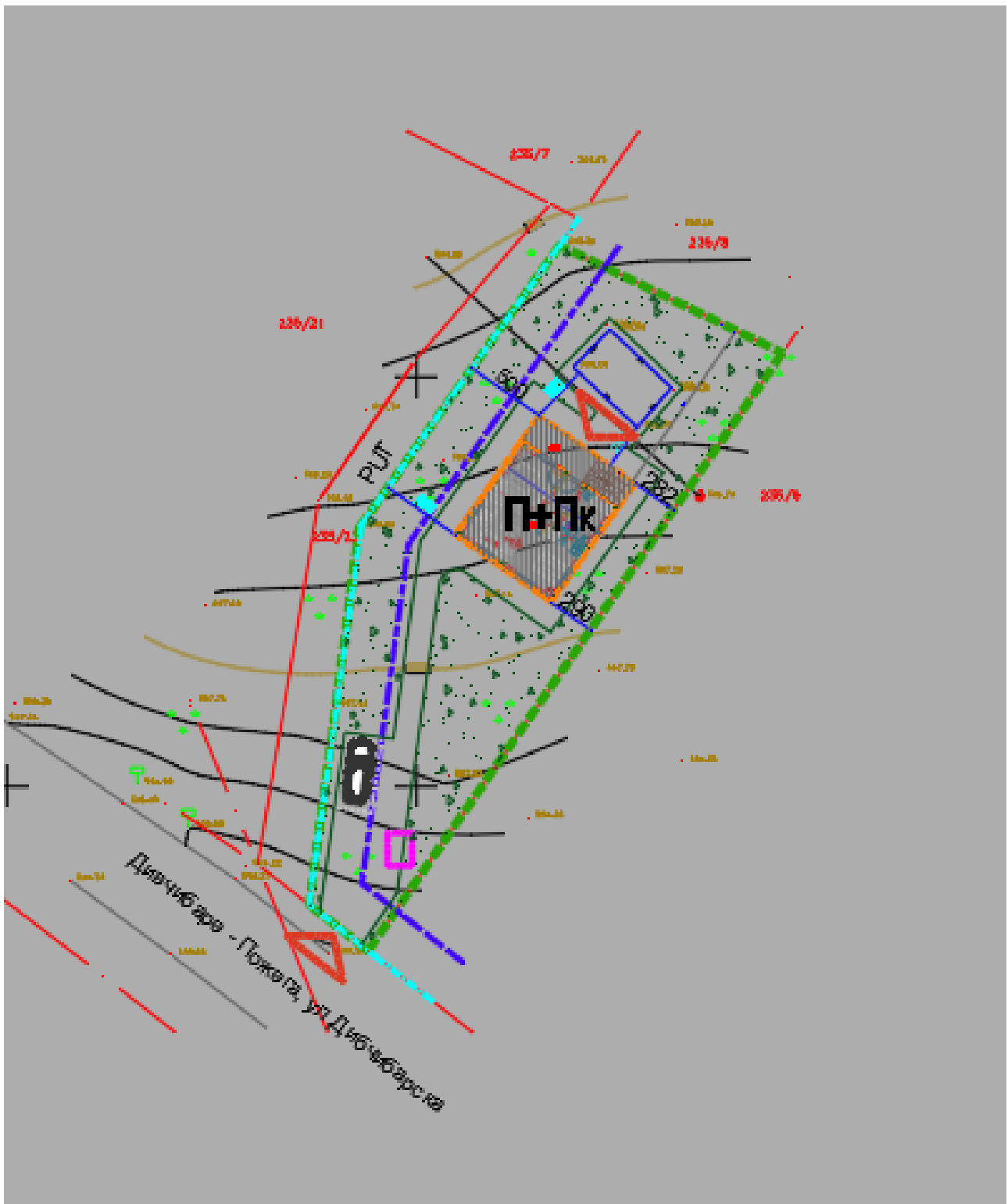
**Руководилац,**

Нада Красић, дпп



## **ЛОКАЦИЈСКИ УСЛОВИ**

за изградњу стамбене зграде са једним станом, викенд куће,  
спратност П+Пк, на кат.парцели бр. 235/24 КО Љутице



**Одељење за урбанизам, грађевинарство, стамбено-комуналне послове и**

заштиту животне средине

03 број 350–643/2022

ROP-POZ-15997-LOC-2/2022

11.10.2022.год.

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

**Руководилац,**  
Нада Красић, дпп