

## РЕПУБЛИКА СРБИЈА



Општина Пожега

Општинска управа

Одељење за урбанизам, грађевинарство,

стамбено-комуналне послове и

заштиту животне средине

03 број 350 –27/2023

ROP-POZ-1772-LOC-1/2023

24.04.2023.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 **Тодора Томића** из [REDACTED], улица [REDACTED], ЈМБГ: [REDACTED], поднетог преко пуномоћника Константина Даничића из [REDACTED] ул. [REDACTED] број [REDACTED], ЈМБГ: [REDACTED], а 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, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19-др.закон, 9/20 и 52/21 ), Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем («Сл.гл.РС» број 68/19) и Просторног плана општине Пожега («Службени лист општине Пожега» бр.8/13) издаје:

### ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

за изградњу стамбеног објекта на катастарској парцели број 392 КО Горобиље

## 1. Подаци о катастарској парцели / локацији:

На основу електронски прибављених података из базе катастра непокретности Републичког геодетског завода, канцеларије за ИТ и е Управу Владе Републике Србије, Копије плана за катастарску парцелу број **392 КО Горобилје**, Број: 952-04-145-3824/2023 од 06.03.2023.године, Републичког геодетског завода – Службе за катастар непокретности Пожега, Уверења РГЗ- а – Одељење за катастар водова Ужице број 956-307- 1174/2023 од 28.02.2023. године:

- катастарска парцела број **392 КО Горобилје**, површине **3908 м<sup>2</sup>** је, према врсти земљишта, **пољопривредно земљиште**, а према култури, земљиште под зградом и другим објектом, површине 135 м<sup>2</sup> ( објекат ваздушног саобраћаја-хелидрома; објекат изграђен без одобрења за градњу, власник није утврђен) и њива 2.класе површине **3773 м<sup>2</sup>**.
- Предметна катастарска парцела се налази у приватној својини Тодора Томића.

- На предметној катастарској парцели има уцртаних објеката.

- На предметној катастарској парцели нема евидентираних инсталација.

Предметна катастарска парцела испуњава услов за формирање грађевинске парцеле.

## 2. КЛАСИФИКАЦИЈА

**Класа објекта, категорија објекта, процентуална заступљеност и класификациона ознака:**

Планирани објекат припада класи издвојене куће за становање или повремени боравак, као што су породичне куће, виле, викендице, летњиковци, планинске колибе, ловачке куће до 400 м<sup>2</sup> и П+1+Пк, у процентуалној заступљености 100%, класификациони број 111011, категорија А.

## 3. НАМЕНА, правила уређења и грађења на основу планског документа :

**Подаци о целини, односно зони и намени**

Предметна катастарска парцела број **392 КО Горобилје**, се налази у подручју обухваћеним Просторним планом општине Пожега ( Службени лист општине Пожега број 8/13 ).

На основу Шеме уређења насеља Горобилје, Просторног плана општине Пожега, кат.парцела број 392 КО Горобилје, припада **планираном руралном становању**.

Минимално опремање грађевинске парцеле, подразумева обезбеђење следећих инфраструктурних објеката: приступни пут, водоснабдевање, канализацију ( фекална ), односно водонепропусну септичку јаму, приључак на електроенергетску и телекомуникациону мрежу, уређење манипулативног простора, паркинга и посебне просторије или ограда простора са посудама за прикупљање отпада.

**Формирање грађевинске парцеле:**

- Грађевинска парцела је део грађевинског земљишта, са приступом јавној саобраћајној површини, која је изграђена или планом предвиђена за изградњу.

- Парцела је дефинисана приступом на јавну површину, границама према суседним парцелама и преломним тачкама које су одређене геодетским елементима.
- Грађевинска парцела је утврђена регулационом линијом према јавној саобраћајној површини, границама грађевинске парцеле према суседним парцелама и преломним тачкама које су дефинисане аналитичко-геодетским подацима.
- Грађевинска парцела треба да има приближно облик правугаоника или трапеза и бочним странама постављена управно на осовину јавне саобраћајнице.
- Облик и величина грађевинске парцеле мора да омогући изградњу објекта у складу са решењима из плана, правилима о грађењу и техничким прописима.
- Грађевинске парцеле се формирају уз поштовање имовинско-правних односа и постојећих међних линија.

- На основу пројекта препарцелације на већем броју катастарских парцела може се образовати једна или више грађевинских парцела, на начин и под условима утврђеним у планском документу.

- На једној катастарској парцели може се образовати већи број грађевинских парцела, на начин и под условима утврђеним у планском документу, на основу пројекта парцелације.

Спајање две или више постојећих парцела ради формирања једне парцеле се врши под следећим условима:

- спајање се врши у оквиру граница целих парцела

- спајањем парцела важећа правила грађења за планирану намену и тип блока се не могу мењати, а капацитет се одређује према новој површини. Због боље организације и искоришћености простора он може бити већи од збира појединачних капацитета спојених парцела

- спајањем се формира парцела на којој тип изградње без обзира на величину парцеле треба да буде у складу са непосредним окружењем, а у заштићеним подручјима у складу са условима заштите.

#### Посебни случајеви формирања грађевинске парцеле

(Члан 69. Закона о планирању и изградњи).

За грађење, односно постављање електроенергетских и телекомуникационих објеката или уређаја, може се формирати грађевинска парцела мање површине од површине предвиђене планским документом за ту зону, под условом да постоји приступ објекту, односно уређајима, ради одржавања и отклањања кварова или хаварије.

**Величина грађевинске парцеле – Минимална површина за изградњу објекта:**

- вишепородичног становања
  - слободностојећи објекат \_\_\_\_\_  $600\text{m}^2$
  - објекат у прекинутом низу \_\_\_\_\_  $450\text{m}^2$
  - објекат у непрекинутом низу \_\_\_\_\_  $400\text{m}^2$  (само у зони центра насеља)
- породичног становања
  - слободностојећи објекат \_\_\_\_\_  $300\text{m}^2$
  - двојни објекат \_\_\_\_\_  $500\text{m}^2$  (2x250)
  - објекат у прекинутом низу \_\_\_\_\_  $250\text{m}^2$
  - објекат у непрекинутом низу \_\_\_\_\_  $250\text{m}^2$  (само у централној зони насеља)
- руралног становања (са економским двориштем)

- за све врсте изградње \_\_\_\_\_ 800m<sup>2</sup>
- викенд становања и кућа за одмор
  - слободностојећи објекат \_\_\_\_\_ 400m<sup>2</sup>
  - двојни објекти \_\_\_\_\_ 400m<sup>2</sup> (2x200)

Минимална површина парцеле за изградњу слободностојећег објекта мешовите намене (преко 50% пословно, односно мање од 50% стамбеног) је 600 m<sup>2</sup>

**Ширина фронта грађевинске парцеле** – Најмања ширина фронта грађевинске парцеле износи:

- за објекте вишепородичног становања:
  - минимално слободностојећи објекат \_\_\_\_\_ 16m
  - минимално објекат у прекинутом низу \_\_\_\_\_ 15m
  - минимално објекат у непрекинутом низу \_\_\_\_\_ 12m
- за објекте породичног становања:
  - минимално слободностојећи објекат \_\_\_\_\_ 12m
  - минимално објекат у прекинутом низу \_\_\_\_\_ 10m
  - минимално објекат у непрекинутом низу \_\_\_\_\_ 8m
- за објекте руралног становања (са економским двориштем):
  - минимално слободностојећи објекат \_\_\_\_\_ 20m
- за објекте викенд становања и кућа за одмор:
  - минимално слободностојећи објекат \_\_\_\_\_ 15m
  - двојни објекти \_\_\_\_\_ 10m

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.

**Максимални индекс заузетости** износи:

- за вишепородично становање \_\_\_\_\_ 40%
- за породично становање \_\_\_\_\_ 40%
- за рурално становање \_\_\_\_\_ 30%

(са економским објектима до 60%)

- завикенд становање и куће за одмор \_\_\_\_\_ 25%

**Максимална спратност** износи:

- за вишепородичне стамбене објекте је П+3+ПК,
- за породичне стамбене објекте је П+1+ПК,
- за објекте викенд становања је П+ПК,
- за економске и помоћне објекте је П+0.

Максимална висина надзетка за етаж у поткровљу износи 1,60 m. Објекти могу имати подрумске или сутеренске просторије ако не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе.

**Минимална удаљеност** за објекте породичног становања је 4 m. Постојећи објекти чија међусобна удаљеност износи мање од 3 m не могу на тој страни имати отворе стамбених просторија (у случају реконструкције).

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 м.

Међусобна удаљеност стамбеног и економског објекта -

- одстојање сточне стаје од стамбеног објекта минимално је 15 м;
- одстојање ђубришта и осочне јаме од стамбеног објекта је минимално 20 м;
- одстојање ђубришта, осочне јаме и WC-а од бунара је минимално 20 м, с тим да бунар буде на вишој коти.

Предметна кат.парцела има директан приступ некатегорисаном путу, односно кат.парцели број **3576 КО Горобиле** ( земљиште под зградом и другим објектом - објекат изграђен пре доношења прописа о изградњи објеката ).

**Заштитни појас** је површина земљишта уз земљишни појас, на спољну страну, чија ширина зависи од категорије пута а за општинске путеве, износи **5 м**.

Стопе темеља не могу прелазити границу суседне парцеле, осим уз сагласност власника или корисника парцеле.

**Ограђивање** - Грађевинске парцеле могу се ограђиватизиданом оградом до висине од 0,90 м (рачунајући од коте тротоара) или транспарентном оградом до висине од 1,40 м.Парцеле чија је ката нивелете виша од 0,90 м од суседне, могу се ограђивати транспарентном оградом до висине од 1,40 м 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 м 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 м, 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 се отворати ван регулационе линије.

Парцела у сеоском насељу може се преграђивати 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.

### **ПРАВИЛА ЗА ИЗГРАДЊУ СЕПТИЧКИХ ЈАМА**

• 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  $1,25 \div 2,0$  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 ( $3 \div 4$ ), од којих прва захвата око  $1/2$  укупне запремине. Минимална запремина прве коморе треба да буде не мања од  $2 \text{ m}^3$ .

(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 (мах. 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.

(е) Гранично ревизионо окно извести 1,5 m унутар регулационе линије и у истом извршити каскадирање (висинска разлика чија је минимална вредност 0,6 m, а максимална 3 m). Прикључак од ревизионог силаза па до канализационе мреже извести падом од 2% до 6% управно на улични канал искључиво у правој линији без хоризонталних и вертикалних ломова.

(ж) Ревизиона окна морају се још изградити на местима:

- где се спајају главни хоризонтални одводници са вертикалним; - ако је вертикални одводник од тога места удаљен више од 1 m; на местима где су каскаде; на местима где

се мења правац одводника који спроводи фекалну воду; и код правих одводника на растојању највише 24 m за Ø150 mm.

○ сливници, нужници и остали објекти који леже испод висине до које се може пружити успор из уличне канализације, могу се спојити са каналом ако одговарајући спојни канал од тих објеката има аутоматске или ручне затвараче; ○ где год је могуће избегавати вертикалне спроводнике са уливима и сифонима у спољним, хладним зидовима.

Отвори на решеткама сливника могу бити на највећим размацама ребара од 15 mm;

○ резервоари за лед, рибу и тсл., не смеју бити директно спојени са канализацијом;

○ на сваком имању морају бити везани на канализацију најмање по један сливник у дворишту и по један олучњак; ○ прикључење дренажних вода од објекта извршити преко таложнице за контролу и одржавање пре граничног ревизионог силаза;

○ прикључење гаража, сервиса и других објеката, који испуштају воде са садржајем уља, масти, бензина и др., вршити преко таложника и сепаратора масти и уља; ○ у деловима где је канализација извршена по сепарационом систему забрањено је увођење атмосферске воде у одводнике канализације за отпадне воде.

### **Постојећи објекти .**

За постојеће (изграђене) објекте 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.

За изграђене објекте 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 изградња објекта са параметрима (индекс изграђености и заузетости) за 30% умањеним од предвиђених за одређену намену.

**Максимални индекс заузетости** за породично становање је 40% рурално становање је 30%, а са економским објектима до 60%.

### **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).

#### **Економски објекти су:**

- сточне стаје (живинарници, свињци, говедарници, овчарници, козарници), испусти за стоку, ђубришне јаме - ђубришта, и др;
- уз стамбени објекат: летња кухиња, млекара, санитарни пропусник, магацини хране за сопствену употребу и др;
- пушнице, сушнице, кош, амбар, надстрешница за машине и возила, магацини хране и објекти намењени исхрани стоке и др.

Међусобно растојање стамбеног објекта и сточне стаје је 15,00 m.

Ђубриште и WC могу бити удаљени од стамбеног објекта, бунара, односно живог извора воде најмање 20,00 m, и то само на нижој коти.

#### **Помоћни објекти**

- уколико при изградњи објекта, парцела није искоришћена до максималног степена изграђености односно степена заузетости, може се градити и други објекат до потпуног искоришћења парцеле у границама дозвољених индекса.
- помоћни објекти могу се градити на парцели уз услов да њихови габарити улазе у обрачун индекса изграђености и заузетости и у складу са прописаним одстојањима.

Помоћни објекти могу бити спратности П+0, у дворишном простору иза главног објекта и на удаљености од минимално 1,5 m од међе.

#### **Међусобна удаљеност стамбених објеката**

Међусобна удаљеност објеката према типу изградње износи:

- минимална удаљеност вишепородичног стамбеног објекта од суседног објекта је пола висине вишег објекта, уз услов да вишеспратни слободностојећи објекат не може заклањати директно осунчање другом објекту више од половине трајања директног осунчања.



- 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 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.

### **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
- двојне објекте на бочном делу дворишта 4,0 m
- пословне објекте на бочном делу дворишта 5,0 m.
- производне објекте на бочном делу дворишта 10,0 m.

На властитој парцели мора се обезбедити минимум 5,0m заштитног зеленог појаса по ободу парцеле.

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

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

**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.

- Капацитете и положај објеката на самој локацији дефинисати у складу са потенцијалима и ограничењима локације, имајући у виду педолошки састав, инжењерско-геолошке карактеристике и геоморфолошке карактеристике терена, сеизмичност и степен ерозије на локацији, нагибе и слично.

**Одводњавање:** решити у границама сопствене парцеле. Површинске воде са једне грађевинске парцеле не могу се усмеравати ка другој грађевинској парцели, нити према јавној површини.

**Термичка заштита:** у складу са одредбама Правилника о енергетској ефикасности („Сл. гласник РС“ број 61/11) предвидети одговарајућу термичку заштиту објекта.

- Капацитете и положај објеката на самој локацији дефинисати у складу са потенцијалима и ограничењима локације, имајући у виду педолошки састав, инжењерско-геолошке карактеристике и геоморфолошке карактеристике терена, сеизмичност и степен ерозије на локацији, нагибе и слично.

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.

Уколико при изградњи објекта, парцела није искоришћена до максималног степена изграђености односно степена заузетости, може се градити и други објекат до потпуног искоришћења парцеле у границама дозвољених индекса. Помоћни објекти могу се градити на парцели уз услов да њихови габарити улазе у обрачун индекса изграђености и заузетости и у складу са прописаним одстојањима. Помоћни објекти могу бити у дворишном простору иза главног објекта и на удаљености од минимално 1,5 m од међе.

#### **4. услови ИЗГРАДЊЕ објекта и уређења парцеле :**

##### **4.1 Подаци о планираном објекту**

**Радови који се врше :** изградња

**Намена објекта :** Стамбени објекат

**Тип објекта :** слободностојећи

**Спратност :** Приземље

**Габарити објекта према ИДР-у :** макс.16,30 м x 13,25 м

**Укупна површина кат.парц.парцеле :** 3908 м<sup>2</sup>

**Укупна БРГП планираног објекта ( надземно ):** 197,50 м<sup>2</sup>

**Укупна БРУТО изграђена површина:** 197,50 м<sup>2</sup>

**Укупна НЕТО површина :** 178,63 м<sup>2</sup>

**Површина земљишта под објектом:** 198 м<sup>2</sup>

**Укупна бруто површина приземља:** 197,50 м<sup>2</sup>

**Укупна нето површина приземља:** 178,63 м<sup>2</sup>

**Планирани индекс заузетости** : 5,05 % ( без објекта ваздушног саобраћаја - хелидрома)

**Планирани индекс изграђености** : 0,05 ( без објекта ваздушног саобраћаја - хелидрома)

**Планирани број паркинг места** : 1 паркинг место према ИДР-у

**Број функционалних јединица**: 1

**Спратна висина** : 2,60 м;

**Висина објекта** : Макс. 6,74 м

**Планирана апсолутна висина** : 305,24 м

**Позиција објекта** : Према графичком прилогу / Идејном решењу

**Конструкција** :

Темељне траке, армирано-бетонске. Темељни и соклени зидови су од бетона МБ30. Конструктивни зидови су од гитер термо блокова дебљине 20 цм. Преградни зидови су од гитер блокова  $d=20$  цм и  $d=10$  цм. Преко подне плоче ради се хидроизолација. Кровна конструкција, дрвена вишеводна, покривка - цреп. Димњак од префабрикованих елемената. Столарија од ПВЦ-а.

**Облик крова** : Вишеводни

**Нагиб кровне равни** :  $30^\circ$

**Оријентација слемена**: југозапад-североисток

**Материјализација фасаде**: фасадни малтер

**Врста кровног покривача** : цреп

**Стабилност објекта** : објекат пројектовати за осми степен сеизмичности по МКС

#### **4.2 урбанистички показатељи**

Планирани индекс заузетости : 5,05 % ( без објекта ваздушног саобраћаја - хелидрома)

#### **4.3 УСЛОВИ ЗА ФОРМИРАЊЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ:**

За изградњу предметног објекта и формирање грађевинске парцеле, извршити промену намене пољопривредног земљишта у грађевинско, за минималну површину грађевинске парцеле за изградњу објекта овог типа која износи  $500 \text{ m}^2$ .

Уз захтев за издавање Грађевинске дозволе за планирану изградњу, потребно је поднети 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.

Предметна кат.парцела има директан приступ јавној саобраћајној површини - некатегорисаном путу, односно кат.парцели број **3576 КО Горобилје** ( земљиште под зградом и другим објектом - објекат изграђен пре доношења прописа о изградњи објеката ).

**Заштитни појас** је површина земљишта уз земљишни појас, на спољну страну, чија ширина зависи од категорије пута а за општинске путеве, износи **5 м**.

#### **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 парцеле извести у складу са правилима ограђивања парцеле у горе наведеном тексту.

#### **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;

**Санитарна заштита :**

Према Техничким условима за пројектовање и прикључење издатим од ЈКП „НАШ ДОМ“ ПОЖЕГА заведених под бројем 1639/1 од 17.03.2023. године, се наводи да иста није изграђена у том делу насеља а одвођење отпадних вода треба решити изградњом водонепропусне армирано бетонске септичке јаме.

#### **6. УСЛОВИ за прикључак на саобраћајну и комуналну инфраструктуру:**

**САОБРАЋАЈНИ ПРИКЉУЧАК :**

Предметна кат.парцела има директан приступ јавној саобраћајној површини - некатегорисаном путу, односно кат.парцели број **3576 КО Горобиље** ( земљиште под

зградом и другим објектом - објекат изграђен пре доношења прописа о изградњи објеката ).

**Заштитни појас** је површина земљишта уз земљишни појас, на спољну страну, чија ширина зависи од категорије пута а за општинске путеве, износи **5 м**.

#### **УСЛОВИ СНАБДЕВАЊА ВОДОМ :**

Прикључак на водоводну мрежу урадити према Техничким условима за пројектовање и прикључење издатим од ЈКП „НАШ ДОМ“ ПОЖЕГА заведених под бројем 1639/1 од 17.03.2023. године.

#### **УСЛОВИ ОДВОЂЕЊА ОТПАДНИХ ВОДА :**

Према Техничким условима за пројектовање и прикључење издатим од ЈКП „НАШ ДОМ“ ПОЖЕГА заведених под бројем 1639/1 од 17.03.2023. године, се наводи да иста није изграђена у том делу насеља а одвођење отпадних вода треба решити изградњом водонепропусне армирано бетонске септичке јаме.

#### **УСЛОВИ СНАБДЕВАЊА ЕЛЕКТРИЧНОМ ЕНЕРГИЈОМ :**

Прикључење на електроенергетску мрежу пројектовати и извести у свему према Условима за пројектовање и прикључење стамбеног објекта, класе 111011, на кат. парцели број 392 КО Горобилје, издатих од „ЕПС Дистрибуција“ д.о.о Београд, Огранак Електродистрибуција Ужице под бројем 8М.1.0.0-D-09.20.-118460-23 од 27.03.2023.године. Инвеститор је дужан 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-D-09.20.-118460-23-УГП од 27.03.2023. године са пратећим упутством за попуњавање, оверу и плаћање по Уговору. 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 ДИРЕКТОРАТА ЦИВИЛНОГ ВАЗДУХОПЛОВСТВА РЕПУБЛИКЕ СРБИЈЕ :**

На основу сагласности Директората цивилног ваздухопловства Републике Србије, број: 4/3-09-0075/2023-0002 од 30.03.2023. године, планирани објекат је потребно обележити као препреку за летење, за уочавање ноћу и у условима смањене видљивости уз обавезно постављање светилке на врху објекта на начин који је детаљније описан у достављеном акту.

#### **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 угрожени 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.

При пројектовању архитектонских објеката и инфраструктуре, пројектанти су дужни да се придржавају свих важећих прописа и норматива противпожарне заштите објекта и насеља.

На основу услова из поменуте планске документације, септичке јаме се постављају мин. 2m од ограде комплекса; мин. 5m од објекта; мин. 10m од регулационе линије; и мин. 20m од бунара, па је потребно септичку јаму позиционирати на дефинисаној удаљеност и детаљније приказати у даљој техничкој документацији.

На основу члана 8ђ став 1 Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, број 72/2009, 81/2009-исправка, 64/2010 – одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 – одлука УС, 50/2013 – одлука УС, 98/2013 – одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019-др.закон, 9/2020 и 52/2021), 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, грађевинску и употребну дозволу издаје, а пријаву радова потврђује у складу са актима и другим документима из члана 8б овог закона.

Сходно члану 8ђ. став 9 Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, број 72/2009, 81/2009-исправка, 64/2010 – одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 – одлука УС, 50/2013 – одлука УС, 98/2013 – одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019-др.закон, 9/2020 и 52/2021), у случају штете настале као последица примене техничке документације, на основу које је издата грађевинска дозвола, за коју се накнадно утврди да није у складу са прописима и правилима струке, за штету солидарно одговарају пројектант који је израдио и потписао техничку документацију, вршилац техничке контроле и инвеститор.

## **9. УСЛОВИ ЗАШТИТЕ ОД ЕЛЕМЕНТАРНИХ НЕПОГОДА :**

Предметно насеље се налази у 8 (осмој) сеизмичкој зони. У циљу заштите од потреса предметни објекат мора бити безбедан од рушења, односно мора бити пројектован и изведен према категоризацији и одредбама Правилника о техничким нормативима за изградњу објеката високоградње у сеизмичким подручјима («Сл. лист СФРЈ» бр. 31/81, 49/82 и 29/83).

## **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 катастарску парцелу за коју је поднет захтев.

## **11. ОБАВЕЗЕ ИНВЕСТИТОРА :**

ПРОЈЕКТНУ ДОКУМЕНТАЦИЈУ РАДИТИ У СКЛАДУ СА СВИМ ВАЖЕЋИМ ТЕХНИЧКИМ НОРМАТИВИМА, ПРОПИСИМА И ЗАКОНСКИМ ОДРЕДБАМА ЗА ТУ ВРСТУ ОБЈЕКТА СА ПОСЕБНИМ АКЦЕНТОМ НА СТАБИЛНОСТ ОБЈЕКТА.

За изградњу предметног објекта и формирање грађевинске парцеле, извршити промену намене пољопривредног земљишта у грађевинско, за минималну површину.

грађевинске парцеле за изградњу објекта овог типа која износи 500 м<sup>2</sup>.

Уз захтев за издавање Грађевинске дозволе за планирану изградњу, потребно је поднети 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.

На основу услова из поменуте планске документације, септичке јаме се постављају мин. 2m од ограде комплекса; мин. 5m од објекта; мин. 10m од регулационе линије; и мин. 20m од бунара, па је потребно септичку јаму позиционирати на дефинисаној удаљеност и детаљније приказати у даљој техничкој документацији.

## **12. ДАЉЕ ПОДНОШЕЊЕ ЗАХТЕВА :**

Захтев за издавање Грађевинске дозволе за планирани објекат, 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://gradjevinskedozvole.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 техничка документација сачињена у складу са Правилником о садржини, начину и поступку израде и начину вршења контроле техничке документације према класи и намени објекта («Сл.гл.РС» број 73/19) и документација 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, 37/19-др. закон, 9/20 и 52/2021 ).

## **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 – извод из ИДР-а

- Услови имлаца јавних овлашћења и

-Идејно решење број техничке документације 02/23 јануар 2023. год, урађен од стране СГЗР „ГРАЂЕВИНАР ДАНИЧИЋ“, ул. ██████████ број ██████████, одговорно лице пројектанта Константин Даничић, главног пројектанта Милоша Јелисавчића, диа, број лиценце 300 О480 15.

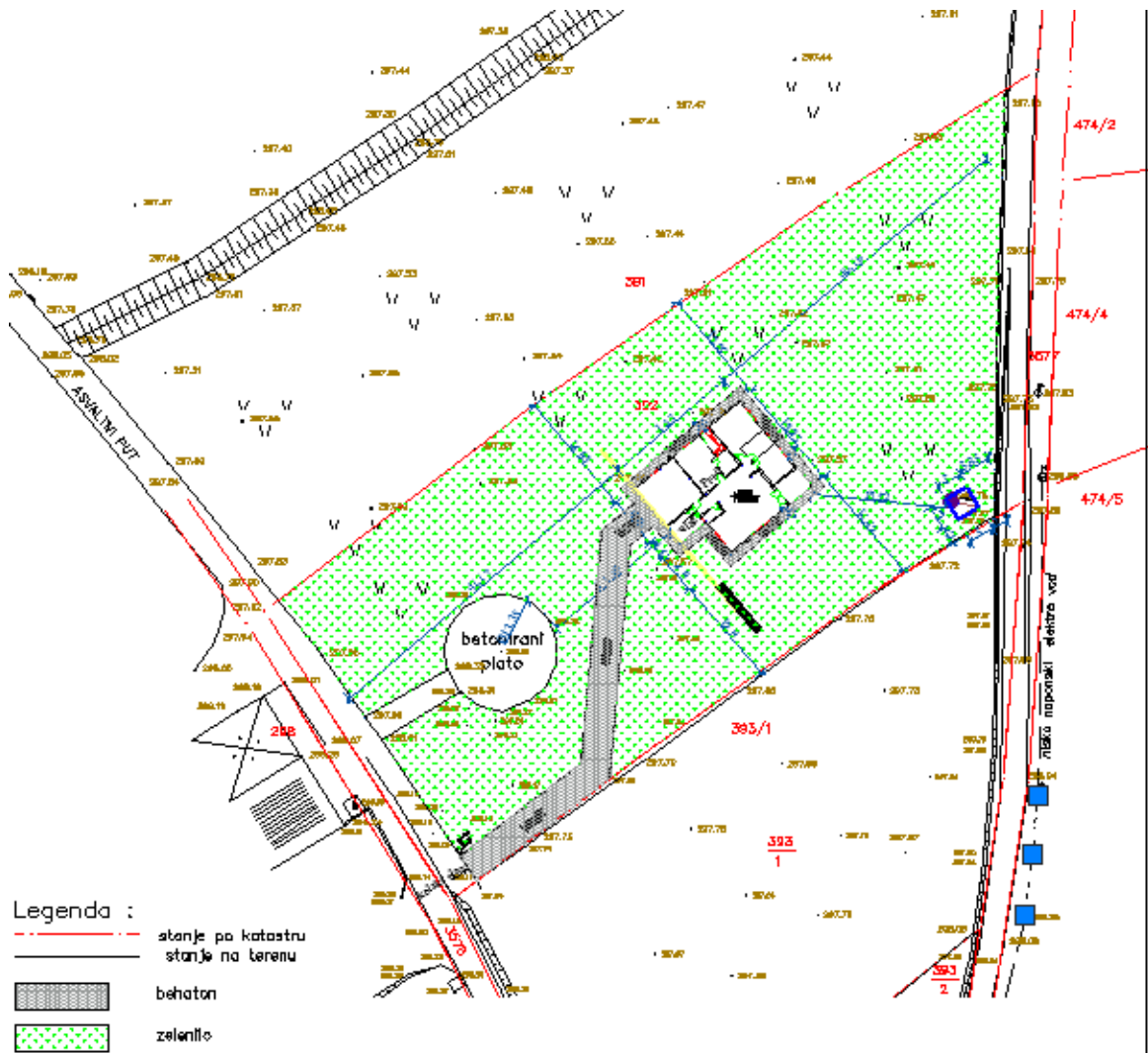
**Обрађивач :**

Б. Андрић, д.п.п.

**РУКОВОДИЛАЦ,**

Мирјана Вајовић, д.п.п.

Графички прилог-извод из ИДР-а



	SGRK "GRADJEVINAR DANIČIĆ" - PDŽ GA INVESTITOR: Tomić Todor, Gorabje bb, Poljane Objekt: Sambanj 111011 (100%) OBJEKT A KATEGORIJE MESTO OVIŠENJA RADOVA: Kat. Parcele br. 392 KO Gorabje	IDR IDEJNO REŠENJE 1 - Projekat arhitekture ODGOVORNI PROJEKTANT: Mirjana Jelencić d.o.o. Parcele br. 300 DASEL 18 SITUACIJA
	SITUACIJA	

Обрађивач :

Б. Андрић, д.п.п.

РУКОВОДИЛАЦ,

Мирјана Вајовић, д.п.п



