

РЕПУБЛИКА СРБИЈА

Општина Пожега

**Општинска управа**

Одељење за урбанизам, грађевинарство,

стамбено-комуналне послове и

заштиту животне средине

03 број 350 –610/2023

**ROP-POZ-26044-LOC-1/2023**

09.10.2023.год.

ПОЖЕГА



Одељење за урбанизам, грађевинарство, стамбено - комуналне послове и заштиту животне средине Општинске управе Пожега, решавајући по захтеву инвеститора Филипа Гацића из Пожеге, ул. [REDACTED], ЈМБГ [REDACTED], поднет преко пуномоћнице Марије Лукић из Смедерева, ул. [REDACTED] 7, ЈМБГ [REDACTED], на основу члана 53а став 1 Закона о планирању и изградњи („Сл.гл.РС“, бр. 72/09, 81/09-исправка, 64/10-УС, 24/11, 121/12, 42/13-УС, 50/13-УС, 98/13-УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19-др.закон, 9/20, 52/21 и 62/23), Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем („Сл.гл.РС“, бр. 68/19) и Просторног плана општине Пожега («Службени лист Општине Пожега» бр.8/13), издаје

### **ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ**

за изградњу породичног стамбеног објекта за властите потребе, у функцији пољопривредне производње, спратности Сут+П, на кат. парцели бр.139 КО Здравчићи

#### **1. Подаци о катастарској парцели / локацији :**

1. На основу електронски прибављених података из базе катастра непокретности Републичког геодетског завода, Геодетско-катастарски информациони систем од 27.08.2023.год., за катастарску парцелу број 139 КО Здравчићи (лист непокретности број 481), површине 1741м<sup>2</sup>, према врсти земљишта води се као пољопривредно земљиште, а о култури на следећи начин :

- Број дела парцеле 1 : пашњак 4.класе у површини од 1400 м<sup>2</sup>

- Број дела парцеле 2 : остало вештачки створено неплодно земљиште у површини од 341 м<sup>2</sup>.

Ималац права на парцели је Гацић (Војкан) Филип, приватна својина, у уделу 1/1.

2. У току процедуре прибављена је по службеној дужности Копија катастарског плана за кат. парцелу бр.139 КО Здравчићи, бр.952-04-145-20643/23 од 05.10.2023.год. издата од стране РГЗ, СКН Пожега (убачена у систем дана 06.10.2023.год.). На истој није приказан изграђени објекат али постоји ознака адресе и то под бројем 158.
3. Републички геодетски завод - Сектор за катастар непокретности - Одељење за катастар водова Ужице, доставио је Уверење број : 956-307-21455/2023 од 29.08.2023.год., којим се потврђује да сагласно подацима катастра водова за општину Пожега, на кат.парцели бр.139 КО Здравчићи, нема евидентираних водова.

**1.4** Уз захтев за издавање локацијских услова приложен је катастарско-топографски план локације израђен од стране геодетске агенције "ГЕОДЕТСКА МЕРЕЊА" Коцељева, Издвојено место Пожега, ул.Николе Пашића бр.6, из маја 2023.год. на којем је приказан објекат приземне спратности као и траса телекомуникационе мреже.

**1.5** Катастарска парцела бр.139 КО Здравчићи има довољну површину, ширину фронта као и директан приступ на јавну саобраћајну површину, некатегорисани пут (на кат. парцели бр.2082 КО Здравчићи, корисник Општина Пожега, својина државна РС у уделима 1/1), па испуњава услове за грађевинску парцелу.

## **2. АНАЛИЗА И ОЦЕНА ЗАХТЕВА**

Кат. парцела бр.139 КО Здравчићи представља неизграђен простор, облика неправилног троугла, а лоцирана је између некатегорисаног пут (на кат. парцели бр.2082 КО Здравчићи, корисник Општина Пожега, својина државна РС у уделима 1/1) и општинског пута I реда, ПУТ ПОЖЕГА - ЛУНОВО СЕЛО (кат. парцела бр.2068 КО Здравчићи, корисник Општина Пожега, својина државна РС у уделима 1/1).

Кућа је монтажни објекат спратности Сут+П. Поставља се на надземну бетонску плочу. Парцела је у власништву инвеститора, налази се изван градског урбанистичког подручја Пожеге, у подручју које није обухваћено урбанистичким планом детаљне разраде, већ су правила изградње и уређења локације прописана Просторним планом општине Пожега. Земљиште је опредељено као пољопривредно.

Према подацима из е-катастра непокретности парцела је неизграђена. На парцели је према подацима са геодетског снимка нелегално изграђен објекат површине хоризонталне пројекције 49.8 м<sup>2</sup>. Постојећи објекат је предвиђен за рушење.

Приликом обрачуна потребних коефицијената узети су подаци са геодетског плана и Информације о локацији бр.350-567/2023. Приступ парцели је из правца севера са Општинског

пута / кат.парцела бр.2082 КО Здравчићи. Планирани колски приступни пут је у ширини од 3.5 м, у свему према ситуационом приказу.

Новопроектовани објекат увучен је према унутрашњости у односу на регулациону линију, и од општинског пута на северу и од локалног пута Пожега – Луново село, више од 5 м и постављен својом западном фасадом на растојању од 5 м у односу на постојећи објекат. Од осталих граничних линија парцеле пројектовани објекат удаљен је више од 10м. Позиција објекта са котираним удаљењима од граница према суседним парцела дата је у ситуационом плану у оквиру графичке документације.

Са општинског пута пројектован је приступа парцели. Колски приступ објекту формиран је као насути пут у ширини од ~ 3.5 м. Пешачки приступ предвиђен је пројектованим насутим стазама које су у благом паду. Пројектовани улази у кућу налазе се на и северном и јужном зиду куће како би се обезбедио и приступ из дворишног дела који је окренут на супротну страну: према локалном путу Пожега – Луново Село. Кота готовог пода налази се на 20 цм у односу на коту уређених стаза. За коту апсолутне нуле одређена је кота +360.46мнв.

### **3. ПОДАЦИ О КЛАСИ И НАМЕНИ ОБЈЕКТА**

Према Правилнику о класификацији објеката („Службени гласник РС“ бр.22/15), објекат је разврстан као Стамбене зграде са једним станом :

**Опис :** Издвојене куће за становање или повремени боравак, као што су породичне куће, виле, викендице, летњиковци, планинске колибе, ловачке куће површине до 400 м<sup>2</sup> и максималне спратности П+1+Пк (ПС)

**Класификациона број :** 111011

**Категорија објекта :** А – незахтевни објекти

**Процентуална заступљеност :** 100%

### **4. НАМЕНА, правила уређења и грађења на основу планског документа**

#### **ПОДАЦИ О ЦЕЛИНИ, ОДНОСНО ЗОНИ И НАМЕНИ ИЗ ПЛАНСКОГ ДОКУМЕНТА**

- Катастарска парцела бр.139 КО Здравчићи налази се изван градског урбанистичког подручја Пожеге, где су правила изградње и уређења локације прописана Просторним планом општине Пожега („Сл. лист општине Пожега“ бр. 8/13).

Према намени простора дефинисаној у Просторном плану општине Пожега („Сл. лист општине Пожега“ бр. 8/13), катастарска парцела број бр.139 КО Здравчићи налази се у зони изван граница грађевинског подручја и припада зонама планираног пољопривредног земљишта.

## Намена, правила уређења и грађења из Просторног плана општине Пожега

### ПОДАЦИ О ПЛАНСКОМ ДОКУМЕНТУ

Катастарска парцела бр.139 КО Здравчићи, налази се изван градског урбанистичког подручја Пожеге, у подручју које није обухваћено урбанистичким планом детаљне разраде, већ су правила изградње и уређења локације прописани Просторним планом општине Пожега («Службени лист општине Пожега» бр. 8/13).

### ПОДАЦИ О ЦЕЛИНИ ОДНОСНО ЗОНИ

Према намени простора дефинисаној у оквиру плана, катастарска парцела бр.139 КО Здравчићи, налази се на **пољопривредном земљишту**, изван грађевинског подручја.

### ПОЉОПРИВРЕДНО ЗЕМЉИШТЕ

Пољопривредно земљиште се састоји од површина намењених пољопривредној производњи : оранице, баште, воћњаци, виногради, ливаде, пашњаци, плантаже, расадници, стакленици и пластеници, рибњаци, вишегодишњи засади и сл.

На пољопривредном земљишту је могућа изградња само под одређеним условима:

– На пољопривредном земљишту на коме је завршена комасација не може се вршити изградња објеката и подизање вишегодишњих засада и усева на комасационом подручју (чл. 36 Закона о пољопривредном земљишту „Сл.гл. РС број 62/06, 65/08 и 41/09);

– За изградњу објеката у функцији пољопривредне производње, чувања, прераде и пласмана пољопривредних производа : магацини репроматеријала (семе, вештачка ђубрива, саднице и сл.), објекти за смештај пољопривредне механизације, објекти за производњу воћа и поврћа у затвореном простору (стакленици, пластеници), објекти за производњу гљива, рибњаци, сушаре за воће и поврће, хладњаче, објекти за финалну прераду пољопривредних производа и објекти намењени за интензиван узгој стоке и перади (фарме, кланице и сл.), дозвољена је изградња уз промену намене.

– У случају формирања зона повремених становања (викенд становања), зона се не може формирати за мање од десет објеката и за њу је обавезна израда Плана детаљне регулације;

– Изградња мреже и објеката инфраструктуре као и објеката у функцији објеката инфраструктуре је дозвољена у коридорима саобраћајница уз сагласност надлежног предузећа за путеве;

– Објекти туристичких и пратећих садржаја на парцелама непосредно наслоњеним на саобраћајницу, површине максимално до 0,5 ha, са решеним приступом на јавну саобраћајну површину, израдом Урбанистичког пројекта. Становање је дозвољено само као пратећа намена, за властите потребе, уз основну намену на парцели са површином габарита стамбеног објекта, или дела, до 10% од укупно дозвољеног индекса заузетости на парцели.

– Стамбени објекти у функцији пољопривредне производње, изван грађевинског подручја, могу се градити само за властите потребе у функцији обављања пољопривредне делатности.

- Дозвољена је изградња или реконструкција породичног стамбеног објекта пољопривредног домаћинства или у случају природног раздвајања пољопривредног домаћинства највише до 200 m<sup>2</sup> стамбеног простора.

### • Објекти и комплекси примарне пољопривредне производње

У оквиру пољопривредног земљишта друге намене не смеју да угрозе основну намену, односно пољопривреду, могу се дозволити само компатибилне намене као допунске основној намени простора – пољопривреди. Величина производног комплекса утврђује се зависно од врсте и интензитета производње. За све пољопривредне производне комплексе на површинама већим од 0,5 ha потребна је израда одговарајуће планске или техничке документације.

Објекти намењени пољопривредној производњи су слободностојећи објекти или групације објеката међусобно функционално повезаних.

**Табела бр.23:** Оптимална величина парцеле за производне комплексе (објекте и пољопривредне културе која се узгајају)

пољопривредни објекти	оптимална потребна површина
виноград и објекти на поседу	0,5 ha
расадник цвећа и објекти	0,5 ha
воћњак или повртњак и објекти	1 ha
ратарска производња и објекти	2 ha
сточна фарма	5 ha

### Ћумуране

-Објекти морају бити удаљени најмање 1000 m од границе грађевинских подручја насеља стамбене и мешовите намене, грађевинских подручја насеља мешовите и јавне намене, односно објекти морају бити удаљени најмање 200 m од руба шуме;

-Објекти морају бити изграђени у зони тако да струје ветрова односе настале гасове и буку у правцу супротном од грађевинских подручја насеља стамбене и мешовите намене, односно грађевинских подручја насеља мешовите и јавне намене;

-Постројење мора бити изграђено на начин којим се потпуно спречава процуривања било каквих отпадних вода и течности из постројења у земљиште, подземне воде или површинске водотокове, као и мешање отпадних вода са водама од атмосферских падавина;

- Гасови се морају испуштати на контролисан начин на врху постројења;

-Складиште производа, места за претовар и паковање производа извести као затворена, ради спречавања емисије прашкастих материја.

У случају постојећих објеката за производњу ђумура, који су удаљени мање од 1000 метара од границе грађевинских подручја насеља стамбене и мешовите намене, односно грађевинских подручја насеља мешовите и јавне намене, налаже се прибављање резултата мерења нивоа чађи у ваздуху.

### **о Урбанистички параметри**

**Дозвољени индекс заузетости** грађевинске парцеле је:

- за производне пољопривредне комплексе максимално 30%
  - за туристичко-услужне намене максимално 40%
  - за објекте повременог становања максимално 20%
  - за рурално становање (пољопривредна домаћинства) по ободу грађевинског подручја по правилима датим у урбанистичком плану за зону становања на коју се парцела непосредно наслања
- Монтажно-демонтажни објекти (стакленици, пластеници, кошеви, настрешнице и сл.) се не обрачунавају индексом заузетости.

**Дозвољена спратност** објеката је:

- за производне објекте у складу са производним процесом
- за туристичко-услужне садржаје максимална спратност је П+2+Пк
- за објекте повременог становања максимална спратност је П+Пк
- за објекте руралног становања максимална спратност је П+1+Пк

### **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 оријентације 1,5 m
- слободностојеће објекте на делу бочног дворишта јужне оријентације 2,5 m
- двојне објекте на бочном делу дворишта 4,0 m

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

### **УСЛОВИ ЗА ФОРМИРАЊЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ**

Грађевинска парцела јесте 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 правоугаоника 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.

### **Величина грађевинске парцеле:**

руралног становања (са економским двориштем)  
- за све врсте изградње .....800,0 m<sup>2</sup> (400+400)

### **Услови и начин обезбеђивања приступа парцели и простора за паркирање возила**

<b>Изназ на јавну саобраћајницу</b>	Грађевинска парцела мора имати трајно обезбеђен приступ на јавну саобраћајницу.
<b>Паркирање и гаражирање возила</b>	Паркирање и гаражирање возила је обавезно у оквиру сопствене грађевинске парцеле, изван површине јавног пута у односу: <ul style="list-style-type: none"><li>• једно паркинг место (пм)/ једна стамбена јединица, код породичног становања.</li></ul>
	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.

**Заштитни појас** је површина земљишта уз земљишни појас, на спољну страну, чија ширина зависи од категорије пута:

- за државни путеве 1. реда-аутопутеве износи 40.0m
- за државне остале путеве 1. реда износи 20.0 m
- за државне путеве 2. реда износи 10.0 m
- **за општинске путеве износи 5.0 m**

## КОМУНАЛНО ОПРЕМАЊЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ

- Минимални степен комуналне опремљености грађевинске парцеле подразумева:

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

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

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

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

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

- Дубина септичке јаме треба да буде у границама 1,25-2,0 м а однос ширине према дужини да се креће од 1:2 до 1:4. За мање септичке јаме препоручује се септичка јама са 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 м<sup>3</sup>.



- Септичке јаме треба да одговарају следећим условима:

- улив и излив, у септичкој јами ширине до 1,25 м, 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 цм а горњи део да око 20 цм надвисује горњу површину масне коре.

- кота дна уливне цеви не сме бити испод нивоа течности у јами, нити више од 5 цм изнад нивоа.

- Брзина дотока испред јаме не сме бити већа од 1,0 м/с

- за јаме ширине веће од 1,25 м уливи и излив може бити уређен са два или више фазонских комада уз виоду Т-рачве које морај 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 одвођене гасова, коју могу бити експлозивни и опасни по окружење

- пражњење се обавља по потреби кад се напуне, али се не сме дозволити препуњавање и изливање у окружење. 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.

- 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.
- 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 размацима 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.

## **5. услови ИЗГРАДЊЕ објеката и уређења парцеле**

### **1. Подаци о планираном објекту**

- Врста планираних радова : изградња
- Намена објекта : породични стамбени објекат за властите потребе са једним станом
- Садржај објекта : све у функцији становања у функцији пољопривредне производње
- Спецификација простора по етажама :

СУТЕРЕН – остава.

ПРИЗЕМЉЕ : трем, простор за хоризонталну и вертикалну комуникавију, купатило и јединствен простор предвиђен за боравак

- Спратност планираног објекта : Сут.+П
- Бруто површина планираног објекта : 60,40 м<sup>2</sup>
- БРГП планираног објекта : 123,20 м<sup>2</sup>
- НЕТО површина објекта : 84,80 м<sup>2</sup>
- Површина под планираним објектом : 60,40 м<sup>2</sup>
- број функционалних јединица : 1
- број паркинг места : 1
- Висина објекта : 2,74 м од готовог пода приземља до унутрашње равни равног крова;
- Облик крова, кровне равни : раван кров
- Врста обраде равног крова : према ИДР-у
- Обрада фасаде : према ИДР-у
- Светла висина : 2,70 м (према подацима из ИДР)
- Површина објекта планираног за рушење : 49,80м<sup>2</sup>
- Положај објекта на парцели : у свему према ИДР-у, тј. мовопроектовани објекат увучен је према унутрашњости парцеле у односу на регулациону линију, и од општинског пута на северу и од локалног пута Пожега – Луново село, више од 5 м. Од осталих граничних линија парцеле пројектовани објекат удаљен је више од 10м. Позиција објекта са котираним удаљењима од граница према суседним парцела дата је у ситуационом плану у оквиру графичке документације..
- Заштита од атмосферичке загађења : раван кров обавезно радити под нагибом уз постављање олучних вертикала.
- Приступ објекту : приступ је директан са некатегорисаног пута (на кат. парцели бр.2082 КО Здравчићи, корисник Општина Пожега, својина државна РС у уделима 1/1)
- Термичка заштита : у складу са одредбама Правилника о енергетској ефикасности („Службени гласник РС“ број 61/11) предвидети одговарајућу термичку заштиту објекта
- Стабилност објекта : објекат пројектовати за осми степен сеизмичности по МКС

У складу са чл.8ђ Закона о планирању и изградњи, током спровођења обједињене процедуре, надлежни орган искључиво врши проверу испуњености формалних услова за изградњу и не упушта се у оцену техничке документације, нити испитује веродостојност докумената које прибавља у тој процедури, већ локацијске услове издаје у складу са актима и другим документима из члана 8б овог Закона.

Одговорни пројектант дужан је да идејни пројекат уради у складу Законом и правилницима за изградњу ове врсте објеката као и са правилима уређења и грађења и свим осталим условима садржаним у локацијским условима.

## **5.2 Урбанистички показатељи :**

Површина за обрачун коефицијената износи :

- површина кат.парц.парцеле : 1741 м<sup>2</sup>
- Површина под планираним објектом: 60,40 м<sup>2</sup>
  
- индекс заузетости парцеле под објектом : 3,70 % < 30%-макс.коэф.одређен Планом
- индекс изграђености на парцели : 0,04
- проценат зелених површина : 91,81%

## **5.3 Услови уређења парцеле**

### **Озелењавање слободних површина**

- Слободне површине затравити и озеленети уз примену садног материјала који не спречав природно проветравање простора у проценту од 20%. Идејним решењем је планирано партерно уређење од 91,81% зелених површина.

### **Паркирање**

- Паркирање и гаражирање возила је обавезно у оквиру сопствене грађевинске парцеле, изва површине јавног пута, по критеријуму : једно паркинг место по једној стамбеној јединици. У овој случају је потребно обезбедити 1 паркинг место, што је и испоштовано ИДР-ем. Места за смештај возила и простор за маневрисање возила приликом уласка/изласка на места за смештај, зависности од угла паркирања, димензионисати према важећим нормативима. Димензиј просторног габарита (2,5x5,0 за управно и 2,3x6,0 за подужно паркирање) су полазни геометријск стандард у планирању и пројектовању паркиралишта за путничке аутомобиле.

### **Ограђивање**

- грађевинска парцела се може оградити зиданом оградом до висине од 0,90м (рачунајући од кот тротоара), или транспарентном оградом до висине од 1,40м. Зидане и друге врсте оград постављају се на регулациону линију тако да ограда, стубови ограде и капије буду на грађевинск 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 земљишт власника ограде. Врата и капије на уличној оград не могу се отворати ван регулационе линије.

## **Одводњавање и нивелација**

Површинске воде одводе се са парцеле слободним падом према риголама, односно према улици (код регулисане канализације, односно јарковима) са најмањим падом од 1,5 %.

Атмосферске воде са крова и околних платоа одвести до зелених површина или спровести риголама до јавних површина, с обзиром да у том делу града нема изграђене атмосферске канализације.

Површинске воде са једне грађевинске парцеле несмеју угрожавати суседне парцеле и објекте нити јавне површине.

## **Заштита суседних објеката**

На грађевинским парцелама није дозвољена било каква изградња која би могла угрозити објекте на суседним парцелама и њихову функцију. Код грађења објеката на граници катастарске парцеле према суседу водити рачуна да се објектом или неким његовим елементом (испадом, стрехом и сл.) не угрози ваздушни, односно подземни простор суседне парцеле.

Приликом формирања градилишта и изградње потребно је обезбедити све објекте на парцели као и суседне објекте у погледу статичке стабилности.

## **Одлагање отпада**

Одлагање отпада врши се у одговарајуће посуде у сопственом дворишту за породичне стамбене објекте, односно у контејнере смештене на погодним локацијама у склопу парцеле или у одговарајућим просторијама у објекту за вишепородичне и пословне објекте, а у складу са прописима за објекте одређене намене. За смештај контејнера потребно је осигурати посебан простор ограђен зеленилом.

## **6. УСЛОВИ ЗА ПРИКЉУЧЕЊЕ НА ИНФРАСТРУКТУРУ**

**Водоводна и канализациона инфраструктура** – у свему према Техничким условима за пројектовање и прикључење, број 6501/1 од 10.10.2023.год. издатим од стране ЈКП "Наш Дом", у којима је наведено да за предметну локацију постоји могућност директног прикључења на водоводну мрежу, али не на канализациону мрежу па је одвођење отпадних вода потребно решити изградњом септичке јаме, све према правилима струке и условима наведених у овом акту, поднаслов КОМУНАЛНО ОПРЕМАЊЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ.

**Електроенергетска инфраструктура** – у ИДР-у је наведено следеће : „Прикључење објекта на електроенергетску мрежу предвиђено је преко постојећег прикључка на парцели за који Инвеститор има сагласност за постојећи објекат“.

*Сви наведени технички услови су саставни део ових локацијских услова, и у потпуности се морају испоштовати. За штете настале због непоштовања истих трошкове сноси инвеститор.*

## **7. ПОДАЦИ О ПОТРЕБИ СПРОВОЂЕЊА ПРОЦЕДУРЕ ПРОЦЕНЕ УТИЦАЈА НА ЖИВОТНУ СРЕДИНУ**

Овај орган је узео у обзир критеријуме критеријуме за одлучивање о потреби израде процене утицаја на животну средину наведене у Листи I- Пројекти за које је обавезна процена утицаја на животну средину и Листи II- пројеката за које се може захтевати процена утицаја на животну средину, утврђене Уредбом о утврђивању листе пројеката за које је обавезна процена утицаја и листе пројеката за које се може захтевати процена утицаја на животну средину и Листе ("Сл.гл.РС",бр.114/08).

Предметни пројекат није садржан у наведеним листама те нема потребе за спровођењем процедуре процене утицаја на животну средину.

## **8. ПОДАЦИ О ПОСТОЈЕЋИМ ОБЈ. КОЈЕ ЈЕ ПОТРЕБНО УКЛОНИТИ ПРЕ ГРАЂЕЊА**

Увидом у Идејно решење констатовано је да на катастарској парцели бр.139 КО Здравчићи постоји објекат површине 49,80м<sup>2</sup>, планиран за уклањање, а према подацима из ИДР.

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.

## **9. ПРОМЕНА НАМЕНЕ ПОЉОПРИВРЕДНОГ ЗЕМЉИШТА**

Кат. парцела бр.139 КО Здравчићи према врсти земљишта води се као пољопривредно земљиште, а по култури : пашњак 4.класе у површини од 1400 м<sup>2</sup> и остало вештачки створено неплодно земљиште у површини од 341 м<sup>2</sup>.

Минимална површина парцеле одређена планом за изградњу ове врсте објекта : слободно стојећи објекат руралног становања (са економским двориштем), за све врсте изградње износи

800m<sup>2</sup>.

Изградња на пољопривредном земљишту није могућа без промене намене истог, с тога је потребно извршити промену намене за површину од 800,00 м<sup>2</sup> умањену за површину од 341 м<sup>2</sup> која се већ води као неплодно земљиште.

Из свега наведеног, потребно је променити намену из пољопривредног у грађевинско земљиште за 459 м<sup>2</sup>.

Уз захтев за издавање грађевинске дозволе 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).

## **10. ПОСЕБНИ УСЛОВИ**

- Просторним планом општине Пожега („Службени лист општине Пожега“, бр.8/13), на пољопривредном земљишту могућа је изградња само под одређеним условима. Стамбени објекти на пољопривредном земљишту, а изван грађевинског подручја, могу се градити само за властите потребе у функцији обављања пољопривредне делатности, те је потребно, уз захтев за издавање грађевинске дозволе, доставити Потврду о статусу у регистру пољопривредних газдинстава.
- Уз захтев за издавање грађевинске дозволе, у потребној документацији, приказати техничке карактеристике као и положај септичке јаме на ситуацији, ради прибављања грађевинске дозволе за 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.
- Рушење постојећег објекта извести на један од два начина наведена под тачком 8 овог акта.
- С обзиром да је на КТП-у приложеном уз ИДР-е, приказана траса телекомуникационе мреже, која је евидентирана и на КТП-у, приликом извођења радова водити рачуна да не дође до оштећења исте.
- Иако за изградњу наведеног објекта није прописана законска обавеза прибављања сагласности на техничку документацију у погледу мера заштите од пожара, у фази пројектовања и извођења радова са свим припадајућим инсталацијама, опремом и уређајима, потребно је применити мере заштите од пожара утврђене важећим законима, техничким прописима, стандардима и другим актима којима је уређена област заштите од пожара.

## **11. РОК ВАЖНОСТИ ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА**

Локацијски услови важе 2 године од дана издавања или до истека важења Грађевинске дозволе издате у складу са тим условима, за катастарске парцеле за које је поднет захтев.

## **12. УЗ ЗАХТЕВ ЗА ИЗДАВАЊЕ ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА ПРИЛОЖЕНО ЈЕ :**

- Катастарско-топографски план израђен од стране геодетске агенције "ГЕОДЕТСКА МЕРЕЊА" Коцељева, Издвојено место Пожега, ул. [REDACTED], из маја 2023.год.
- Доказ о уплати (накнада за ЦЕОП и за израду ЛУ)
- Идејно решење број техничке документације IDR-11/2023-0 из августа 2023.год., урађено од стране DOO ARHISOFT PRO SMEDEREVO, ул. [REDACTED], Смедерево, одговорно лице и главни пројектант : Марија Лукић, дипл.инж.арх., број лиценце : 300 М111 13
- Пуномоћје оверено од стране инвеститора.

## **13. ДАЉЕ ПОДНОШЕЊЕ ЗАХТЕВА**

- Захтев за издавање грађевинске дозволе предати искључиво у електронској форми, а све у складу са Правилником о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем ("Службени гласник РС" бр.68/2019) којим је ближе прописан поступак спровођења обједињене процедуре. Сви поступци у оквиру Обједињене процедуре обављају се искључиво кроз Централни информациона систем (ЦИС) који представља систем за електронско поступање у оквиру обједињене процедуре и могуће му је приступити преко веб странице: <https://ceop.apr.gov.rs/eregistrationportal/>. Обједињена процедура, односно одређене фазе обједињене процедуре покрећу се пред надлежним органом попуњавањем одговарајућег захтева, односно пријаве кроз ЦИС, који се потписује квалификованим електронским потписом.
- Уз захтев за издавање грађевинске дозволе подноси се документација сачињена у складу са Правилником о садржини, начину и поступку израде и начин вршења контроле техничке документације према класи и намени објекта (Сл.гл.РС бр.73/2019) и доказ о власништву.

## **14. ПОУКА О ПРАВНОМ СРЕДСТВУ :**

На издате Локацијске услове може се поднети приговор надлежном Општинском већу у року од три дана од дана достављања Локацијских услова.

## **15. НАПОМЕНА:**

Саставни део издатих Локацијских услова је и :

- Графички прилог бр.1 – извод из ИДР-а

- Услови ималаца јавних овлашћења и

- Идејно решење број техничке документације IDR-11/2023-0 из августа 2023.год., урађено од стране DOO ARHISOFT PRO SMEDEREVO, ул.Д [REDACTED], Смедерево, одговорно лице и главни пројектант : Марија Лукић, дипл.инж.арх., бр. Лиц. : 300 М111 13.

Обрадила : Д. Стефановић, дипл.инж.арх.

**РУКОВОДИЛАЦ ,**  
Мирјана Вајовић, дпп

**Графички прилог – Извод из ИДР-а**  
(ситуација из Идејног решења)





