

## РЕПУБЛИКА СРБИЈА



### Општина Пожега

#### Општинска управа

#### Одељење за урбанизам, грађевинарство,

стамбено-комуналне послове и

заштиту животне средине

03 број 350-477/2023

ROP-POZ-14985-LOCH-2/2023

14.09.2023. 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 **Јованчевић Бојане** из [REDACTED], **ЈМБГ:** [REDACTED], за издавање Локацијских услова поднетог преко пуномоћника **Јованчевић Бојана** из [REDACTED], **ЈМБГ:** [REDACTED], на основу члана 53 а 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, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/19, 37/19-др. Закон, 9/20 и 52/2021 ) и Просторним планом општине Пожега («Службени лист Општине Пожега» бр.8/13), издаје:

### ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ ЗА

**изградњу породичне куће за рурално становање, спратности П+Пк**

## на кат. парцели 613 КО Љутице

### 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 наведену кат. парцелу Број: **952-04-145-16962/2023** од **18.08.2023.** године, Републичког геодетског завода – Службе за катастар непокретности Пожега и **Копије катастарског плана водова** број **956-307-15378/2023** од **15.06.2023.** године, издатој од РГЗ-а-Одељења за катастар водова у Ужице, **кат. парцела број 613 КО Љутице**, констатује се следеће:

- предметна парцела **има директан приступ** јавној саобраћајници (кат. парцели 1803 КО Љутице), која се према подацима из базе катастра непокретности РГЗ води као **регионални пут** у површини од 13030м<sup>2</sup> у власништву Републике Србије 1/1, са правом коришћења ЈП "Путеви Србије", а према Одлуци о утврђивању назива улица и засеока на територији општине Пожега (*донесеној на седници Скупштине општине Пожега одржаној дана 18.12.2020. године*) кат. парцела 1803 КО Љутице представља део Дивчибарске улице;
- на предметној парцели нема постојећих изграђених објеката
- на предметној парцели нема евидентираних водова

**Извод из листа непокретности број 657**, предметна катастарска парцела **613 КО Љутице**, површине **22235** м<sup>2</sup> је према врсти земљишта **пољопривредно земљиште** а према начину коришћења **ливада 7. класе**.

Имаоци права на **парцели** су:

**Вуковић (Радован) Матија**, приватна својина, удео 18883/22235,

**Јованчевић (Веселин) Бојана**, приватна својина, удео 2291/22235

**Старчев (Жикица) Данијела**, приватна својина, удео 531/22235

**Цигановић (Лазар) Данило**, приватна својина, удео 530/22235

### КОНСТАТАЦИЈА

**\*\*\* Предметна кат. парцела број 613 КО Љутице има директан излаз на јавну саобраћајницу и довољну површину, стога испуњава услове за формирање грађевинске парцеле уз испуњење додатних услова наведених даље у тексту.**

### 2. ПОДАЦИ О КЛАСИ И НАМЕНИ ОБЈЕКТА

## КЛАСИФИКАЦИЈА

**Класа објекта :** слободностојећи објекат

**Категорија објекта :** А

**Класификациона ознака :** 111011 – Остале зграде за краткотрајни боравак до 400м<sup>2</sup> и П+2

**Процентуална заступљеност :** 100%

## 3. АНАЛИЗА И ОЦЕНА ЗАХТЕВА :

Кат. парцела бр. **613 КО Љутице** представља неизграђен простор, неправилног облика, а лоцирана је уз општински пут I реда (кат. парцела бр. 1803 КО Љутице) у оквиру зоне обухваћене Просторним планом општине Пожега.

Према подацима из Просторног плана општине Пожега као и из катастра водова Ужице, на предметној парцели нема водова.

Такође, према подацима из Просторног плана општине Пожега предметна парцела јужним и југоисточним својим делом има намену пољопривредно земљиште док је северним и северозападним делом (уз саобраћајницу) шумско земљиште. Преко предметне парцеле протиче река Љутореч.

Реални удео кат. парцеле 613 КО Љутице који припада инвеститору Бојани Јованчевић је означен на приложеном катастраском плану и заузима северни део парцеле, уз општински пут и према планском документу њен мањи, северозападни део има намену шумско земљиште а већи јужни и југоисточни део је пољопривредно земљиште. Парцела се налази ван заштитног појаса нерегулисаног речног корита у ширини од 10м од ивице корита.

**Планирани објекат се највећим делом налази на пољопривредном земљишту, док се мањи део објекта са приступном пешачком и саобраћајном стазом, као и паркинг местом налази на шумском земљишту.**

Према анализи топографије терена, предметна парцела је у паду у смеру од севера према југу.

На предметној локацији планира се изградња објекта са наменом - **породична кућа за рурално становање, спратности П+Пк.**

Објекат је пројектован као једна функционална целина, бруто развијене грађевинске површине 310,08 м<sup>2</sup>.

Садржај објекта чине две етаже, приземље и поткровље. Према функционалној организацији, етажа приземља садржи просторе намењене за одмор и рекреацију (тераса са летњом кухињом, сауна), техничку зону (помоћне просторије са тоалетом), дневну зону (кухиња са шпајзом, дневна соба са трпезаријом и терасом), ноћну зону на приземљу (две спаваће собе са тоалетом за особе са инвалидитетом), поткровље објекта представља ноћну зону (спаваћа соба са предсобљем – степеништем).

Светла висина приземља је 2,58м, а максимална корисна висина поткровља које има једноводни кров у паду од 17° је 2,60 м.

Број паркинг места предвиђен идејним решењем је 1.

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

##### **4.1 ПОДАЦИ О ЦЕЛИНИ, ОДНОСНО ЗОНИ И НАМЕНИ**

- Предметна катастарска парцела број **613 КО Љутице**, налази се ван граница градског урбанистичког подручја Пожеге, где су правила изградње и уређења локације прописана Просторним планом општине Пожега («Службени лист Општине Пожега» бр.8/13) .

- Према намени простора дефинисаној у **Просторном плану општине Пожега** («Службени лист Општине Пожега» бр.8/13), кат.парцела број **613 КО Љутице** се јужним и југоисточним делом налази у зони **пољопривредног земљишта**, а северним и северозападним делом у **зони шумског земљишта**. Преко предметне парцеле протиче река Љутореч.

**Реални удео** парцеле у власништву Инвеститора заузима северни део целокупне парцеле, уз општински пут и према планском документу њен мањи, северозападни део има намену шумско земљиште а већи јужни и југоисточни део је пољопривредно земљиште.

##### **4.3 ПРАВИЛА ЗА ИЗГРАДЊУ на шумском земљишту**

На шумском земљишту се не дозвољава изградња која би угрозила основну намену простора. **Промена намена шума и шумског земљишта дефинисана је чланом 10 Закона о шумама** (Сл.гл. РС број 30/10).

Планом развоја шумског подручја мора бити утврђена свака промена намене шумског земљишта.

Планирана техничка инфраструктура остаје у коридорима постојећих саобраћајница са минималним угрожавањем шумског земљишта. За формирање заштитних шумских појасева на контакту:

- изграђених стамбених зона и планираних привредних зона
- зона планираних за стамбену изградњу и планираних радних зона и
- канала и планираних привредних зона
- минимална ширина је 10,0 m' и то увек у оквиру нестамбених намена.

Објекти који могу да се граде на шумском земљишту, али искључиво на **непошумљеним површинама** (чистине, пропланци, девастиране површине уз пут и сл.) су:

- **објекти за туристичко-рекреативне сврхе;**
- пратећи објекти (шанк-барови, настрешнице, одморишта, просторије за опрему и сл.) и објекти за одржавање и експлоатацију шума;
- партерно уређење (одморишта, стазе и сл.).

За изградњу објеката и уређење површина обавезно употребљавати искључиво природне материјале (дрво, камен, шиндра) и традиционалне форме у склађене са окружењем.

Пратећи објекти (шанк-барови, одморишта, просторије за опрему и сл.) могу бити површине до 40 m<sup>2</sup>, максималне спратности П+Пк.

Највеће дозвољене висине настрешница су 7 m'.

**Објекти за туристичко-рекреативне сврхе могу бити максималне површине 400 m<sup>2</sup>, максималне спратности П+1** (уз услов да је изградња ових објеката утврђена планом развоја шумског подручја).

Код материјализације објеката изграђених у функцији туризма, рекреације и ловства генерална сугестија је коришћење традиционалних материјала, карактеристичних за народно градитељство овог краја. Ипак, не заобићи и решења која би била огледало времена у коме настају, имајући у виду морфологију терена и окружење.

Правила за коришћење, уређење и заштиту ловишта су:

- санитарни лов у циљу очувања оптималне бројности животиња и спречавања

заразних болести;

- забрану свих делатности које мењају услове станишта,
- заштиту ретких и проређених врста дивљачи,
- гајење главних гајених врста дивљачи (јелен обичан, срна, дивља свиња и фазан) и споредних врста дивљачи на "природан" начин за отворена ловишта, до постизања економског капацитета,
- заштиту дивљачи од болести, предатора, криволова и елементарних непогода (поплава),
- уређивање ловишта изградњом ловно-техничких објеката, ловних објеката, одржавање просека, ловних путева и комуникација у ловишту.

У ловиштима предвидети и:

- изградњу ловно-техничких објеката у зависности од бројног стања дивљачи, а градити их од природних материјала и уклопити у природни амбијент ловишта, оградивање делова ловишта ради интензивног гајења и заштите и лова дивљачи,
- изградњу ловно - производних објеката и подизање ремиза на оним местима у ловишту где нема природних површина које могу да пруже заштиту дивљачи.

#### **4.4 ПРАВИЛА ЗА ИЗГРАДЊУ на пољопривредном земљишту**

Величина потребне грађевинске парцеле (у случају потребног одвајања грађевинског земљишта из пољопривредног) је:

за стамбени објекат без економског дворишта.....максимално 600m<sup>2</sup>

за стамбени објекат са економским двориштем.....максимално 1000m<sup>2</sup>

за објекте нестамбене намене.....оптимално 1000-1500m<sup>2</sup>

У случају да је потребно одвајање веће парцеле од претходно прописаних обавезна је израда урбанистичког пројекта.

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);

Претварање пољопривредног земљишта у грађевинско земљиште је могуће само израдом Плана детаљне регулације;

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 без промене намене пољопривредног земљишта у складу са чл.26 Закона о пољопривредном земљишту („Сл.гл. РС број 62/06, 65/08 и 41/09);

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;

Без промене намене пољопривредног земљишта, 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)

<b>пољопривредни објекти</b>	<b>оптимална потребна површина</b>
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 проциуривања 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 ћумура, 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-услугне намене максимално 40%

за објекте повремених 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-услугне садржаје максимална спратност је П+2+Пк

за објекте повремених становања максимална спратност је П+Пк

за објекте руралног становања максимална спратност је П+1+Пк

## Положај објекта и позиционирање производног комплекса

Минимална заштитна растојања која се морају испоштовати при формирању нових производних комплекса или објеката за пољопривредну производњу су:

од насељеног места – грађевинског подручја 500,0 м', у случају интензивнијег коришћења хемикалија-пестицида не мање од 800,0 м'

од водотокова 100,0 м'

од државних путева 200,0 м'

Минимална заштитна одстојања између границе комплекса сточне фарме и објеката у суседству су:

од стамбених зграда, државних путева, као и речних токова – 200,0 м'



од изворишта водоснабдевања - 800,0 m'.

Наведена растојања могу бити и већа ако то покаже процена утицаја на животну средину за фарме са преко 500 условних грла.

Минимални капацитет основне производње уз који може да се одобри изградња објекта примарне дораде или прераде (кланица, хладњача, и сл.) износи 100 условних грла.

## **ПРАВИЛА ЗА ИЗГРАДЊУ СЕПТИЧКИХ ЈАМА**

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: мин. 2m од ограде комплекса; мин. 5m од објекта; мин. 10m од регулационе линије; и мин. 20m 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 m. а однос ширине према дужини да се креће од 1:2 до 1:4. За мање септичке јаме препоручује се септичка јама са 2 коморе с тим да прва комора износи 2/3 укупне запремине. Веће септичке јаме се могу градити са више комора (3÷4), од којих прва захвата око 1/2 укупне запремине. Минимална запремина прве коморе треба да буде не мања од 2 m<sup>3</sup>.

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[1]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.

- Пажњење 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 пажњење септичких јама обавља по аутоматизму, без позива власника, посебно у случајевима уколико домаћинства не поштују дисциплину уредног пажњења. При томе увек треба остављати мање количине садржине у циљу бржег сазревања новог наталоженог муља (мах. 20%). Материјал извађен из јама 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 каналисање извршено по сепарационом систему забрањено је увођење атмосферске воде у одводнике канализације за отпадне воде.

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

### **5.1 Подаци о планираном објекту**

**Радови који се врше :** нова градња

**Класа објекта :** слободностојећи објекат

**Намена објекта :** стмбени објекат пољопривредног домаћинства, спратности П+Пк

**Садржај планираног објекта:** (из ТЕХНИЧКОГ ОПИСА садржаног у ИДР)

Садржај објекта чине две етаже, приземље и поткровље. Према функционалној организацији, етажа приземља садржи просторе намењене за одмор и рекреацију (тераса са летњом кухињом, сауна), техничку зону (помоћне просторије са тоалетом), дневну зону (кухиња са шпајзом, дневна соба са трпезаријом и терасом), ноћну зону на приземљу (две спаваће собе са тоалетом за особе са инвалидитетом), поткровље објекта представља ноћну зону (спаваћа соба са предсобљем – степеништем).

### **5.2 основни подаци о објекту и локацији:**

**Спратност планираног објекта:** П+Пк

**Габарити објекта према ИДР-у (основа приземља):** 23.70 x 10.50 м (основа приземља)

**Укупна површина кат.парц.парцеле :** 22235 м<sup>2</sup>;

реални удео у власништву инвеститора: 2291 м<sup>2</sup>

**Висина објекта:** 6.00 м;

**Бруто површина планираног објекта:** 310.08 м<sup>2</sup>

**БРГП планираног објекта:** 310.08 м<sup>2</sup>

**НЕТО површина објекта:** 181.27 м<sup>2</sup>

**Површина под планираним објектом:** 223.87 м<sup>2</sup> (хоризонтална пројекција)

**број функционалних јединица:** 1

**број паркинг места:** 1

**оријентација слемена:** исток - запад

**Облик крова, кровне равни:** према ИДР – једноводни кров нагиба 17°

**Врста кровног покривача:** фалцовани лим

**Обрада фасаде:** дрво/камен

**Конструкција :** (из ТЕХНИЧКОГ ОПИСА садржаног у ИДР)

Конструктивни систем објекта је масивни, са масивним опекарским зидовима дебљине  $d = 20$  цм и хоризонталним и вертикалним серкљажима. Укупно оптерећење објекта се преко масивних зидова преноси на армирано бетонске тракасте темеље дебљине  $d = 40$  цм. Предвиђена међуспратна конструкција између етаже приземља и поткровља је ЛМТ таваница. Изнад етаже поткровља је предвиђен једноводни кров објекта. Кровна конструкција крова је од резане чамове грађе.

**Спратна висина:**

Приземље : 2.58 м (светла висина)

Поткровље : 2,60 м (макс. светла висина)

**Урбанистички показатељи** (дати за укупну површину парцеле 613 КО Љутице):

Грађевинска парцела површине:	22235 м <sup>2</sup>
индекс заузетости парцеле под објектом:	1 %
индекс изграђености на парцели:	0.013
процент зелених површина:	98.17 %

**5.3 УСЛОВИ УРЕЂЕЊА ПАРЦЕЛЕ:**

**Излаз на јавну саобраћајницу**

Грађевинска парцела мора имати трајно обезбеђен приступ на јавну саобраћајницу.

Ако се грађевинска парцела не ослања директно на јавну саобраћајницу, њена веза са јавном саобраћајницом се остварује преко приступног пута минималне ширине, за:

- стамбени објекат ..... 3,5 м (ако је тај приступни пут дужи од 30м мора имати ширину за двосмерни саобраћај и окретницу за меродавно возило ( минимум за путничко возило или пожељно камион )
- објекат мешовите намене ..... 6,0 м
- производно-пословни објекат.....6,5 м
- производно-пословни комплекс.....6,5 м (ако приступни пут не повезује две постојеће јавне саобраћајнице и ако је дужи од 40м мора имати окретницу за меродавно доставно возило) Ако се приступни пут користи за повезивање

две или више грађевинских парцела са јавном саобраћајницом, формира се као посебна парцела. Приступни пут ако не повезује две постојеће јавне саобраћајнице и ако је дужи од 30,0m(40,0m) мора имати окретницу за меродавно доставно возило.

### **Паркирање и гаражирање возила**

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

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

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

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

### **Озелењавање слободних површина**

- Слободне површине затравити и озеленети уз примену садног материјала који не спречава природно проветравање простора. Идејним решењем је планирано партерно уређење од 98,17% зелених површина. Податак се односи на укупну површину кат. парцеле 613 КО Љутице.

### **Ограђивање**

- грађевинска парцела се може оградити зиданом оградом до висине од 0,90m (рачунајући од коте тротоара), или транспарентном оградом до висине од 1,40m. 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 1,40m, 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 отворити 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 %.

Испоштовати Техничке услове за изградњу бр : 3/2022-220 од 24.02.2022.год. издати од стране Акционарског друштва за управљање јавном железничком инфраструктуром „Инфраструктура железнице Србије“, у којима су наведени услови за одвођење површинских и отпадних вода.

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.

### **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.

**Пројектну документацију радити у складу са свим важећим техничким нормативима, прописима и законским одредбама за ту врсту објекта.**

## **5. УСЛОВИ ИЗГРАДЊЕ ОБЈЕКТА :**

### **Објекти који се уклањају са грађевинске парцеле:**

Није предвиђено.

### **Етапност градње :**

Није предвиђена.

### **Обезбеђење суседних и комуналних објеката и земљишта :**

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.

### **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 Условима ЈКП "НАШ ДОМ" Пожега број **5123/1** од 29.08.2023. године, за предметну локацију постоји могућност директног прикључења на водоводну мрежу, док је за потребе одвода отпадних вода из планираног објекта неопходно изградити сопствену септичку јаму.

## 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.

Одлагање комуналног кућног отпада за вишепородичне зграде решавати у оквиру парцеле у складу са важећим стандардима.

Са парцела на којима је планирана изградња или су изграђени пословни и производни објекти потребно је предвидети и уредити место за одлагање комуналног отпада. За смештај контејнера потребно је осигурати посебан простор ограђен зеленилом. Одлагање других врста отпада потребно је уредити

у складу са законским прописима, зависно од врсте отпада. У зависности од врсте производње, односно врсте и карактера отпада, отпадни производни производи се одлажу на прописану локацију и на прописани начин, у складу са врстом отпада.

## 6. УСЛОВУ ИМАЛАЦА ЈАВНИХ ОВЛАШЋЕЊА

### Водоводна и канализациона мрежа

Прикључење на водоводну мрежу извести у свему према Условима издатим од стране ЈКП "НАШ ДОМ" Пожега број **5123/1** од 29.08.2023. године, који су **приложени** од стране инвеститора уз осталу потребну документацију у оквиру процеса спровођења обједињене процедуре.

У поменутих техничким условима ЈКП "Наш дом" за пројектовање и прикључење, наводи се да за предметну локацију **постоји могућност директног прикључења на водоводну инфраструктуру**. Прикључак се може извести на постојећој водоводној цеви пречника 63 мм која се налази на удаљености од око 300 метара од кат. парцеле бр.613 КО Љутице.

На предметној локацији нема изграђене канализационе мреже. Одвођење отпадних вода решити изградњом септичке јаме.

### Електроенергетска мрежа

У оквиру документације за Локацијске услове приложени су Услови за пројектовање и прикључење од стране Електродистрибуције Србије д.о.о. Београд, Огранак

Електродистрибуција Ужице под бројем **2540400-D-09.20.-374720-23** од 07.09.2023. Напон на који се прикључује објекат је 0,4кV; максимална снага 17,25кW, називна струја главних осигурача 25А; фактор снаге 0,95.

Према приложеним Условима, **у моменту издавања истих не постоји изграђена електроенергетска инфраструктура на предметном локалитету.** Да би се омогућило прикључење објекта на дистрибутивни систем електричне енергије потребно је испунити све захтеве имаоца јавних овлашћења, наведене у поменутиим Условима за пројектовање и прикључење. Прикључење стамбеног објекта ће бити могуће тек након реализације Уговора о изградњи недостајућих електроенергетских објеката, којим ће бити дефинисана изградња вода 0,4 кV, а који ће се закључити на захтев станке, након добијања локацијских услова за стамбени објекат. Странка решава све имовинско-правне односе везане за прикључак и гради прикључак од ормана мерног места до разводне табле у објекту.

Прикључак извести у потпуности према Условима издатим од стране Електродистрибуције Србије, Огранак Електродистрибуција Ужице.

Уз услове за пројектовање достављен је и **Уговор о пружању услуге за прикључење на дистрибутивни систем електричне енергије** број **2540400-D-09.20.-374720-23-UGP** од 07.09.2023. године са пратећим упутством за попуњавање, оверу и плаћање по Уговору.

## **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.**

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.

Након изградње инфраструктурног објекта извршити геодетско снимање и картирање у РГЗ.



## **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 **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.

## **11. ОБАВЕЗЕ ИНВЕСТИТОРА**

Пројектну документацију радити у складу са свим важећим техничким нормативима, прописима и законским одредбама за ту врсту објеката са посебним акцентом на стабилност објеката.

За изградњу предметног објекта и формирање грађевинске парцеле, извршити промену намене пољопривредног земљишта у грађевинско, **у површини од ба.**

Уз захтев за издавање Грађевинске дозволе за планирану изградњу, потребно је **поднети доказ да је плаћена накнада за промену намене земљишта** у грађевинско, ако се ради о земљишту за које је прописано плаћање ове накнаде пре издавања.

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 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.

## **12. ДАЉЕ ПОДНОШЕЊЕ ЗАХТЕВА**

Захтев за издавање Грађевинске дозволе за **изградњу породичне куће за рурално становање, спратности П+Пк на кат. парцели 613 КО Љутице**, 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 ималаца јавних овлашћења и

- Идејно решење број техничке документације **03/2023, од јуна 2023. год.** урађено од стране **Јелена Џиновић Предузетник Архитектонски студио "ЕЕНГР" [REDACTED]**, одговорни пројектант Александар Ћосић м.и.а. број лиценце 210А 01820.

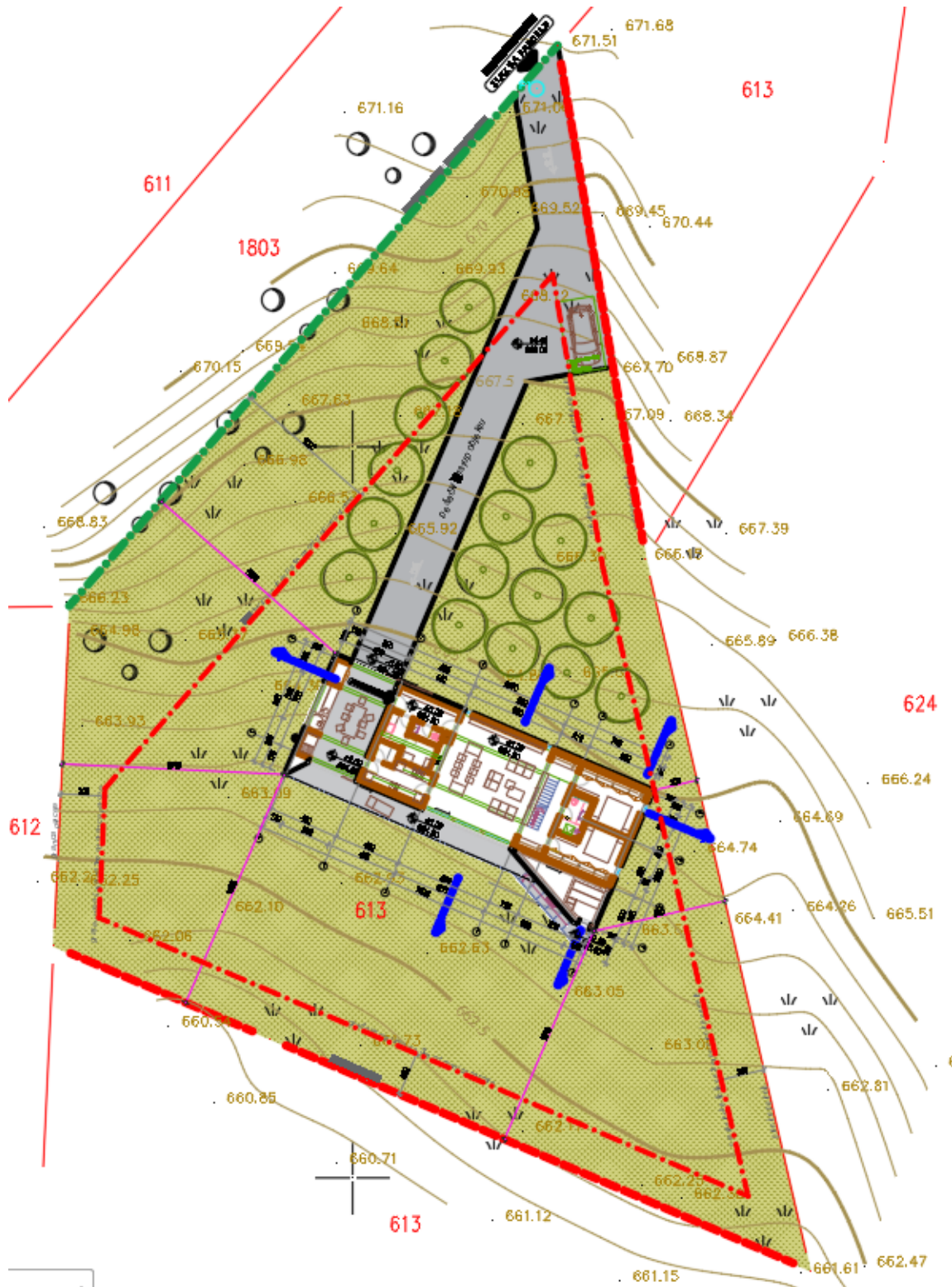
**Обрађивач :**

Ивана Лукић м.и.а.

**РУКОВОДИЛАЦ ,**

Мирјана Вајовић, д.п.п.

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



**Обрађивач :**

Ивана Лукић м.и.а.

**РУКОВОДИЛАЦ ,**

Мирјана Вајовић, д.п.п.