



РЕПУБЛИКА СРБИЈА

Општина Пожега

Општинска управа

Одељење за урбанизам, грађевинарство,

стамбено-комуналне послове и

заштиту животне средине

03 број 350–733/2022

ROP-POZ-37082-LOC-1/2022

12.01.2023. 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 Вукотић Милоша из Ужица, [REDACTED], поднетог преко пуномоћника Биро за пројектовање „ЈАБУКАПРОЈЕКТ“ ДОО Ужице, Б [REDACTED], на основу члана 53а Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“ број 72/09, 81/09-исправка, 64/10-УС, 24/11, 121/12, 42/13-УС, 50/13-УС, 98/13-УС, 132/14, 145/14, 83/2018, 31/2019, 37/2019-др закон, 9/2020 и 52/2021) и Просторног плана општине Пожега („Службени лист општине Пожега“ бр. 8/13) издаје

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

за изградњу стамбеног објекта

на катастарским парцелама бр.646/1 и 647, обе у КО Тврдићи

1. Подаци о катастарским парцелама/локацији

1.1 Према подацима који су у оквиру овог поступка 24.11.2022.године прибављени са сервисне магистрале еУправе, обухваћене катастарске парцеле се воде на следећи начин:

- **катастарска парцела бр.646/1 КО Тврдићи (број листа непокретности 464 КО Тврдићи)** се према врсти земљишта води као грађевинско земљиште изван грађевинског подручја, док се према начину коришћења и катастарској класи води као земљиште под зградом и другим објектом у површини од 53м² (породична стамбена зграда, приземне спратности, објекат има одобрење за употребу издато у поступку легализације) и ливада 7. класе у површини од 561м².

Укупна површина катастарске парцеле бр.646/1 КО Тврдићи је 614м². Власник предметне катастарске парцеле и објекта на њој је Вукотић (Славко) Милош из Ужица, [REDACTED], са обимом удела 1/1.

- **катастарска парцела бр.647 КО Тврдићи (број листа непокретности 278 КО Тврдићи)** се према врсти земљишта води као пољопривредно земљиште, док се према начину коришћења и катастарској класи води као њива 7. класе у површини од 1980м² и шума 6. класе у површини од 6000м².

Укупна површина катастарске парцеле бр.647 КО Тврдићи је 7980м². Власник предметне катастарске парцеле је Вукотић Милош из Тврдића, са обимом удела 1/1.

1.2 За потребе издавања локацијских услова у оквиру обједињене процедуре прибављена је **Копија плана катастарских парцела број 646/1 и 647 обе у КО Тврдићи**, број 952-04-145-24820/2022 од 30.11.2022.године, издата од Републичког геодетског завода – Службе за катастар непокретности Пожега.

1.3 Према **Копији катастарског плана водова** број 956-307-27962/2022 од 29.11.2022.године које је издато од Републичког геодетског завода – Одељења за катастар водова Ужице, **на катастарским парцелама број 646/1 и 647 обе у КО Тврдићи нема евидентираних водова**. Подземни водови, и то ТК кабл и магистрални гасовод су евидентирани на кат. парцели бр.643 КО Тврдићи (некатегорисани пут који тангира кат. парцелу бр.647 КО Тврдићи са северне стране).

1.4 Према подацима из РГЗ, на кат. парцели број 646/1 КО Тврдићи је евидентиран објекат – породична стамбена зграда, док је кат. парцела број 647 КО Тврдићи неизграђена. Према графичком прилогу ИДР – ситуацији, на обе кат. парцеле постоји приземни помоћни објекат (није евидентиран у катастру).

1.5 Катастарске парцеле број 646/1 и 647 обе у КО Тврдићи имају довољну површину и приступ на јавну саобраћајницу, па након спајања испуњавају услове за грађевинску парцелу.

2. Подаци о класи и намени објекта

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

3. Намена, правила уређења и грађења из ППО Пожега

Катастарске парцеле број 646/1 и 647 обе у КО Тврдићи се налазе изван градског урбанистичког подручја Пожеге, где су правила изградње и уређења локације прописана Просторним планом општине Пожега („Сл. лист општине Пожега“ бр. 8/13).

За сеоско насеље Тврдићи није рађена Шема насеља.

Према Рефералној карти бр.1 – Намена површина, кат. парцела бр.646/1 КО Тврдићи се налази у зони са наменом обрадиве површине, док се кат. парцела бр.647 КО Тврдићи својим јужним делом (где се планира изградња) налази у зони са наменом обрадиве површине, а северним делом (где није планирана изградња) у зони са наменом постојеће шуме.

Према Рефералној карти бр.2 Просторног плана општине Пожега – „Мрежа насеља и инфраструктурни системи“ северним делом кат. парцеле бр.647 КО Тврдићи пролази магистрална линија гасовода (према графичком прилогу из катастра водова, магистрални гасовод је изван предметне парцеле). Предметна локација се налази уз општински пут I реда, који тангира кат. парцелу бр.646/1 КО Тврдићи са јужне стране.

Регулационе и грађевинске линије

Регулациона линија је линија разграничења између површине одређене јавне намене и површине предвиђене за изградњу. Грађевинска линија је линија до које је дозвољена изградња објекта.

- На изграђеној парцели, за доградњу постојећег објекта или изградњу другог објекта, задржава се постојећа грађевинска линија.
- За изградњу новог објекта на неизграђеној парцели одређује се грађевинска линија као преовлађујућа постојећа грађевинска линија суседних објеката.
- На неизграђеним просторима минимално одстојање грађевинске линије од постојеће регулационе линије је 5 m, осим у случају када то услови терена или локације не дозвољавају када може бити мање, али не мање од 3 m.
- Уз државни или општински пут граница заштитног појаса (површина земљишта уз земљишни појас пута на спољну страну, чија ширина зависи од категорије пута) представља грађевинску линију и за општинске путеве износи 5.0 m.
- Исто то важи и за мрежу и објекте техничке инфраструктуре код којих је граница заштитног појаса уједно грађевинска линија.
- Ширина појаса заштите око гасовода уједно представља грађевинску линију према овој инфраструктури. Појас заштите се успоставља обострано, а износи минимално са сваке стране: 10m за пречник гасовода до 125mm, 15m за пречник гасовода од 125mm до 300mm, 20m за пречник гасовода од 300mm до 500m и 30m за пречник гасовода већи од 500mm.
- У случају изградње траса и објеката техничке инфраструктуре, у изграђеним просторима, морају се поштовати минимално прописана растојања ових објеката од постојећих објеката.

Правила за изградњу и уређење на пољопривредном земљишту

- 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 изградом Плана детаљне регулације
 - Дозвољена је изградња 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.)
 - 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 ха, са решеним приступом на јавну саобраћајну површину, изградом 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 m² стамбеног простора.**
- 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 ха потребна је израда одговарајуће планске или техничке документације.
- Објекти намењени пољопривредној производњи су слободностојећи објекти или групације објеката међусобно функционално повезаних.

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. **Максимални индекс заузетости за рурално становање је 30%**, а за рурално становање са економским објектима је 60% (монтажно-демонтажни објекти -стакленици, пластеници, кошеви, настрешнице и слично 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**
- Максимална спратност за економске и помоћне објекте је П (приземље).
- **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
- Минимална површина парцеле:
 - за изградњу објеката руралног становања (са економским двориштем), за све врсте изградње800,0 м²
 - за изградњу објеката породичног становања – слободностојећи објекат 300,0 м²
- Излаз на јавну саобраћајницу: грађевинска парцела мора имати излаз на јавну саобраћајницу односно трајно обезбеђен приступ на јавну саобраћајницу.
- Паркирање: за паркирање возила обезбеђује се простор на сопственој грађевинској парцели изван јавне саобраћајне површине. Потребан број паркинг или гаражних места одређује се по критеријуму 1 паркинг место по 1 стамбеној јединици.
- Зеленило: на властитој парцели мора се обезбедити минимум 30% зеленила.
- 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.

- 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.

○ 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.

4. Услови изградње објекта и уређења парцеле

1. Подаци о објекту

- Радови који се врше: изградња
- Тип објекта: слободностojeћи објекат
- Намена објекта: стамбени објекат
- Број функционалних јединица: 1 стан
- Садржај објекта: у сутерену – 2 оставе

у приземљу – трем, предсобље, 2 собе, купатило, дневна соба, кухиња/
трпезарија, остава и тераса

- Спратност објекта: Су+П (сутерен и приземље)
- Габарит објекта: максимално 12,50×8,00м
- Бруто површина под објектом (заузетост): 94,75м²
- БРГП надземно: 93,75м²
- БРГП објекта: 128,15м²
- Укупна БРГП на парцели (са постојећим објектом површине 53м²): 181,15м²
- Спратна висина (приземље): 2,70м
- Висина објекта (слеме): 6,00м
- Позиција објекта: према графичком прилогу који је саставни део овог акта и ИДР
 - Облик крова, кровне равни: у складу са ИДР
 - Врста кровног покривача: према ИДР
 - Отвори на фасади: без ограничења, према ИДР
 - Обрада фасаде: према ИДР
 - Снегобрани и олуци: обавезно постављање
 - Термичка заштита: у складу са чланом 4 став 1 тачка 3 Правилника о енергетској ефикасности („Службени гласник РС“ број 61/11)
 - Стабилност објекта: објекат пројектовати за осми степен сеизмичности по МКС
 - Пројектну документацију радити у складу са свим важећим техничким нормативима, прописима и законским одредбама за ту врсту објекта.

4.2 Услови уређења парцеле

- Слободне површине затравити и озеленети уз примену садног материјала који не спречава природно проветравање простора. Препорука је, уколико је то могуће, кроз врсту и распоред зеленила визуелно одвојити предметну локацију од друге локације, а поготову од друге намене.
- Одводњавање решити у границама сопствене парцеле. Кроз уређење слободних површина и нивелацију терена решити одводњавање атмосферске воде до реципијента, тако да површинска вода не угрожава суседне парцеле и објекте, нити јавне површине.
- Грађевинска парцела се може оградити зиданом оградом до висине 0,90м (рачунајући од коте тротоара), или транспарентном оградом до висине од 1,40м. Зидане и друге врсте ограда постављају се тако да ограда, стубови ограде и капије буду на грађевинској парцели која се ограђује. Суседне грађевинске парцеле могу се ограђивати живом зеленом оградом која се сади у осовини границе грађевинске парцеле или транспарентном оградом до висине 1,40м, која се поставља према катастарском плану и операту, тако да стубови ограде буду на

земљишту власника ограде. Врата и капије на уличној огради не могу се отворати ван регулационе линије.

- За паркирање возила обезбедити простор на сопственој грађевинској парцели изван јавне саобраћајне површине. Потребан број паркинг (или гаражних места) одређује се по критеријуму минимално 1 паркинг место/стан.

3. Урбанистички показатељи

- индекс заузетости парцеле под објектом 1,72 %
- индекс изграђености на парцели 0,021

5. Услови за прикључење на инфраструктуру

Саобраћајни приступ – Саобраћајни приступ са јавне саобраћајнице је директан, са општинског некатегорисаног пута (кат. парцела бр.1062 Ко Тврдићи) који тангира кат. парцелу бр.646/1 КО Тврдићи са јужне стране.

Водовод и канализација

- Према Техничким условима број 8370/1 од 20.12.2022.године издатим од стране ЈКП „Наш Дом“ Пожега, на поменутој локацији већ постоји прикључак на водоводну мрежу којом управља „Водовод-Ужице“, па је инвеститор у обавези да се обрати надлежном предузећу за услове за прикључак планираног објекта на водоводну мрежу.

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

- Према Техничким условима број 03-1520/2 од 28.12.2022.године, издатим од стране ЈКП „Водовод“ Ужице и прослеђеним кроз ЦИС дана 04.01.2023.године, на поменутој локацији се може извршити прикључење планираног објекта на мрежу јавног водовода, с тим да се у потпуности испуне услови из предметног акта. Такође је потребно да уз захтев за прикључење инвеститор достави оригинал потврду од Месне заједнице о измиреним обавезама за изградњу секундарне водоводне линије.

Електроенергетска мрежа – Према Условима за пројектовање и прикључење број 8М.1.0.0.-Д-09.20.-554118-22 од 22.12.2022.године, издатим од надлежног предузећа «Електродистрибуција Србије» д.о.о. Београд, Огранак Електродистрибуција Ужице, постоје техничке могућности за прикључак планираног објекта, с тим што је инвеститор дужан да испуни услове које су наведене 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.-Д-09.20.-554118-22-УГП од 22.12.2022.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.

Не вршити плаћање пре достављања попуњеног и потписаног Уговора о пружању услуге за прикључење на ДСЕЕ надлежном органу уз захтев за пријаву радова и добијања пријаве

радова.

Приликом уплата обавезно се позвати на број за уплату наведен у члану 7. Уговора.

Прибављени услови имаоца јавних овлашћења су саставни део локацијских услова и морају се у потпуности испоштовати.

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

- Нема објеката за уклањање.

7. Промена намене пољопривредног земљишта

- Сходно члану 53а став 2 Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“ број 72/09, 81/09-исправка, 64/10-УС, 24/11, 121/12, 42/13-УС, 50/13-УС, 98/13-УС, 132/14, 145/14, 83/2018, 31/2019, 37/2019-др закон, 9/2020 и 52/2021), ови локацијски услови су издати на две катастарске парцеле, с тим да је обавезно извршити спајање предметних катастарских парцела најкасније до употребне дозволе.

Имајући у виду да се на локацији планира изградња стамбеног објекта бруто површине под објектом 94,75м² и да на кат. парцели бр. 646/1 КО Тврдићи постоји стамбени објекат површине 53м³, то је укупна површина под објектима (постојећи и планирани објекат) 147,75м². Имајући у виду укупну површину под објектима и максимални коефицијент заузетости грађевинске парцеле од 30%, потребно је да инвеститор изврши промену намене из пољопривредног у грађевинско земљиште за део парцеле у минималној површини од 500м².

Промена намене пољопривредног земљишта се врши пре подношења захтева за издавање грађевинске дозволе, у посебном поступку који спроводи одељење општинске управе надлежно за пољопривреду, а у складу са законом којим се уређује пољопривредно земљиште.

8. Заштита животне средине

- /

9. Посебни услови

- Обавеза је инвеститора да пре подношења захтева за издавање грађевинске дозволе за стамбени објекат реши статус помоћних објеката на парцели.

- Сходно члану 53а став 2 Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“ број 72/09, 81/09-исправка, 64/10-УС, 24/11, 121/12, 42/13-УС, 50/13-УС, 98/13-УС, 132/14, 145/14, 83/2018, 31/2019, 37/2019-др закон, 9/2020 и 52/2021), обавеза је инвеститора да најкасније до подношења захтева за употребну дозволу изврши спајање предметних катастарских парцела у складу са Законом.

- Имајући у виду да су у табели ГС ИДР пермутоване величине урбанистичких коефицијената (индекса заузетости и индекса изграђености), потребно је у пројекту за грађевинску дозволу извршити исправку ових података.
- Уз документацију за подношење грађевинске дозволе приложити катастарско-топографски план локације, оверен у складу са Законом.
- Уз документацију за издавање грађевинске дозволе могуће је поднети и потребну документацију за изградњу помоћног објекта – септичке јаме (уцртати у ситуацији, текстуални, нумерички и графички део), како би се у истом поступку издало решење за оба објекта или за помоћни објекат – септичку јаму поднети посебан захтев у складу са чланом 145 Закона о планирању и изградњи.

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 катастарску парцелу за коју је поднет захтев.

11. Обавезе инвеститора

- Захтев за издавање грађевинске дозволе предати искључиво у електронској форми, а све у складу са Правилником о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем ("Службени гласник РС", бр. 68/2019) којим је ближе прописан поступак спровођења обједињене процедуре. Сви поступци у оквиру Обједињене процедуре обављају се искључиво кроз Централни информациони систем (ЦИС) који представља систем за електронско поступање у оквиру обједињене процедуре и могуће му је приступити преко веб странице: <https://сеор.арг.гов.рс/eregistrationportal/> као и <http://градјевинскедозволе.рс/>. 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).

12. Поука о правном средству

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

Саставни део издатих локацијских услова је:

1. Графички прилог бр. 1,
2. Идејно решење (Главна свеска и Пројекат архитектуре) Стамбени објекат Тврдићи, Пожега, кат. парцела бр.646/1 и 647 КО Тврдићи, Ужице, новембар 2022.године, број

техничке документације 1688/2022, урађено од „ЈАВУКАПРОЈЕКТ“ Вiго за
пројектовање, Бела Земља, Ужице и
3. Услови имаоца јавних овлашћења

РУКОВОДИЛАЦ,

Мирјана Вајовић, дшп

Графички прилог бр.1

