



РЕПУБЛИКА СРБИЈА

Општина Пожега

Општинска управа

Одељење за урбанизам, грађевинарство,

стамбено-комуналне послове и

заштиту животне средине

03 број 350–91/2021

ROP-POZ-38248-LOCH-2/2021

24.03.2021. 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 Табаковић Алехандера из Словеније, [REDACTED], поднетог преко пуномоћника Павловић Ђорђа из Пожеге, [REDACTED], на основу члана 53а став 1 Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“ број 72/09, 81/09-исправка, 64/10-УС, 24/11, 121/12, 42/13-УС, 50/13-УС, 98/13-УС, 132/14, 145/14, 83/2018, 31/2019, 37/2019-др закон и 9/2020) и Просторног плана општине Пожега („Службени лист општине Пожега“ бр. 8/13) издаје

### ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ за изградњу стамбеног објекта По+П на кат. парцели бр.578/2 КО Дражиновићи

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

**1.1** Према подацима који су у оквиру овог поступка прибављени са сервисне магистрале е-управе 24.03.2021.године, **катастарска парцела бр.578/2 КО Дражиновићи (број листа непокретности 442 КО Дражиновићи)** се према врсти земљишта води као пољопривредно земљиште, док се по начину коришћења и катастарској класи води као воћњак 4. класе у површини од 2253м<sup>2</sup> и њива 5.класе у површини 3039м<sup>2</sup>.

Укупна површина парцеле је 5292м<sup>2</sup>. Власник парцеле је Табаковић (Драган) Алехандер из Дражиновића, [REDACTED], са обимом удела 1/1.

**1.2** Према подацима који су у оквиру овог поступка прибављени са сервисне магистрале е-управе 24.03.2021.године, **катастарска парцела бр.578/3 КО Дражиновићи (број листа непокретности 394 КО Дражиновићи)** преко које се приступа локацији са јавне саобраћајнице, се према врсти земљишта води као пољопривредно земљиште, док се по начину коришћења и катастарској класи води као воћњак 4. класе у површини од 537м<sup>2</sup> и воћњак 4.класе у површини 5298м<sup>2</sup>.

Укупна површина парцеле је 5835м<sup>2</sup>. Власник парцеле је Табаковић (Стеван) Драган из Дражиновића, [REDACTED], са обимом удела 1/1.

**1.3** Према **Уверењу** издатом сагласно подацима катастра водова за општину/град Пожега број 956-01-307-20947/2020 од 31.12.2020.године које је издато од Републичког геодетског завода – Одељења за катастар водова Ужице, на катастарској парцели бр.578/2 КО Дражиновићи нема евидентираних подземних инсталација.

**1.4** Уз захтев за издавање локацијских услова приложен је **катастарско-топографски план** од 12.12.2020.године, израђен од Геодетске агенције „Аксис“ Ваљево, који није ажуран, јер је у међувремену дошло до препарцелације.

**1.5** Катастарска парцела бр.578/2 КО Дражиновићи има правилан облик, довољну површину и приступ на јавну саобраћајницу, па испуњава услове за грађевинску парцелу.

## 2. Подаци о класи и намени објекта

- Према Правилнику о класификацији објеката („Службени гласник РС“ бр.22/15), планирани објекат *припада класи Стамбене зграде са једним станом – Издвојене куће за становање или повремене боравак, као што су породичне куће, виле, викендице, летњиковци, планинске колибе, ловачке куће, до 2000м<sup>2</sup> и П+4+Пк (ПС), категоорије Б (мање захтевни објекти), класификациони број 111012.*

## 3. Намена, правила уређења и грађења из ППО Пожега

- Катастарска парцела бр.578/2 КО Дражиновићи се налази у подручју обухваћеним Просторним планом општине Пожега (Службени лист општине Пожега број 8/13).

- Према намени простора дефинисаној у графичком прилогу ППО Пожега – Реферална карта бр.1 – Намена површина, предметна локација припада пољопривредном земљишту – обрадиве површине, и налази се уз границу грађевинског земљишта са наменом – постојеће рурално становање. У складу са прелазним и завршним одредбама просторног плана може се одобрити изградња у складу са правилима доминантне намене у окружењу (постојеће рурално становање).

- На изграђеној парцели, за доградњу постојећег објекта или изградњу другог објекта, задржава се постојећа грађевинска линија.

- Уз државни или општински пут граница заштитног појаса представља грађевинску линију. Заштитни појас је површина земљишта уз земљишни појас, на спољну страну, чија ширина зависи од категорије пута и за државне путеве I реда износи 20м, док за путеве општинског ранга износи 5м.

- Правила за изградњу и уређење: у оквиру намене становања (осим код викенд становања), могу се градити:

- стамбени објекти (намена искључиво становање),

- објекти мешовите функције (стамбено-пословни, који осим стамбеног дела садрже и радне-пословне просторије функционално одвојене од становања),

- пословни објекат (садржи просторије за одвијање пословних делатности или одређених врста производних делатности из области производње чије одвијање је дозвољено унутар зоне становања),

- економски објекти за потребе руралног становања и

- помоћни објекти у функцији објекта основне намене.

- Могуће пратеће намене становању: делатности, трговина, занатство, угоститељско, услуге, здравство, дечија и социјална заштита, образовање, култура, верски објекти, комунални и саобраћајни објекти у функцији становања, пословања и снабдевања горивом, мешовито пословање, пољопривредна производња и мала привреда.

- Намене објекта чија градња је забрањена: делатности које вибрацијама, буком, гасовима, мирисима, отпадним водама и другим штетним дејствима могу да угрозе околину и не представљају намену компатибилну претежној намени околине.

- Максимални индекс заузетости за рурално становање је 30%, а за рурално становање са економским објектима је 60%.

- 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 орјентације 1,5 m

– слободностојеће објекте на делу бочног дворишта јужне орјентације 2,5 m

– двојне објекте на бочном делу дворишта 4,0 m

– пословне објекте на бочном делу дворишта 5,0 m

– производне објекте на бочном делу дворишта 10,0 m.

- 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 20% 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.

#### **4. Услови изградње објекта и уређења парцеле**

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

- Радови који се врше: изградња
- Врста објекта: слободно стојећи објекат
- Тип објекта: објекат разуђене форме
- Намена објекта: стамбени објекат
- Величина објекта: у максималном габариту 24,60 x 37,35м
- Садржај објекта: подрум – 2 собе за одмор, винотека, турска и финска сауна, тоалет, 3 оставе, вешерница, базенска остава и компензацијски базен  
приземље – дневна соба, кухиња, трпезарија, 3 спаваће собе, 3 купатила, ходник, тоалет, гардеробер, улаз и степенице
- Спратност објекта: По+П (подрум+приземље)
- Бруто површина подрума: 258,41м<sup>2</sup>
- Нето површина подрума: 203,19м<sup>2</sup>
- Бруто површина приземља – затворен простор: 343,08м<sup>2</sup>
- Нето површина приземља – затворен простор: 237,62м<sup>2</sup>
- Бруто површина приземља – отворен простор: 260,02м<sup>2</sup>
- Нето површина приземља – укупно: 497,64м<sup>2</sup>
- Бруто површина приземља – укупно: 603,10м<sup>2</sup>
- Укупна нето површина објекта: 700,83м<sup>2</sup>
- Бруто развијена грађевинска површина објекта: 861,51м<sup>2</sup>
- Спратна висина: подрум 2,97м; приземље 2,90м
- Висина објекта (слеме): 6,47м
- Позиција објекта: према графичком прилогу који је саставни део овог акта и ИДР
- Облик крова, кровне равни: двоводни, према ИДР
- Врста кровног покривача: према ИДР
- Отвори на фасади: без ограничења, према ИДР
- Обрада фасаде: према ИДР
- Снегобрани и олуци: обавезно постављање
- Термичка заштита: у складу са чланом 4 Правилника о енергетској ефикасности („Службени гласник РС“ број 61/11)
- Стабилност објекта: објекат пројектовати за осми степен сеизмичности по МКС
- Пројектну документацију радити у складу са свим важећим техничким нормативима, прописима и законским одредбама за ту врсту објекта.

##### **4.2 Услови уређења парцеле**

- Слободне површине затравити и озеленити 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 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 од 0,90м (рачунајући од коте тротоара), или транспарентном оградом до висине од 1,40м. Зидане и друге врсте ограда постављају се на регулациону линију тако да ограда, стубови ограде и капије буду на грађевинској парцели која се ограђује. Суседне грађевинске парцеле могу се ограђивати живом зеленом оградом која се сади у осовини границе грађевинске парцеле или транспарентном оградом до висине 1,40м, која се поставља према катастарском плану и операту, тако да стубови ограде буду на земљишту власника ограде. Врата и капије на<sup>3</sup>

уличној огради не могу се отворати ван регулационе линије.

- Паркирање и гаражирање возила је обавезно у оквиру сопствене грађевинске парцеле, изван површине јавног пута, у односу минимално једно паркинг или гаражно место/једна стамбена јединица, што у конкретном случају за планирани објекат износи минимално 1 паркинг или гаражно место.

#### **4.3 Урбанистички показатељи**

- индекс заузетости парцеле под објектом 11,40%
- индекс изграђености на парцели 0,11

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

**Саобраћајни приступ** – према подацима из Главне свеске ИДР, приступ парцели са јавне саобраћајнице је индиректан, преко кат. парцеле бр.578/3 КО Дражиновићи.

**Водовод и канализација** – Према подацима из Главне свеске ИДР, за снабдевање планираног објекта водом и одвођење отпадних вода користиће се постојећи прикључци.

**Електроенергетска мрежа** - Према подацима из Главне свеске ИДР, за снабдевање планираног објекта електричном енергијом користиће се постојећи прикључак.

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

- Нема објеката за уклањање.

### **7. Промена намене пољопривредног земљишта**

- Имајући у виду да максимални индекс заузетости за рурално становање износи 30% и да је бруто површина под планираним објектом (приземље) 603,10м<sup>2</sup>, потребно је извршити промену намене пољопривредног у грађевинско земљиште за део парцеле површине минимално 2010м<sup>2</sup>.

### **8. Посебни услови**

- Уз документацију за грађевинску дозволу приложити ажурни КТ план кат. парцеле 578/2 КО Дражиновићи.

### **9. Рок важности локацијских услова**

- Локацијски услови важе 2 године од дана издавања или до истека важења грађевинске дозволе издате у складу са тим условима, за катастарску парцелу за коју је поднет захтев.

### **10. Обавезе инвеститора**

- Захтев за издавање грађевинске дозволе предати искључиво у електронској форми, а све у складу са Правилником о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем ("Службени гласник РС", бр. 68/2019) којим је ближе прописан поступак спровођења обједињене процедуре. Сви поступци у оквиру Обједињене процедуре обављају се искључиво кроз Централни информациони систем (ЦИС) који представља систем за електронско поступање у оквиру обједињене процедуре и могуће му је приступити преко веб странице: <https://ceop.apr.gov.rs/eregistrationportal/> као и <http://gradjevinskedoazole.rs/>. Обједињена процедура, односно одређене фазе обједињене процедуре покрећу се пред надлежним органом попуњавањем одговарајућег захтева, односно пријаве кроз ЦИС, који се потписује квалификованим електронским потписом.

- Уз захтев за издавање грађевинске дозволе подноси се документација сачињена у складу са Правилником о садржини, начину и поступку израде и начин вршења контролед

техничке документације према класи и намени објекта (Сл.гл.РС бр.73/2019) и доказ о власништву.

**11. Поука о правном средству**

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

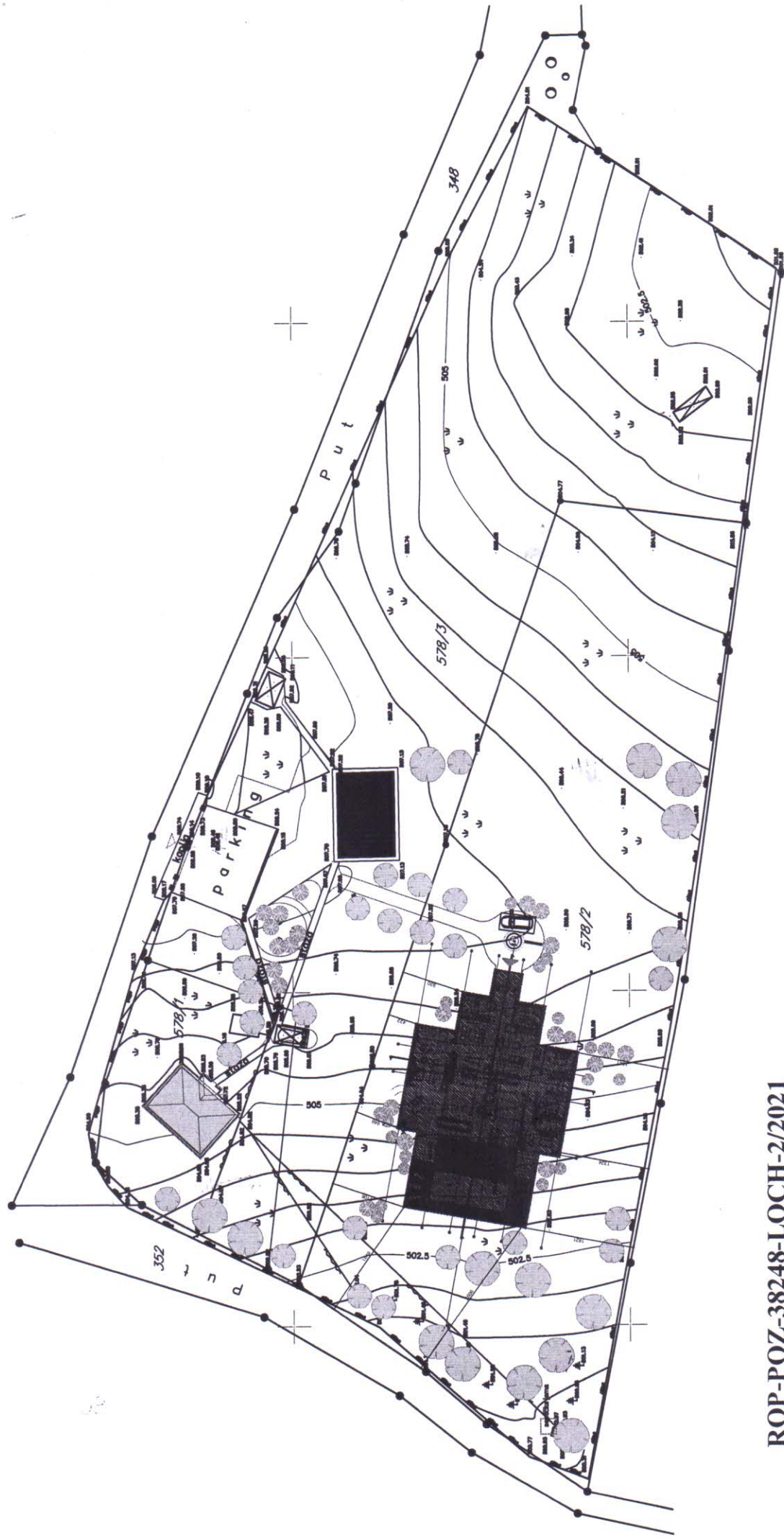
**Саставни део издатих локацијских услова је** Графички прилог бр.1 и Идејно решење број 47/2020-ИДР, Пожега, март 2021.године, урађено од „WORKROOM“, Војводе Степе 12, Пожега.

Обрадила: Мирјана Вајовић, дпп

РУКОВОДИЛАЦ,  
Нада Красић, дпп

Графички прилог бр.1

**ЛОКАЦИЈСКИ УСЛОВИ**  
**за изградњу стамбеног објекта По+П**  
**на кат. парцели бр.578/2 КО Дражиновићи**



**ROP-POZ-38248-LOCH-2/2021**  
**03 број 350-91/2021 од 24.03.2021.године**  
**Оверава:**