



РЕПУБЛИКА СРБИЈА
Општина Пожега
Општинска управа
Одељење за урбанизам, грађевинарство,
стамбено-комуналне послове и
заштиту животне средине
03 број 350–84/2021
ROP-POZ-23275-LOC-2/2021
20.04.2021. 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 Рачанин Сима из Београда, [REDACTED], поднетог преко пуномоћника Ковачевић Миљка 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 Су+П на кат. парцели бр.1067 КО Дражиновићи

1. Подаци о катастарској парцели/локацији

1.1 Према подацима који су у оквиру овог поступка по службеној дужности прибављени са сервисне магистрале е-управе 20.04.2021.године, **катастарска парцела бр.1067 КО Дражиновићи (број листа непокретности 441 КО Дражиновићи)** се према врсти земљишта води као земљиште у грађевинском подручју, док се по начину коришћења и катастарској класи води као воћњак 5. класе у површини од 14029м² и остало вештачки створено неплодно земљиште у површини 500м².

Укупна површина парцеле је 14529м². Власник парцеле је Рачанин (Младенко) Симо из Београда, [REDACTED], са обимом удела 1/1. У теретном листу листа непокретности стоји забележба обавезе плаћања накнаде за промену намене пољопривредног земљишта од 26.03.2021.године.

1.2 Према подацима из Главне свеске Идејног решења, **предметној локацији се приступа са кат. парцела бр.1083 и 1085, обе у КО Дражиновићи.**

Подаци о приступним парцелама су у оквиру овог поступка прибављени са сервисне магистрале е-управе 20.04.2021.године и то:

- **катастарска парцела бр.1083 КО Дражиновићи (број листа непокретности 79 КО Дражиновићи)** се према врсти земљишта води као остало земљиште, док се по начину коришћења и катастарској класи води као земљиште под зградом и другим објектом у површини од 1168м² (некатегорисани пут, објекат изграђен пре доношења прописа о изградњи објеката).

Укупна површина парцеле је 1168м². Власник парцеле и објекта на њој је Република Србија, Београд, корисник Општина Пожега, Трг Слободе 9 (обим удела 1/1).

- **катастарска парцела бр.1085 КО Дражиновићи (број листа непокретности 79 КО Дражиновићи)** се према врсти земљишта води као остало земљиште, док се по начину коришћења и катастарској класи води као земљиште под зградом и другим објектом у површини од 420м² (некатегорисани пут, објекат изграђен пре доношења прописа о изградњи објеката).

Укупна површина парцеле је 420м². Власник парцеле и објекта на њој је Република Србија, Београд, корисник Општина Пожега, Трг Слободе 9 (обим удела 1/1).

1.3 Према **Уверењу** издатом сагласно подацима катастра водова за општину/град Пожега број 956-01-307-13325/2020 од 14.09.2020.године које је издато од Републичког геодетског завода – Одељења за катастар водова Ужице, **на катастарској парцели бр.1067 КО Дражиновићи нема евидентираних подземних инсталација**. Такође, актом 956-01-307-5448/2020 од 14.09.2020.године Одељење за катастар водова Ужице је потврдило ажурност издатог Уверења број 956-01-307-13325/2020 од 14.09.2020.године.

1.4 Уз захтев за издавање локацијских услова приложен је **катастарско-топографски план локације** израђен 30.06.2020.године од Геодетске агенције „Аксис“ Ваљево, оверен од стране агенције која је извршила снимање и лиценцом одговорног лица које је извршило снимање.

1.5 Катастарска парцела бр.1067 КО Дражиновићи има 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 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

- Катастарска парцела бр.1067 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, део предметне катастарске парцеле се налази у грађевинском подручју са наменом постојеће рурално становање, док остатак парцеле припада пољопривредном земљишту – обрадиве површине. 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 рурално²

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.

- Минимална површина парцеле за изградњу објеката:

- вишепородичног становања
 - слободностојећи објекат 600,0 m²
 - објекат у прекинутом низу 450,0 m²
 - објекат у непрекинутом низу 400,0 m² (само у зони центра насеља)
- породичног становања
 - слободностојећи објекат 300,0 m²
 - двојни објекат 500,0 m² (2x250)
 - објекат у прекинутом низу 250,0 m²
 - објекат у непрекинутом низу.... 250,0 m² (само у централној зони насеља)
- руралног становања (са економским двориштем)
 - за све врсте изградње 800,0 m²
- викенд становања и кућа за одмор
 - слободностојећи објекат 400,0 m²
 - двојни објекти..... 400,0 m² (2x200)

Минимална површина парцеле за изградњу слободностојећег објекта мешовите намене (преко 50% пословно, односно мање од 50% стамбеног) је 600 m²

- 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.

- У насељима у којима не постоји канализација, отпадне воде насеља се евакуишу у септичке јаме. Полазиште за њихово грађење је следеће:

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

(б) Септичке јаме поставити: мин. 2m од ограде комплекса; мин. 5m од објекта; мин. 10m од регулационе линије; и мин. 20m од бунара.

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

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

(д) Дубина септичке јаме треба да буде у границама 1,25÷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 m³.

(ђ) Септичке јаме треба да одговарају следећим условима:

○ Улив и излив, у септичкој јами ширине до 1,25 m, могу се изграђивати са цевима или у виду вертикалних преграда. Код улива и излива са фазонским комадом у виду Т-рачве, треба доњи део рачве да буде уроњен испод површине течности око 45 cm, а горњи део да око 20 cm надвисује горњу површину масне коре.

○ Кота дна уливне цеви не сме бити испод нивоа течности у јами нити више од 5 cm изнад нивоа. ○ Брзина дотока испред јаме не сме бити већа од 1,0 m/s. ○ За јаме ширине веће од 1,25 m улив и излив може бити уређен са два или више фазонских комада у виду Т-рачви које морају бити одозго приступачне.

○ Септичке јаме које се налазе у близини објекта морају по правилу бити покривене бетонском плочом, док се оне које су удаљене од објекта могу изводити са лакшом покривком, али морају да буду ограђене да буду безбедне и за мање животиње. ○ Покривене септичке јаме треба да имају вентилацију за одвођење гасова, који могу бити експлозивни и опасни по окружење.

○ Пражњење септичких јама се обавља по потреби, али се не сме дозволити препуњавање и изливање у окружења. Код насеља која имају водовод, а не и канализацију, општина може донети одлуку да се пражњење септичких јама обавља по аутоматизму, без позива власника, посебно у случајевима уколико домаћинства не поштују дисциплину уредног пражњења. При томе увек треба остављати мање количине садржине у циљу бржег сазревања новог наталоженог муља (мах. 20%). Материјал извађен из јаме мањих постројења одвози се цистернама до ППОВ (када буде изграђено), односно, на лагуне или поља за сушење муља. ○ Количина воде коју треба узети у обзир при одређивању капацитета септичких јама прорачунава се с обзиром на број становника или број и врсту санитарних уређаја односно изливних места. Минимална количина воде за поједина домаћинства која имају водовод, а нису прикључени на канализацију за отпадне воде треба да износи 150 L/становнику на дан.

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 планираног објекта: стамбени објекат
- Габарит планираног објекта: 8,84 x 6,64м + 5,75 x 3,00м + 1,20 x 0,60м
- Садржај планираног објекта: сутерен – предулаз и остава
приземље – предсобље, купатило и вц, кухиња, дневни боравак, две собе и трем
- Спратност планираног објекта: Су+П (сутерен и приземље)
- Нето површина сутерена планираног објекта: 26,22м²
- Бруто површина сутерена планираног објекта: 31,75м²
- Нето површина приземља планираног објекта: 63,67м²
- Бруто површина приземља планираног објекта: 74,59м²
- Укупна нето површина планираног објекта: 89,89м²
- Бруто развијена грађевинска површина планираног објекта: 106,34м²
- Бруто површина под постојећим објектом на парцели: 36,10
- Укупна бруто површина под свим објектима на парцели: 110,69м²
- Укупна бруто развијена површина свих објеката на парцели: 142,44м²
- Спратна висина: сутерен 2,40м, приземље 2,55м
- Висина објекта (слеме): 7,53м
- Позиција објекта: према графичком прилогу који је саставни део овог акта и ИДР
- Облик крова, кровне равни: 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 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 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 уличној оградни не могу се отварати 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 0,0076%
- индекс изграђености на парцели 0,98

5. Услови за прикључење на инфраструктуру

Саобраћајни приступ – према подацима из Главне свеске ИДР, приступ парцели са јавне саобраћајнице је директан са некатегорисаног пута (кат. парцеле 1083 и 1085, обе у КО Дражиновићи).

Водовод и канализација – Према Техничким условима број 2946/1 од 15.06.2020.године издатим од стране ЈКП „Наш Дом“ Пожега у поступку обједињене процедуре РОР-РОЗ-23275-ЛОС-1/2020, за предметну локацију постоје услови за прикључак на водоводну мрежу који се може извести директно на постојећи резервоар „Бремена“ који се налази на удаљености од око 1100м од поменуте парцеле и будућег објекта.

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

Електроенергетска мрежа - Према Условима за пројектовање и прикључење број 8М.1.0.0.-Д-09.20.-106355-21 од 08.04.2021.године, издатим од надлежног предузећа ЈП «Електропривреда Србије» – Погон Пожега, постоје техничке могућности за прикључак планираног објекта, уз констатацију да изградња објекта није могућа без испуњења додатних услова, јер у моменту издавања услова не постоји изграђена електроенергетска инфраструктура потребног капацитета на предметном локалитету. Да би се омогућило прикључење објекта на дистрибутивни систем електричне енергије потребно је реконструисати 10 поља постојеће монофазне нисконапонске мреже изведене проводником АЦсе 2×16мм² на 8 дрвених, једном бетонском и једном дрвеном 5

импрегнисаном стубу, у трофазну мрежу (X00/O-A 3×35+54,6мм² на бетонским стубовима). Такође су дефинисани услови које треба да задовољи објекат да би се могао изградити прикључак којих се инвеститор у потпуности мора придржавати.

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.-106355-21-УГП од 08.04.2021.године. 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.

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

- Нема објеката за уклањање.

7. Промена намене пољопривредног земљишта

- Имајући у виду чињеницу да је минимална парцела за изградњу слободностојећег објекта 300м², да је укупна бруто површина под објектима на парцели 110,69м² (постојећи објекат 36,10м² и планирани објекат 74,59м²), да је максимална заузетост парцеле под објектима 30%, као и податак из базе података РГЗ-СКН Пожега да се део кат. парцеле 1067 КО Дражиновићи води као остало вештачки створено неплодно земљиште у површини од 500м², то није потребно вршити даљу промену намене пољопривредног у грађевинско земљиште.

8. Посебни услови

- Извршити исправку нумеричких података у Идејном решењу - Пројекат архитектуре, нумеричка документација – Преглед површина, где су у табели дуплирани подаци о укупној нето и бруто површини планираног објекта.

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://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 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.

11. Поука о правном средству

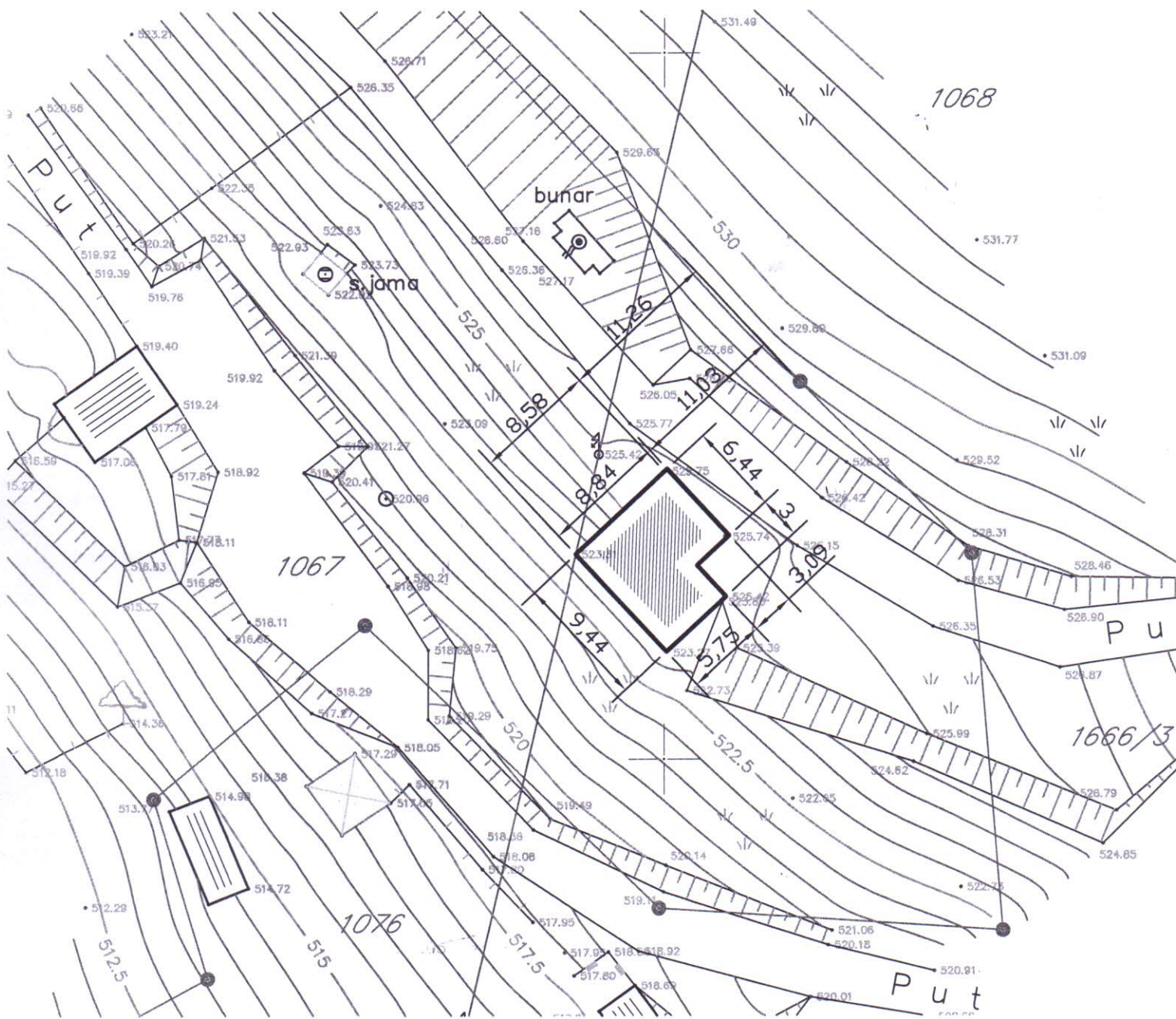
- На издате локацијске услове у року од три дана од дана достављања може се изјавити приговор општинском већу преко овог органа или електронским путем кроз централни информациони систем.

Саставни део издатих локацијских услова је Графички прилог бр.1 и Идејно решење број 08/20-4, Пожега, 24.02.2021.године, урађено од АГИ „ИНГ ПРОЈЕКТ“ Пожега, Цара Лазара 28 и сви прибављени услови имаоца јавних овлашћења.

Обрадила: Мирјана Вајовић, дпп

РУКОВОДИЛАЦ,
Нада Красић, дпп

ЛОКАЦИЈСКИ УСЛОВИ
за изградњу стамбеног објекта Су+П
на кат. парцели бр.1067 КО Дражиновићи



ROP-POZ-23275-LOC-2/2021
03 број 350-84/2021 од 20.04.2021.године

Оверава: