

# РЕПУБЛИКА СРБИЈА

## Општина Пожега

### Општинска управа

Одељење за урбанизам, грађевинарство,

стамбено-комуналне послове и

заштиту животне средине

03 број 350–101/2019

ROP-POZ-9766-LOC-1/2019

21.05.2019. године

### П о ж е г а

Одељење за урбанизам, грађевинарство, стамбено - комуналне послове и заштиту животне средине Општинске управе Пожега, решавајући по захтеву Томић Тодора из Горобилџа, [REDACTED], поднетог преко пуномоћника Костантина Даничића из Пожеге, [REDACTED], на основу члана 53а став 1 Закона о планирању и изградњи („Сл.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, 83/18 и 31/19) и Просторног плана општине Пожега („Сл. лист општине Пожега“ бр. 8/13) издаје

## ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

### за изградњу породичног стамбеног објекта на кат. парцели број 393/1 КО Горобилџе

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

- Према Препису листа непокретности број 289 КО Горобилџе, заводни број 952-04-145-5137/2019 од 25.04.2019.године, катастарска парцела бр.393/1 КО Горобилџе се према врсти земљишта води као пољопривредно земљиште, док се по начину коришћења и катастарској класи води као њива 2.класе у површини од 28,22 ара. Власник предметне катастарске парцеле је Томић Тодор (Милорад) из Горобилџа, [REDACTED] са обимом удела 1/1.
- Према Уверењу број 956-01-307-3170/2019 од 24.04.2019.године које је издато од надлежног Републичког геодетског завода – Сектор за катастар непокретности-Одељење за катастар водова Ужице, на катастарској парцели број 393/1 КО Горобилџе нема евидентираних инсталација.

#### 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 400м<sup>2</sup> и П+1+Пк, категорије А (незахтевни објекти), класификациони број 111011.*

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

- Просторним планом општине Пожега („Службени лист општине Пожега“ број 8/13), у оквиру шеме насеља број 5 – Горобилџе, означено је да се катастарска парцела број 393/1 КО Горобилџе налази у границама грађевинског реона (планирано становање).

#### 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, али не мање од 3 m (осим у случају да су претежно регулациона и грађевинска линија идентичне).
- На неизграђеним просторима минимално одстојање грађевинске линије од постојеће<sub>1</sub> 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.

## Правила за изградњу и уређење

- Објекти становања (руралног становања) могу бити:
  - објекти вишепородичног становања у центрима насеља,
  - објекти породичног становања,
  - објекти руралног становања (са економским двориштем),
  - објекти викенд становања и двојног становања за одмор и издавање.
- 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;
  - помоћни објекти у функцији објеката основне намене.
- Могуће пратеће намене становању: делатности, трговина, занатство, угоститељство, 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 објеката 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.
- Уколико при изградњи објекта, парцела није искоришћена до максималног степена изграђености односно степена заузетости, може се градити и други објекат до потпуног искоришћења парцеле у границама дозвољених индекса. Помоћни објекти могу се градити на парцели уз услов да њихови габарити улазе у обрачун индекса изграђености и заузетости и у складу са прописаним одстојањима. Помоћни објекти могу бити у дворишном простору иза главног објекта и на удаљености од минимално 1,5 m од међе.
- **Величина грађевинске парцеле** – Минимална површина за изградњу објекта:
  - породичног становања
    - слободностојећи објекат..... 300 m<sup>2</sup>
    - двојни објекат..... 500 m<sup>2</sup> (2x250)
    - објекат у прекинутом низу..... 250 m<sup>2</sup>
    - објекат у непрекинутом низу..... 250 m<sup>2</sup> (само у централној зони насеља)
- **Ширина фронта грађевинске парцеле** – Најмања ширина фронта грађевинске парцеле износи:
  - за објекте породичног становања:
    - минимално слободностојећи објекат..... 12 m
    - минимално објекат у прекинутом низу..... 10 m
    - минимално објекат у непрекинутом низу..... 8 m
- **Тип објеката**, у насељима руралног типа, је најчешће слободностојећи, ређе у прекинутом низу, а изузетно у непрекинутом низу (центар насеља). Тип објекта се утврђује према преовлађујућем типу у окружењу, облику и величини парцеле, конфигурацији терена, постојећим објектима на парцели и на суседним парцелама и сл.
- **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, и
  - двојне објекте на бочном делу дворишта 4 m.
- **Максимални индекс заузетости** износи:
  - за породично становање..... 40%

- **Максимална спратност** износи:
  - за породичне стамбене објекте је П+1+ПК
- Максимална висина надзетка за етаже у поткровљу износи 1,60 m. Објекти могу имати подрумске или сутеренске просторије ако не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе.
- Минимална површина која на парцели мора остати слободна, односно уређена и озелењена, износи
  - за породично становање.....40%
- **Ограђивање** - Грађевинске парцеле могу се ограђивати зиданом оградом до висине од 0,90 m (рачунајући од коте тротоара) или транспарентном оградом до висине од 1,40 m. Парцеле чија је кота нивелете виша од 0,90 m од суседне, могу се ограђивати транспарентном оградом до висине од 1,40 m која се може постављати на подзид чију висину одређује надлежни општински орган. Зидане и друге врсте ограда постављају се на регулациону линију тако да ограда, стубови ограде и капије буду на грађевинској парцели која се ограђује. Зидана непрозирна ограда између парцела подиже се до висине 1,40 m уз сагласност суседа, тако да стубови ограде буду на земљишту власника ограде. Суседне грађевинске парцеле могу се ограђивати живом зеленом оградом која се сади у осовини границе грађевинске парцеле или транспарентном оградом до висине од 1,40 m, 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.
- **Паркирање и гаражирање возила** је обавезно у оквиру сопствене грађевинске парцеле, изван површине јавног пута у односу једно паркинг место/једна стамбена јединица, код породичног становања. Возила могу бити паркирана или гаражирана у објекту или на парцели.

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

##### 4.1 Подаци о планираном објекту

- Врста објекта: слободностојећи објекат
- Намена објекта: стамбени објекат
- Величина објекта (у максималном габариту): 13,90мx16,85м
- Површина под објектом (брuto): 216,66м<sup>2</sup>
- Бруто развијена грађевинска површина: 349,90м<sup>2</sup>
- Спратност објекта: П+1
- Садржај објекта: једна стамбена јединица
- Висина објекта - слеме: 9,28м
- Позиција објекта: према ИДР
- Облик крова, кровне равни: према ИДР
- Врста кровног покривача: према ИДР
- Отвори на фасади: без ограничења
- Обрада фасаде: фасада мора бити завршно обрађена. Форму и текстуру обраде одредити тако да се иста уклопи у постојећи амбијент; користити светлије нијансе и тонове за фасаду
- Снегобрани и олуци: обавезно постављање
- Термичка заштита: у складу са одредбама Правилника о енергетској ефикасности („Службени гласник РС“ број 61/11) предвидети одговарајућу термичку заштиту објекта
- Стабилност објекта: објекат пројектовати за осми степен сеизмичности по МКС
- Пројектну документацију радити у складу са свим важећим техничким нормативима, прописима и законским одредбама за ту врсту објекта са посебним акцентом на стабилност објекта

##### 4.2 Услови уређења парцеле

- Слободне површине затравити и озеленити уз примену садног материјала који не спречава природно проветравање простора.
- 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.

- За паркирање возила обезбедити простор на сопственој грађевинској парцели или објекту, изван јавне саобраћајне површине. Потребан број паркинга одређује се по критеријуму 1 ПМ/1 стан, па је потребно на парцели обезбедити минимално једно паркинг место.

#### **4.3 Урбанистички показатељи**

- постојећи на парцели: локација је неизграђена
- будући на парцели (са изградњом објекта):
  - индекс заузетости парцеле под објектом 7,68 %
  - индекс изграђености на парцели 0,12

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

**Саобраћајни приступ** – је директан, са општинског пута који тангира локацију са западне стране.

**Водовод и канализација** – Према Техничким условима број 1190/1 од 09.05.2019.године издатим од ЈКП „Наш дом“ Пожега, за предметну локацију постоје услови за прикључак на водоводну мрежу, који се може извести на постојећу водоводну цев пречника 50мм, која се налази на ивици кат. парцеле бр.393/1 КО Горобиље.

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

**Електроенергетска мрежа** - Према Условима за пројектовање и прикључење број 8М.1.0.0.-Д-09.20.-145289-19 од 15.05.2019.године, издатим од надлежног предузећа ЈП «Електропривреда Србије», „ЕПС Дистрибуција“ д.о.о. Београд, Огранак Електродистрибуција Ужице, постоје техничке могућности за прикључак планираног објекта, с тим што је инвеститор дужан да испуни обавезе 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.-145289-19-УГП од 15.05.2019.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.

**Сви наведени технички услови имаоца јавних овлашћења су саставни део ових локацијских услова.**

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

- Нема објеката за уклањање, локација је неизграђена.

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

- Имајући у виду површину планираног објекта (217м<sup>2</sup> бруто површине), као и зону у којој се локација налази са обавезујућим урбанистичким параметрима које важе за исту (максимална заузетост парцеле под објектима је 40%), минимална површина парцеле која треба да се води као неплодно земљиште је 550м<sup>2</sup>.

Промена намене пољопривредног земљишта се врши у посебном поступку код одељења општинске управе надлежног за пољопривреду, у складу са законом којим се уређује пољопривредно земљиште.

### **8. 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.

## 9. Посебни услови

- Приложено идејно решење (архитектура) је оверено неадекватном лиценцом (одговорни пројектант, лиценца 310, покрива израду пројеката конструкција нових објеката, реконструкција и санација конструкција свих објеката високоградње, и израду архитектонских пројеката једноставних индивидуалних објеката до 300м<sup>2</sup> и до спратности П+1+Пк), па је потребно даљу разраду пројектне документације (ПГД) оверити одговарајућом лиценцом у складу са Законом.

## 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. 113/2015, 96/2016 и 120/2017) 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://gradjevinskedomozvole.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.72/2018) и доказ о власништву за све обухваћене парцеле.

## 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.

**Напомена:** Саставни део издатих локацијских услова је графички прилог бр.1, идејно решење израђено од СГЗР „ГРАЂЕВИНАР ДАНИЧИЋ“, Болничка 25, Пожега и сви услови имаоца јавних овлашћења.

Обрадила: Мирјана Вајовић, дпп

РУКОВОДИЛАЦ,  
Нада Красић, дпп

---

