



РЕПУБЛИКА СРБИЈА

Општина Пожега

Општинска управа

Одељење за урбанизам, грађевинарство,

стамбено-комуналне послове и

заштиту животне средине

03 број 350–337/2020

ROP-POZ-36000-LOC-1/2020

26.03.2021. 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 Мијаиловић Зорана из Пилатовића, [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 реконструкцију и доградњу стамбеног објекта

објекат бр.1 на кат. парцели бр.2080 КО Пилатовићи

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

**1.1 Подаци о катастарској парцели број 2080 КО Пилатовићи су преузети 11.02.2021.године, са сервисне магистрале еУправе.**

Према Листу непокретности број 616 КО Пилатовићи катастарска парцела број 2080 КО Пилатовићи се према врсти земљишта води као грађевинско земљиште изван грађевинског подручја, док се по начину коришћења и катастарској класи води на следећи начин:

- земљиште под зградом-објектом у површини 64м<sup>2</sup> (објекат бр.1 – породична стамбена зграда приземне спратности, објекат изграђен пре доношења прописа о изградњи објеката, власник објекта је Мијаиловић (Дмитар) Зоран из Пилатовића, [REDACTED], са обимом удела 1/1;
- земљиште под зградом-објектом у површини 104м<sup>2</sup> (објекат бр.2 – породична стамбена зграда, По+П+Пк, објекат има одобрење за изградњу, а нема одобрење за употребу, власник објекта је Мијаиловић (Дмитар) Зоран из Пилатовића, [REDACTED], са обимом удела 1/1;
- земљиште под зградом-објектом у површини 72м<sup>2</sup> (објекат бр.3 – помоћна зграда, објекат изграђен без одобрења за изградњу, власник објекта је Мијаиловић (Дмитар) Зоран из Пилатовића, [REDACTED], са обимом удела 1/1;
- земљиште под зградом-објектом у површини 70м<sup>2</sup> (објекат бр.4 – помоћна зграда, приземне спратности, објекат изграђен пре доношења прописа о изградњи објеката, власник објекта је Мијаиловић (Дмитар) Зоран из Пилатовића, [REDACTED], са обимом удела 1/1;
- земљиште под зградом-објектом у површини 132м<sup>2</sup> (објекат бр.5 – породична стамбена зграда, П+1, објекат има одобрење за изградњу, а нема одобрење за употребу, власник објекта је Мијаиловић (Дмитар) Бобан из Београда [REDACTED], са обимом удела 1/1;
- земљиште под зградом-објектом у површини 218м<sup>2</sup> (објекат бр.6 – помоћна зграда, приземне спратности, објекат изграђен без одобрења за изградњу, власник објекта је<sup>1</sup>

Мијаиловић (Дмитар) Бобан из Београда, [REDACTED], са обимом удела 1/1

- земљиште уз зграду и други објекат у површини 150м<sup>2</sup> и
- њива 3. класе у површини 10031м<sup>2</sup>.

Укупна површина парцеле је 10841м<sup>2</sup>. Сувласници предметне катастарске парцеле су Мијаиловић (Дмитар) Бобан из Београда, [REDACTED], са обимом удела ½ и Мијаиловић (Дмитар) Зоран из Пилатовића, [REDACTED], са обимом удела ½.

**1.2** Према **Копији катастарског плана водова** број 956-01-307-19785/2020 од 15.12.2020.године које је издато од Републичког геодетског завода – Одељења за катастар водова Ужице, на катастарској парцели бр.2080 КО Пилатовићи постоји подземна инфраструктура – водовод, у делу парцеле где се не планира доградња објекта/изградња.

**1.3** Уз захтев за издавање локацијских услова приложен је **катастарско-топографски план** од јул 2019.године, израђен од „Геодетска мерења“ Коцељева, издвојено место Пожега, Николе Пашића бр.6, Пожега.

**1.4** Катастарска парцела бр.2080 КО Пилатовићи 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 повремени боравак, као што су породичне куће, виле, викендице, летњиковци, планинске колибе, ловачке куће, до 400м<sup>2</sup> и П+1+Пк (ПС), категорије А (незахтевни објекти), класификациони број 111011.***

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

- Катастарска парцела бр.2080 КО Пилатовићи се налази у подручју обухваћеним Просторним планом општине Пожега (Службени лист општине Пожега број 8/13).
- Према графичком прилогу просторног плана - Шеми насеља сеоског насеља Пилатовићи, катастарска парцела бр.2080 КО Пилатовићи припада грађевинском подручју са наменом постојеће рурално становање.

### **ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА И УРЕЂЕЊА**

- 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,<sup>2</sup> 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 оријентације 1,5 m
  - слободностојеће објекте на делу бочног дворишта јужне оријентације 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 паркинга 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: реконструкција и доградња
- Врста објекта: слободно стојећи објекат
- Тип објекта: објекат компактне структуре
- Намена објекта: стамбени објекат
- Величина објекта: постојеће стање – 8,59 x 7,52m  
будуће стање – 12,79 x 7,72m
- Садржај објекта: ходник, остава, спаваћа соба, купатило, кухиња, дневна соба/трпезарија и тераса
- Спратност објекта: П (приземље)
- Бруто површина приземља: постојеће стање – 64м<sup>2</sup>  
будуће стање – 94,69м<sup>2</sup>
- Нето површина приземља: постојеће стање – 54,61м<sup>2</sup>  
будуће стање – 80,38м<sup>2</sup>
- Бруто развијена грађевинска површина на парцели: 1071, 81м<sup>2</sup>
- Бруто површина под објектима на парцели: 939,81м<sup>2</sup>
- Спратна висина: 2,34м
- Висина објекта (слеме): 5,05м
- Позиција објекта: према графичком прилогу који је саставни део овог акта и ИДР
- Облик крова, кровне равни: према ИДР, хоризонтална пројекција стрехе објекта који се дограђује мора бити у властитој парцели
- Врста кровног покривача: према ИДР
- Отвори на фасади: у складу са ИДР, у делу доградње на северозападној страни без отвора, остало без ограничења
- Обрада фасаде: према ИДР
- Снегобрани и олуци: обавезно постављање, атмосферску воду одвести тако да не угрожава суседне парцеле
- 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 уличној оградни 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, док је за комплетну парцелу потребно обезбедити минимално 3 паркинг места.

#### **4.3 Урбанистички показатељи**

- индекс заузетости парцеле под објектом 8,67%
- индекс изграђености на парцели 0,1

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

**Саобраћајни приступ** – према подацима из Главне свеске ИДР, приступ парцели са јавне саобраћајнице је постојећи, директно са општинског пута.

**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%, да је бруто површина под постојећим објектима и планираним објектом на којима је власник подносилац захтева 340,69м<sup>2</sup>, као и да се на парцели као земљиште уз зграду и други објекат води земљиште у укупној површини од 150м<sup>2</sup>, **то је потребно извршити промену из пољопривредног у грађевинско за део парцеле површине минимално 720м<sup>2</sup>.**

### **8. Посебни услови**

- Имајући у виду да је позиција постојећег објекта (објекат бр.1 на копији плана) на мањој удаљености него што је то планом дефинисано, потребно је уз захтев за издавање грађевинске дозволе приложити сагласност северозападног помеђара (власника кат.<sup>4</sup>

парцеле бр.2050/1 КО Пилатовићи) за планирану доградњу постојећег стамбеног објекта.

- Пре подношења захтева за издавање грађевинске дозволе за реконструкцију и доградњу објекта бр.1, потребно је решити статус објекта бр.3, који се према подацима из катастра води као објекат у површини 72м2, помоћна зграда, објекат изграђен без одобрења за изградњу, власник објекта је Мијаиловић (Дмитар) Зоран из Пилатовића, ЈМБГ 1607963791823, са обимом удела 1/1.

#### **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 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 39/2020-ИДР, Пожега, новембар 2020.године, урађено од „WORKROOM“, Војводе Степе 12, Пожега.**

Обрадила: Мирјана Вајовић, дпп

РУКОВОДИЛАЦ,  
Нада Красић, дпп

