



Општина Пожега

Општинска управа

Одељење за урбанизам, грађевинарство,
стамбено-комуналне послове и
заштиту животне средине
03 број 350 – 159/2021

ROP-POZ-7712-LOCH-2/2021

24.05.2021. године

П о ж е г а

Одељење за урбанизам, грађевинарство, стамбено - комуналне послове и заштиту животне средине Општинске управе Пожега, решавајући по усаглашеном захтеву инвеститора **Александра Марјановића** [REDACTED] поднетог преко пуномоћника Николе Секулића [REDACTED]

[REDACTED] на основу члана 53а став 1 Закона о планирању и изградњи («Сл.гл.РС» број 72/09, 81/09-исправка, 64/10-УС, 24/11, 121/12, 42/13-УС, 50/13-УС, 98/13-УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/19, 37/19-др. Закон и 9/20) и Просторног плана општине Пожега («Службени лист Општине Пожега» бр. 8/13), издаје:

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ**за изградњу помоћног објекта**

на катастарској парцели број 1255/4 КО Бакионица

1. ПОДАЦИ О КАТАСТАРСКОЈ ПАРЦЕЛИ / ЛОКАЦИЈИ:

Место : Пожега		К.О. : Бакионица			
Потес:	Кат. пар.:	Лист неп.:	Површина:	Кат. култ. и класа:	Врста земљишта :
Мартичевина	број 1255/4	Број 1156	21 а 35 м ²	1) земљиште под објектом 77 м ² 2) земљиште уз објекат 500 м ² 3) њива 5. класе 1558 м ²	ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ ИЗВАН ГРАЂЕВИНСКОГ ПОДРУЧЈА

- Предметна катастарска парцела број 1255/4 КО Бакионица је у приватној сусвојини инвеститора и другог физичког лица, у обиму удела 1/2.
- На предметној катастарској парцели изграђен је један објекат – породична стамбена зграда, грађена пре доношења прописа о изградњи.
- На предметној катастарској парцели нема евидентираних ни учртаних подземних водова.

- Наведени подаци су званични подаци Републичког геодетског завода – Службе за катастар непокретности Пожега, исказани у : Копији плана за катастарску парцелу број 1255/4 КО Бакионица, издатог 24.03.2021. године под бројем 952-04-145-5280/2021 и Уверењу да на

парцели нема евидентираних водова, издатом од РГЗ – Одељења за катастар водова Ужице 01.04.2021. године под бројем 956-307-6297/2021.

Подаци о парцели преузети су са портала е-управе.

2. НАМЕНА, ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА НА ОСНОВУ ПЛАНСКОГ ДОКУМЕНТА :

Катастарска парцела број 1255/4 КО Бакионица, налази се изван градског урбанистичког подручја Пожеге, у подручју које није обухваћено урбанистичким планом детаљне разраде, већ су правила изградње и уређења локације прописани **Просторним планом општине Пожега** («Службени лист општине Пожега» бр. 8/13).

Претежна намена простора :		Грађевинско земљиште – постојеће рурално становање
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, 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 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.
Минимална површина парцеле за изградњу објеката:	■	руралног становања (са економским двориштем)
	-	за све врсте изградње800,0 m ²
	■	породичног становања
	-	слободностојећи објекат300,0 m ²
Најмања ширина фронта грађевинске парцеле у зависности од намене простора:	За објекте руралног становања (са економским двориштем):	
	–	минимално слободностојећи објекат.....20,0m
	За објекте породичног становања:	
		минимално слободностојећи објекат.....12,0m
Тип објеката :	најчешће слободностојећи	
Максимални индекс заузетости :	■	рурално становање
	30%	
	(са економским објектима до 60%)	
Максимални индекс изграђености :	-	
Максимална спратност :	породичног стамбеног објекта је П+1+ПК , за економске и помоћне објекте је П+0	

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.

○ Растојање од границе парцеле

Најмање дозвољено растојање основног габарита (без испада) објекта и линије суседне грађевинске парцеле је за:

- Положај објекта на парцели :
- слободностојеће објекте на делу бочног дворишта северне оријентације 1,5 m
 - слободностојеће објекте на делу бочног дворишта јужне оријентације 2,5 m

Помоћни објекти

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 спратности П+0, у дворишном простору иза главног објекта и на удаљености од минимално **1,5 m од међе**.

Минимална површина која на парцели мора остати слободна, односно уређене и – рурално становање озелењена, је:

- **Паркирање**
- Паркирање и гаражирање возила је обавезно у оквиру сопствене грађевинске парцеле, изван површине јавног пута у односу: једно паркинг место (пм)/једна стамбена јединица, код породичног становања.

ПРОЈКТНУ ДОКУМЕНТАЦИЈУ РАДИТИ У СКЛАДУ СА СВИМ ВАЖЕЋИМ ТЕХНИЧКИМ НОРМАТИВИМА, ПРОПИСИМА И ЗАКОНСКИМ ОДРЕДБАМА ЗА ТУ ВРСТУ ОБЈЕКТА СА ПОСЕБНИМ АКЦЕНТОМ НА СТАБИЛНОСТ ОБЈЕКТА.

3. ПОДАЦИ О КЛАСИ И НАМЕНИ ОБЈЕКТА

Класа објекта :	СТАМБЕНЕ ЗГРАДЕ СА ЈЕДНИМ СТАНОМ
Категорија објекта :	А (незахтевни објекти)
Класификациона ознака :	111011
Процентуална заступљеност :	100,00 %

4. УСЛОВИ ИЗГРАДЊЕ ОБЈЕКТА И УРЕЂЕЊА ПАРЦЕЛЕ :

4.1 ПОДАЦИ О ПЛАНИРАНОМ ОБЈЕКТУ И РАДОВИМА

Намена објекта :	ПОМОЋНИ ОБЈЕКАТ	100,00 %
Радови који се врше :	Изградња	
Тип објекта :	СЛОБОДНОСТОЈЕЋИ	
Број функционалних	1	

јединица :	
Габарит објекта :	5,87 x 5,81 m
Садржај објекта :	Функционална организација објекта је подељена на 2 етажe (1 надземно). Улаз надземне етажe се налази на коти приземља са западне стране, а улаз подземне на коти подрума са источне стране. Етажe немају међусобну вертикалну комуникацију. Етажа подрума је намењена за оставу, а у етажи приземља се налазе две мање и једна већа остава .
Спратност :	По + П (подрум и приземље)
Површина земљишта под објектом - заузетост :	Стари објекат = 77 м ² Нови објекат = 112,44 м ² Укупно = 199,44 м ²
Укупна површина грађевинске парцеле :	2135 м²
Укупна БРГП надземно :	= 112,44 м ²
Укупна БРГП објекта:	= 139,54 м ²
Укупна НЕТО површина објекта :	= 122,90 м ²
Површина приземља :	= 112,44 м ²
Укупна БРГП на парцели :	Стари објекат = 231 м ² Нови објекат = 139,54 м ² Укупно = 370,54 м ²
Индекс заузетости :	9.67 %
Индекс изграђености :	0,18
Укупан проценат зелених површина :	87.68 %
Планирани број паркинг места :	-
Спратна висина :	260 цм
Апсолутна висинска кота :	399.67
Позиција објекта :	Према графичком прилогу / идејном решењу
Конструкција :	-
Нагиб кровних равни :	12 °
Оријентација слемена :	север-југ
Укупна висина објекта :	4.67 m
Врста кровног покривача :	цреп
Материјализација фасаде :	Фасадни малтер
Стабилност објекта :	објекат пројектовати за осми степен сеизмичности по МКС

Усвојене грађевинске линије представљају спољне ивице фасадних зидова које су приказане на графичком прилогу број 1 и морају се поштовати!

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 УРБАНИСТИЧКИ ПОКАЗАТЕЉИ

Планирани индекс заузетости :	9.67 %
Планирани индекс изграђености :	0,18

4.3 УСЛОВИ ЗА ФОРМИРАЊЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ:

На предметној катастарској парцели број 1255/4 КО Бакионица, изграђен је један објекат – породична стамбена зграда, грађена пре доношења прописа о изградњи објеката. Уз овај објекат, код надлежног РГЗ-СКН Пожега, још 500 м² је уписано као „земљиште уз објекат“ што је довољно

за изградњу и помоћног објекта.

Предметна катастарска парцела број 1255/4 КО Бакионица у целој својој површини представља планом опредељено грађевинско земљиште, али се, до привођења намени, може користити као пољопривредно и није потребно вршити промену код надлежног РГЗ-СКН Пожега.

Парцела има директан приступ са јавне саобраћајне површине, и прикључке на комуналну мрежу изузев канализације, која на овом подручју још није изграђена, па се користи водонепропусна септичка јама коју је потребно редовно празнити.

Констатује се да предметна катастарска парцела број 1255/4 КО Бакионица испуњава услове за грађевинску парцелу на сеоском подручју.

4.4 УСЛОВИ УРЕЂЕЊА ПАРЦЕЛЕ

Слободне површине затравити и озеленети 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.

Ограђивање – уколико је потребно, парцела се може оградити према правилима за ограђивање из **Правилника о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу** ("Сл. Гласник РС", бр. 22/15).

Паркинг – за помоћни објект није потребно дограђивати паркинг.

5. УСЛОВИ ИЗГРАДЊЕ ОБЈЕКТА :

Објекти који се уклањају са грађевинске парцеле :	Нема.
Етапност градње :	Није предвиђена
Обезбеђење суседних и комуналних објеката и земљишта :	На грађевинским парцелама није дозвољена било каква изградња која би могла угрозити објекте на суседним парцелама и њихову функцију. <u>Код грађења објеката на граници катастарске парцеле према суседу водити рачуна да се објектом или неким његовим елементом (испадом, стрехом и сл) не угрози ваздушни, односно подземни простор суседне парцеле.</u> Приликом формирања градилишта и изградње потребно је обезбедити све објекте на парцели као и суседне објекте у погледу статичке стабилности. Техничком документацијом предвидети потребне мере заштите суседних објеката. Измештање, реконструкција или санација комуналних објеката чија је сигурност и функционалност угрожена извођењем планираних радова, или који својим положајем и функцијом угрожавају предметни објект, може се вршити само по посебном поступку, уз сагласност и услове надлежног органа.
Заштита животне средине :	Планираним радовима и коришћењем објекта, не смеју се битно погоршати постојећи природни услови у окружењу, битно умањити осунчање суседних објеката и парцела, потпуно заклонити постојећи видик корисницима суседних објеката, утицати на повећање нивоа буке, вибрација, зрачења, загађености ваздуха и сл. изнад дозвољене границе. За предметну изградњу помоћног објекта - оставе, није потребно покретати поступак доношења одлуке о потреби израде студије процене утицаја на животну средину;

6. УСЛОВИ ЗА ПРИКЉУЧАК НА САОБРАЋАЈНУ И КОМУНАЛНУ ИНФРАСТРУКТУРУ:

САОБРАЋАЈНИ ПРИКЉУЧАК :	Задржава се постојећи директан излазак на општински пут (парцела 1817/7 к.о Бакионица);
УСЛОВИ СНАБДЕВАЊА ВОДОМ :	Није потребан;
УСЛОВИ ОДВОЂЕЊА ОТПАДНИХ ВОДА :	Није потребан;
УСЛОВИ СНАБДЕВАЊА ЕЛЕКТРИЧНОМ ЕНЕРГИЈОМ :	Није потребан;
УСЛОВИ ПРИКЉУЧЕЊА НА ТК МРЕЖУ :	Није потребан;

7. ОПШТИ УСЛОВИ – САГЛАСНОСТИ :

- Инвеститор је дужан да о свом трошку, а под условима и уз сагласност јавних предузећа, измести све комуналне објекте чија би безбедност и функционалност били угрожени изградњом планираног објекта или би својим положајем угрозили безбедност будућег објекта.
- Обавеза је да се пројектованим променама у простору, односно будућом изградњом не доведу у питање сигурност и стабилност суседних објеката и грађевинских парцела. У том смислу, техничком документацијом предвидети потребне заштитне мере.

8. ПОСЕБНИ УСЛОВИ – САГЛАСНОСТИ :

- Приликом пројектовања поштовати све прописе и законе везане за заштиту животне средине, заштиту од пожара, санитарну и хигијенску заштиту.
- У поступку издавања локацијских услова, достављен је и Елаборат о међузависности објекта и електроенергетског објекта у заштитном појасу, израђен од «ТРИ СИМ» из Ужица, одговорни пројектант Радослав Т. Симовић број лиценце 350 О849 16; На поменути елаборат исходована је 18.05.2021. године сагласност ЕЛЕКТРОДИСТРИБУЦИЈЕ СРБИЈЕ под бројем 8М.1.0.0-Д-09.20.-22164-21 и исти је, заједно са поменутом саглашношћу, саставни део ових локацијских услова и у свему се мора поштовати.
- За изградњу на удаљењу од суседне катастарске парцеле које је мање од Планом прописаног минималног удаљења, потребно је прибавити сагласност власника суседних катастарских парцела број 1255/6 и 1256/1 обе у КО Бакионица.

9. УСЛОВИ ЗАШТИТЕ ОД ЕЛЕМЕНТАРНИХ НЕПОГОДА :

- Предметно насеље се налази у 8 (осмој) сеизмичкој зони и II климатској зони.
-

10. РОК ВАЖНОСТИ ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА :

- Локацијски услови важе 24 месеца од дана издавања или до истека важења грађевинске дозволе издате у складу са тим условима, за катастарске парцеле за коју је поднет захтев.

11. ОБАВЕЗЕ ИНВЕСТИТОРА :

- Обзиром да је предметна катастарска парцела у приватној сусвојини инвеститора и другог физичког лица, у обиму удела 1/2, за узградњу помоћног објекта потребно је прибавити **сагласност сувласника**.
- За предметну изградњу потребно је прибавити **сагласност власника** суседних катастарских парцела број 1255/6 и 1256/1 обе у КО Бакионица.

12. ДАЉЕ ПОДНОШЕЊЕ ЗАХТЕВА :

- Захтев за издавање решења о одобрењу извођења радова на основу члана 145. Закона о планирању и изградњи («Сл.гл.РС» број 72/09, 81/09-исправка, 64/10-УС, 24/11, 121/12, 42/13-УС, 50/13-УС, 98/13-УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/19, 37/19-др. Закон и 9/20), предати искључиво у електронској форми, а све у складу са Правилником о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем («Сл.гл.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://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 решења о одобрењу извођења радова подноси се техничка 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» број 73/19) и документација у складу са Законом о планирању и изградњи («Сл.гл.РС» број 72/09, 81/09-исправка, 64/10-УС, 24/11, 121/12, 42/13-УС, 50/13-УС, 98/13-УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/19, 37/19-др. Закон и 9/20).

13. ПОУКА О ПРАВНОМ СРЕДСТВУ :

- На издате локацијске услове може се поднети приговор надлежном општинском већу у року од три дана од дана достављања локацијских услова.

14. НАПОМЕНА:

- Саставни део издатих локацијских услова је и:
 - Графички прилог бр. 1;
 - Идејно решење урађено од стране НИКОЛА СЕКУЛИЋ ПР АРХИТЕКТОНСКА ДЕЛАТНОСТ УЖИЦЕ - одговорни пројектант Никола Секулић, дипл.инж.арх. [REDACTED]
 - Елаборат о међузависности објекта и електроенергетског објекта у заштитном појасу, израђен од «ТРИ СИМ» из Ужица, одговорни пројектант Радослав Т. [REDACTED]
 - Сагласност ЕЛЕКТРОДИСТРИБУЦИЈЕ СРБИЈЕ на пројектну документацију (елаборат) и на локацију предметног објекта, издата 18.05.2021. године под бројем 8М.1.0.0-Д-09.20.-22164-21.

Обрађивач :

Ивана Кораћ, маст.инж.арх.

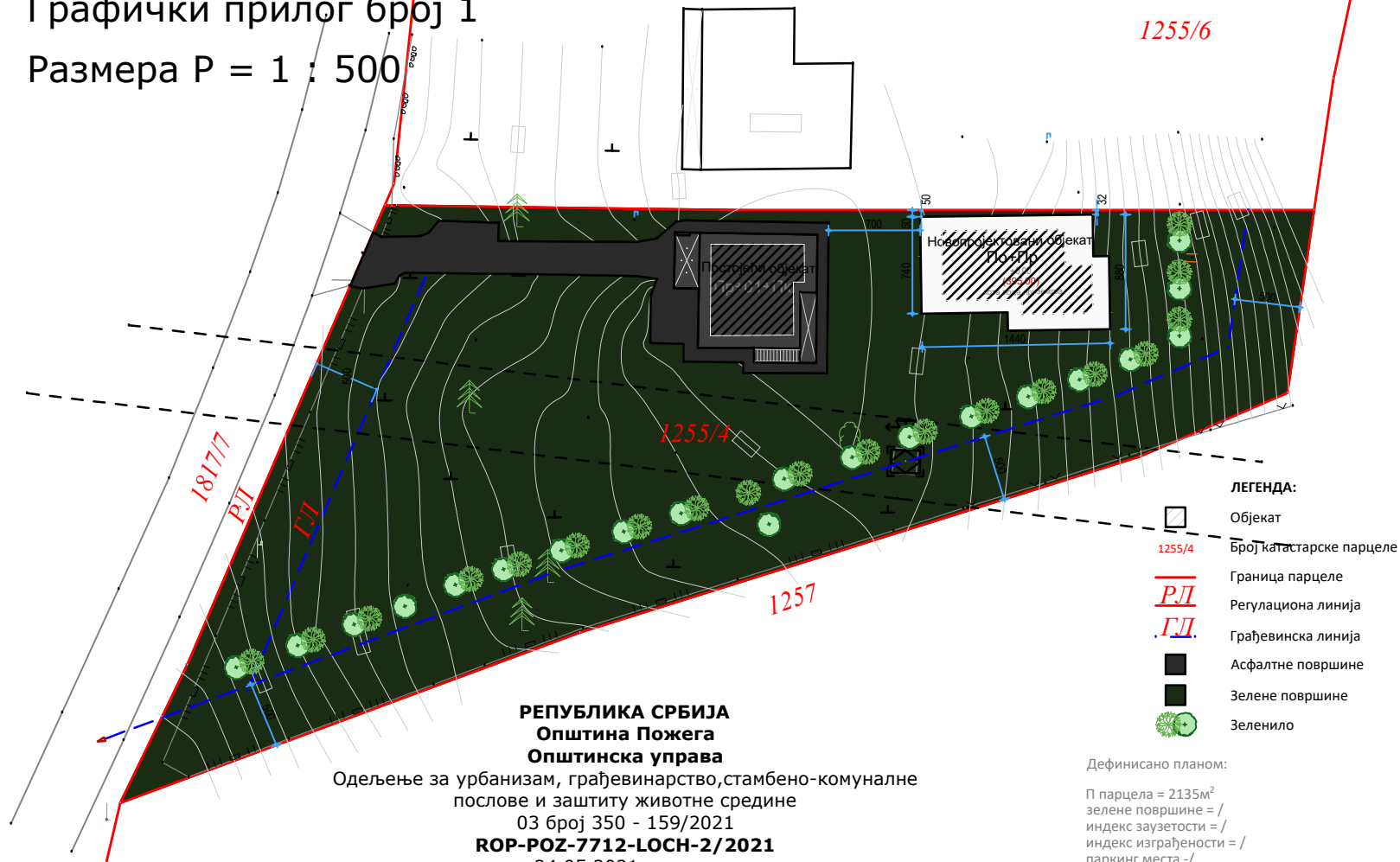
РУКОВОДИЛАЦ ,

Нада Красић, д.п.п.

ЛОКАЦИЈСКИ УСЛОВИ

Графички прилог број 1

Размера Р = 1 : 500



Обрађивач :
Ивана Кораћ, маст.инж.арх.

РУКОВОДИЛАЦ,
Нада Красић, д.п.п.

Дефинисано планом:

П парцела = 2135м²
зелене површине = /
индекс заузетости = /
индекс изграђености = /
паркинг места - /

Остварено пројектом:

П земљишта под објектима = 206,44 м²
зелене површине = 87,68 % (1.872,05 м²)
индекс заузетости = 9,67 %
индекс изграђености = 0,18 (БРГП надземно 380,54 м²)