

РЕПУБЛИКА СРБИЈА

Општина Пожега

**Општинска управа**



Одељење за урбанизам, грађевинарство,

стамбено-комуналне послове и

заштиту животне средине

**ROP-POZ-21866-LOCA-2/2024**

03 број е-писарница : 001254574 000 000 000 001

22.05.2024.год.

ПОЖЕГА

Одељење за урбанизам, грађевинарство, стамбено - комуналне послове и заштиту животне средине Општинске управе Пожега, решавајући по захтеву за измену ЛУ, инвеститора Николе Маричића (ЈМБГ: [REDACTED]) из Новог Сада, ул. [REDACTED], поднет преко пуномоћнице Јелице Пашић Јовановић (ЈМБГ: [REDACTED]) из Ужица, ул. [REDACTED], на основу члана 53а став 1 Закона о планирању и изградњи („Сл.гл.РС“, бр. 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, 31/19, 37/19-др.закон, 9/20, 52/21 и 62/23), Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем („Сл.гл.РС“, бр.96/2023), Уредбе о локацијским условима („Сл.гласник РС“ број 87/2023) и Просторног плана општине Пожега («Службени лист Општине Пожега» бр.8/13), овлашћено лице по Решењу о овлашћењу број 001693907 2024 06706 000 000 000 001 04 01 од 20.05.2024.год., издаје

### **ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ**

за изградњу породичног стамбеног објекта пољопривредног домаћинства, спратности По+Пр+Пк, на кат. парцели бр.2996/2 КО Горобиље

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

1. На основу електронски прибављених података из базе катастра непокретности Републичког геодетског завода, Геодетско-катастарски информациони систем од 22.05.2024.год., за катастарску парцелу број 2996/2 КО Горобиље (лист непокретности број 822), површине 2043 м2, према врсти земљишта води се као пољопривредно земљиште, а по култури ливада 3.класе у целој својој површини.

Ималац права на парцели је Маричић (Радојле) Милија, својина приватна, у уделу 1/1.

2. У претходној процедури израде ЛУ, ROP-POZ-21866-LOC-1/2022 од 18.08.2022.год., по службеној дужности прибављена је Копија катастарског плана 952-04-145-15465/2022 од 29.07.2022.год. издата од стране РГЗ, СКН Пожега.
3. Такође, у претходној процедури израде ЛУ, по службеној дужности прибављено је и Уверење бр.956-307-16671/2022 од 25.07.2022.год., којим се потврђује, да сагласно подацима катастра водова на кат. парцели бр.2996/2 КО Горобиље, нема евидентираних инсталација, издато од стране надлежног РГЗ, Сектора за катастар непокретности - Одељење за катастар водова Ужице.

**1.4** Уз захтев за издавање локацијских услова приложен је катастарско-топографски план локације израђен априла 2022.год.

**1.5** Грађевинска парцела : Локацијски услови се издају за катастарску парцелу која испуњава услов за грађевинску парцелу, у складу са чл. 53а 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, 54/13-УС, 98/13-УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 - др. закон, 9/2020, 52/2021 и 62/2023). У предметном случају грађевинска парцела је идентична са катастарском парцелом. Кат. парцела бр.2996/2 КО Горобиље има довољну површину, ширину фронта и индиректан приступ на јавну саобраћајну површину, на кат.парцели број 3187/2 КО Горобиље, (некатегорисани пут), преко кат.парцела број 2995/3 и 2995/4 обе КО Горобиље, те испуњава услове за грађевинску парцелу.

## **2. АНАЛИЗА И ОЦЕНА ЗАХТЕВА**

Предметна катастарска парцела број 2996/2 КО Горобиље је неизграђена и представља пољопривредно земљиште – ливада 3. класе. Површина парцеле је 2.043 м<sup>2</sup>, од чега се издваја део за формирање грађевинске парцеле односно за промену намене пољопривредног земљишта у грађевинско, ради изградње стамбеног објекта у циљу природног раздвајања пољопривредног домаћинства, због проширења породице.

Објекат је пројектован на удаљености 9,0, 15,0 и 4,0 метара од граница са суседним катастарским парцелама, мерено од пројектованих зидова објекта. Приступна тераса пројектована је на удаљености 3,18 метара од границе са суседном кат парцелом број 2995/3 КО Горобиље. У близини нема изведених других објеката.

Објекту се приступа са јужне стране индиректно, приступним путем преко катастарских парцела број 2995/3 и 2995/4 обе у КО Горобиље (у власништву породице, решиће се уговором), са Улице Свилаићи која представља јавну саобраћајну површину.

Предметни објекат пројектован је у најширем габариту 11,65x13,70 метара са терасом и прилазним степеништем и препустом у дневној зони.

Предвиђено је уређивање парцеле зеленим површинама и поплочањем око објекта, тако и приступних стаза. Паркирање (1 гаражно место) организовано је у подруму објекта и још једно паркинг место на парцели.

Предметни захтев за измену ЛУ се односи на измену позиције планираног објекта на предметној парцели. Објекат је у односу на претходно пројектовану позицију, померен јужно односно ближе граници са кат. парцелом број 2995/3 КО Горобиље.

Поред тога, објекат је измењен у основи (унутрашњи простор је већи а нису пројектовани тераса и излаз из трпезарије).

Поред ових већих измена, урађене су и ситније измене као нпр. :

- измењене су димензије појединих отвора
- у дневном боравку сада има један отвор више
- кровна баца је на три уместо на две воде и сл.

## **3. ПОДАЦИ О КЛАСИ И НАМЕНИ ОБЈЕКТА**

Према ИДР-у, а у складу са Правилником о класификацији објеката („Службени гласник РС“ бр.22/15), објекат је разврстан као Стамбене зграде са једним станом :

**Опис :** Издвојене куће за становање или повремени боравак, као што су породичне куће, виле, викендице, летњиковци, планинске колибе, ловачке куће површине до 400 м<sup>2</sup> и максималне спратности П+1+Пк (ПС)

**Класификациона број :** 111011

**Категорија објекта :** А – незахтевни објекти

**Процентуална заступљеност :** 100%

#### **4. НАМЕНА, правила уређења и грађења на основу планског документа**

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

##### **ПОДАЦИ О ПЛАНСКОМ ДОКУМЕНТУ**

Катастарска парцела бр.2996/2 КО Горобилје, 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).

##### **ПОДАЦИ О ЦЕЛИНИ ОДНОСНО ЗОНИ**

Према намени простора дефинисаној у Просторном плану општине Пожега („Сл. лист општине Пожега“ бр. 8/13), катастарска парцела бр.2996/2 КО Горобилје налази се у зони изван граница грађевинског подручја и припада зонама планираног пољопривредног земљишта.

##### **ПОЉОПРИВРЕДНО ЗЕМЉИШТЕ**

Пољопривредно земљиште се састоји од површина намењених пољопривредној производњи : оранице, баште, воћњаци, виногради, ливаде, пашњаци, плантаже, расадници, стакленици и пластеници, рибњаци, вишегодишњи засади и сл.

На пољопривредном земљишту је могућа изградња само под одређеним условима :

– На пољопривредном земљишту на коме је завршена комасација не може се вршити изградња објеката и подизање вишегодишњих засада и усева на комасационом подручју (чл. 36 Закона о пољопривредном земљишту „Сл.гл. РС број 62/06, 65/08 и 41/09);

– За изградњу објеката у функцији пољопривредне производње, чувања, прераде и пласмана пољопривредних производа : магацини репроматеријала (семе, вештачка ђубрива, саднице и сл.), објекти за смештај пољопривредне механизације, објекти за производњу воћа и поврћа у затвореном простору (стакленици, пластеници), објекти за производњу гљива, рибњаци, сушаре за воће и поврће, хладњаче, објекти за финалну прераду пољопривредних производа и објекти намењени за интензиван узгој стоке и перади (фарме, кланице и сл.), дозвољена је изградња уз промену намене.

– У случају формирања зона повремених становања (викенд становања), зона се не може формирати за мање од десет објеката и за њу је обавезна израда Плана детаљне регулације;

– Изградња мреже и објеката инфраструктуре као и објеката у функцији објеката инфраструктуре је дозвољена у коридорима саобраћајница уз сагласност надлежног предузећа за путеве;

– Објекти туристичких и пратећих садржаја на парцелама непосредно наслоњеним на саобраћајницу, површине максимално до 0,5 ха, са решеним приступом на јавну саобраћајну површину, израдом Урбанистичког пројекта. Становање је дозвољено само

као пратећа намена, за властите потребе, уз основну намену на парцели са површином габарита стамбеног објекта, или дела, до 10% од укупно дозвољеног индекса заузетости на парцели.

– Стамбени објекти у функцији пољопривредне производње, изван грађевинског подручја, могу се градити само за властите потребе у функцији обављања пољопривредне делатности.

- Дозвољена је изградња или реконструкција породичног стамбеног објекта пољопривредног домаћинства или у случају природног раздвајања пољопривредног домаћинства највише до 200 m<sup>2</sup> стамбеног простора.

#### • Објекти и комплекси примарне пољопривредне производње

У оквиру пољопривредног земљишта друге намене не смеју да угрозе основну намену, односно пољопривреду, могу се дозволити само компатибилне намене као допунске основној намени простора – пољопривреди. Величина производног комплекса утврђује се зависно од врсте и интензитета производње. За све пољопривредне производне комплексе на површинама већим од 0,5 ha потребна је израда одговарајуће планске или техничке документације.

Објекти намењени пољопривредној производњи су слободностојећи објекти или групације објеката међусобно функционално повезаних.

**Табела бр.23:** Оптимална величина парцеле за производне комплексе (објекте и пољопривредне културе која се узгајају)

пољопривредни објекти	оптимална потребна површина
виноград и објекти на поседу	0,5 ha
расадник цвећа и објекти	0,5 ha
воћњак или повртњак и објекти	1 ha
ратарска производња и објекти	2 ha
сточна фарма	5 ha

#### Ћумуране

-Објекти морају бити удаљени најмање 1000 m од границе грађевинских подручја насеља стамбене и мешовите намене, грађевинских подручја насеља мешовите и јавне намене, односно објекти морају бити удаљени најмање 200 m од руба шуме;

-Објекти морају бити изграђени у зони тако да струје ветрова односе настале гасове и буку у правцу супротном од грађевинских подручја насеља стамбене и мешовите намене, односно грађевинских подручја насеља мешовите и јавне намене;

-Постројење мора бити изграђено на начин којим се потпуно спречава процуривања било каквих отпадних вода и течности из постројења у земљиште, подземне воде или површинске водотокове, као и мешање отпадних вода са водама од атмосферских падавина;

- Гасови се морају испуштати на контролисан начин на врху постројења;

-Складиште производа, места за претовар и паковање производа извести као затворена, ради спречавања емисије прашкастих материја.

У случају постојећих објеката за производњу ђумура, који су удаљени мање од 1000 метара од границе грађевинских подручја насеља стамбене и мешовите намене, односно грађевинских подручја насеља мешовите и јавне намене, налаже се прибављање резултата мерења нивоа чађи у ваздуху.

#### **о Урбанистички параметри**

**Дозвољени индекс заузетости** грађевинске парцеле је:

- за производне пољопривредне комплексе максимално 30%
- за туристичко-услужне намене максимално 40%
- за објекте повременог становања максимално 20%
- за рурално становање (пољопривредна домаћинства) по ободу грађевинског подручја по правилима датим у урбанистичком плану за зону становања на коју се парцела непосредно наслања

Монтажно-демонтажни објекти (стакленици, пластеници, кошеви, настрешнице и сл.) се не обрачунавају индексом заузетости.

**Дозвољена спратност** објеката је:

- за производне објекте у складу са производним процесом
- за туристичко-услужне садржаје максимална спратност је П+2+Пк
- за објекте повременог становања максимална спратност је П+Пк
- за објекте руралног становања максимална спратност је П+1+Пк

#### **Растојање од границе парцеле**

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

На властитој парцели мора се обезбедити минимум 5,0м заштитног зеленог појаса по ободу парцеле.

#### **УСЛОВИ ЗА ФОРМИРАЊЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ**

Грађевинска парцела јесте део грађевинског земљишта, са приступом јавној саобраћајној површини, која је изграђена или планом предвиђена за изградњу.

Парцела је дефинисана приступом на јавну површину, границама према суседним парцелама и преломним тачкама које су одређене геодетским елементима.

Грађевинска парцела је утврђена регулационом линијом према јавној саобраћајној површини, границама грађевинске парцеле према суседним парцелама и преломним тачкама које су дефинисане аналитичко-геодетским подацима.

Грађевинска парцела треба да има приближно облик правоугаоника или трапеза и бочним странама постављена управно на осовину јавне саобраћајнице.

Облик и величина грађевинске парцеле мора да омогући изградњу објекта у складу са решењима из плана, правилима о грађењу и техничким прописима.

Грађевинске парцеле се формирају уз поштовање имовинско-правних односа и постојећих међних линија.

На основу пројекта препарцелације на већем броју катастарских парцела може се образовати једна или више грађевинских парцела, на начин и под условима утврђеним у планском документу.

На једној катастарској парцели може се образовати већи број грађевинских парцела, на начин и под условима утврђеним у планском документу, на основу пројекта парцелације.

### **Величина грађевинске парцеле:**

руралног становања (са економским двориштем)  
- за све врсте изградње .....800,0 m<sup>2</sup> (400+400)

### **Услови и начин обезбеђивања приступа парцели и простора за паркирање возила**

<b>Излаз на јавну саобраћајницу</b>	Грађевинска парцела мора имати трајно обезбеђен приступ на јавну саобраћајницу.
<b>Паркирање и гаражирање возила</b>	Паркирање и гаражирање возила је обавезно у оквиру сопствене грађевинске парцеле, изван површине јавног пута у односу: <ul style="list-style-type: none"><li>• једно паркинг место (пм)/ једна стамбена јединица, код породичног становања.</li></ul>
	Возила могу бити паркирана или гаражирана у објекту или на парцели.  Приступ парцели мора бити обезбеђен пролазом минималне ширине 3,5 m, а уколико је прилазни пут дужи од 20 m пролаз мора бити минималне ширине од 5,5 m.

### **Положај објекта и позиционирање производног комплекса**

Минимална заштитна растојања која се морају испоштовати при формирању нових производних комплекса или објеката за

пољопривредну производњу су:

од насељеног места – грађевинског подручја 500,0 m', у случају интензивнијег коришћења хемикалија-пестицида не мање од

800,0 m'

од водотокова 100,0 m'

од државних путева 200,0 m'

**Минимална заштитна одстојања између границе комплекса сточне фарме и објеката у суседству су:**

од стамбених зграда, државних путева, као и речних токова – 200,0 m'

од изворишта водоснабдевања - 800,0 m'.

Наведена растојања могу бити и већа ако то покаже процена утицаја на животну средину за фарме са преко 500 условних грла.

Минимални капацитет основне производње уз који може да се одобри изградња објекта примарне дораде или прераде

(кланица, хладњача, и сл.) износи 100 условних грла.

**- Економски објекти су:**

- сточне стаје (живинарници, свињци, говедарници, овчарници, козарници), испусти за стоку, ђубришне јаме - ђубришта, и др;

- уз стамбени објекат: летња кухиња, млекара, санитарни пропусник, магацини хране за сопствену употребу и др;

- пушнице, сушнице, кош, амбар, надстрешница за машине и возила, магацини хране и објекти намењени исхрани стоке и др.

- **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.

- Капацитете и положај објеката на самој локацији дефинисати у складу са потенцијалима и ограничењима локације, имајући у виду педолошки састав, инжењерско-геолошке карактеристике и геоморфолошке карактеристике терена, сеизмичност и степен ерозије на локацији, нагибе и слично.

**Ограђивање** - Грађевинске парцеле могу се ограђиватизиданом 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. Парцела у сеоском насељу може се преграђивати у функционалне целине (стамбени део,

економски део, економски приступ, стамбени приступ и окућница), с тим да висина унутрашње оградe не може бити већа од висине спољне оградe.

## КОМУНАЛНО ОПРЕМАЊЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ

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

- 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.

- септичке јаме поставити: минимално 2,0 м од оградe комплекса; минимално 5,0 м од објекта; минимално 10,0 м од регулационе линије; минимално 20,0 м од бунара.

- 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.

- 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.

- Дубина септичке јаме треба да буде у границама 1,25-2,0 м 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 м<sup>3</sup>.

- Септичке јаме треба да одговарају следећим условима:

- улив и излив, у септичкој јами ширине до 1,25 м, 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 цм а горњи део да око 20 цм надвисује горњу површину масне коре.

- кота дна уливне цеви не сме бити испод нивоа течности у јами, нити више од 5 цм изнад нивоа.

- Брзина дотока испред јаме не сме бити већа од 1,0 м/с

- за јаме ширине веће од 1,25 м уливи и излив може бити уређен са два или више фазонских комада уз виоду Т-рачве које морај 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 одвођене гасова, коју могу бити експлозивни и опасни по окружење



- пражњење се обавља по потреби кад се напуне, али се не сме дозволити препуњавање и изливање у окружење. 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 јама 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.

- Гранично ревизионо окно извести 1,5 m унутар регулационе линије и у истом извршити каскадирање (висинска разлика чија је минимална вредност 0,6 m, а максимална 3 m). Прикључак од ревизионог силаза па до канализационе мреже извести падом од 2% до 6% управно на улични канал искључиво у правој линији без хоризонталних и вертикалних ломова.
- Ревизиона окна морају се још изградити на местима:

○ где се спајају главни хоризонтални одводници са вертикалним; - ако је вертикални одводник од тога места удаљен више од 1 m; на местима где су каскаде; на местима где се мења правац одводника који спроводи фекалну воду; и код правих одводника на растојању највише 24 m за Ø150 mm.

○ сливници, нужници и остали објекти који леже испод висине до које се може пружити успор из уличне канализације, могу се спојити са каналом ако одговарајући спојни канал од тих објеката има аутоматске или ручне затвараче; ○ где год је могуће избегавати вертикалне спроводнике са уливама и сифонима у спољним, хладним зидовима.

- Отвори на решеткама сливника могу бити на највећим размацама ребара од 15 mm;
- резервоари за лед, рибу и тсл., не смеју бити директно спојени са канализацијом;

○ на сваком имању морају бити везани на канализацију најмање по један сливник у дворишту и по један олучњак; ○ прикључење дренажних вода од објекта извршити преко таложнице за контролу и одржавање пре граничног ревизионог силаза;

○ прикључење гаража, сервиса и других објеката, који испуштају воде са садржајем уља, масти, бензина и др., вршити преко таложника и сепаратора масти и уља; ○ у деловима где је канализација извршена по сепарационом систему забрањено је увођење атмосферске воде у одводнике канализације за отпадне воде.

## **5. услови ИЗГРАДЊЕ објеката и уређења парцеле**

### **1. Подаци о планираном објекту**

- Врста планираних радова : изградња
- Намена објекта : породични стамбени објекат за властите потребе
- Садржај објекта : све у функцији становања у функцији пољопривредне производње
- Спратност планираног објекта : Под+П+Пк
- БРГП планираног објекта : 237,76 m<sup>2</sup>
- Бруто површина приземне етажe : 119,75 m<sup>2</sup>
- Површина под планираним објектом : 119,75 m<sup>2</sup>
- НЕТО површина објекта укупно : 293,54 m<sup>2</sup> (стамбени део 199,86m<sup>2</sup>)
- број функционалних јединица : 1
- број паркинг места : 1

- Висина објекта : 7,99 м од готовог пода приземља до унутрашње равни равног крова;
- Облик крова, кровне равни : коси вишеводни кров
- Врста обраде равног крова : према ИДР-у
- Обрада фасаде : према ИДР-у
- Светла висина : (према подацима из ИДР)
- Положај објекта на парцели : у свему према ИДР-у. Позиција објекта са котирањем удаљењима од граница према суседним парцела дата је у ситуационом плану у оквиру графичке документације.
- Колски и пешачки приступ објекту : планирани приступ је индиректан на ул.Свилаићи, некатегорисани пут (кат.парцела број 3187/2 КО Горобиље), а преко кат. парцела број 2995/3 и 2995/4 обе у КО Горобиље, уз обавезну сагласност власника и конституисања права службености пролаза у мин. ширини 2,50м.
- 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.

У складу са чл.8ђ Закона о планирању и изградњи, током спровођења обједињене процедуре, надлежни орган искључиво врши проверу испуњености формалних услова за изградњу и не упушта се у оцену техничке документације, нити испитује веродостојност докумената које прибавља у тој процедури, већ локацијске услове издаје у складу са актима и другим документима из члана 8б овог Закона.

Одговорни пројектант дужан је да идејни пројекат уради у складу Законом и правилницима за изградњу ове врсте објеката као и са правилима уређења и грађења и свим осталим условима садржаним у локацијским условима.

## 5.2 Урбанистички показатељи :

Површина за обрачун коефицијената износи :

- површина кат.парц.парцеле : 2043 м<sup>2</sup>
- Површина под планираним објектом : 119,75 м<sup>2</sup>
- индекс заузетости парцеле под објектом : 5,92 % < 30%-макс.коэф.одређен Планом
- индекс изграђености на парцели : 0,172

## 5.3 Услови уређења парцеле

### Озелењавање слободних површина

- Слободне површине затравити и озеленети уз примену садног материјала који не спречав природно проветравање простора у проценту од 20%. Идејним решењем је планирано партерно уређење од 90,63 % зелених површина, што задовољава услов задат Планом.

### Паркирање

- Паркирање и гаражирање возила је обавезно у оквиру сопствене грађевинске парцеле, изва површине јавног пута, по критеријуму : једно паркинг место по једној стамбеној јединици. У овој случају је потребно обезбедити 1 паркинг место, што је и испоштовано ИДР-ем. Места за смештај возила и простор за маневрисање возила приликом уласка/изласка на места за смештај, зависности од угла паркирања, димензионисати према важећим нормативима. Димензиј просторног габарита (2,5x5,0 за управно и 2,3x6,0 за подужно паркирање) су полазни геометријски стандард у планирању и пројектовању паркиралишта за путничке аутомобиле.

### Ограђивање

- грађевинска парцела се може оградити зиданом оградом до висине од 0,90м (рачунајући од кот тротоара), или транспарентном оградом до висине од 1,40м. Зидане и друге врсте оград постављају се на регулациону линију тако да ограда, стубови ограде и капије буду на грађевинск 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 земљишт власника ограде. Врата и капије на уличној огради не могу се отварати ван регулационе линије.

### **Одводњавање и нивелација**

Површинске воде одводе се са парцеле слободним падом према риголама, односно према улиц (код регулисане канализације, односно јарковима) са најмањим падом од 1,5 %.

Атмосферске воде са крова и околних платоа одвести до зелених површина или спровест риголама до јавних површина, с обзиром да у том делу града нема изграђене атмосферск канализације.

Површинске воде са једне грађевинске парцеле несмеју угрожавати суседне парцеле и објекте нити јавне површине.

### **Заштита суседних објеката**

На грађевинским парцелама није дозвољена било каква изградња која би могла угрозити објекте н суседним парцелама и њихову функцију. Приликом формирања градилишта и изградње потребн је обезбедити све објекте на парцели као и суседне објекте у погледу статичке стабилности.

### **Одлагање отпада**

Одлагање отпада врши се у одговарајуће посуде у сопственом дворишту за породичне стамбене објекте, односно у контејнере смештене на погодним локацијама у склопу парцеле или у одговарајућим просторијама у објекту за вишепородичне и пословне објекте, а у складу са прописима за објекте одређене намене. За смештај контејнера потребно је осигурати посебан простор ограђен зеленилом.

## **6. УСЛОВИ ЗА ПРИКЉУЧЕЊЕ НА ИНФРАСТРУКТУРУ**

**Водоводна и канализациона инфраструктура** – у свему према Техничким условима за пројектовање и прикључење, број 4752/1 од 11.08.2022.год. издатим од стране ЈКП "Наш Дом" (услови прибављени у оквиру претходне процедуре израде ЛУ, ROP-POZ-21866-LOC-1/2022), у којима је наведено да за предметну локацију постоји могућност директног прикључења на водоводну мрежу, али не на канализациону мрежу па је одвођење отпадних вода потребно решити изградњом септичке јаме, све према правилима струке и условима наведених у овом акту, поднаслов КОМУНАЛНО ОПРЕМАЊЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ.

**Електроенергетска инфраструктура** – према Условима за пројектовање и прикључење број : 8М.1.0.0.-D-09.20.-349360-22 од 12.08.2022.год., издатим од стране «Електродистрибуција Србије» д.о.о. Београд – Огранак Електродистрибуција Ужице (услови прибављени у оквиру претходне процедуре израде ЛУ, ROP-POZ-21866-LOC-1/2022). Уз услове за пројектовање и прикључење достављен је и Уговор о пружању услуге за прикључење на дистрибутивни систем електричне енергије број 8М.1.0.0.-D-09.20.- 349360-22-УГП од 12.08.2022.год. 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 су саставни део ових локацијских услова, и у потпуности се морају испоштовати. За штете настале због непоштовања истих трошкове сноси*

*инвеститор.*

## **7. ПОДАЦИ О ПОТРЕБИ СПРОВОЂЕЊА ПРОЦЕДУРЕ ПРОЦЕНЕ УТИЦАЈА НА ЖИВОТНУ СРЕДИНУ**

Овај орган је узео у обзир критеријуме критеријуме за одлучивање о потреби израде процене утицаја на животну средину наведене у Листи I- Пројекти за које је обавезна процена утицаја на животну средину и Листи II- пројеката за које се може захтевати процена утицаја на животну средину, утврђене Уредбом о утврђивању листе пројеката за које је обавезна процена утицаја и листе пројеката за које се може захтевати процена утицаја на животну средину и Листе ("Сл.гл.РС",бр.114/08).

Предметни пројекат није садржан у наведеним листама те нема потребе за спровођењем процедуре процене утицаја на животну средину.

ОБАВЕЗА ЈЕ инвеститора да примени важеће техничке нормативе и стандарде прописане за изградњу, коришћење и одржавање ове врсте објеката, сигурносну и другу опрему, у складу са важећим техничким нормативима и стандардима, односно прописима којима се уређује изградња и коришћење ове врсте објеката као и да се истих придржава у току пословне експлоатације као и одговарајућих мера заштите и услова које су утврдили други овлашћени органи и организације.

## **8. ПОДАЦИ О ПОСТОЈЕЋИМ ОБЈ. КОЈЕ ЈЕ ПОТРЕБНО УКЛОНИТИ ПРЕ ГРАЂЕЊА**

Увидом у Идејно решење констатовано је да на катастарској парцели бр.2996/2 КО Горобиље не постоје објекти планирани за уклањање.

## **9. ПРОМЕНА НАМЕНЕ ПОЉОПРИВРЕДНОГ ЗЕМЉИШТА**

Кат. парцела бр.2996/2 КО Горобиље према врсти земљишта води се као пољопривредно земљиште, а по култури : ливада 3.класе у целој својој површини од 2043 м<sup>2</sup>.

Минимална површина парцеле одређена планом за изградњу ове врсте објеката : слободно стојећи објекат руралног становања (са економским двориштем), за све врсте изградње износи 800м<sup>2</sup>.

Изградња на пољопривредном земљишту није могућа без промене намене истог, с тога је потребно извршити промену намене за површину од 800,00 м<sup>2</sup>.

Уз захтев за издавање грађевинске дозволе доставити доказ да је плаћена накнада за промену намене земљишта из пољопривредног у грађевинско земљиште, у складу са чл.16 Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем ("Сл. гласник РС", бр.96/2023).

## **10. ПОСЕБНИ УСЛОВИ**

- Просторним планом општине Пожега („Службени лист општине Пожега“, бр.8/13), на пољопривредном земљишту могућа је изградња само под одређеним условима. Стамбени објекти на пољопривредном земљишту, а изван грађевинског подручја, могу се градити само за властите потребе у функцији обављања пољопривредне делатности, те је потребно, уз захтев за издавање грађевинске дозволе, доставити Потврду о статусу у регистру пољопривредних газдинстава.
- Уз захтев за издавање грађевинске дозволе, у потребној документацији, приказати техничке карактеристике септичке јаме, ради прибављања јединствене грађевинске дозволе за основни и помоћни објекат (септичка јама).
- Такође, могуће је, у посебном поступку, поднети захтев за прибављање решења о одобрењу за извођење радова. Септичка јама спада у помоћне објекте који су у функцији

главног објекта, а граде се на истој парцели на којој је саграђен или може бити саграђен главни стамбени, пословни или објекат јавне намене (гараже, оставе, септичке јаме, бунари, цистерне за воду и сл.). По захтеву инвеститора за изградњу помоћних објеката, орган надлежан за издавање грађевинске дозволе издаје решење о одобрењу за извођење радова. Садржај и контрола техничке документације која се прилаже уз захтев за издавање решења о одобрењу извођења радова, уређује се прописом којим се прописује садржај техничке документације.

- С обзиром да је кат. парцела бр.2996/2 КО Горобиле, у власништву Марић (Радојле) Милије, својина приватна, потребно је уз захтев за издавање грађевинске дозволе, доставити доказ о решеним имовинско правним односима. У складу са чланом 135. Закона о планирању и изградњи, као одговарајуће право на земљишту сматра се право својине, право закупа на грађевинском земљишту у јавној својини, као и друга права прописана овим законом.
- У складу са чл.16 Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем ("Сл. гласник РС", бр.96/2023), уз захтев за издавање грађевинске дозволе потребно је доставити доказ да је извршена промена намене земљишта из пољопривредног у грађевинско земљиште, одн. доказ да је плаћена такса за промену намене.
- У складу са чл.57 Правилника о садржини, начину и поступку израде и начину вршења контроле техничке документације према класи и намени објеката („Сл.гл.РС“, бр.96/2023), Пројекту за грађевинску дозволу, прилаже се Изјава инвеститора и одговорног пројектанта о усаглашености приложене документације са мерама и условима заштите животне средине, из Прилога 14. истог Правилника, и потписује се и оверава од стране одговорног лица/заступника инвеститора и одговорног пројектанта (за сваки део пројекта) у складу са Прилогом 12 Правилника.
- У случају када власник неке непокретности нема излаз на јавни пут, успоставља се службеност пролаза преко парцела у туђем власништву. Приликом подношења захтева за грађевинску дозволу потребно је доставити уговор којим се дефинишу услови службености пролаза преко кат. парцела бр.2995/3 и 2995/4 обе у КО Горобиле. Овај пролаз може бити установљен пешке и колима, моторним возилом или неком пољопривредном машином. Ширина приватног пролаза за парцеле које немају директан приступ јавној саобраћајној површини не може бити мања од 2,50 м.
- Иако за изградњу наведеног објекта није прописана законска обавеза прибављања сагласности на техничку документацију у погледу мера заштите од пожара, у фази пројектовања и извођења радова са свим припадајућим инсталацијама, опремом и уређајима, потребно је применити мере заштите од пожара утврђене важећим законима, техничким прописима, стандардима и другим актима којима је уређена област заштите од пожара.

## **11. 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 катастарске парцеле за које је поднет захтев.

## **12. УЗ ЗАХТЕВ ЗА ИЗДАВАЊЕ ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА ПРИЛОЖЕНО ЈЕ :**

- Катастарско-топографски план април 2022.год.
- Доказ о уплати (накнада за ЦЕОП и РАТ)
- Идејно решење (dwg и pdf формат), 0-Главна свеска и 1-Пројекат архитектуре, број техничке документације ИДР- 20240318-1, Чајетина март 2024.год., урађено од стране Биро за пројектовање „УРБАН КОНЦЕПТ“ Златибор, [REDACTED], одговорно лице и главни пројектант : Јелица Пашић Јовановић, маст.инж. арх., број лиценце : 300 Р985 18.
- Пуномоћје оверено од стране инвеститора.

## **13. ДАЉЕ ПОДНОШЕЊЕ ЗАХТЕВА**

- 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.96/23) 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/>. 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.96/2023) и доказ о власништву.

#### **14. 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.

#### **15. НАПОМЕНА:**

Саставни део издатих Локацијских услова је и :

- Графички прилог бр.1 – извод из ИДР-а

- Сви наведени технички услови у целости и истоветној и идентичној садржини и

- Идејно решење (dwg и pdf формат), 0-Главна свеска и 1-Пројекат архитектуре, број техничке документације ИДР- 20240318-1, Чајетина март 2024.год., урађено од стране Биро за пројектовање „УРБАН КОНЦЕПТ“Златибор, [REDACTED], одговорно лице и главни пројектант : Јелица Пашић Јовановић, маст.инж. арх., број лиценце : 300 P985 18.

**ПО начелнице ОУ Пожега,**

Драгана Стефановић, дипл.инж.арх.

**Графички прилог – Извод из ИДР-а**

(ситуација из Идејног решења)

