



РЕПУБЛИКА СРБИЈА

Општина Пожега

Општинска управа

Одељење за урбанизам, грађевинарство,

стамбено-комуналне послове и

заштиту животне средине

03 број 350–625/2022

ROP-POZ-8119-LOC-2/2022

15.11.2022. године

П о ж е г а

Одељење за урбанизам, грађевинарство, стамбено - комуналне послове и заштиту животне средине Општинске управе Пожега, решавајући по захтеву Ристић Бранке из Новог Београда, [REDACTED], поднетог преко пуномоћника Стевановић Добривоја 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, 9/2020 и 52/2021) и Просторног плана општине Пожега („Службени лист општине Пожега“ бр. 8/13) издаје

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

за изградњу стамбеног објекта Су+П
на катастарској парцели бр.9/2 КО Мађер

1. Подаци о катастарским парцелама/локацији

1.1 Према подацима који су 15.11.2022.године прибављени по службеној дужности са сервисне магистрале еУправе, **катастарска парцела бр.9/2 КО Мађер (број листа непокретности 268 КО Мађер)** се према врсти земљишта води као шумско земљиште, док се према начину коришћења и катастарској класи води као шума 4. класе у површини од 3309м².

Укупна површина предметне парцеле је 3309м². Власница предметне катастарске парцеле је Ристић (Радомир) Бранка из Новог Београда, [REDACTED], са обимом удела 1/1.

1.2 За потребе издавања локацијских услова у оквиру обједињене процедуре прибављена је **Копија плана** број 952-04-145-20412/2022 од 30.09.2022.године, издата од Републичког геодетског завода – Службе за катастар непокретности Пожега.

1.3 Према **Уверењу издатом сагласно подацима катастра водова** за општину/град Пожега број 956-307-22154/2022 од 27.09.2022.године које је издато од Републичког геодетског завода – Одељења за катастар водова Ужице, **на катастарској парцели број 9/2 КО Мађер нема евидентираних водова.**

1.4 Уз захтев за издавање локацијских услова приложен је **катастарско-топографски план** од фебруара 2022.године у dwg формату, израђен и оверен од Геодетске агенције „ГЕОПРОФИЛ ИНГ“ Миодраг Ђуровић геометар.

1.5 Катастарска парцела бр.9/2 КО Мађер има довољну површину и приступ на јавну саобраћајницу, па испуњава услове за грађевинску парцелу.

2. Подаци о класи и намени објекта

- Према поднетом захтеву и 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 400м² и П+1+Пк (ПС), категорије А (незахтевни објекти), класификациони број 111011.***

3. Намена, правила уређења и грађења из ППО Пожега

Катастарска парцела број 9/2 КО Мађер се налази изван градског урбанистичког подручја Пожеге, где су правила изградње и уређења локације прописана Просторним планом општине Пожега („Сл. лист општине Пожега“ бр. 8/13).

Према Рефералној карти бр.1 ППО Пожега – „Намена површина“, катастарска парцела број 9/2 КО Мађер се налази изван грађевинског подручја, у простору дефинисано као остало земљиште, са наменом **постојеће шуме.**

Непосредно уз предметну катастарску парцелу са источне и северне стране се налази постојећи грађевински реон.

Према Рефералној карти бр.2 ППО Пожега – „Мрежа насеља и инфраструктура“ предметна локација се налази уз општински пут I реда, и преко исте нема постојећих нити планираних магистралних инфраструктурних водова.

Према Рефералној карти бр.3 ППО Пожега – „Туризам и заштита простора“, катастарска парцела број 9/2 КО Мађер се налази у Руралној предеоној целини „Јежевица-Добриња“.

Према Рефералној карти бр.4 ППО Пожега – „Спровођење“, за простор катастарске општине Мађер није предвиђена израда урбанистичког плана.

За парцеле које се налазе на граници или са друге стране одређених граница (грађевинског подручја, зоне, одређене намене и сл.) служба надлежна за издавање локацијске дозволе дозвољу издаје на основу правила овог плана за доминантну намену у окружењу предметне парцеле.

Доминантна намена грађевинског земљишта, које није јавно, је становање или туризам или производња-пословање, док се поједине парцеле могу наменити компатибилним наменама.

Компатибилне намене су: становање, делатности, пословање, трговина, угоститељство, занатство и услуге, комунални и саобраћајни објекти у функцији становања, пословања или снабдевања горивом, паркинзи и гараже, уређене зелене површине, сви објекти јавних служби и верски објекти.

Имајући у виду да се кат. парцела број 9/2 КО Мађер налази непосредно уз границу постојећег грађевинског реона са наменом руралног становања, то се сходно прелазним и завршним одредбама просторног плана може одобрити изградња у складу са правилима доминантне намене у окружењу.

Правила уређења и грађења за шумско земљиште

У складу са Законом о шумама, у просторном плану се штити и унапређује шумско земљиште и шуме.

На шумском земљишту није дозвољена промена састава шумских састојина и њихова неконтролисана експлоатација, као ни изградња која би угрозила основну намену простора. Минимално дозвољена изградња је у функцији побољшања стања шума или њене боље приступачности и квалитетнијег коришћења.

Под само плански одређеним условима (у складу са Шумском основом и овим Планом) може се врло ограничено мењати основна намена шумског земљишта, уз предходно добијену сагласност управљача.

На шумском земљишту се не дозвољава изградња која би угрозила основну намену простора. Промена намена шума и шумског земљишта дефинисана је чланом 10 Закона о шумама (Сл.гл. РС број 30/10, 93/2012, 89/2015, 95/2018-др.закон), који прописује да се ради изградње економских или стамбених објеката сопственика шума може извршити промена

намене шума и шумског земљишта, максимално до 10 ари. Планом развоја шумског подручја мора бити утврђена свака промена намене шумског земљишта.

Правила уређења и грађења за рурално становање

- 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, 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 величина грађевинске парцеле у зони руралног становања за слободностојећи објекат породичног становања је 300,0м².
- Минимална ширина фронта грађевинске парцеле за слободностојећи објекат руралног становања (са економским двориштем) је 20,0м.
- Максимални индекс заузетости за рурално становање је 30% (са економским објектима до 60%)
- Највећа дозвољена спратност стамбеног објекта у зони руралног становања, као и за појединачне парцеле (изван радних зона) објекта пословања и мешовитог пословања је П+1+Пк.
- Најмање дозвољено растојање основног габарита (без испада) објекта и линије суседне грађевинске парцеле је за:
 - слободностојеће објекте на делу бочног дворишта северне орјентације 1,5м
 - слободностојеће објекте на делу бочног дворишта јужне орјентације 2,5м
 - двојне објекте на бочном делу дворишта 4,0м
 - пословне објекте на бочном делу дворишта 5,0м

- производне објекте на бочном делу дворишта 10,0м
- На властитој парцели мора се обезбедити минимум 5,0м заштитног зеленог појаса по ободу парцеле.
- Минимална површина која на парцели мора остати слободна, односно уређена и озелењена је за рурално становање мин. 30% парцеле.
- Положај објекта у односу на регулацију и у односу на границе грађевинске парцеле:
 - 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 3,0m (осим у случају да су претежно регулациона и грађевинска линија идентичне).
 - На неизграђеним просторима минимално одстојање грађевинске линије од постојеће регулационе линије је 5,0m, осим у случају када то услови терена или локације не дозвољавају када може бити мање, али не мање од 3,0m.
 - Уз државни или општински пут граница заштитног појаса представља грађевинску линију. Исто то важи и за мрежу и објекте техничке инфраструктуре код којих је граница заштитног појаса уједно грађевинска линија.
 - У случају изградње траса и објеката техничке инфраструктуре, у изграђеним просторима, морају се поштовати минимално прописана растојања ових објеката од постојећих објеката.
 - Спољне степенице: отворене спољне степенице могу се поставити на предњи део објекта ако је грађевинска линија 3 m увучена у односу на регулациону линију и ако савладавају висину до 0,90 m. Степенице које савладавају висину већу од 0,90 m улазе у габарит објекта. Степенице које се постављају на бочни или задњи део дворишта не могу ометати пролаз или друге функције дворишта.
 - Паркирање: за паркирање возила обезбеђује се простор на сопственој грађевинској парцели изван јавне саобраћајне површине. Потребан број паркинг места (ПМ) или гаражних места одређује се у зависности од врсте објекта и то за стамбени објекат 1 ПМ/70м² корисног простора (1 ПМ/стану). 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.
- Зеленило: на властитој парцели мора се обезбедити минимум 5,0м заштитног зеленог појаса по ободу парцеле.
 - Одводњавање: решити у границама сопствене парцеле. Површинске воде са једне грађевинске парцеле не могу се усмеравати ка другој грађевинској парцели, нити према јавној површини.
 - Ограђивање: 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.
 - Термичка заштита: у складу са одредбама Правилника о енергетској ефикасности („Сл. гласник РС“ број 61/11) предвидети одговарајућу термичку заштиту објекта.

- Регулационе и грађевинске линије: 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, за државне путеве II реда износи 10м, док за путеве општинског ранга износи 5м.

4. Услови изградње објекта и уређења парцеле

- Радови који се врше: изградња
 - Врста објекта: слободностојећи објекат
 - Намена објекта: стамбени објекат
 - Број функционалних јединица: 1 стан
 - Садржај објекта: сутерен – гаража, котларница, ходник са степеништем, остава, вешерница и купатило
 - приземље – ходник са степеништем, кухиња, дневни боравак
- са трpezаријом, ходник, три спаваће собе, два купатила и тераса
- Спратност објекта: Су+II
 - Бруто површина под објектом: 226м²
 - БРГП објекта: 374м²
 - Укупна нето површина објекта: 313,21м²
 - Спратна висина: 2,80 – 3,05м
 - Висина објекта (слеме): 6,67м
 - Позиција објекта: према граф. 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 став 1 тачка 3 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 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 отворити ван регулационе линије.

- За паркирање возила обезбедити простор на сопственој грађевинској парцели изван јавне саобраћајне површине. Потребан број паркинг (или гаражних места) одређује се по критеријуму минимално 1 паркинг место/стан, што у конкретном случају износи минимално 1 паркинг место.

3. Урбанистички показатељи

- индекс заузетости парцеле под објектом 6,83 %
- индекс изграђености на парцели 0,07

5. Услови за прикључење на инфраструктуру

Саобраћајни приступ – Саобраћајни приступ (колски и пешачки) са јавне саобраћајнице је директан, са државног пута II реда (пут за Дивчибаре) који тангира предметну парцелу са источне стране.

Водовод и канализација – Према Техничким условима за пројектовање и прикључење број 7072/1 од 18.10.2022.године издатим од стране ЈКП „Наш Дом“ Пожега, за предметну локацију постоје услови за прикључење на водоводну мрежу, које се може извести на постојећу водоводну цев пречника 50 мм, која је удаљена од предметне кат. парцеле око 350м и налази се са десне стране пута Пожега-Јежевица.

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

Електроенергетска мрежа – Према Условима за пројектовање и прикључење број 8М.1.0.0.-Д-09.20.-440636-22 од 24.10.2022.године, издатим од надлежног предузећа «Електродистрибуција Србије» д.о.о. Београд, Огранак Електродистрибуција Ужице, постоје техничке могућности за прикључак планираног објекта, с тим што је инвеститор дужан да испуни обавезе и услове 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.- 440636-22-УГП од 24.10.2022.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.

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.

Телекомуникације - у свему према Техничким условима број 412474/3-2022 од 12.10.2022.године, издатим од надлежног Предузећа за комуникације «Телеком Србија» ад Београд, Таковска 2 – Одељење за планирање и изградњу мреже Ужице, Пријепоље, Југ Богданова 1, Ужице.

Прибављени услови имаоца јавних овлашћења су саставни део локацијских услова и морају се у потпуности испоштовати.

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

- Нема објеката за уклањање. Парцела је неизграђена.

7. Промена намене пољопривредног земљишта

Катастарска парцела број 9/2 КО Мађер се води као шумско земљиште, па је потребно пре подношења захтева за грађевинску дозволу извршити промену намене дела катастарске парцеле из шумског у грађевинско земљиште.

Инвеститор је уз документацију за обједињену процедуру приложио и Решење Министарства пољопривреде, чумарства и водопривреде – Управа за шуме, број 464-01-292/2022-10 од 13.09.2022.године, којим се даје сагласност сопственику парцеле Ристић Бранки из Београда, да изврши промену намене шуме и шумског земљишта у грађевинско земљиште на делу кат. парцеле бр.9/2 КО Мађер, у површини од 950м², а ради изградње стамбеног објекта сопственика.

Имајући у виду планирану површину под објектом (226 м² бруто) и планом прописану максималну заузетост грађевинске парцеле под објектом од 30%, дефинисана је минимална површина грађевинске парцеле за предметни објекат, тј. минимална површина за коју се мора извршити промена намене из шумског у грађевинско земљиште је 750м².

Промена намене шумског у грађевинско земљиште се врши у посебном поступку код надлежног министарства, у складу са законом којим се уређује шумско земљиште.

8. Заштита животне средине

- /

9. Посебни услови

- /

10. 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.

11. 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. 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.

12. 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, Идејно решење (Главна свеска и Пројекат архитектуре) Породична кућа, спратност Су+П, к.п. број 9/2 КО Мађер, Пожега март 2022.године, број техничке документације 08/2022-ИДР, урађено од СГР „АРМ ПРОЈЕКТ“ Пожега, [REDACTED] и прибављени услови имаоца јавних овлашћења.

Обрадила: Мирјана Вајовић, дпп

РУКОВОДИЛАЦ,

Нада Красић, дпп

Графички прилог бр.1



Графички прилог бр.2

