



## РЕПУБЛИКА СРБИЈА

### Општина Пожега

### Општинска управа

### Одељење за урбанизам, грађевинарство,

стамбено-комуналне послове и

заштиту животне средине

03 број 350–601/2022

ROP-POZ-8853-LOC-2/2022

14.11.2022. године

### П о ж е г а

Одељење за урбанизам, грађевинарство, стамбено - комуналне послове и заштиту животне средине Општинске управе Пожега, решавајући по захтеву Симин Душана из Каћа, [REDACTED], који је поднет преко пуномоћника Даничић Костантина из Пожеге, [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, 9/20 и 52/21) и Плана генералне регулације предеоне целине Тометино Поље («Службени лист Општине Пожега» бр. 8/13 и 6/16) издаје

## ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

### за изградњу стамбеног објекта

на катастарској парцели број 235/9 КО Љутице

## 1. Подаци о катастарској парцели/локацији

**1.1** Према подацима који су у оквиру овог поступка по службеној дужности 14.11.2022.године прибављени са сервисне магистрале еУправе, **катастарска парцела бр.235/9 КО Љутице (број листа непокретности 612 КО Љутице)** се према врсти земљишта води као остало земљиште, док се према начину коришћења и катастарској класи води као пашњак 6. класе у површини од 1281м<sup>2</sup>.

Сувласници предметне кат. парцеле су Симин (Мирослав) Душан из Каћа, [REDACTED], и Симин (Нико) Биљана из Каћа, [REDACTED], обоје са уделом: заједничка имовина супружника на 1/1.

**1.2** За потребе издавања локацијских услова у оквиру обједињене процедуре прибављена је **Копија катастарског плана за катастарску парцелу број 235/9 КО Љутице број 952-04-145-20346/2022 од 04.10.2022.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 956-307-21341/2022 од 19.09.2022.године које је издато од Републичког геодетског завода – Одељења за катастар водова Ужице, **на катастарској парцели број 235/9 КО Љутице нема евидентираних водова.**

**1.4** Уз захтев за издавање локацијских услова приложен је **катастарско-топографски план** урађен од геодетске агенције „ГЕОПРОФИЛ ИНГ“, Миодраг Ђуровић, геометар, од августа 2021.године.

**1.5** Катастарска парцела број 235/9 КО Љутице има довољну површину и приступ на јавну саобраћајницу, па испуњава услове за грађевинску парцелу.

## 2. Подаци о класи и намени објекта

- Према Захтеву за издавање локацијских услова и Главној свесци ИДР, 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 400 м<sup>2</sup> и П+1+Пк (ПС), класификациони број 111011, категорија А, процентуална заступљеност 100 %.*

## 3. Намена и правила грађења на основу планског документа

- Катастарска парцела број 235/9 КО Љутице налази се у простору обухваћеном ПГР Предеоне целине Тометино Поље (Сл. гл. општине Пожега број 8/13 и 6/16).

- На основу планиране намене површина у урбанистичком плану, парцела се налази у планираном грађевинском подручју (I фаза реализације), на земљишту намењеном за остале намене. Припада подцелини I-1, са наменом „Туристички садржаји“, зона број 3 – „Акватички парк“.

- Основна намена зоне I – целине I-1 су туризам и угоститељство - преовлађују садржаји у функцији туризма (пословно-туристички садржаји - хотели), као и разни угоститељски објекти. Могуће пратеће намене су све врсте услужних делатности, објекти за

јавну употребу, спорт и рекреација, зеленило, **становање** и евентуално културно-друштвени садржаји.

- Према условима плана (табела компатибилности и правила грађења туристичких објеката) становање је као намена компатибилно са туризмом. Компатибилне намене у оквиру претежне намене морају бити заступљене испод 50% блока или зоне, и могу бити пратеће или допунске претежној основној намени или као самосталне.

- У случају изградње објеката пратеће (компатибилне) намене, изградња се врши на основу правила уређења и грађења која важе за основну намену, тј. објекти руралног становања који могу бити искључиво за туристичке сврхе, тј. за издавање.

#### ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА ЗА ТУРИЗАМ И УГОСТИТЕЉСТВО

- Основна намена: туристичко-угоститељске делатности. Преовлађују садржаји у функцији туризма (пословно-туристички садржаји-хотели), као и разни угоститељски објекти.

- Могуће пратеће намене: све врсте услужних делатности, објекти за јавну употребу, спорт и рекреација, зеленило, **становање** и евентуално културно-друштвени садржаји.

- Минимална површина смештајне јединице износи 4м<sup>2</sup>. У склопу објекта хотелско апартманског карактера са више од 25 смештајних јединица дозвољена је изградња до 20% смештајних јединица типа апартмани (дозвољене површине веће од 40м<sup>2</sup>). Све смештајне јединице морају бити у саставу хотела као јединствене употребне целине у смислу функционисања, управљања и одржавања.

- Хотел може садржати и:

- конгресни центар
- просторије за оптички визуелне медије
- просторије за предавања
- рента виле

- Намена објеката чија је изградња забрањена у овим целинама: било какви објекти који би могли да угрозе животну средину и основну намену (процена ризика), као и намене са посебним просторним, технолочким, заштитним и саобраћајним условима, који се не уклапају у ужи и контактни захват, односно ремете регулацију и коришћење простора.

- Дозвољени урбанистички параметри и остала правила грађења:

- Степен заузетости: до 35%
- Индекс изграђености: до 1,0
- Спратност објеката: максимално П+2+Пк
- Висина кровног венца (у м): максимално 16м
- Паркирање: на парцели, 1ПК/80м<sup>2</sup> простора
- Процент озелењених површина: минимално 30%

- Однос пословања и осталих делатности: преко 60%
- Врста објекта (с обзиром на начин изградње): слободностојећи објекат
- Величина грађевинске парцеле: минимално 600м<sup>2</sup>
- Ширина фронта грађевинске парцеле: минимално 25м
- Грађевинска линија је приказана у односу на постојећу улицу и износи 10м од регулационе линије
- Положај објекта на грађевинској парцели: растојање основног габарита (без испада) објекта од линије суседне грађевинске парцеле износи минимално 5м. Уколико је фронт већи од 25м, растојање основног габарита објекта од линије суседне грађевинске парцеле износи минимум 4м
- Најмања удаљеност објеката на парцели до објеката на суседним парцелама: износи 6м, односно минимално половина висине вишег објекта
- Најмања међусобна удаљеност објеката у комплексу: износи минимално 5м, односно минимално половину висине вишег објекта (потребно је усвојити већу добијену нумеричку вредност)
- Хотелски објекат не сме директно заклањати осунчање другом објекту више од половине трајања сунчевог осунчања
- Услови за изградњу других објеката на парцели: У оквиру грађевинске парцеле и дозвољених параметара, уз хотелски објекат могу се градити и помоћни објекти који су у функцији основног објекта и пратећих делатности, уз поштовање правила изградње прописаних за пословне објекте. Помоћни објекти су суспратности до П+0, на удаљености минимално 2,5м од границе суседне парцеле
- Паркирање: обавезно у оквиру грађевинске парцеле, у односу 1ПМ/80м<sup>2</sup> бруто развијене површине или:
  - код угоститељских објеката – 1ПМ на користан прост. за 8 столица
  - код хотелских установа – 1ПМ на користан простор за 10 кревета
- Ограђивање: грађевинске парцеле туристичко-угоститељских објеката се не ограђују.

#### ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА ЗА СТАНОВАЊЕ

- Врста и намена објеката који се могу градити - могуће пратеће намене: објекти јавних намена и служби, зеленило, услужне делатности и пословање (занатски, трговачки, угоститељски и сл.), и евентуално мала привреда под одређеним условима и уколико испуњавају све услове заштите животне средине. Овакви садржаји се могу градити у оквиру стамбеног објекта или као засебни објекти, односно као основна или претежна намена објекта. Врста и намена објеката чија је изградња забрањена: Забрањене су све намене за које се, на основу процене утицаја, установи да угрожавају животну средину и основну намену.
- За постојеће становање на посматраном подручју важе правила грађења као за рурално становање (важи за обе фазе реализације).

- Тип изградње: као слободностојећи објекти
- Најмања ширина фронта грађевинске парцеле: за слободностојећи објекат 10м
- Величина грађевинске парцеле породичног становања: за слободностојеће објекте мин. 400м<sup>2</sup>
- Дозвољени индекси земљишта: степен заузетости макс. 40%, индекс изграђености макс. 0.4
- Уређене зелене површине на парцели мин. 30%
- Висина надзетка максимална стамбене подкровне етажe износи 1,60m, рачунајући од коте пода поткровне етажe до тачке прелома кровне косине, а одређује се према конкретном случају.
- Спратност стамбених објеката максимално: П+1+Пк
- Висина објеката (до коте слемена): максимално 10м
- Изградња подрумских и сутеренских просторија се дозвољава тамо где не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе.
- Грађевинска линија: Растојање између регулационе и грађевинске линије је по правилу минимално 3м, осим када се изградња врши у регулисаном делу улице у коме се регулациона и грађевинска линија поклапају (подручје које већ има формирану регулацију).
- Положај објекта на парцели: положај објекта у односу на регулациону линију дефинисано на графичком прилогу.
- Удаљења од суседних објеката: за слободностојећи минимум 4м
- Најмање дозвољено растојање основног габарита (без испада) породичног објекта и линије суседне грађевинске парцеле је: за слободностојеће објекте на делу бочног дворишта северне оријентације 1,50м; за слободностојеће објекте на делу бочног дворишта јужне оријентације 2,50м
- За изграђене стамбене објекте чије је растојање до границе грађевинске парцеле мање од дозвољених вредности, не могу се на суседним странама предвиђати наспрамни отвори стамбених просторија.
- Излаз на јавну саобраћајницу: грађевинска парцела мора имати излаз на јавну саобраћајницу, односно трајно обезбеђен приступ на јавну саобраћајницу
- Ограђивање: грађевинске парцеле породичног становања могу се ограђивати зиданом оградом до висине 0.90m (рачунајући од коте тротоара) или транспарентном оградом до висине од 1.4m. Транспарентна ограда се поставља на подзид висине максимално 0,2m а код комбинације зидани део ограде може ићи до висине од 0,9 m. Висина ограде на углу не може бити виша од 0,9m од коте тротоара због прегледности раскрснице. Ограда, стубови ограде и капије морају бити на грађевинској парцели која се ограђује. Дозвољено је преграђивање функционалних целина у оквиру грађевинске парцеле (разграничење стамбеног и пратећег дела парцела) уз услов да висина те ограде не може бити већа од висине спољне ограде. Суседне грађевинске парцеле могу се ограђивати живом зеленом оградом која се сади у осовини границе грађевинске парцеле или транспарентном оградом до висине 1.4m која се

поставља према катастарском плану и операту, тако да стубови ограде буду на земљишту власника ограде. Врата и капије се не могу отворати ван регулационе линије.

- Паркирање: паркирање и гаражирање возила за потребе власника односно корисника породичних стамбених објеката свих типова изградње, обезбеђује се на сопственој грађевинској парцели изван површине пута. Потребан број паркинга и гаражних места се одређује по критеријуму једно паркинг место по једној стамбеној јединици.

#### ОДВОЂЕЊЕ ОТПАДНИХ ВОДА

У насељима у којима не постоји канализација, отпадне воде насеља се евакуишу у септичке јаме. 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 2м од ограде комплекса, минимално 5м од објекта, минимално 10м од регулационе линије и минимално 20м 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 а однос ширине према дужини да се креће од 1:2 до 1:4. За мање септичке јаме препоручује се септичка јама са две 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>.

## 4. Услови изградње објекта и уређења парцеле

### 1. Подаци о објекту

- Радови који се врше: изградња
- Врста објекта: слободностојећи објекат
- Намена објекта: стамбени објекат
- Број функционалних јединица: 1 стамбена јединица
- Садржај објекта: приземље - дневна соба/трпезарија, кухиња, купатило и ходник,  
поткровље - три спаваће собе и ходник
- Спратност објекта: П+Пк

- Габарит објекта: приземље максимално 6,00×7,00м
- Бруто површина под објектом - приземље: 42,00м<sup>2</sup>
- Нето површина приземља: 34,95м<sup>2</sup>
- Нето површина поткровља (редуковано): 31,43м<sup>2</sup>
- Укупна нето површина објекта: 66,38м<sup>2</sup>
- БРГП објекта: 72,45м<sup>2</sup>
- Светла висина приземља: 2,40м
- Висина надзетка поткровља: 0,80м
- Висина објекта (слеме): 6,84м
- Висина кровног венца: 3,46м
- Позиција објекта: према граф. прилогу који је саставни део овог акта и ИДР
  - Облик крова, кровне равни: двоводни кров, 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 одредбама 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 оперативу, тако да стубови ограде буду на земљишту власника ограде. Врата и капије на уличној огради не могу се отворити ван регулационе линије.

- За паркирање возила обезбедити простор на сопственој грађевинској парцели изван јавне саобраћајне површине, у складу са критеријумом - минимално 1 паркинг место/стан, што у конкретном случају износи минимално 1 паркинг место.

### 3. Урбанистички показатељи

- индекс заузетости парцеле под објектом 3,28 %
- индекс изграђености на парцели 0,06

### 5. Услови за прикључење на инфраструктуру

**Саобраћајни приступ** – Саобраћајни приступ на локацију је директан, са постојећег државног пута II реда Пожега – Дивчибаре, који тангира предметну парцелу са јужне стране.

**Водовод и канализација** – Према Техничким условима број 7044/1 од 10.10.2022.године издатим од стране ЈКП „Наш Дом“ Пожега, на предметној локацији постоје услови за прикључење на водоводну мрежу, које се може извести на постојећу водоводну цев пречника 40 мм, која пролази поред предметне парцеле.

Објекат се не може прикључити на канализациону мрежу јер иста није изграђена у овом 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.-440561-22 од 21.10.2022.године, издатим од надлежног предузећа «Електродистрибуција Србије» д.о.о. Београд, Огранак Електродистрибуција Ужице, у моменту издавања услова не постоји изграђена електроенергетска инфраструктура потребног капацитета на предметном локалитету. Да би се омогућило прикључење објекта на ДСЕЕ, потребно је изградити недостајуће електроенергетске објекте (СТС „Дивнићи“ са напојним водом 10kV), што је у плану овог ИЈО. Инвеститор је дужан да испуни услове, како би се могао изградити прикључак.

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.- 440561-22-УГП од 21.10.2022.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.

**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.

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

- Минимална величина грађевинске парцеле за слободностојеће објекте становања је 400м<sup>2</sup>. У овом случају минимална грађевинска парцела површине 400м<sup>2</sup> у односу на бруто површину планираног објекта, испуњава урбанистичке коефицијенте задате важећим планом. Потребно је извршити промену намене дела кат. парцеле бр.235/9 КО Љутице из пољопривредног у грађевинско земљиште у минималној површини од 400м<sup>2</sup>.

Промена намене пољопривредног земљишта се врши пре подношења захтева за издавање грађевинске дозволе, у посебном поступку који спроводи одељење општинске управе надлежно за пољопривреду, а у складу са законом којим се уређује пољопривредно 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 <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.

## 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:

1. Графички прилог бр. 1,
2. Идејно решење (Главна свеска и Пројекат архитектуре) Стамбени објекат, на кат. парцели бр.235/9 КО Љутице, Пожега, март 2022.године, број техничке документације 8/22, урађено од СГЗР „ГРАЂЕВИНАР ДАНИЧИЋ“ Пожега, [REDACTED],
3. Услови имаоца јавних овлашћења

Обрадила: Мирјана Вајовић, дпп

РУКОВОДИЛАЦ,

Нада Красић, дпп

Графички прилог бр.1

