



РЕПУБЛИКА СРБИЈА

Општина Пожега

Општинска управа

Одељење за урбанизам, грађевинарство,

стамбено-комуналне послове и

заштиту животне средине

03 број 350–480/2022

ROP-POZ-23935-LOC-1/2022

14.09.2022. године

П о ж е г а

Одељење за урбанизам, грађевинарство, стамбено - комуналне послове и заштиту животне средине Општинске управе Пожега, решавајући по захтеву Ружице Николић из Клека, [REDACTED], поднетог преко пуномоћника Павловић Ђорђа из Пожеге, [REDACTED], на основу члана 53а став 1 Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“ број 72/09, 81/09-исправка, 64/10-УС, 24/11, 121/12, 42/13-УС, 50/13-УС, 98/13-УС, 132/14, 145/14, 83/2018, 31/2019, 37/2019-др закон, 9/2020 и 52/2021) и Просторног плана општине Пожега („Службени лист општине Пожега“ бр. 8/13) издаје

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

за изградњу два стамбена објекта

на катастарској парцели бр.831 КО Милићево Село

1. Подаци о катастарским парцелама/локацији

1.1 Према подацима који су 14.09.2022.године прибављени по службеној дужности са сервисне магистрале еУправе, **катастарска парцела бр.831 КО Милићево Село (број листа непокретности 952 КО Милићево Село)** се према врсти земљишта води као пољопривредно земљиште, док се према начину коришћења и катастарској класи води као њива 4. класе у површини од 6413м2.

Укупна површина предметне парцеле је 6413м2. Сувласнице предметне катастарске парцеле су Николић (Слободан) Ружица из Клека, [REDACTED], са обимом удела 3206/6413 и Паригина (Анатолиј) Олга из Ариља, у [REDACTED], са обимом удела 3207/6413.

1.2 За потребе издавања локацијских услова у оквиру обједињене процедуре прибављена је **Копија катастарског плана** број 952-04-145-16672/2022 од 12.08.2022.године, издата од Републичког геодетског завода – Службе за катастар непокретности Пожега.

1.3 Према Копији катастарског плана водова број 956-307-18332/2022 од 11.08.2022.године, прибављеној у поступку обједињене процедуре од РГЗ - Одељења за катастар водова Ужице, на предметној локацији су евидентирание подземне инсталације - ТК кабл који је постављен на самој западној међи парцеле, и електрокабл који се налази уз јужну границу парцеле, све ван позиција планираних објеката.

1.4 Уз захтев за издавање локацијских услова приложен је **катастарско-топографски план** од априла 2022.године у dwg формату, без података о геодетској агенцији која је извршила снимање локације.

1.5 Катастарска парцела бр.831 КО Милићево Село 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), **оба планирана објекта** припадају **класи *Стамбене зграде са једним станом – Издвојене куће за становање или повремени боравак, као што су породичне куће, виле, викендице, летњиковци, планинске колибе, ловачке куће, до 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 831 КО Милићево Село 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 Шеми насеља Милићево Село у ППО Пожега, део катастарске парцеле бр.831 КО Милићево Село се налази у постојећем грађевинском подручју са наменом рурално становање, док је други део парцеле изван грађевинског подручја, у простору дефинисано као остало земљиште, са наменом **пољопривредно земљиште**.

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 доминанатну 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 831 КО Милићево Село једним делом налази у грађевинском реону са наменом руралног становања, то се сходно прелазним и завршним одредбама просторног плана може одобрити изградња у складу са правилима доминантне намене у окружењу.

- 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.
- 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 породичног становања је 12,0м.
- Максимални индекс заузетости је 40%.

- Највећа дозвољена спратност породичног стамбеног објекта је П+1+Пк.
- Максимална спратност за економске и помоћне објекте је П (приземље).
- Међусобна удаљеност објеката породичног становања је 4,0м.
- Положај објекта у односу на регулацију и у односу на границе грађевинске парцеле:
 - Уз општински пут, граница заштитног појаса (5 м од регулационе линије) представља грађевинску линију.
 - 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).
- Најмање дозвољено растојање основног габарита (без испада) објекта и линије суседне грађевинске парцеле је за:
 - слободностојеће објекте на делу бочног дворишта северне оријентације 1,5 m
 - слободностојеће објекте на делу бочног дворишта јужне оријентације 2,5 m
 - двојне објекте на бочном делу дворишта 4,0 m
 - пословне објекте на бочном делу дворишта 5,0 m.
 - производне објекте на бочном делу дворишта 10,0 m.
- У насељима у којима не постоји канализација, отпадне воде се евакуишу у септичке јаме, које су прелазно решење до изградње канализације. Септичке јаме су водонепропусни објекти који служе за привремено одлагање отпадних вода и морају се редовно празнити црпљењем њиховог садржаја и одношењем за то предвиђену локацију (у ППОВ након његове изградње). Септичке јаме поставити минимално 2м од ограде комплекса, минимално 5м од објекта, минимално 10м од регулационе линије и минимално 20м од бунара, обавезно на нижој коти.
- Излаз на јавну саобраћајницу: грађевинска парцела мора имати излаз на јавну саобраћајницу односно трајно обезбеђен приступ на јавну саобраћајницу.
- Паркирање: за паркирање возила обезбеђује се простор на сопственој грађевинској парцели изван јавне саобраћајне површине. Потребан број паркинг или гаражних места одређује се по критеријуму 1 паркинг место по 1 стамбеној јединици.
- Зеленило: на властитој парцели мора се обезбедити минимум 30% зеленила.

Услови изградње објекта и уређења парцеле

1. Подаци о објектима - на парцели се граде два стамбена објекта

ОБЈЕКАТ БРОЈ 1

- Радови који се врше: изградња

- Врста објекта: слободностојећи објекат
- Намена објекта: стамбени објекат
- Број функционалних јединица: 1 стан
- Садржај објекта: ходник, две спаваће собе, дневна соба/трпезарија/кухиња, купатило, остава, тоалет и тераса
- Спратност објекта: П (приземље)
- Габарит објекта: 12,05×7,25м (15,05×7,25м са терасом)
- Укупна (брuto) површина под објектом: 109,11м²
- БРГП објекта: 109,11м²
- Спратна висина (приземље): 2,68м
- Висина објекта (слеме): 5,89м
- 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.

ОБЈЕКАТ БРОЈ 2

- Радови који се врше: изградња
- Врста објекта: слободностојећи објекат
- Намена објекта: стамбени објекат
- Број функционалних јединица: 1 стан
- Садржај објекта: ходник, две спаваће собе, дневна соба/трпезарија/кухиња, купатило, две оставе и тераса
- Спратност објекта: П (приземље)

- Габарит објекта: максимално 9,30×13,30м
- Укупна (брutto) површина под објектом: 113,32м²
- БРГП објекта: 113,32м²
- Спратна висина (приземље): 2,68м
- Висина објекта (слеме): 6,28м
- 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 отварати 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 за планирану изградњу два стамбена објекта износи минимално 2 паркинг места (минимално по једно паркинг место за сваки стан).

3. Урбанистички показатељи

(рачунају се на целокупну катастарску парцелу површине 6413м², бруто површина под објектима укупно 222,43м², БРГП објеката укупно 222,43м²):

- индекс заузетости парцеле под објектом 3,47 %
- индекс изграђености на парцели 0,03

5. Услови за прикључење на инфраструктуру

Саобраћајни приступ – Саобраћајни приступ са јавне саобраћајнице је директан, са општинског пута који тангира предметну парцелу са јужне стране.

Водовод и канализација – Према Техничким условима број 5064/1 од 24.08.2022.године издатим од стране ЈКП „Наш Дом“ Пожега, на поменутој локацији постоје услови за прикључење на водоводну мрежу, које се може извести на постојећој водоводној цеви пречника 100 мм, која је удаљена од предметне кат. парцеле око 20м.

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 – надлежно јавно предузеће је издало засебне услове за пројектовање и прикључење са пратећим уговорима о пружању услуге за прикључење на дистрибутивни систем електричне енергије за два планирана стамбена објекта, и то:

1. За стамбени објекат бр.1 - према Условима за пројектовање и прикључење број 8М.1.0.0.-Д-09.20.-384491-22 од 05.09.2022.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.- 384491-22-УГП од 05.09.2022.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.

2. За стамбени објекат бр.2 - према Условима за пројектовање и прикључење број 8М.1.0.0.-Д-09.20.-386992-22 од 05.09.2022.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.- 386992-22-УГП од 05.09.2022.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

Катастарска парцела број 831 КО Милићево Село се води као пољопривредно земљиште, па је потребно пре подношења захтева за грађевинску дозволу извршити промену намене дела катастарске парцеле из пољопривредног у грађевинско земљиште.

Минимална величина грађевинске парцеле у зони руралног становања за слободностојећи објекат породичног становања је 300,0м². На грађевинској парцели те површине задовољен је коефицијент заузетости за породичне објекте у зони руралног становања који износи максимално 40%, а све спрам бруто површине планираних објеката.

Потребно је променити намену за део кат. парцеле бр.831 КО Милићево Село из пољопривредног у грађевинско, за оба објекта понаособ, и то по минимално 300м².

Промена намене пољопривредног земљишта се врши у посебном поступку код одељења општинске управе надлежног за пољопривреду, у складу са законом којим се уређује пољопривредно земљиште.

8. Заштита животне средине

- /

9. Посебни услови

- **Фазност изградње:** у складу са овим локацијским условима, на парцели је планирана изградња два посебна стамбена објекта. Даља изградња и прибављање потребних одобрења се може изводити фазно, за сваки објекат посебно.

- **КТ план:** уз захтев за издавање ових локацијских услова приложен је катастарско-топографски план од априла 2022.године у dwg формату, без података о геодетској агенцији која је извршила снимање локације. Обавеза је инвеститора да у захтеву за издавање грађевинске дозволе приложи геодетску подлогу (КТП) у складу са чланом 57 Правилника о садржини, начину и поступку израде и начин вршења контроле техничке документације према класи и намени објекта (Сл.гл.РС бр.73/2019).

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:

1. Графички прилог бр. 1 и графички прилог бр.2,
2. Идејно решење (Главна свеска и Пројекат архитектуре) Објекта бр.1 и Објекта бр.2 - Стамбене зграде са једним станом – 111011, спратност П, оба на кат. парцели бр.831 КО Милићево Село, Пожега, август 2022.године, број техничке документације 50-2022-ИДР, урађено од „WORKROOM“ Пожега, Војводе Степе 12,
3. Услови имаоца јавних овлашћења

Обрадила: Мирјана Вајовић, дпп

РУКОВОДИЛАЦ,

Нада Красић, дпп

Графички прилог бр.1



Графички прилог бр.2

