



РЕПУБЛИКА СРБИЈА

Општина Пожега

Општинска управа

Одељење за урбанизам, грађевинарство,

стамбено-комуналне послове и

заштиту животне средине

03 број 350–393/2022

ROP-POZ-17541-LOC-1/2022

22.08.2022. године

П о ж е г а

Одељење за урбанизам, грађевинарство, стамбено - комуналне послове и заштиту животне средине Општинске управе Пожега, решавајући по захтеву инвеститора Ковачевић Светлане из Новог Београда, [REDACTED], поднетог преко пуномоћнице Јанковић Миленке из Београда, [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), Плана генералне регулације предеоне целине „Тометино Поље“ („Службени лист општине Пожега“ бр. 8/13 и 6/16) и потврђеног Урбанистичког пројекта „За изградњу породичних стамбених објеката пољопривредног домаћинства у функцији сеоског туризма на катастарским парцелама број 706/7, 706/15, 706/16, 706/17 и 706/19 КО Љутице, општина Пожега“ 03 број 350-213/2022 од 01.06.2022.године, издаје

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

за изградњу стамбеног објекта пољопривредног домаћинства

у функцији сеоског туризма (тип А)

на кат. парцели бр.706/15 КО Љутице (ГП 1)

1. Подаци о катастарској парцели/локацији

1.1 Према подацима који су у оквиру овог поступка по службеној дужности прибављени са сервисне магистрале е-управе 22.08.2022.године, **катастарска парцела бр.706/15 КО Љутице (број листа непокретности 608 КО Љутице)** се према врсти земљишта води као пољопривредно земљиште, док се по начину коришћења и катастарској класи води као пашњак 7. класе у површини од 1276м².

Укупна површина предметне кат. парцеле је 1276м². Власник парцеле је Ковачевић (Раде) Светлана из Београда, [REDACTED], са обимом удела 1/1.

1.2 Према подацима из Главне свеске Идејног решења **приступ** на предметну локацију са јавне површине – некатегорисаног општинског пута (кат. парцела бр.1801 КО Љутице) је индиректан, преко кат. парцела бр.706/13 и 706/14, обе у КО Љутице, које представљају сопствене прилазе до кат. парцеле бр.706/15 КО Љутице. **Прикључци на инфраструктуру** за предметну кат. парцелу прелазе преко кат. парцела 706/2, 706/18, 706/13 и 706/14, све у КО Љутице, које су у власништву инвеститора.

1.3 Према **Уверењу** издатом сагласно подацима катастра водова за општину/град Пожега број 956-307-14960/2022 од 13.07.2022.године које је издато од Републичког геодетског завода – Одељења за катастар водова Ужице, **на предметној локацији нема евидентираних водова.**

1.4 Саставни део Урбанистичког пројекта „За изградњу породичних стамбених објеката пољопривредног домаћинства у функцији сеоског туризма на катастарским парцелама број 706/7, 706/15, 706/16, 706/17 и 706/19 КО Љутице, општина Пожега“ је **катастарско-топографски план локације** израђен 17.10.2021.године од Геодетске агенције „АКСИС“ Ваљево.

1.5 Катастарска парцела бр.706/15 КО Љутице има довољну површину и индиректан приступ на јавну саобраћајницу, па испуњава услове за грађевинску парцелу.

2. Подаци о класи и намени објекта

- Према 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), категоорије А (незахтевни објекти), класификациони број 111011.***

3. Намена, правила уређења и грађења из Плана генералне регулације предеоне целине „Тометино Поље“

- Катастарска парцела бр.706/15 КО Љутице се налази у подручју обухваћеним Планом генералне регулације предеоне целине „Тометино Поље“ („Службени лист општине Пожега“ бр. 8/13 и 6/16) и припада земљишту ван грађевинског подручја, у зони рестриктивне изградње (II фаза реализације), у функцији мешовите намене - туризам/становање, услуге, производња/.

ПРАВИЛА КОРИШЋЕЊА ПОЉОПРИВРЕДНОГ ЗЕМЉИШТА

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 могућа је изградња само објеката инфраструктуре уз поштовање чл. 31-37 Закона о пољопривредном земљишту;

- За изградњу објеката инфраструктуре и објеката за производњу у функцији пољопривредне производње и прераде са листе 1 Уредбе о утврђивању Листе пројеката за које је обавезна процена утицаја и Листе пројеката за које се може захтевати процена утицаја на животну средину ("Службени гласник РС" бр. 114/2008), претварање пољопривредног земљишта у грађевинско земљиште је могуће само израдом Плана детаљне регулације.

- 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 пераду (фарме, кланице и сл.) дозвољена је изградња уз промену намене.

- Парцелација и препарцелација пољопривредног земљишта је могућа у складу са Законом о државном премеру и катастру и Закону о изменама и допунама закона о државном премеру и катастру („Сл. гласник РС“ бр. 72/09 и 18/2010).

- 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 ha, 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, а у складу са Законом о пољопривреди.

- Без промене намене пољопривредног земљишта, дозвољена је изградња или реконструкција породичног стамбеног објекта пољопривредног домаћинства или у случају природног раздвајања пољопривредног домаћинства највише до 200 m² стамбеног простора.

Урбанистички параметри

Дозвољени индекс заузетости грађевинске парцеле је:

- за производне пољопривредне комплексе максимално 30%

- за туристичко-услугне намене максимално 40%

- за објекте повремених 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.

Дозвољени индекс изграђености грађевинске парцеле је:

- за производне комплексе максимално 0,6
- за туристичко - услужне намене максимално 1
- за објекте повремених становања максимално 0,3
- за рурално становање (пољопривредна домаћинства) по ободу грађевинског подручја по правилима датим у урбанистичком плану за зону становања на коју се парцела непосредно наслања

Дозвољена спратност објеката је:

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

Величина грађевинске парцеле за слободностојеће објекте мин. 400м²

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:

- за државни путеви 1. реда-аутопутеве износи 40.0m
- за државне остале путеве 1. реда износи 20.0 m
- за државне путеве 2. реда износи 10.0 m
- **за општинске путеве износи 5.0 m**

Општа правила

ИЗЛАЗ НА ЈАВНУ САОБРАЋАЈНИЦУ

Грађевинска парцела мора имати **излаз на јавну саобраћајницу** односно трајно обезбеђен приступ на јавну саобраћајницу.

Ако се грађевинска парцела не ослања директно на јавну саобраћајницу, њена веза са јавном саобраћајницом се остварује преко приступног пута оптималне дужине 50m и минималне ширине 3,5m.

Ако се приступни пут користи за једну грађевинску парцелу, може се формирати у оквиру те парцеле, а ако се користи за повезивање две или више грађевинских парцела са јавном саобраћајницом, формира се као посебна парцела.

ПАРКИРАЊЕ И ГАРАЖИРАЊЕ ВОЗИЛА

Паркирање и гаражирање возила за потребе власника односно корисника објеката свих типова изградње, обезбеђује се на сопственој грађевинској парцели изван површине пута, и то једно паркинг или гаражно место на један стан.

ОГРАДА

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, стамбеног и пословног/производног дела парцеле) 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.

Објекти вишепородичног становања у отвореном типу блока се не могу ограђивати, осим уколико се одвајају од постојећег, породичног становања.

4. Услови изградње објекта и уређења парцеле

1. Подаци о планираном објекту

- Радови који се врше: изградња
- Врста објекта: слободностојећи типски објекат (тип А)
- Намена планираног објекта: породични стамбени објекат пољопривредног домаћинства, у функцији сеоског туризма
- Садржај планираног објекта: један дуплекс стан у приземљу и поткровљу
- Спратност планираног објекта: П+Пк
- Висина објекта: 7,80m
- Бруто површина планираног објекта: 82,35m² (45,90m²+36,45m² – П+Пк)
- БРГП планираног објекта: 82,35m² (45,90m²+36,45m² – П+Пк)
- Површина под планираним објектом: 45,90m² (хоризонтална пројекција)
- Површина отвореног трема: 45,40m² (ненаткривени декинг, висине мање од 0,90m)
- Изграђена површина: 91,30m² (објекат и трем)
- Позиција објекта: према графичком прилогу 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 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 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.
- Паркирање и гаражирање возила је обавезно у оквиру сопствене грађевинске парцеле, изван површине јавног пута, у односу минимално једно паркинг или гаражно место/једна стамбена јединица, што у конкретном случају за планирани објекат износи минимално 1 паркинг место.

3. Урбанистички показатељи

- Грађевинска парцела ГП 1, површине 1276м²
- индекс заузетости парцеле под објектом 3,60%
- индекс изграђености на парцели 0,0645

Напомена: за обрачун бруто површина није узета површина ненаткривеног трема (монтажног дрвеног декинга) бруто површине 45,40м², висине 0,6 до 0,8м од нулте коте. Заузетост парцеле са декингом је 7,16%.

5. Услови за прикључење на инфраструктуру

Саобраћајни приступ – према подацима из Главне свеске ИДР, локацији се приступа индиректно са некатегорисаног пута у власништву општине Пожега (кат. парцела бр.1801 КО

Љутице), преко кат. парцела бр.706/13 и 706/14, обе у КО Љутице, које представљају сопствене прилазе до кат. парцеле бр.706/15 КО Љутице (ГП 1).

Приступ парцелама у свему према **Техничким условима број 09-389/21 од 25.10.2021.године, издатим од надлежног Одељења за инвестиције, јавне набавке и развојне пројекте Општинске управе Пожега**, на захтев инвеститора у поступку израде урбанистичког пројекта.

Водовод и канализација – Према Техничким условима број 5708/1 од 26.10.2022.године издатим од стране ЈКП „Наш Дом“ Пожега, на захтев инвеститора у поступку израде урбанистичког пројекта, за предметну локацију постоје услови за прикључак на водоводну мрежу који се може извести на главну водоводну мрежу пречника 63мм која пролази парцелом 1801 КО Љутице (сеоски пут), а удаљена је од комплекса будућих објеката око 50м. Објекат се не може прикључити на канализациону мрежу јер иста није изграђена у овом делу насеља. Одвођење отпадних вода решити изградњом септичке јаме, за све објекте збирно или појединачно за сваки објекат.

У складу са датим условима ЈКП „Наш Дом“ Пожега извршена је детаљна разрада у урбанистичком пројекту. Прикључење објеката на водоводну мрежу и одвођење отпадних вода у заједничку септичку јаму – у свему према решењу урбанистичког пројекта.

Електроенергетска мрежа – У поступку израде урбанистичког пројекта – ван обједињене процедуре, на захтев инвеститора издати су Услови за потребе израде урбанистичког пројекта урбанистичко-архитектонске разраде за грађевинске парцеле бр. 706/7, 706/15, 706/16, 706/17 и 706/19 КО Љутице, ваш број 8М.1.0.0.-Д-09.20.-264065-21 од 23.11.2021.године, издатим од надлежног предузећа «Електродистрибуција Србије» – Огранак Електродистрибуција Ужице, с тим да ће се ближи услови за пројектовање и прикључење прописати у редовном поступку у обједињеној процедури.

Према Условима за пројектовање и прикључење број 8М.1.0.0.-Д-09.20.-321898-22 од 11.08.2022.године, прибављеним од надлежног предузећа «Електродистрибуција Србије» – Огранак Електродистрибуција Ужице у овом поступку обједињене процедуре, 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.-321898-22-УГП од 11.08.2022.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.

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

- Нема објеката за уклањање.

7. Промена намене пољопривредног земљишта

Минимална парцела за изградњу слободностојећег објекта стамбене намене је 400м². Потребно је извршити промену намене дела кат. парцеле бр.706/15 КО Љутице из пољопривредног у грађевинско земљиште минималне површине 400м². Процент заузетости под објектом (објекат+декинг) на исказану минималну површину грађевинске парцеле од 400м² износи 22,82% и испуњава планом задати индекс заузетости од максимално 40%.

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. Посебни услови

- /

9. 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.

10. 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://gradjevinskedomozvole.rs/>. Обједињена процедура, односно одређене фазе обједињене процедуре покрећу се пред надлежним органом попуњавањем одговарајућег захтева, односно пријаве кроз ЦИС, који се потписује квалификованим електронским потписом.

- Уз захтев за издавање 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.

11. 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 прилози бр.1 и бр.2, Идејно решење број 0-ИДР-2022-03-2 и 1-ИДР-2022-03-2, Ужице, од 03.2022.године, урађено од Политехнички

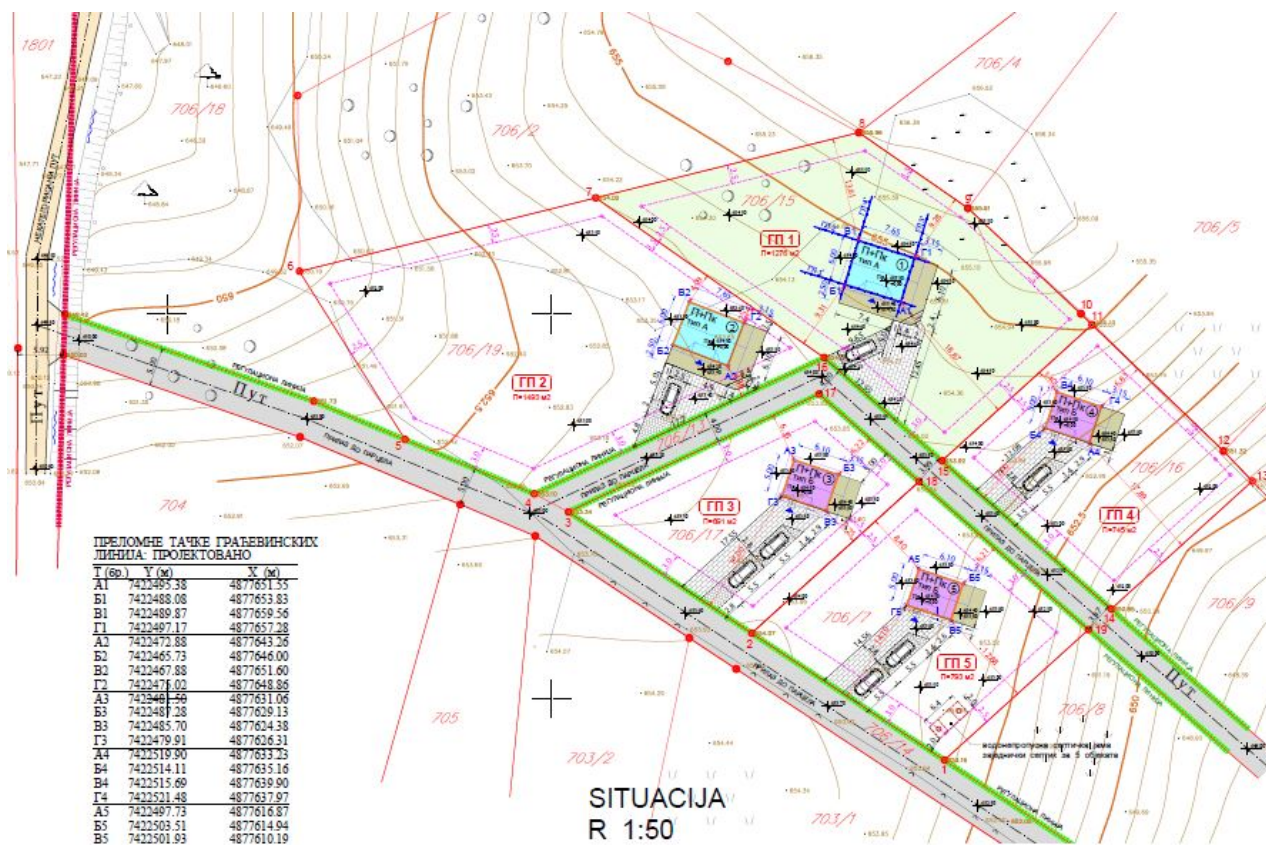
би́ро за пројектовање и просторно планирање „ПОЛИТБИ́РО“ ДОО Ужице, ул. Београдска 31 и сви прибављени услови имаоца јавних овлашћења.

Обрадила: Мирјана Вајовић, дпш

ПО НАЧЕЛНИКА ОУ,

Мирјана Вајовић, дпш

Графички прилог бр.1



Графички прилог бр.2

