

## РЕПУБЛИКА СРБИЈА



### Општина Пожега

#### Општинска управа

#### Одељење за урбанизам, грађевинарство,

стамбено-комуналне послове и

заштиту животне средине

03 број 350-432/2023

ROP-POZ-14950-LOC-1/2023

08.08.2023. 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 **Антовић Радојка** из [REDACTED], улица [REDACTED], ЈМБГ: [REDACTED], поднетог преко пуномоћника **Ђорђа Павловића** из [REDACTED], ЈМБГ: [REDACTED], на основу члана 53 а 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 52/2021 ) и и Плана генералне регулације предеоне целине "Тометино Поље" (Службени лист општине Пожега бр. 8/13 и 6/16), издаје:

#### ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

за доградњу стамбене зграде са једним станом – 111011,

спратности Су+П+Пк , на К.П. 389/11 КО Тометино Поље

## 1. Подаци о катастарској парцели / локацији:

На основу електронски прибављених података из базе катастра непокретности Републичког геодетског завода, канцеларије за ИТ и е Управу Владе Републике Србије, Копије плана за наведену парцелу број: **952-04-145-12532/2022** од **16.06.2023.** године, Републичког геодетског завода – Службе за катастар непокретности Пожега и Копије катастарског плана водова број: **956-307-14123/202** од **05.06.2023.** године, издатој од РГЗ-а-Одељења за катастар водова у Ужице:

- предметна парцела **има индиректан излаз на некатегорисани пут** Улица Горњи Раствовац на кат. парцели 1200 КО Скакавци **преко кат. парцеле 389/154 КО Тометино Поље**, која се према подацима из базе катастра непокретности РГЗ води као шумско земљиште (шума 7. класе) у површини од 751м<sup>2</sup> у власништву Јеремић Небојше 1/1 и Јеремић (Слободан) Данијеле 1/1 као заједничка својина супружника са правом пролаза;
- на предметној парцели **постоји изграђен објекат**, који се према подацима РГЗ води као **викенд кућа** у површини од 40м<sup>2</sup> (објекат уписан по закону о озакоњењу објеката) у власништву инвеститора Антовић (Андрија) Радојка;
- на предметној парцели се налази електро вод, који се пружа од источног, преко јужног и ка западном делу парцеле

**Извод из листа непокретности број 407, катастарска парцела бр. 389/11 КО Тометино Поље**, површине 409 м<sup>2</sup>, се према врсти земљишта води као шумско земљиште, према култури као земљиште под зградом и другим објектом у површини од 40м<sup>2</sup> (објекат уписан по закону о озакоњењу објеката), шума 7. класе у површини од 369м<sup>2</sup>.

Ималац права на парцели и на објекту је Антовић (Андрија) Радојко, приватна својина 1/1.

## КОНСТАТАЦИЈА

**\*\*\*Предметна кат. парцела има довољну површину као и индиректан приступ на јавну саобраћајницу, стога испуњава услов за формирање грађевинске парцеле.**

## 2. ПОДАЦИ О КЛАСИ И НАМЕНИ ОБЈЕКТА

### КЛАСИФИКАЦИЈА

**Класа објекта :** слободностојећи објекат - доградња

**Категорија објекта :** А

**Класификациона ознака :** 111011

**Процентуална заступљеност :** 100%

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

#### **3.1 ПОДАЦИ О ЦЕЛИНИ, ОДНОСНО ЗОНИ И НАМЕНИ**

- Предметна катастарска парцела број 389/11 КО Тометино Поље налази се ван градског урбанистичког подручја Пожеге, где су правила изградње и уређења локације прописана Планом генералне регулације предеоне целине „Тометино Поље“ („Службени лист општине Пожега“ бр. 8/13 и 6/16).

- Према намени простора дефинисаној у Плану генералне регулације предеоне целине „Тометино Поље“ („Службени лист општине Пожега“ бр. 8/13 и 6/16), кат.парцела 389/11 КО Тометино Поље се налази у **ЗОНИ I - Зона туристичког центра (I фаза реализације)**, целина **I-2 - Целина жичаре**, у грађевинском подручју чија је намена **двојно становање (у функцији сеоског туризма)**.

#### **I-2 – Целина жичаре**

Доминантна намена у оквиру ове зоне је становање у функцији туризма.

У оквиру ове зоне је и једна мања жичара скијалишта, параглајдин клуб и тачка слетања параглајдинга.

Правила грађења за предметну парцелу дају се према условима Плана генералне регулације предметне целине Тометино Поље за двојно становање у функцији сеоског туризма.

#### **3.2 ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА**

##### **Регулационе и грађевинске линије**

Регулациона линија је линија разграничења између површине одређене јавне намене и површине предвиђене за изградњу. Грађевинска линија је линија до које је дозвољена изградња објекта.

- 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 m (осим у случају да су претежно регулациона и грађевинска линија идентичне).

- На неизграђеним просторима минимално одстојање грађевинске линије од постојеће регулационе линије је 5 m, осим у случају када то услови терена или локације не дозвољавају када може бити мање, али не мање од 3 m б. као посебна јавна површина:

- коловозна трака ширине мин. 3,0 m.

#### **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.

### **3.3 ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА**

#### **ОПШТА ПРАВИЛА**

##### **Врста и намена објеката који се могу градити у оквиру подручја плана**

Подручје плана је организационо подељено на претежне намене које чине простор и које омогућавају функционисање различитих активности и остваривање различитих потреба уз максимално раздвајање, функционално и просторно, конфликтних намена, односно активности које се могу очекивати у њима. Претежне намене су преовлађујуће намене, односно заузимају преко 50% означеног простора (блока или зоне). У оквиру одређене намене могу се наћи и друге компатибилне и комплементарне намене у функцији основне намене као допунске или пратеће, или као самосталне. Принцип организације намена и просторних целина на подручју Плана је извршен тако да су просторне целине заправо просторно одређене и заокружене компатибилне функције (намене). У оквиру просторне целине не могу се наћи намене које једна другу угрожавају својим функционисањем. Такође су целине формиране тако да се конфликти између суседних целина сведени на минимум. Подручје плана подељено је на зоне и просторне целине, према положају, времену настајања, морфолошким и другим карактеристикама, у оквиру којих су прописана правила уређења и правила грађења за објекте јавне намене и за површине које нису јавног карактера. (графички прилог бр.5). Зеленило и јавне службе се могу наћи као допунска или пратећа намена (парковко зеленило, заштитно, линијско..) уз све друге намене. Услуге се такође могу наћи уз већину намена. У наредној табели је приказана компатибилност намена, односно која се намена као пратећа, допунска или основна може наћи у оквиру претежне намене, а да на графичком прилогу није приказана.

	ПРАТЕЋА ИЛИ ДОПУНСКА НАМЕНА	ЈАВНЕ СЛУЖБЕ	ЗЕЛЕНИЛО	СПОРТ РЕКРЕАЦИЈА	КОМУНАЛНИ ОБЈЕКТИ	САОБРАЋАЈНИ ОБЈЕКТИ	СТАНОВАЊЕ	ТУРИСТИЧКИ САДРЖАЈИ	УСЛУГЕ СНАБДЕВАЊЕ	ПРОИЗВОДНЕ ДЕЛАТНОСТИ	ВОДНО ЗЕМЉИШТЕ	ПОЉОПРИВРЕДН О ШУМСКО ЗЕМЉИШТЕ	
	ПРЕТЕЖНА НАМЕНА												
СА ОВОМ НАМЕНОМ ЈЕ КОМПАТИБИЛНА	ЈАВНЕ СЛУЖБЕ		X		X	X			X				
	ЗЕЛЕНИЛО	X		X	X			X	X		X		
	СПОРТ, РЕКРЕАЦИЈА	X	X					X	X		X		
	КОМУНАЛНИ ОБЈЕКТИ	X	X			X				X			
	САОБРАЋАЈНИ ОБЈЕКТИ	X	X		X				X	X			
	СТАНОВАЊЕ	X	X	X	X			X	X	X	X	X	
	ТУРИСТИЧКИ САДРЖАЈИ	X	X	X			X		X		X	X	
	УСЛУГЕ	X	X	X	X	X	X	X					
	ПРОИЗВОДНЕ ДЕЛАТНОСТИ	X	X	X					X				
	ВОДНО ЗЕМЉИШТЕ	X	X						X			X	
	ПОЉОПРИВРЕДНО ЗЕМЉИШТЕ	X	X					X			X		

Табела 1 – компатибилност намена

## Општа правила регулације

Регулација простора се заснива на систему елемената регулације, и то:

-урбанистичким показатељима (намена, индекс изграђености, индекс искоришћености, спратност објекта);

-урбанистичким мрежама линија (регулациона линија, грађевинска линија, осовинска линија саобраћајнице, гранична линија зоне);

-правилима изградње (постављање објекта, удаљеност објекта, висина објекта, постављање ограде, паркирање и гаражирање и др.).

- Регулациона линија и осовина саобраћајнице јавног пута су основни елементи за утврђивање саобраћајне мреже.

- Регулациона линија и осовина нових саобраћајница утврђују се у односу на постојећу регулацију и парцелацију, постојеће трасе саобраћајница и функционалност саобраћајне мреже.

- Градска и насељска (примарна и секундарна) мрежа инфраструктуре (водовод, канализација, ТТ мрежа, гасна мрежа, даљинско грејање) поставља се у појасу регулације.

- Појаси регулације се утврђују за постављање инфраструктурне мреже и јавног зеленила (дрвореди, паркови) у зонама парцела карактеристичне намене (јавног пута) као и ван тих зона (далеководи, нафтоводи, магистрални гасоводи, топловоди и сл.).

- Грађевински објекат поставља се предњом фасадом на грађевинску линију, односно унутар простора оивиченог грађевинском линијом.

- Све грађевинске линије дефинишу максималне границе градње које одређују однос планираног објекта према објектима на суседним парцелама и у оквиру којих се лоцира габарит објекта. Габарит објекта може бити мањи у односу на максималне границе градње.

- Уколико се правила дају за посебно значајна подручја дефинисане су и дворишне

унутрашње грађевинске линије.

- Грађевинска линија се поклапа са регулационом линијом на грађевинској парцели или се налази на растојању одређеном овим планом. Само у изузетним случајевима одређена је постојећом грађевинском линијом.

- У плану су грађевинске линије одређене као:

1. планирана грађевинска линија паралелна регулационој линији нумерички дефинисана ;
2. постојећа (претежна) грађевинска линија одређена габаритом постојећег објекта на парцели
3. грађевинска линија која је идентична са регулационом линијом (која је дефинисана аналитичко-геодетским елементима) графички приказана као посебан тип линије

Намене дефинисане графичким прилогом "План намене површина" представљају преовлађујућу, доминантну намену на том простору, што значи да заузимају најмање 50% површине блока и урбанистичке целине у којој је означена та намена.

Свака намена подразумева и друге компатибилне намене.

На нивоу појединачних грађевинских парцела намена дефинисана као компатибилна може бити и доминантна или једина. У случају изградње појединачних објеката компатибилне намене **важе правила грађења као за основну намену.**

На основу правила уређења, урбанистичких показатеља и правила грађења (постављање објеката, удаљеност објеката, спратност и висина, капацитет за паркирање, зеленеповршине, ограде...) добијају се услови уређења и капацитет парцеле (блока).

Постојећи објекти који имају параметре (спратност, индекс искоришћености, индекс изграђености) веће од максимално прописаних у плану, се задржавају, уз могућност реконструкције у постојећим параметрима.

### **Услови и начин обезбеђивања приступа парцели**

Приступ парцели по правилу треба да буде са јавног пута – улице, и то када парцела најмање једном својом страном директно излази на јавну површину, или индиректном везом са јавним путем, преко приватног пролаза.

Свака грађевинска парцела може имати један колски приступ. Изузетно се могу дозволити два колска приступа, уколико се парцела налази на углу две улице и приступ је могуће створити из обе улице, тако да прикључак не ремети услове прикључења других парцела и не утиче на безбедност саобраћаја, уз прибављање услова надлежног предузећа.

Ширина приватног пролаза преко кога се обезбеђује приступ јавном путу – улици не може бити мања од 3,5 m.

Уколико се ради о градњи у непрекинутом низу, пролаз у дубину парцеле обезбедити кроз покривени пролаз – пасаж ширине минимално 3,50 m и висине минимално 4 m.

### **Грађевински елементи објеката**

Грађевински елементи на нивоу приземља могу прећи грађевинску, односно регулациону линију (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада), и то:

- излози локала - 0,30 m, по целој висини, када најмања ширина тротоара износи 3 m, а испод те ширине тротоара није дозвољена изградња испада излога локала у приземљу;
- излози локала - 0,90 m по целој висини у пешачким зонама;
- транспарентне браварске конзолне надстрешнице у зони приземне етаже - 2 m по целој ширини објекта са висином изнад 3 m;
- платнене надстрешнице са масивном браварском конструкцијом - 1 m од спољне ивице тротоара на висини изнад 3 m, конзолне рекламе - 1,20 m на висини изнад 3 m.

Испади на објекту не могу прелазити грађевинску линију више од 1,60 m, односно регулациону линију више од 1,20 m и то на делу објекта вишем од 3 m. Хоризонтална пројекција испада поставља се у односу на грађевинску, односно регулациону линију.

Грађевински елементи (еркери, дократи, балкони, улазне надстрешнице без стубова, надстрешнице и сл.) на нивоу првог спрата могу да пређу грађевинску, односно регулациону линију (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада), и то:

- на делу објекта према предњем дворишту - 1,20 m, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 50% уличне фасаде изнад приземља;
- на делу објекта према бочном дворишту претежно северне оријентације (најмањег растојања од 1,50 m) - 0,60 m, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 30% бочне фасаде изнад приземља;
- на делу објекта према бочном дворишту претежно јужне оријентације (најмањег растојања од 2,50 m) - 0,90 m, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 30% бочне фасаде изнад приземља;
- на делу објекта према задњем дворишту (најмањег растојања од стражње линије суседне грађевинске парцеле од 5 m) - 1,20 m, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 30% стражње фасаде изнад приземља.

Грађевински елементи испод коте тротоара - подрумске етаже - могу прећи грађевинску, односно регулациону линију (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада), и то:

- стопе темеља и подрумски зидови - 0,15 m до дубине од 2,60 m испод површине тротоара, а испод те дубине - 0,50 m;
- шахтови подрумских просторија до нивоа коте тротоара - 1 m, и
- стопе темеља не могу прелазити границу суседне парцеле, осим уз сагласност власника или корисника парцеле.

### **Заштита суседних објеката**

На грађевинским парцелама није дозвољена било каква изградња која би могла угрозити објекте на суседним парцелама и њихову функцију. Код грађења објеката на граници катастарске парцеле према суседу водити рачуна да се објектом или неким његовим елементом (испадом, стрехом и сл.) не угрози ваздушни, односно подземни простор суседне парцеле.

Приликом формирања градилишта и изградње потребно је обезбедити све објекте на парцели као и суседне објекте у погледу статичке стабилности.

### **Одводњавање и нивелација**

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

Површинске воде са једне грађевинске парцеле не могу се усмеравати према другој парцели.

## **Ограђивање парцела по појединим зонама**

Грађевинске парцеле могу се ограђивати зиданом или транспарентном оградом до висине 1,60 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 ће одредити надлежни орган у поступку издавања локацијске дозволе.

Зидане и друге врсте ограде 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 1,50 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 1,60 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.

У зонама вишепородичне и вишеспратне изградње, парцеле се по правилу не ограђују.

## **ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА ДВОЈНО СТАНОВАЊЕ**

### **Основна намена објеката:**

Двојно становање (викенд куће са могућношћу издавања) са компатибилним наменама.

### **Врста и намена објеката који се могу градити- могуће пратеће намене:**

спорт и рекреација, зеленило, услужне делатности и пословање (занатски, трговачки, угоститељски и сл.).

Овакви садржаји се могу се градити у оквиру стамбеног објекта или као засебни објекти, односно као основна или претежна намена објекта.

Уз стамбени објекат се могу градити и помоћни објекти у виду летње кухиње, гараже, оставе и друго, максималне спратности П+Пк, а максималне висине 6.0m до коте слемена.

### **Врста и намена објеката чија је изградња забрањена:**

На подручју Плана забрањена је изградња објеката који би својом функцијом угрозили основну намену простора, односно становање.

За све објекте важе прописи везани за заштиту земљишта и ваздуха. Забрањене су све намене за које се, на основу процене утицаја, установи да угрожавају животну средину и основну намену.

### **Тип изградње:**



- као слободностојећи и двојни објекти

**Ширина фронта:**

Најмања ширина фронта становања грађевинске парцеле, у зависности од начина изградње, износи:

- слободностојећи објекат .....12 m

- двојни објекат .....(2x8) 16 m

**Величина грађевинских парцела:**

Простор за становање (ниво парцеле) .....макс. 100% површине

Простор за пословне и централне функције (ниво парцеле) .....макс. 100% површине

**Величина грађевинске парцеле породичног становања:**

за слободностојеће објекте .....Мин. 400 m<sup>2</sup>

за двојне објекте .....Мин. (2x300 m<sup>2</sup>) 600 m<sup>2</sup>

**Величина грађевинске парцеле за комерцијалне садржаје** (у оквиру ових целина) је иста као и за двојно становање.

**Дозвољени индекси земљишта (на парцели):**

**Степен заузетости** .....макс. 30%

**Индекс изграђености** ..... макс. 0.9

**Уређене зелене површине** ..... на парцели мин. 35%

**Спратност двојног становања** .....макс. П+1+Пк

**Висина објекта:**

до коте слемена .....макс. 12.0 м

до коте венца .....макс. 8.6 м

**Спратност и висина објеката:**

Максимална спратност објеката **становања** може бити до П+1+Пк.

Висина објекта породичног становања износи максимално 8,6m мерено од коте заштитног тротоара објекта до коте венца, односно максимално од коте заштитног тротоара објекта до коте слемена 12,0m, уз могућност формирања пословног простора у приземљу.

Максимална **висина надзитета** стамбене подкровне етаже износи **1,60m**, рачунајући од коте пода поткровне етаже до тачке прелома кровне косине, а одређује се према конкретном случају.

Изградња подрумских и сутеренских просторија се дозвољава тамо где не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе.

### **Кота приземља у односу на ниво јавног пута**

одређује се у односу на коту нивелете јавног пута или према нултој коти објекта, и то:

- кота приземља нових објеката не може бити нижа од коте нивелете јавног пута,
- кота приземља може бити највише до 1,2 m од нулте коте објекта,
- за објекте на стрмом терену са нагибом од улице (наниже), када је нулта кота нижа од коте нивелете јавног пута, кота приземља може бити највише до 1,2 m од коте нивелете јавног пута.
- за објекте на стрмом терену са нагибом који прати нагиб јавног пута, примењују се правила дата у претходним тачкама овог става.
- за објекте који у приземљу имају нестамбену намену (делатност) кота приземља може бити виша од коте тротоара за највише 0,20 m. Свака већа денивелација, али не већа од 1,2m, савладава се унутар објекта.

### **Положај објекта на парцели:**

- Удаљеност новог објекта двојног становања од другог објекта, било које врсте изградње или нестамбеног објекта, може бити најмање 4 m, односно 1/2 висине вишег објекта.

- Најмање дозвољено растојање основног габарита (без испада) објекта двојног становања и линије суседне грађевинске парцеле је за:

1. слободностојеће објекте на делу бочног дворишта северне оријентације - 1.50m
2. слободностојеће објекте на делу бочног дворишта јужне оријентације - 2.50m
3. двојне објекте на бочном делу дворишта - 4.00m

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.

Положај објекта у односу на регулациону линију је одређен грађевинском линијом како је то приказано на графичком приказу бр. 6: "Урбанистичка регулација са грађевинским линијама".

### **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 паркинг и гаражних места се одређује по критеријуму: једно паркинг место по једној стамбеној јединици, једно паркинг место за сваких 70m<sup>2</sup> пословног простора односно, уколико је пословни простор мање површине, по једном објекту пословања обезбедити једно место за паркирање (или гаражирање) по једном пословном простору.

#### **4. услови ИЗГРАДЊЕ објеката и уређења парцеле :**

##### **4.1 Подаци о планираном објекту**

**Радови који се врше:** доградња

**Класа објекта:** слободностојећи објекат

**Намена објеката:** стамбени објекат са једним станом

**Садржај планираног објекта:** (из Техничког описа ИДР):

"Објекат је по својој функцији стамбена зграда са једним станом до 400m<sup>2</sup> - 111011. Представља једну функционалну целину.

##### **ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ**

Постојеће просторије на нивоу **сутерена:** гаража

Постојеће просторије на нивоу **приземља:** дневна соба, трпезарија, купатило, кухиња и тераса

Постојеће просторије на нивоу **поткровља:** ходник са степеништем и две спаваће собе.

##### **ПЛАНИРАНО СТАЊЕ**

Пројектоване просторије на нивоу **сутерена:** гаража и ОСТАВА

Пројектоване просторије на нивоу **приземља:** дневна соба, трпезарија, купатило, кухиња, ТУШ, ОСТАВА и тераса

Пројектоване просторије на нивоу **поткровља:** ходник са степеништем и две спаваће собе.

##### **4.2 основни подаци о објекту и локацији:**

##### **ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ**

**Спратност објекта:** Су+П+Пк

**Габарити објекта према ИДР-у (основа приземља):** 4,57 x 8,28м (основа приземља)

**Укупна површина кат.парц.парцеле :** 409 м<sup>2</sup>

**Висина објекта:** 6,19 м;

**Бруто површина објекта:** 79,11 м<sup>2</sup>

**БРГП објекта (надземно):** 65,90 м<sup>2</sup>

**НЕТО површина објекта:** 61,96 м<sup>2</sup>

**Површина под објектом:** 40,00 м<sup>2</sup> (хоризонтална пројекција)

**број функционалних јединица:** 1

**број паркинг места:** 1

**оријентација слемена:** према графичком прилогу ИДР: југозапад - североисток

**Облик крова, кровне равни:** према ИДР: двоводни кров нагиба 45 °

**Врста кровног покривача:** цреп

**Обрада фасаде:** демит фасада

#### **Конструкција :**

-Конструкција објекта је класична масивна зидана, са гитер блоковима д = 25 цм ,са вертикалним и хоризонталним серкљажима од армираног бетона. Таваница је од дрвених греда преко којих је подашчање и постављена завршна обрада пода. Простор између греда је испуњен са термоизолацијом.

-Темељи су од армирано-бетонских трака, каскадираних да прате терен, фундирани на дубини од мин. 80см.

-Унутрашње степенице су дрвене.

-Кров је класичан, на две воде, од дрвене чамове грађе, салонит као покривач, постављен преко дуплих, унакрсно летвисаних чамових летава, закивеним за подлогу од ОСБ плоча. Нагиб крова је 45 °;

-Под на тлу је од следећих слојева: керамичке плочице и паркет (зависи од намене просторије), лакоармирана цементна кошуљица 4см, тврдопресовани стиродур 5см, изолација од влаге од вареног кондора "ИВ", подлога од лако армирано бетонске плоче 12см, преко набијеног слоја ломљеног камена 30 цм; Подови комуникација и тераса су од противклизне гранитне керамике.

**Столарија:** Сва спољашњост као и унутрашња столарија су изведена као дрвена, двоструко шперована и фундирана. Дрвена су у комбинацији тврдо дрво (храст: довратници и прагови) и чамова крила. Крила су пуна. Завршна обрада је полиуретанска боја. Унутрашња врата су дрвена, обојена полиуретаном, са довратником у ширини зидова.

**Спратна висина:** сутерен 1,97м

приземље 2,15м

поткровље: 1.41м до 3,0м

**Урбанистички показатељи:**

Грађевинска парцела површине:	409,00 м <sup>2</sup>
индекс заузетости парцеле под објектом:	9,78%
индекс изграђености на парцели:	0,19
процент зелених површина:	74,63%

**ПЛАНИРАНО СТАЊЕ**

**Спратност планираног објекта:** Су+П+Пк

**Габарити објекта према ИДР-у (основа приземља):** 7,67 x 8,50м (основа приземља)

**Укупна површина кат.парц.парцеле :** 409 м<sup>2</sup>

**Висина објекта:** 6,19 м;

**Бруто површина планираног објекта:** 112,31 м<sup>2</sup>

**БРГП планираног објекта (надземно):** 81,92 м<sup>2</sup>

**НЕТО површина планираног објекта:** 87,05 м<sup>2</sup>

**Површина под планираним објектом:** 56,02 м<sup>2</sup> (хоризонтална пројекција)

**број функционалних јединица:** 1

**број паркинг места:** 1

**оријентација слемена:** према графичком прилогу ИДР: југозапад - североисток

**Облик крова, кровне равни:** према ИДР: двоводни кров нагиба 45 ° и 22 °

**Врста кровног покривача:** цреп

**Обрада фасаде:** демит фасада

**Конструкција :**

-Конструкција објекта је класична масивна зидана, са гитер блоковима д = 25 цм ,са вертикалним и хоризонталним серклажима од армираног бетона. Таваница је од дрвених греда преко којих је подашчање и постављена завршна обрада пода. Простор између греда је испуњен са термоизолацијом.

-Темељи су од армирано-бетонских трака, каскадираних да прате терен, фундирани на дубини од мин. 80см.

-Унутрашње степенице су дрвене.

-Кров је класичан, на две воде, од дрвене чамове грађе, салонит као покривач, постављен преко дуплих, унакрсно летвисаних чамових летава, закивеним за подлогу од ОСБ плоча.

Нагиб крова је 45 ° и 22 °;

-Под на тлу је од следећих слојева: керамичке плочице и паркет (зависи од намене просторије), лакоармирана цементна кошуљица 4cm, тврдопресовани стиродур 5cm, изолација од влаге од вареног кондора "ИВ", подлога од лако армирано бетонске плоче 12cm, преко набијеног слоја ломљеног камена 30 cm; Подови комуникација и тераса су од противклизне гранитне керамике.

**Столарија:** Сва спољашњост као и унутрашња столарија је изведена као дрвена, двоструко шперована и фундирана. Дрвена су у комбинацији тврдо дрво (храст: довратници и прагови) и чамова крила. Крила су пуна. Завршна обрада је полиуретанска боја. Унутрашња врата су дрвена, обојена полиуретаном, са довратником у ширини зидова.

**Спратна висина:** сутерен 1,97м

приземље 2,15м и 2,30м

поткровље: 1.41м до 3,0м

**Урбанистички показатељи:**

Грађевинска парцела површине:	409,00 м <sup>2</sup>
индекс заузетости парцеле под објектом:	13,69%
индекс изграђености на парцели:	0,27
процент зелених површина:	69,94%

**Пројектну документацију радити у складу са свим важећим техничким нормативима, прописима и законским одредбама за ту врсту објекта.**

#### **4.3 услови уређења парцеле**

##### **Димензије грађевинске парцеле**

Да би се парцела дефинисала као грађевинска, мора задовољити услове који важе за ову зону:

- минимална величина грађевинске парцеле је **400m<sup>2</sup>**
- минимална ширина фронта грађевинске парцеле је **12m** за слободностојеће објекте

##### **Услови за приступ парцели**

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.

Предметна парцела **има индиректан излаз на некатегорисани пут** Улица Горњи Раствовац на кат. парцели 1200 КО Скакавци **преко кат. парцеле 389/154 КО Тометино Поље**, која се према подацима из базе катастра непокретности РГЗ води као шумско земљиште (шума 7. класе) у површини од 751м<sup>2</sup> у власништву Јеремић Небојше 1/1 и Јеремић (Слободан) Данијеле 1/1 као заједничка својина супружника са правом пролаза.

## **5. УСЛОВИ ИЗГРАДЊЕ ОБЈЕКТА :**

### **Положај објекта:**

Предвиђеном доградњом новонастали објекат се приближио граници суседне парцеле на одстојање мање од планом предвиђеног, али је суседна кат. парцела број 389/12 КО Пожега у власништву инвеститора.

### **Етапност градње :**

Није предвиђена градња у етапама.

### **Обезбеђење суседних и комуналних објеката и земљишта :**

Планираним радовима и коришћењем објекта, не сме се угрозити функција и сигурност суседних и комуналних објеката и земљишта. У том смислу, техничком документацијом предвидети потребне заштитне мере.

Измештање, реконструкција или санација комуналних објеката чија је сигурност и функционалност угрожена извођењем планираних радова, или који својим положајем и функцијом угрожавају предметни објекат, може се вршити само по посебном поступку, уз сагласност и услове надлежног органа.

### **Заштита животне средине :**

Планираним радовима и коришћењем објекта, не смеју се битно погоршати постојећи природни услови у окружењу, битно умањити осунчање суседних објеката и парцела, потпуно заклонити постојећи видик корисницима суседних објеката, утицати на повећање нивоа буке, вибрација, зрачења, загађености ваздуха и сл. изнад дозвољене границе.

За предметну изградњу није потребно покретати поступак доношења одлуке о потреби израде студије процене утицаја на животну средину.

## Санитарна заштита :

Према приложеном ИДР-у користиће се **постојећи** прикључак на водоводну мрежу, као и **постојећа** септичка јама за одвод отпадних вода.

## 6. УСЛОВИ ИМАЛАЦА ЈАВНИХ ОВЛАШЋЕЊА

### Водоводна и канализациона мрежа

Обзиром на то да је према ИДР реч о **доградњи** постојећег објекта, користиће се **постојећи** прикључак на водоводну мрежу и **постојећа** септичка јама.

### Електроенергетска мрежа

Пројекат израдити у свему према техничким условима за пројектовање и прикључење на електроенергетску мрежу, издатим од стране Електродистрибуције Србије, број **2540400-D-09.20.-280757-23** од **07.07.2023.**

Уз услове за пројектовање и прикључење достављен је и **Уговор о пружању услуге за прикључење на дистрибутивни систем електричне енергије** број **2540400-D-09.20.-280757-23-UGP** од **07.07.2023.** са пратећим упутством за попуњавање, оверу и плаћање по Уговору.

**\*\*\*НАПОМЕНА** – обзиром на то да преко једног дела парцеле прелази вод електро инсталација, добијени су нови услови ЕПС упркос постојећем прикључку. У новим условима ЕПС констатовано је да је објекат већ прикључен на електро мрежу преко једнотарифног трофазног бројила бр. 695670-ЕД 2724488806 – купац Антовић Радојко. У истим условима наложено је демонтажа постојећег кабловског вода РР00 -А 4x35 мм<sup>2</sup> ("улаз-излаз") у КПК на стамбеном објекту, откопати, наставити каблом истог типа и пресека и увести у новоуграђени ОММ по систему "улаз-излаз". Од новоуграђеног ормана мерног места (иза мерног уређаја) до КПК на стамбеном објекту поставити кабал РР00-А 4x16 мм<sup>2</sup>.

## 7. ОПШТИ УСЛОВИ - САГЛАСНОСТИ

Инвеститор је дужан да о свом трошку, а под условима и уз сагласност јавних предузећа, измести све комуналне објекте чија би безбедност и функционалност били угрожени изградњом планираног објекта или би својим положајем угрозили безбедност будућег објекта.

Обавеза је да се пројектованим променама у простору, односно будућом изградњом не доведу у питање сигурност и стабилност суседних објеката и грађевинских парцела. У том смислу, техничком документацијом предвидети потребне заштитне мере.



## **8. ПОСЕБНИ УСЛОВИ - САГЛАСНОСТИ**

Приликом пројектовања поштовати све прописе и законе везане за **заштиту животне средине, заштиту од пожара, санитарну и хигијенску заштиту.**

При пројектовању архитектонских објеката и инфраструктуре, пројектанти су дужни да се придржавају свих важећих прописа и норматива.

Сходно члану 8ђ. став 9. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, број 72/2009, 81/2009-исправка, 64/2010 – одлука УС, 24/2011,121/2012, 42/2013 – одлука УС, 50/2013 – одлука УС, 98/2013 – одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019-др.закон, 9/2020 и 52/2021), **у случају штете настале као последица примене техничке документације**, на основу које је издата грађевинска дозвола, **за коју се накнадно утврди да није у складу са прописима и правилима струке**, за штету солидарно одговарају пројектант који је израдио и потписао техничку документацију, вршилац техничке контроле и инвеститор.

Након изградње инфраструктурног објекта извршити геодетско снимање и картирање у РГЗ.

## **9. УСЛОВИ ЗАШТИТЕ ОД ЕЛЕМЕНТАРНИХ НЕПОГОДА :**

Предметно насеље се налази у 8 (осмој) сеизмичкој зони. У циљу заштите од потреса предметни објекат мора бити безбедан од рушења, односно мора бити пројектован и изведен према категоризацији и одредбама Правилника о техничким нормативима за изградњу објеката високоградње у сеизмичким подручјима («Сл. лист СФРЈ» бр. 31/81, 49/82 и 29/83).

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

## **11. ОБАВЕЗЕ ИНВЕСТИТОРА**

Пројектну документацију радити у складу са свим важећим техничким нормативима, прописима и законским одредбама за ту врсту објеката са посебним акцентом на стабилност објеката.

Потребно је извршити **промену намене земљишта** (према подацима из катастра предметна парцела се води као пољопривредно земљиште) **из шумског у грађевинско** за предметну парцелу у целости јер је минимална површина грађевинске парцеле која припада овој зони **4 ара** за слободностојећи објекат, а површина предметне парцеле је 409 м<sup>2</sup>.

Промена намене шума и шумског земљишта врши се уз сагласност Министарства (*члан 10 Закона о шумама*).

Промена намене земљишта из шумског у грађевинско потребно је извести пре подношења захтева за грађевинску дозволу.

Уз захтев за издавање Грађевинске дозволе за планирану изградњу, потребно је поднети доказ да је плаћена накнада за промену намене земљишта из шумског у грађевинско земљиште, ако се ради о земљишту за које је прописано плаћање ове накнаде пре издавања.

Обзиром на удаљење објекта од границе суседне парцеле са југоисточне стране од 8цм, пре подношења захтева за употребну дозволу неопходно је **извести спајање парцела 389/11 и 389/12 КО Тометино Поље** које се воде на истом власнику.

Пре подношења захтева за грађевинску дозволу, потребно је **обезбедити службеност пролаза** преко парцеле 389/154 КО Тометино Поље (планирани приступни пут) која је у приватном власништву .

## **12.ДАЉЕ ПОДНОШЕЊЕ ЗАХТЕВА**

Захтев за издавање Грађевинске дозволе **за доградњу стамбене зграде са једним станом – 111011, спратности Су+П+Пк , на К.П. 389/11 КО Тометино Поље**, предати искључиво у електронској форми, а све у складу са *Правилником о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем* («Сл.гл.РС» број 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://сеор.apr.gov.rs/eregistrationportal/> као и <http://gradjevinskedozvole.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 техничка документација сачињена у складу са *Правилником о садржини, начину и поступку израде и начину вршења контроле техничке документације према класи и намени објекта* («Сл.гл.РС» број 73/19) и документација у складу са *Законом 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, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19 ,37/19-др. закон, 9/20 и 52/2021 ).

## **13. 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**.

#### **14. НАПОМЕНА:**

Саставни део издатих Локацијских услова је и:

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

-Услови ималаца јавних овлашћења и

- Идејно решење број техничке документације: **41/2023-IDR**, од **маја 2023.** године урађено од стране **WORKROOM** [REDACTED], одговорно лице пројектанта и главни пројектант **Ђорђе Павловић** м.и.а. број лиценце 300 A00876 19.

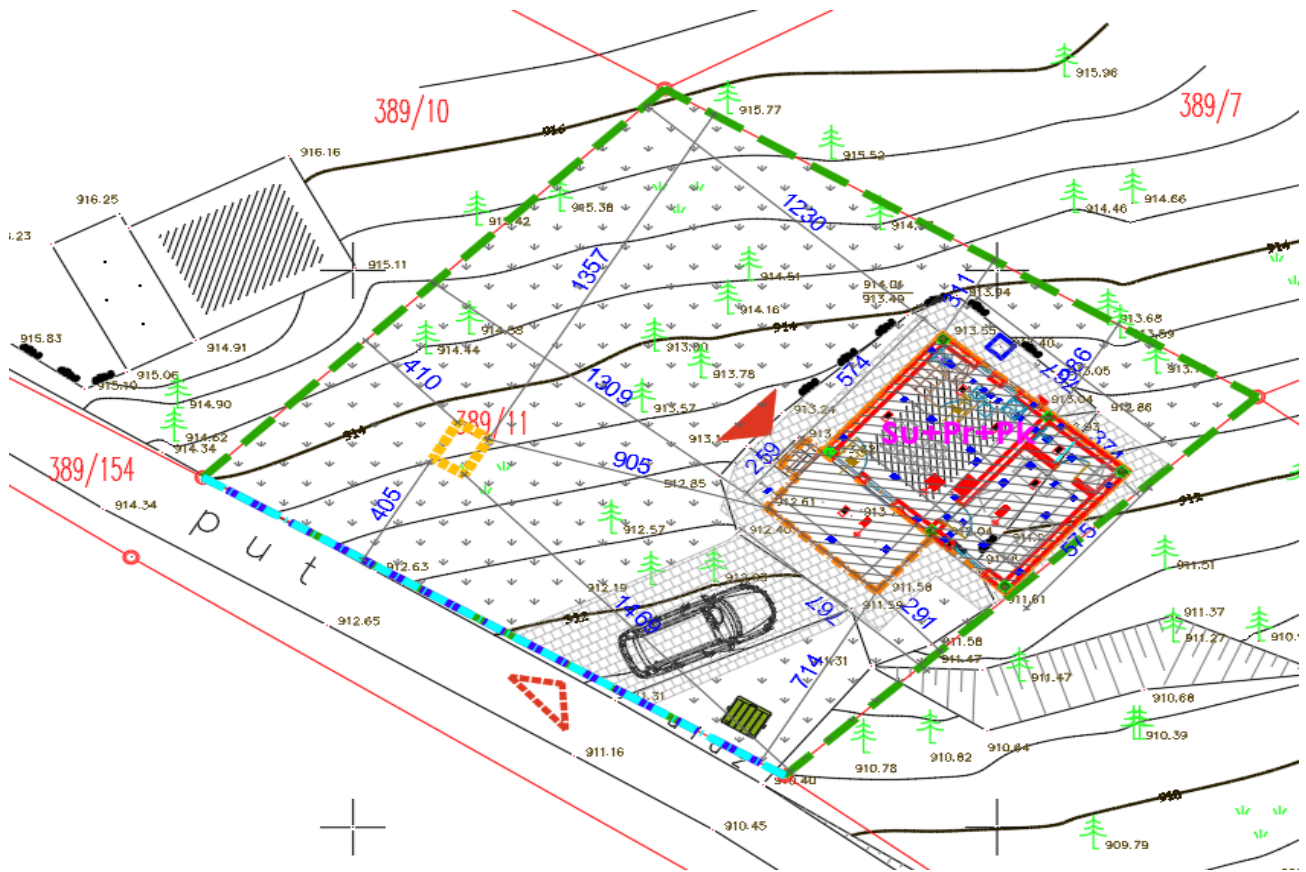
**Обрађивач :**

Ивана Лукић м.и.а.

**РУКОВОДИЛАЦ ,**

Мирјана Вајовић, д.п.п.

Графички прилог – Извод из ИДР-а  
(ситуација из Идејног решења)



Обрађивач :  
Ивана Лукић м.и.а.

РУКОВОДИЛАЦ ,  
Мирјана Вајовић, д.п.п.

