

РЕПУБЛИКА СРБИЈА

Општина Пожега

Општинска управа

Одељење за урбанизам, грађевинарство,

стамбено-комуналне послове и

заштиту животне средине

број поступка : **ROP-POZ-9515-LOC-1/2025**

заводни број е-писарница : 001757621 2025 06706 004 000 351 160

29.05.2025.год.

ПО Ж Е Г А



Одељење за урбанизам, грађевинарство, стамбено - комуналне послове и заштиту животне средине Општинске управе Пожега, решавајући по захтеву за ЛУ, инвеститора Душана Радојевића (ЈМБГ [REDACTED]) из Пожеге, место Врањани, улица [REDACTED], поднет преко пуномоћнице Јелице Пашић Јовановић (ЈМБГ [REDACTED]) из Ужица, ул. [REDACTED], на основу члана 53а став 1 Закона о планирању и изградњи („Сл.гл.РС“, бр. 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, 52/21 и 62/23), Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем („Сл.гл.РС“, бр.96/2023), Уредбе о локацијским условима („Сл.гласник РС“ број 87/2023) и Просторног плана општине Пожега («Службени лист Општине Пожега» бр.8/13), овлашћено лице по Решењу о овлашћењу број 002987953 2024 06706 000 000 000 001 04 01 од 02.12.2024.год., издаје

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

за изградњу стамбеног објекта,
спратности П+0 са припадајућом септичком јамом,
на кат. парц. бр.747/2 КО Врањани

1. Подаци о катастарској парцели / локацији :

1. На основу електронски прибављених података из базе катастра непокретности Републичког геодетског завода, Геодетско-катастарски информациони систем, катастарска парцела бр.747/2 КО Врањани (број извода 252), површине 6411 м2, према врсти земљишта води се као грађевинско земљиште изван грађевинског подручја, а по култури на следећи начин :
 - Бр. дела парцеле 1 : земљиште под зградом и другим објектом у површини од 38 м2, породична стамбена зграда објекат изграђен пре доношења прописа о изградњи објекта, спратности П+0.
 - Бр. дела парцеле 2 : земљиште под зградом и другим објектом у површини од 130 м2, остале зграде објекат уписан по закону о озакоњењу објеката, спратности П+0.
 - Бр. дела парцеле 3 : земљиште уз зграду и други објекат у површини од 500 м2.
 - Бр. дела парцеле 4 : њива 5. класе у површини од 5743 м2.

Имаоц права на парцели и припадајућим објектима је Радојевић (Радољуб) Зоран, својина приватна у уделу 1/1.

2. У оквиру процедуре израде ЛУ, по службеној дужности, прибављена је Копија катастарског плана бр.952-04-145-7084/2025 од 15.04.2025.год. издата од стране РГЗ, СКН Пожега.
3. Такође, по службеној дужности прибављено је и Уверење бр.956-307-7962/2025 од 07.04.2025.год., којим се потврђује, да сагласно подацима катастра водова на кат. парцели бр.747/2 КО Врањани, нема евидентираних водова, издато од стране надлежног РГЗ, Сектор за катастар непокретности - Одељење за катастар инфраструктуре Ужице.

1.4 Уз захтев за издавање локацијских услова приложен је Катастарско-топографски план локације од 06.02.2025.год., снимак и обрада : " Адам Ђоковић Пр ГЕО ГРИД ИНГ ", овера : Небојша Ђедовоћ, стр.инж.геодезије.

1.5 Грађевинска парцела : Локацијски услови се издају за катастарску парцелу која испуњава услов за грађевинску парцелу, у складу са чл. 53а 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, 54/13-УС, 98/13-УС, 13//2/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 - др. закон, 9/2020, 52/2021 и 62/2023). У предметном случају грађевинска парцела се формира од дела катастарске парцеле број 747/2 КО Врањани. Планирана грађевинска парцела има довољну површину, ширину фронта и директан приступ на јавну саобраћајну површину, ул. Радоја Дамјановог, те испуњава услове за грађевинску парцелу.

2. АНАЛИЗА И ОЦЕНА ЗАХТЕВА

Изградња се врши на будућој грађевинској парцели са ознаком ГП 1, која се формира од дела катастарске парцеле број 747/2 КО Врањани и у току је израда пројекта парцелације. Облик, величина и диспозиција планиране грађевинске парцеле ГП 1 приказани су на цртежу бр.1.1 – СИТУАЦИЈА, који је сасатвни део ИДР-а. Будућа грађевинска парцела је неизграђена и представља део грађевинског земљишта. Површина парцеле је 1200 м². Сви урбанистички параметри биће исказани у односу на површину 1200,00 м².

Објекту се приступа са северо-источне стране директно са Улице Радоја Дамјановог. Предметни објекат пројектован је у најширем габариту 15,40 x 13,20 метара. Кота пода приземља је 34 центиметра виша од највишег пресека терена после интервенције.

Објекат има само једну етажу – приземље. У објекат се улази са западне стране, преко приступног трема у предсобље објекта, као и кроз оставу. На етажи приземља, која је уједно и једина етажа објекта, пројектоване су следеће просторије : предулаз (улазни трем), предсобље, кухиња, остава, трпезарија и дневна соба, тоалет, остава 2, вешерај, три спаваће собе, купатило, и тераса која је окренута према задњем дворишту. Предвиђено је уређивање парцеле зеленим површинама и поплочањем око објекта, тако и приступних стаза. Паркирање (2 паркинг места) организовано је на сопственој парцели.

3. ПОДАЦИ О КЛАСИ И НАМЕНИ ОБЈЕКТА

Према ИДР-у, а у складу са Правилником о класификацији објеката („Службени гласник РС“ бр.22/15), изградња је разврстана као Стамбене зграде са једним станом :

Опис : Издвојене куће за становање или повремени боравак, као што су породичне куће, виле, викендице, летњиковци, планинске колибе, ловачке куће површине до 400 м² и максималне спратности П+1+Пк (ПС)

Класификациона број : 111011

Категорија објекта : А – незахтевни објекти

Процентуална заступљеност : 100%.

4. НАМЕНА, правила уређења и грађења на основу планског документа

- Кат. парцела бр.747/2 КО Врањани налази се ван градског подручја и обухваћена је Просторним планом општине Пожега („Службени лист општине Пожега“, бр.8/13).
- За предметну локацију није рађен урбанистички план детаљне разраде, па се за изградњу на предметној локацији примењују одредбе Просторног плана општине Пожега („Службени лист општине Пожега“, бр.8/13).

- Кат. парцела бр.747/2 КО Врањани, на основу графичког прилога 1.Реферална карта Намена простора, Просторног плана општине Пожега, већим делом налази се у оквиру грађевинског подручја, постојећи изграђени простор, а мањим делом у оквиру осталог земљишта, обрадиве површине.
- Узимајући у обзир поглавље 3.5 завршна правила Просторног плана општине Пожега, где је дефинисано да 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, дозволу издаје на основу правила овог плана за доминантну намену у окружењу предметне парцеле. У предметном случају већи део предметне кат. парцела бр. 747/2 КО Врањани, већ припада површинама са планираном наменом рурално становање, те се локацијски услови издају на основу доминантне намене, тј. руралног становања.
- Према Рефералној карти бр. 3 - Туризам и заштита простора, која је у размери 1:50 000, у близини катастарске парцеле 747/2 КО Врањани шематски је нането више планских ознака за археолошка налазишта и то : ознака 38. ВРАЊАНИ, локалитет "Велики луг", 39. ВРАЊАНИ, локалитет "Дамјановац - Ћувик", 40. ВРАЊАНИ, локалитет "Катића гробље" и ознака 41. ВРАЊАНИ, локалитет "Зидине".

ЗАШТИТА И ОДРЖИВО КОРИШЋЕЊЕ КУЛТУРНОГ НАСЛЕЂА

Непокретна културна добра

Према условима добијеним од надлежног Завода за заштиту културних добара из Краљева на територији општине Пожега су евидентирана (ЕКД) и утврђена (УКД) следећа културна добра међу којима су и археолошка налазишта Врањани и то :

Локалитет "Каљевина"- Врањани : Евидентирани су остаци насеља из млађег каменог доба, винчанске културе.

Локалитет "Велики луг"- Врањани : Некропола од тридесетак хумки. Део некрополе је формиран током средњег бронзаног доба.

Локалитет "Дамјановац - Ћувик"- Врањани : Три камена ципуса утонула у земљу.

Локалитет "Катића гробље"- Врањани : На сеоском гробљу су се некада налазили делови надгробних споменика из римског периода.

Локалитет "Зидине"- Врањани : Остаци старијих грађевина.

ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА

Излаз на јавну саобраћајницу

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

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.

- Уз државни или општински пут граница заштитног појаса представља грађевинску линију. Исто то важи и за мрежу и објекте техничке инфраструктуре код којих је граница заштитног појаса уједно грађевинска линија.

Путеви

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

ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

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.

- Породично и викенд становање чине појединачно изграђени објекти на засебним парцелама.

- 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.

- Уколико при изградњи објекта, парцела није искоришћена до максималног степена изграђености односно степена заузетости, може се градити и други објекат до потпуног искоришћења парцеле у границама дозвољених индекса. Помоћни објекти могу се градити на парцели уз услов да њихови габарити улазе у обрачун индекса изграђености и заузетости и у складу са прописаним одстојањима. Помоћни објекти могу бити у дворишном простору иза главног објекта и на удаљености од минимално 1,5 m од међе.

- **Величина грађевинске парцеле** – Минимална површина за изградњу објекта:

- породичног становања - слободностојећи објекат _____ 300 m²

- **Ширина фронта грађевинске парцеле** – Најмања ширина фронта грађевинске парцеле износи за објекте породичног становања:

- минимално слободностојећи објекат _____ 12 m

- **Тип објеката**, у насељима руралног типа, је најчешће слободностојећи, ређе у прекинутом низу, а изузетно у непрекинутом низу (центар насеља). Тип објекта се утврђује према преовлађујућем типу у окружењу, облику и величини парцеле, конфигурацији терена, постојећим објектима на парцели и на суседним парцелама и сл.

- **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, и
- двојне објекте на бочном делу дворишта 4 m.

- **Максимални индекс заузетости** износи за породично становање 40%

- **Максимална спратност** износи:

- за породичне стамбене објекте је П+1+ПК,

- Минимална површина која на парцели мора остати слободна, односно уређене и озелењена, износи за породично становање _____ 40%

- **Минимална удаљеност** за објекте породичног становања је 4 m. Постојећи објекти чија међусобна удаљеност износи мање од 3 m не могу на тој страни имати отворе стамбених просторија (у случају реконструкције).

- **Ограђивање** - Грађевинске парцеле могу се ограђивати зиданом оградом до висине од 0,90 m (рачунајући од коте тротоара) или транспарентном оградом до висине од 1,40 m. Парцеле чија је ката 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 одређује надлежни општински орган. 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 1,40 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 1,40 m, која се поставља према катастарском плану и оперативу, тако да стубови ограде буду на земљишту власника ограде. Врата и капије на уличној оградни не могу се отварати ван регулационе линије.

Парцела у сеоском насељу може се преграђивати у функционалне целине (стамбени део, економски део, економски приступ, стамбени приступ и окућница), с тим да висина унутрашње ограде не може бити већа од висине спољне ограде.

- **Паркирање и гаражирање возила** је обавезно у оквиру сопствене грађевинске парцеле, изван површине јавног пута у односу једно паркинг место/једна стамбена јединица, код породичног становања. Возила могу бити паркирана или гаражирана у објекту или на парцели.-

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

ПРАВИЛА ЗА ИЗГРАДЊУ СЕПТИЧКИХ ЈАМА

У насељима у којима не постоји канализација, отпадне воде насеља се евакуишу у септичке јаме. Полазиште за њихово грађење је следеће:

(а) 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.

(б) Септичке јаме поставити : мин. 2m од оgrade комплекса; мин. 5m од објекта; мин. 10m од регулационе линије; и мин. 20m од бунара.

(в) 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.

(г) 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.

(д) Дубина септичке јаме треба да буде у границама 1,25÷2,0 m. а однос ширине према дужини да се креће од 1:2 до 1:4. За мање септичке јаме препоручује се септичка јама са 2 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 m³.

(ђ) Септичке јаме треба да одговарају следећим условима:

- Улив и излив, у септичкој јами ширине до 1,25 m, могу се изграђивати са цевима или у виду вертикалних преграда. Код улива и излива са фазонским комадом у виду Т-рачве, треба доћи део рачве да буде уроњен испод површине течности око 45 cm, а горњи део да око 20 cm надвисује горњу површину масне коре.

- Кота дна уливне цеви не сме бити испод нивоа течности у јами нити више од 5 cm изнад нивоа. ○ Брзина дотока испред јаме не сме бити већа од 1,0 m/s.

- За јаме ширине веће од 1,25 m улив и излив може бити уређен са два или више фазонских комада у виду Т-рачви које морају бити одозго приступачне.

- Септичке јаме које се налазе у близини објекта морају по правилу бити покривене бетонском плочом, док се оне које су удаљене од објекта могу изводити са лакшом покривком, али морају да буду ограђене да буду безбедне и за мање животиње.

- Покривене септичке јаме треба да имају вентилацију за одвођење гасова, који могу бити експлозивни и опасни по окружење.

- Пажњење септичких јама се обавља по потреби, али се не сме дозволити препуњавање и изливање у окружења. Код насеља која имају водовод, а не и канализацију, општина може донети одлуку да се пажњење септичких јама обавља по аутоматизму, без позива власника, посебно у случајевима уколико домаћинства не поштују дисциплину уредног пажњења. При томе увек треба остављати мање количине садржине у циљу бржег сазревања новог наталоженог муља (мах. 20%).

Материјал извађен из јаме мањих постројења одвози се цистернама до ППОВ (када буде изграђено), односно, на лагуне или поља за сушење муља.

- Количина воде коју треба узети у обзир при одређивању капацитета септичких јама прорачунава се с обзиром на број становника или број и врсту санитарних уређаја односно

изливних места. Минимална количина воде за поједина домаћинства која имају водовод, а нису прикључени на канализацију за отпадне воде треба да износи 150 L/становнику на дан.

(е) Гранично ревизионо окно извести 1,5 m унутар регулационе линије и у истом извршити каскадирање (висинска разлика чија је минимална вредност 0,6 m, а максимална 3 m). Прикључак од ревизионог силаза па до канализационе мреже извести падом од 2% до 6% управно на улични канал искључиво у правој линији без хоризонталних и вертикалних ломова.

ЗАКОНСКА РЕГУЛАТИВА : Закон о енергетици (Сл. гласник РС бр. 145/2014, 95/2018 - др.закон, 40/2021, 35/2023 - др.закон, 62/2023 и 94/2024)

Члан 218 : Власник или носилац других права на непокретности који намерава да изводи грађевинске радове у зони заштите енергетског објекта, пре подношења захтева за издавање грађевинске дозволе, дужан је да прибави сагласност енергетског субјекта.

Сагласност из става 8. овог члана енергетски субјект издаје у року од 15 дана од дана подношења захтева за издавање сагласности. Захтев се подноси на обрасцу чију садржину уређује енергетски субјект и објављује на свом сајту. Уз захтев инвеститор објекта/радова прилаже елаборат оверен од стране овлашћеног лица у складу са законом.

Заштитни појас за надземне електроенергетске водове, са сваке стране вода од крајњег фазног проводника, има следеће ширине **за напонски ниво 1 kV до 35 kV** :

- (1) **за голе проводнике 10 метара**, кроз шумско подручје 3 метра;
- (2) **за слабо изоловане проводнике 4 метра**, кроз шумско подручје 3 метра;
- (3) **за самоносеће кабловске снопове 1 метар**.

МЕРЕ ЕНЕРГЕТСКЕ ЕФИКАСНОСТИ

Објекти високоградње морају бити пројектовани, изграђени, коришћени и одржавани на начин којим се обезбеђују прописана енергетска својства у складу са Правилником о енергетској ефикасности зграда („Сл. гласник РС“, бр.61/11). Ова својства се утврђују издавањем сертификата о енергетским својствима који чини саставни део техничке документације која се прилаже уз захтев за издавање употребне дозволе.

5. УСЛОВИ ИЗГРАДЊЕ ОБЈЕКТА И УРЕЂЕЊА ПАРЦЕЛЕ

1. Подаци о планираним објектима

- **Врста планираних радова** : нова изградња.
- **Типологија објекта** : слободностојећи
- **Намена објекта** : становање.
- **Садржај објекта** : све у функцији становања

Новоформирана грађ. парцела ГП1	1200 m ²
укупна БРГП надземно:	156.18 m ²
укупна БРУТО изграђена површина:	156.18 m ²
укупна НЕТО површина:	131,46 m ²

површина приземља (брuto):	156.18 m ²
површина земљишта под објектом/заузетост (етажа сутерена):	156.18 m ²
спратност (надземних и подземних етажа):	ПР (приземље)
висина објекта (Мерено од коте ±0,00, готовог пода приземља до слеме)	6,00 м
апсолутна висинска кота (венац, слеме, повучени спрат и др.)	349.24 m.n.v. венац 352.34 m.n.v. слеме
„чиста“ висина:	2,63 м
број функционалних јединица :	1 стан
број гаража/гаражних места:	0
број паркинг места:	2 ПМ на парцели
материјализација фасаде:	Демит фасада
нагиб крова (нових):	30°
материјализација крова:	Цреп (типа <i>Bramac</i>)
Проценат зелених површина:	63,20 % (758,43 m ²)
Индекс заузетости:	13,00%
Индекс изграђености	0,13
Начин грејања:	Чврста гор

- **Положај објекта на парцели** : у свему према ИДР-у и Графичком прилогу. Објекат је пројектован на удаљености око 6,0 метра од улице Радоја Дамјановог, око 3,7 до 4,0 метара од јужног дела катастарске парцеле односно од планиране јужне границе грађевинске парцеле, од планиране источне границе парцеле објекат је удаљен око 6,30 метара а од

источне границе катастарске парцеле односно од суседа – катастарске парцеле број 746/4 КО Врањани, објекат је пројектован на удаљености већој од 25,0 метара. У погледу удаљења испоштовани су сви минимуми задати Планом.

- **Термичка заштита** : у складу са одредбама Правилника о енергетској ефикасности („Службени гласник РС“ број 61/11) предвидети одговарајућу термичку заштиту објекта
- **Стабилност објекта** : објекат пројектовати за осми степен сеизмичности по МКС.

У складу са чл.8ђ Закона о планирању и изградњи, током спровођења обједињене процедуре, надлежни орган искључиво врши проверу испуњености формалних услова за изградњу и не упушта се у оцену техничке документације, нити испитује веродостојност докумената које прибавља у тој процедури, већ локацијске услове издаје у складу са актима и другим документима из члана 8б овог Закона.

Одговорни пројектант дужан је да идејни пројекат уради у складу Законом и правилницима за изградњу ове врсте објекта као и са правилима уређења и грађења и свим осталим условима садржаним у локацијским условима.

5.2 Урбанистички показатељи :

Површина за обрачун коефицијената износи :

- површина планиране грађ. парцеле : 1200 м²
- Површина под планираним објектом : 156,18 м²
- индекс заузетости парцеле : 13 % < 40%-макс.коэф.одређен Планом

5.3 Услови уређења парцеле

Озелењавање слободних површина

Слободне површине затравити и озеленети уз примену садног материјала који не спречав природно проветравање простора у проценту од 20%. Идејним решењем је планирано партерн уређење од 63,20 % зелених површина, што задовољава услов задат Планом.

Колски и пешачки приступ објекту

Планирани приступ је директан на јавну саобраћајну површину, некатегорисани пут, улица Радоја Дамјановог, изграђена на катастарској парцели број 793 КО Врањани која је у јавној својини.

Паркирање

Паркирање и гаражирање возила је обавезно у оквиру сопствене грађевинске парцеле, изва површине јавног пута, по критеријуму : једно паркинг место по једној стамбеној јединици. У овој случају је потребно обезбедити 1 паркинг место, а ИДР-ем је обезбеђено 2. ПМ на парцели. Мест за смештај возила и простор за маневрисање возила приликом уласка/изласка на места за смештај у зависности од угла паркирања, димензионисати према важећим нормативима. Димензиј просторног габарита (2,5х5,0 за управно и 2,3х6,0 за подужно паркирање) су полазни геометријски стандард у планирању и пројектовању паркиралишта за путничке аутомобиле.

Ограђивање

Грађевинска парцела се може оградити зиданом оградом до висине од 0,90м (рачунајући од кот тротоара), или транспарентном оградом до висине од 1,40м. Зидане и друге врсте оград 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 земљишт власника ограде. Врата и капије на уличној огради не могу се отворати ван регулационе линије.

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 %.

Атмосферске воде са крова и околних платоа одвести до зелених површина или спровест риголама до јавних површина, с обзиром да у том делу града нема изграђене атмосферск канализације.

Површинске воде са једне грађевинске парцеле несмеју угрожавати суседне парцеле и објекте нити јавне површине.

Заштита суседних објеката

На грађевинским парцелама није дозвољена било каква изградња која би могла угрозити објекте н суседним парцелама и њихову функцију. Приликом формирања градилишта и изградње потребн је обезбедити све објекте на парцели као и суседне објекте у погледу статичке стабилности.

Одлагање отпада

Одлагање отпада врши се у одговарајуће посуде у сопственом дворишту за породичне стамбене објекте, односно у контејнере смештене на погодним локацијама у склопу парцеле или у одговарајућим просторијама у објекту за вишепородичне и пословне објекте, а у складу са прописима за објекте одређене намене. За смештај контејнера потребно је осигурати посебан простор ограђен зеленилом.

6. УСЛОВИ ЗА ПРИКЉУЧЕЊЕ НА ИНФРАСТРУКТУРУ прибављени од имаоца јавних овлашћења

Водоводна и канализациона инфраструктура – све према Техничким условима за пројектовање и прикључење бр.4318/1 од 27.05.2025.год. издатим од стране ЈКП "НАШ ДОМ" ПОЖЕГА. На предметној локацији постоје услови за прикључење на водоводну мрежу. На предметној локацији нема изграђене канализационе мреже. Одвођење отпадних вода решити изградњом септичке јаме. Септичка јама, мора бити изграђена према правилима струке и условима наведених у овом акту, поднаслов ПРАВИЛА ЗА ИЗГРАДЊУ СЕПТИЧКИХ ЈАМА.

Електроенергетска инфраструктура – све према Условима за пројектовање и прикључење, број:2561200-D-09.18.-200675/2-25 од 21.05.2025.год., издатим од стране «Електродистрибуција Србије» д.о.о. Београд, Огранак Електродистрибуција Ужице. У условима је наведено : „Преко парцеле предвиђене за градњу објекта прелази надземни вод 1 kV изведен голим (АЦС) проводником, који је у власништву Електродистрибуције Србије д.о.о. Београд, па је при изградњи потребно испоштовати члан 218. Закона о енергетици (Сл. гласник РС бр. 145/2014, 95/2018 - др.закон, 40/2021, 35/2023 - др.закон, 62/2023 и 94/2024).“

Уз услове за пројектовање и прикључење достављен је и Уговор о пружању услуге за прикључење на дистрибутивни систем електричне енергије број 2561200-D-09.20.-200675-25-UGP од 21.05.2025.год., 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.

Ови Услови имају важност 24 месеци уколико се у том периоду не исходују локацијски услови. У супротном, важе све време важења локацијских услова, односно до истека важења грађевинске дозволе.

Услови заштите културних добара – поступати у складу са дописом бр.571/2 од 23.05.2025.год. прибављеним од стране Завода за заштиту споменика културе Краљево. На кат. парцели 747/2 КО Врањани која је предмет изградње тренутно се налази засад малина. Извршено је рекогносцирање поораних парцела у непосредној околини и на њима није утврђено постојање археолошког материјала. У прошлости није дефинисано постојање материјала ни на предметној парцели.

За изградњу на парцели бр.747/2 КО Врањани важе опште одредбе Закона о културном наслеђу чланови 30 и 31, а у вези са члановима 109 и 110 Закона о културним добрима.

Завод за заштиту споменика културе као територијално надлежна служба заштите непокретних културних добара има могућност обустављања радова уколико утврди да се не изводе у складу са издатим мерама.

Сви наведени технички услови су саставни део ових локацијских услова, и у потпуности се морају испоштовати. За штете настале због непоштовања истих трошкове сноси инвеститор.

7. ПОДАЦИ О ПОТРЕБИ СПРОВОЂЕЊА ПРОЦЕДУРЕ ПРОЦЕНЕ УТИЦАЈА НА ЖИВОТНУ СРЕДИНУ

Овај орган је узео у обзир критеријуме за одлучивање о потреби израде процене утицаја на животну средину наведене у Листи I- Пројекти за које је обавезна процена утицаја на животну средину и Листи II- пројеката за које се може захтевати процена утицаја на животну средину, утврђене Уредбом о утврђивању листе пројеката за које је обавезна процена утицаја и листе пројеката за које се може захтевати процена утицаја на животну средину и Листе ("Сл.гл.РС",бр.114/08).

Предметни пројекат није садржан у наведеним листама те нема потребе за спровођењем процедуре процене утицаја на животну средину.

ОБАВЕЗА ЈЕ инвеститора да примени важеће техничке нормативе и стандарде прописане за изградњу, коришћење и одржавање ове врсте објеката, сигурносну и другу опрему, у складу са важећим техничким нормативима и стандардима, односно прописима којима се уређује изградња и коришћење ове врсте објеката као и да се истих придржава у току пословне експлоатације као и одговарајућих мера заштите и услова које су утврдили други овлашћени органи и организације.

8. ПОДАЦИ О ПОСТОЈЕЋИМ ОБЈ. КОЈЕ ЈЕ ПОТРЕБНО УКЛОНИТИ ПРЕ ГРАЂЕЊА

Увидом у Идејно решење констатовано је да на планираној грађевинској парцели не постоје објекти предвиђени за уклањање.

9. ПРОМЕНА НАМЕНЕ ПОЉОПРИВРЕДНОГ ЗЕМЉИШТА

Планирана грађевинска парцела која се формира од дела кат. парцеле бр. 747/2 КО Врањани је површине 1200 м², према врсти земљишта води се као грађевинско земљиште изван грађевинског подручја, а по култури ЊИВА 5. КЛАСЕ.

Минимална површина парцеле одређена планом за изградњу ове врсте објеката : слободно стојећи објекат становања, за све врсте изградње износи 300м², а индекс заузетости 40 %. Површина под планираним објектом је 156,18м².

Изградња на пољопривредном земљишту није могућа без промене намене истог, стога је за планирану изградњу површине под објектом 156,18м², уз задате параметре, потребно извршити промену намене земљишта у површини од 390,00 м².

Уз захтев за издавање грађевинске дозволе доставити доказ да је плаћена накнада за промену намене земљишта из пољопривредног, односно шумског земљишта, у грађевинско земљиште, ако се ради о земљишту за које је прописано плаћање ове накнаде пре издавања грађевинске дозволе, у складу са чл.16 Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем ("Сл. гласник РС", бр.96/2023).

10. ПОСЕБНИ УСЛОВИ

- Уз захтев за издавање грађевинске дозволе, потребно је приложити доказ о одговарајућем праву на земљишту или објекту у смислу Закона.
- На листу Ситуација водонепропусна септичка јама је приказана на удаљености мањој од планом предвиђене. Септичке јаме поставити : мин. 2m од оgrade комплекса; мин. 5m од објекта; мин. 10m од регулационе линије; и мин. 20m од бунара. Уз захтев за издавање грађевинске дозволе, у потребној документацији, могуће је приказати техничке карактеристике септичке јаме (као и њен положај у складу са наведеним), ради прибављања јединствене грађевинске дозволе за основни и помоћни објекат (септичка јама).
- Такође, могуће је, у посебном поступку, поднети захтев за прибављање решења о одобрењу за извођење радова. Септичка јама спада у помоћне објекте који су у функцији главног објекта, а граде се на истој парцели на којој је саграђен или може бити саграђен главни стамбени, пословни или објекат јавне намене (гараже, оставе, септичке јаме, бунари, цистерне за воду и сл.). По захтеву инвеститора за изградњу помоћних објеката, орган надлежан за издавање грађевинске дозволе издаје решење о одобрењу за извођење радова. Садржај и контрола техничке документације која се прилаже уз захтев за издавање решења о одобрењу извођења радова, уређује се прописом којим се прописује садржај техничке документације.
- У складу са чл.16 став 2 тачка 12 Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем ("Сл. гласник РС", бр.96/2023), уз захтев за издавање грађевинске дозволе доставити доказ да је плаћена накнада за промену намене земљишта из пољопривредног, односно шумског земљишта, у грађевинско земљиште, ако се ради о земљишту за које је прописано плаћање ове накнаде пре издавања грађевинске дозволе.
- према Условима за пројектовање и прикључење број : 2561200-D-09.18.-151051/2-25 од 16.04.2025.год., издатим од стране «Електродистрибуција Србије» д.о.о. Београд, Огранак Електродистрибуција Ужице, при изградњи је потребно испоштовати члан 218. Закона о енергетици („Сл. гласник РС“, бр. 145/2014, 95/2018 - др.закон, 40/2021, 35/2023 - др.закон, 62/2023 и 94/2024), којим је дефинисан заштитни појас ширине од 10 м, са сваке стране вода, за голе проводнике напонског нивоа 1 kV. Обавезна је израда елабората, у коме се даје тачан однос предметног далековода и објекта који ће се градити, уз задовољење горе поменутих Техничких прописа. Власник или носилац других права на непокретности који намерава да изводи грађевинске радове у зони заштите енергетског објекта, пре подношења захтева за издавање грађевинске дозволе, дужан је да прибави сагласност енергетског субјекта. Сагласност из става 8. члан 218, енергетски субјект издаје у року од 15 дана од дана подношења захтева за издавање сагласности. Захтев се подноси на обрасцу чију садржину уређује енергетски субјект и објављује на свом сајту. Уз захтев инвеститор објекта/радова прилаже елаборат оверен од стране овлашћеног лица у складу са законом. Прибављену сагласност приложити уз захтев за издавање грађевинске дозволе.
- Иако за изградњу наведеног објекта није прописана законска обавеза прибављања сагласности на техничку документацију у погледу мера заштите од пожара, у фази пројектовања и извођења радова са свим припадајућим инсталацијама, опремом и уређајима, потребно је применити мере заштите од пожара утврђене важећим законима, техничким прописима, стандардима и другим актима којима је уређена област заштите од пожара.
- Сви наведени технички услови су саставни део ових локацијских услова и у потпуности се морају испоштовати. За штете настале због непоштовања истих трошкове сноси инвеститор.

11. 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.

12. УЗ ЗАХТЕВ ЗА ИЗДАВАЊЕ ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА ПРИЛОЖЕНО ЈЕ :

- Доказ о уплати (накнада за ЦЕОП и РАТ)
- Катастарско-топографски план локације од 06.02.2025.год., снимак и обрада : " Адам Ђоковић Пр ГЕО ГРИД ИНГ ", овера :Небојша Ђедовоћ, стр.инж.геодезије.
- Идејно решење (dwg и pdf формат), 0-Главна свеска и 1-Пројекат архитектуре, број техничке документације ИДР- 20250328-1, Чајетина март 2025.год., урађено од стране пројектанта Биро за пројектовање „УРБАН КОНЦЕПТ“ Златибор, одговорно лице пројекта и главни пројектант : Јелица Пашић Јовановић, маст.инж. арх., број лиценце : 300 Р985 18.
- Пуномоћје оверено од стране инвеститора.

13. ДАЉЕ ПОДНОШЕЊЕ ЗАХТЕВА

- 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.96/23) 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.арг.gov.rs/eregistrationportal/>. 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.96/2023) и доказ о власништву.

14. 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.

15. НАПОМЕНА:

Саставни део издатих Локацијских услова је и :

- Графички прилог бр.1 – извод из ИДР-а
- Идејно решење (dwg и pdf формат), 0-Главна свеска и 1-Пројекат архитектуре, број техничке документације ИДР- 20250328-1, Чајетина март 2025.год., урађено од стране пројектанта Биро за пројектовање „УРБАН КОНЦЕПТ“ Златибор.
- Сви наведени технички услови у целости и истоветној и идентичној садржини.

ПО начелнице ОУ Пожега,

Драгана Стефановић, дипл.инж.арх.

Графички прилог бр.1
(Извод из ИДР-а , ЛИСТ СИТУАЦИЈА)

