

# РЕПУБЛИКА СРБИЈА

## Општина Пожега

### Општинска управа

Одељење за урбанизам, грађевинарство,

стамбено-комуналне послове и

заштиту животне средине

03 број 350–63/2018

ROP-POZ-6101-LOC-1/2018

16.04.2018. године

### П о ж е г а

Одељење за урбанизам, грађевинарство, стамбено - комуналне послове и заштиту животне средине Општинске управе Пожега, решавајући по захтеву Сандре Јовичић из Расне, [REDACTED], који је поднет преко пуномоћника Ковачевић Миљка из Пожеге, [REDACTED], на основу члана 53а Закона о планирању и изградњи („Сл.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 и 145/14) и Просторног плана општине Пожега (Службени лист општине Пожега бр.8/13) издаје

## ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ за изградњу стамбеног објекта на кат. парцели број 550/1 КО Расна

### 1. Подаци о катастарској парцели/локацији

- Према Копији плана и Препису листа непокретности број 2093 КО Расна, заводни број 952-04-15/2018 од 21.03.2018.године, издатим од надлежног Републичког геодетског завода - Службе за катастар непокретности Пожега, катастарска парцела број 550/1 КО Расна се према врсти земљишта води као шумско земљиште, шума 3. класе у површини од 11,07 ари. Власник предметне катастарске парцеле је Јовичић Сандра (Милан), Расна, [REDACTED], са обимом удела 1/1.

Пошто тражени податак о подземним инсталацијама на локацији није достављен кроз обједињену процедуру, извршен је накнадни увид службеног лица из РГЗ-СКН Пожега у катастар водова (18.04.2018.године), када је утврђено да на кат. парцели број 550/1 КО Расна нема евидентираних подземних инсталација.

### 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 два стана, које се користе за стално становање или повремено боравак, до 400м<sup>2</sup> и П+1+Пк (ПС), категорије А (незахтевни објекти), класификациони број 112111.*

### 3. Намена, правила уређења и грађења из ПШО Пожега

- Катастарска парцела број 550/1 КО Расна се налази у подручју обухваћеним Просторним планом општине Пожега (Службени лист општине Пожега број 8/13).

- У мрежи насеља општине Пожега, насеље Расна представља насеље II ранга – центар заједнице села.

- Центри заједнице насеља представљају матичне центре за насеља која се на њих непосредно наслањају. Они су нуклеуси, око којих се формирају основне заједнице насеља. Они треба да омогуће остваривање принципа “концентрисане децентрализације”, односно груписање становништва. Центри заједнице насеља ће обезбедити квалитетне животне услове за задржавање становништва. У овим центрима ће се обезбедити развој и виши квалитет услуга и објеката јавних служби које ће опслуживати становништво гравитирајућих насеља.

- Расна је центар заједнице села у југозападном делу општине, коме ће гравитирати око 3787 становника и чија територија обухвата насеља: Расна, Висибаба, Узићи, Здравчићи, Тврдићи и Радовци. Насеље Узићи већим делом гравитирају Ужицу.

- Основу развоја ће чинити развој прерађивачких капацитета, сервиса и услуга везаних за пољопривредну производњу, али и развој привреде, као и сервиса и услуга дуж главних

саобраћајница. Контролом коришћења земљишта неопходно је спречити изградњу на пољопривредном земљишту. Акценат у пољопривредној производњи је на ратарству, са стварањем услова за производњу здраве хране и органске пољопривреде.

- Према намени простора дефинисаној у графичком прилогу ППО Пожега – Шеми насеља, кат. парцела број 550/1 КО Расна је по намени постојеће шумско земљиште и налази се између парцела постојећег изграђеног руралног становања. У складу са прелазним и завршним одредбама просторног плана може се одобрити изградња у складу са правилима доминантне намене у окружењу (постојеће рурално становање).

- Објекти становања (руралног становања) могу бити:
  - објекти вишепородичног становања у центрима насеља,
  - објекти породичног становања,
  - објекти руралног становања (са економским двориштем),
  - објекти викенд становања и двојног становања за одмор и издавање.
- У оквиру намене становања (осим код викенд становања), могу се градити:
  - стамбени објекти (намена искључиво становање);
  - објекти мешовите функције (стамбено-пословни, који осим стамбеног дела садрже и радне-пословне просторије функционално одвојене од становања);
  - пословни објекат (садржи просторије за одвијање пословних делатности или одређених врста производних делатности из области производње чије одвијање је дозвољено унутар зоне становања);
  - економски објекти за потребе руралног становања;
  - помоћни објекти у функцији објеката основне намене.
- Могуће пратеће намене становању: делатности, трговина, занатство, угоститељско, услуге, здравство, дечија и социјална заштита, образовање, култура, верски објекти, комунални и саобраћајни објекти у функцији становања, пословања и снабдевања горивом, мешовито пословање, пољопривредна производња и мала привреда.
- Намене објеката чија градња је забрањена: делатности које вибрацијама, буком, гасовима, мирисима, отпадним водама и другим штетним дејствима могу да угрозе околину и не представљају намену компатибилну претежној намени околине.
- Минимална величина грађевинске парцеле у зони руралног становања за слободностојећи објекат породичног становања је 300,0м<sup>2</sup>.
- Минимална ширина фронта грађевинске парцеле за слободностојећи објекат породичног становања је 12,0м.
- Уз општински пут, граница заштитног појаса (5 м од регулационе линије) представља грађевинску линију.
- Максимални индекс заузетости је 40%.
- Највећа дозвољена спратност породичног стамбеног објекта је П+1+Пк.

#### **4. Услови изградње објекта и уређења парцеле**

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

- Радови који се врше: изградња
- Врста објекта: слободностојећи објекат
- Намена објекта: породични стамбени објекат
- Величина објекта: макс. 9,30 x 14,03м
- Садржај објекта: две функционално одвојене стамбене јединице:
  - у приземљу - гарсоњера и део трособног стана у
  - у поткровљу – трособан стан
- Планирана спратност објекта: П+Пк
- Површина под објектом (брuto): 120,45м<sup>2</sup>
- Бруто развијена грађевинска површина: 191,66м<sup>2</sup>
- Висина објекта: 6,46м
- Позиција објекта: према ИДР
- Облик крова, кровне равни: према ИДР
- Врста кровног покривача: према ИДР
- Отвори на фасади: без ограничења, слободно формирани, према ИДР
- Обрада фасаде: фасада мора бити завршно обрађена. Форму и текстуру обраде одредити тако да се иста уклопи у постојећи амбијент; користити светлије нијансе и

тонове за фасаду.

- Снегобрани и олуци: обавезно постављање.
- 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.
- Пројектну документацију радити у складу са свим важећим техничким нормативима, прописима и законским одредбама за ту врсту објекта са посебним акцентом на стабилност објекта.

#### 4.2 Услови уређења парцеле

- Слободне површине затравити и озеленети уз примену садног материјала који не спречава природно проветравање простора.
- 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 отворати ван регулационе линије.
- Паркирање и гаражирање возила је обавезно у оквиру сопствене грађевинске парцеле, изван површине јавног пута, у односу минимално једно паркинг место/једна стамбена јединица. У конкретном случају је потребно обезбедити минимално 2 паркинг места на слободном делу парцеле.

#### 4.3 Урбанистички показатељи:

- **будући на парцели, са изградњом планираног објекта:**
  - индекс заузетости парцеле под објектом 10,88 %
  - индекс изграђености на парцели 0,17

### 5. Услови за прикључење на инфраструктуру

**Саобраћајни приступ** – Саобраћајни приступ је директан, са постојећег некатегорисаног пута, који тангира локацију са јужне стране.

**Водовод и канализација** – Према Техничким условима број 786/1 од 03.04.2018.године издатим од ЈКП „Наш дом“ Пожега, за предметну локацију постоје услови за прикључак на водоводну мрежу, који се може извести на постојећу водоводну цев пречника 63мм, која се налази на око 150м од поменуте парцеле.

Објекат се не може прикључити на канализациону мрежу, јер иста није изграђена. Одвођење отпадних вода решити изградњом септичке јаме.

**Електроенергетска мрежа** - Према Условима за пројектовање и прикључење на дистрибутивни систем електричне енергије број Д.09.20.-93832/1-2018 од 13.04.2018.године, издатим од надлежног предузећа ЈП «Електропривреда Србије» – Погон Пожега, постоје техничке могућности за прикључак планираног објекта, с тим што је инвеститор дужан да испуни обавезе 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 Д.09.20.- 93832/1-18 -УГП 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.

Сви наведени технички услови имаоца јавних овлашћења су саставни део ових

## локацијских услова.

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

- Нема објеката за уклањање. Парцела је неизграђена.

### 7. Посебни услови

- Катастарска парцела број 550/1 КО Расна се води као шумско земљиште, па је потребно пре подношења захтева за грађевинску дозволу извршити промену намене дела катастарске парцеле из шумског у грађевинско земљиште.

Имајући у виду планирану површину под објектом (120 м<sup>2</sup> бруто) и максималну заузетост грађевинске парцеле под објектом (40%), дефинисана је минимална површина грађевинске парцеле за предметни објекат, тј. минимална површина за коју се мора извршити промена намене шумског земљишта износи 300м<sup>2</sup>.

Промена намене шумског у грађевинско земљиште се врши у посебном поступку код надлежног министарства, у складу са законом којим се уређује шумско земљиште.

### 8. Рок важности локацијских услова

- Локацијски услови важе 12 месеци од дана издавања или до истека важења грађевинске дозволе издате у складу са тим условима, за катастарску парцелу за коју је поднет захтев.

### 9. Обавезе инвеститора

Подлога на којој је рађено ситуационо решење ИДР није адекватна, тј. није у складу са чланом 40 став 1 тачка 1, став 3 и став 4 Правилника о садржини, начину и поступку израде и начин вршења контроле техничке документације према класи и намени објекта (Сл.гл.РС бр.23/2015, 77/2015, 58/2016, 96/2016 и 67/2017). Графички прилози идејног решења израђују се на геодетској подлози снимљеној и овереној од регистроване геодетске организације са одговарајућом лиценцом, за коју није неопходно прибављати оверу РГЗ-СКН Пожега. Таква подлога садржи топографски приказ терена, са минимумом података неопходних за утврђивање локацијских услова и учртаним границама парцела, израђена у пригодној размери која омогућава прегледан приказ.

Обавеза је инвеститора да у складу са чланом 56 Правилника о садржини, начину и поступку израде и начин вршења контроле техничке документације према класи и намени објекта (Сл.гл.РС бр.23/2015, 77/2015, 58/2016, 96/2016 и 67/2017), у даљој разради (графичком делу архитектонског дела пројекта за грађевинску дозволу) графичке прилоге уради на одговарајућој геодетској подлози коју чини топографски снимак предметне локације интегрисан са катастарским планом, израђен од стране регистроване геодетске организације са одговарајућом лиценцом.

### 10. Подношење даљих 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. 113/2015, 96/2016 и 120/2017) 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/>. 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.23/2015, 77/2015, 58/2016, 96/2016 и 67/2017) и доказ о власништву.

### **11. Поука о правном средству**

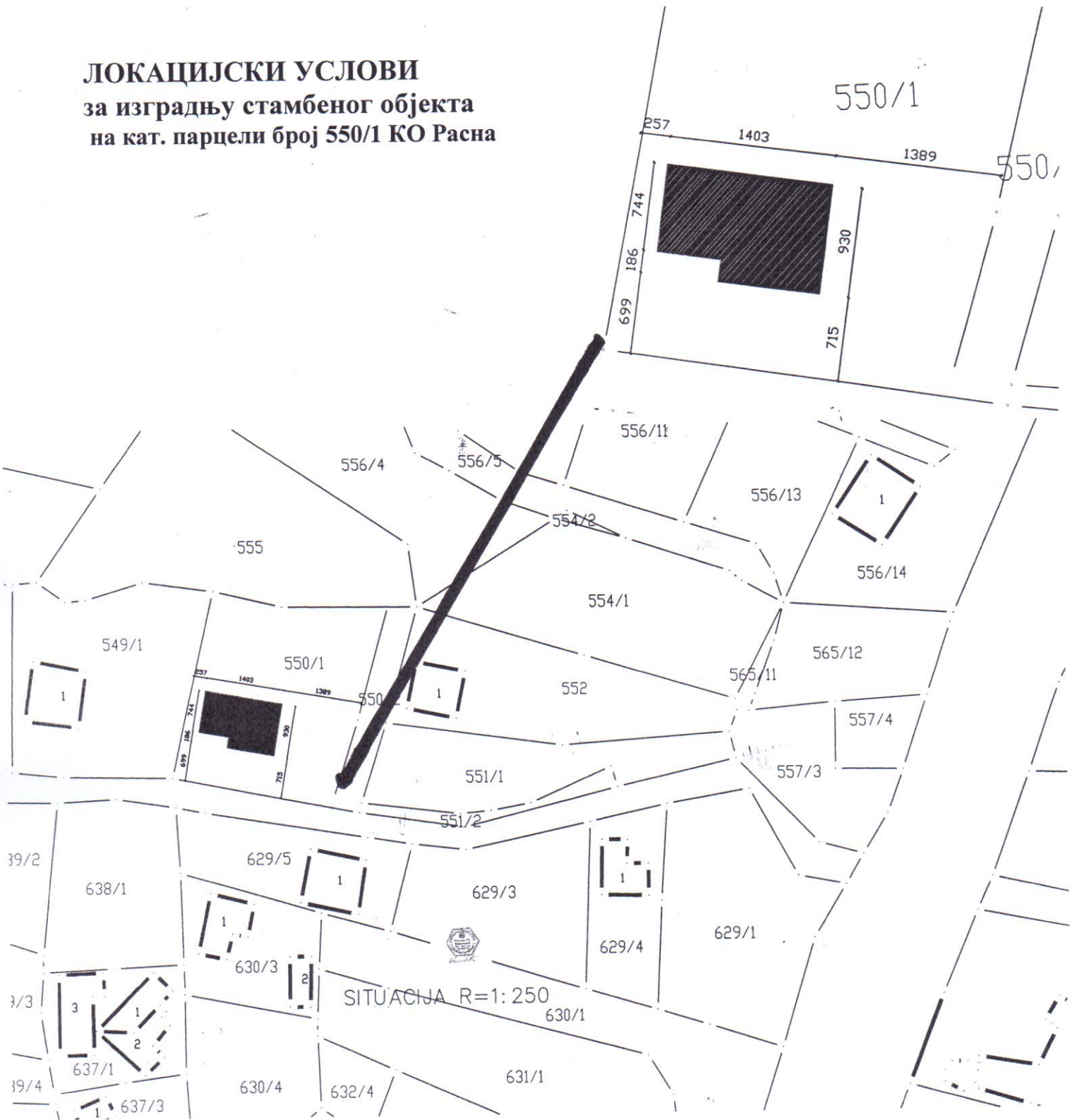
- На издате локацијске услове може се поднети приговор надлежном општинском већу у року од три дана од дана достављања локацијских услова.

Напомена: Саставни део издатих локацијских услова је графички прилог бр.1, идејно решење и сви услови имаоца јавних овлашћења

Обрадила: Мирјана Вајовић, дпп

Н а ч е л н и к,  
Нада Красић, дпп

**ЛОКАЦИЈСКИ УСЛОВИ**  
**за изградњу стамбеног објекта**  
**на кат. парцели број 550/1 КО Расна**



**ROP-POZ-6101-LOC-1/2018**  
**03 број 350-63/2018 од 16.04.2018.године**  
**Оверава:**