

РЕПУБЛИКА СРБИЈА

Општина Пожега

Општинска управа

Одељење за урбанизам, грађевинарство,

стамбено-комуналне послове и

заштиту животне средине

03 број 350–697/2023

**ROP-POZ-31542-LOC-2/2023**

10.11.2023.год.

**П о ж е г а**



Одељење за урбанизам, грађевинарство, стамбено - комуналне послове и заштиту животне средине Општинске управе Пожега, решавајући по захтеву више инвеститора Јелене Васић (ЈМБГ [REDACTED]) и Васић Теодоре и Васић Иване, све из Обреноваца, ул. [REDACTED], поднетом преко пуномоћника Миљка Ковачевића ЈМБГ [REDACTED] из Пожеге, ул. [REDACTED], а 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, 52/2021 и 62/2023) и Плана генералне регулације "Предеоне целине Тометино поље" - Пожега („Сл. лист општине Пожега“ бр. 8/13 и 6/16), издаје

### ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

за изградњу стамбене зграде – јединствен апартмански објекат са три двоетажне засебне јединице, спратности П+Пк, на кат. парц. бр.236/19 КО Љутице

#### 1. ПОДАЦИ О КАТАСТАРСКОЈ ПАРЦЕЛИ/ЛОКАЦИЈИ

1. Подаци прибављени по службеној дужности са сајта Републичког геодетског завода, Геодетско-катастарски информациони систем, број листа непокретности : 607, од 16.10.2023.год., за катастарску парцелу бр.236/19 КО Љутице :

- Површина - 1080 м<sup>2</sup>
- **Врста земљишта** - пољопривредно земљиште
- **Култура** - пашњак б. класе
- Имаоци права на парцели : Васић (Срећко) Ивана, Васић (Срећко) Јелена и Васић (Срећко) Теодора, својина приватна у уделима 1/3.

**1.2** У поступку обједињене процедуре по службеној дужности, прибављена је Копија плана за кат. парцелу бр.236/19 КО Љутице, допис број 952-04-145-22288/2023 од 25.10.2023.год. издата од стране Републички геодетски завод, СКН Пожега.

**1.3** У поступку обједињене процедуре по службеној дужности, прибављено је УВЕРЕЊЕ број : 956-307-8656/2023 од 06.04.2023.год., од стране Републички геодетски завод - Сектор за катастар непокретности - Одељење за катастар водова Ужице, којим се потврђује да сагласно подацима катастра водова за општину ПОЖЕГА, на кат. парцели 279/1 КО Љутице нема евидентираних водова.

**1.4** Уз захтев за издавање локацијских услова приложен је Катастарско-топографски план локације из октобра 2022.год., израђен од стране Геодетски биро Чајетина.

**1.5** Катастарска парцела бр.236/19 КО Љутице има довољну површину, ширину фронта као и (индиректан) приступ јавној саобраћајној површини, 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 објектима Стамбене зграде са три или више станова :

- опис : Издвојене стамбене зграде са три стана, за стално становање или за повремени боравак
- додатни критеријум : површине до 400 м<sup>2</sup> и максималне спратности П+1+Пк/ПС
- класификациони број : 112211
- категорија : А – незахтевни објекти
- заступљеност : 100 %

## **3. Анализа и оцена постојећег стања**

Постојећа парцела – кат. парцела бр. 236/19 КО Љутице представља неизграђено земљиште. Колски приступ предметној парцели обезбеђен је преко кат. парцеле бр.236/1 КО Љутице, имаоца права Матовић (Радојица) Предислав, уз сагласност власника. На парцели је евидентиран терет – право пролаза, упиан 25.10.2006.год., опис терета : Уговором Опш.суда у Пожеги ов.бр.1891/06 од 11.09.2006 год, конституише се службеност пута преко кат.парцеле 236/1, а која полази од сеоског пута средином кат.парцеле у дужини од око 30м и ширином од 3м, а за потребе уласка Митровић Славише у кат.парцелу број 236/12. Кат. парцела бр.236/1 КО Љутице представља колски и пешачки приступ и свим околним парцелама.

Објекат који ће се градити је спратности П+Пк, габарита 8,90x13,85м, бруто грађевинске површине 259,22м<sup>2</sup>. Објекат је стамбени са 3 апартмана за издавање. У приземљу објекта предвиђене су просторије : улазни подест, улаз, дневни боравак и кухиња, купатило и

степениште и тераса. Приступ на етажу поткровља је предвиђен унутрашњим степеништем. У поткровљу објекта предвиђене су просторије : подест и степениште, две собе и две терасе.

#### **4. НАМЕНА, ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА**

- Катастарска парцела бр.236/19 КО Љутице налази се ван градског подручја и обухваћена је Планом генералне регулације "Предеоне целине Тометино поље" - Пожега („Сл. лист општине Пожега“ бр. 8/13 и 6/16).
- За предметну локацију није рађен урбанистички план детаљне разраде, па се за изградњу на предметној локацији примењују одредбе Плана генералне регулације "Предеоне целине Тометино поље" – Пожега.
- Према Карти Планирана намена површина, кат. парцела бр. 236/19 КО Љутице налази се у обухвату I Фазе реализације, ЗОНА I - Зона туристичког центра, урбанистичка целина I - 2 – Планирано рурално становање у функцији сеоског туризма.
- Увидом у графички приказ који је дат у прилогу Уредбе о проглашењу предела изузетних одлика „Маљен” ("Службени гласник РС", број 83/2021), посматрано подручје није у обухвату површина на којима је утврђен режим заштите трећег степена.

#### **4.1. УСЛОВИ ИЗ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ТОМЕТИНО ПОЉЕ**

Прелиминарна подела планираног грађевинског подручја је са јединственом зоном туристичког центра и другом ободном зоном рестриктивне изградње која се састоји од две просторне целине северне и јужне.

I ЗОНА – Зона туристичког центра ( I фаза реализације)

II ЗОНА – Зона рестриктивне изградње (II фаза реализације)

#### **ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА ПРОСТОРА**

##### **СТАНОВАЊЕ**

Планирано је становања малих густина тј. рурално становање (индивидуалне куће са окућницом и пољопривредним домаћинством) и двојно становање (постојеће викенд насеље). Уз основну намену могуће је формирати и неку другу која не угрожава становање (нпр. трговине, угоститељство, мање канцеларије..), као и јавне намене и зеленило. Становање није планирано као једина функција, већ као претежна намена простора, где су дозвољене све остале намене које су комплементарне становању.

## ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА НА ПОВРШИНАМА ОСТАЛИХ НАМЕНА

У случају изградње објеката компатибилних намена важе правила грађења као за ту целину у којој се ови објекти налазе-односно за врсту становања, осим ако нису објекти са неком специјалном функцијом која захтева мању спратност (нпр. објекти за јавну употребу и сл.).

## ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА СТАНОВАЊЕ

### ОПШТА ПРАВИЛА ЗА СТАНОВАЊЕ

**Основна намена објеката :** Претежна намена објеката која је приказана на графичким прилозима је становање. Као основне намене дозвољене су : породично (рурално) и двојно становање (викенд куће са могућношћу издавања) и њима компатибилне намене (услуге, пословање, објекти за јавну употребу и објекти од општег интереса, спорт и рекреација, зеленило и сл.).

Мешовито пословање и евентуално мањи облик производње је забрањен у оквиру “зоне центра”.

### ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ( делови целина I-1 и I-2 )

Основна намена објеката : Породично становање са компатибилним наменама.

Врста и намена објеката који се могу градити - могуће пратеће намене : објекти јавних намена и служби, зеленило, услужне делатности и пословање (занатски, трговачки, угоститељски и сл.), и евентуално мала привреда под одређеним условима и уколико испуњавају све услове заштите животне средине. Овакви садржаји се могу градити у оквиру стамбеног објекта или као засебни објекти, односно као основна или претежна намена објекта. Врста и намена објеката чија је изградња забрањена: Забрањене су све намене за које се, на основу процене утицаја, установи да угрожавају животну средину и основну намену.

За постојеће становање на посматраном подручју важе правила грађења као за рурално становање (важи за обе фазе реализације).

Тип изградње : - као слободностојећи објекти

**Најмања ширина фронта грађевинске парцеле износи :**

слободностојећи објекат .....10 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>

Величина грађевинске парцеле

- за комерцијалне садржаје (у оквиру ових целина) је иста као и за породично становање.

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

Степен заузетости макс. 40%

Индекс изграђености макс. 0.4

Уређене зелене површине на парцели мин. 30%

**Спратност и висина објеката :** Максимална спратност објеката може бити до П+1+Пк.

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

Спратност стамбених објеката максимално : П+1+Пк

Висина објеката до коте слемена максимално : 10.0 m

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

**Грађевинска линија :** Растојање између регулационе и грађевинске линије је по правилу минимално 3 m, осим када се изградња врши у регулисаном делу улице у коме се регулациона и грађевинска линија поклапају (подручје које већ има формирану регулацију).

### **Положај објекта на парцели :**

Положај објекта у односу на регулациону линију дефинисано на графичком прилогу.

Удаљења од суседних објеката : за слободностојећи минимум 4 m.

Најмање дозвољено растојање основног габарита (без испада) породичног објекта 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

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.

### **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.

### **Ограђивање :**

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 оператату, тако да стубови ограде буду на земљишту власника ограде. Врата и капије се не могу отворати ван регулационе линије.

## 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.

## КОМУНАЛНО ОПРЕМАЊЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ

- Минимални степен комуналне опремљености грађевинске парцеле подразумева:
  - o приступни пут
  - o организован систем водоснабдевања
  - o фекалну канализацију – водонепропусне септичке јаме
  - o прикључак на електроенергетску мрежу
  - o прикључак на телекомуникациону мрежу

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

- 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.

- септичке јаме поставити: минимално 2,0 м од ограде комплекса; минимално 5,0 м од објекта; минимално 10,0 м од регулационе линије; минимално 20,0 м од бунара.

- 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.

- 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.

- Дубина септичке јаме треба да буде у границама 1,25-2,0 м 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 м<sup>3</sup>.

- Септичке јаме треба да одговарају следећим условима:

- улив и излив, у септичкој јами ширине до 1,25 м, 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 цм а горњи део да око 20 цм надвисује горњу површину масне коре.

- кота дна уливне цеви не сме бити испод нивоа течности у јами, нити више од 5 цм изнад нивоа.

- Брзина дотока испред јаме не сме бити већа од 1,0 м/с

- за јаме ширине веће од 1,25 м уливи и излив може бити уређен са два или више фазонских комада уз виоду Т-рачве које морај 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 одвођене гасова, коју могу бити експлозивни и опасни по окружење

- пражњење се обавља по потреби кад се напуне, али се не сме дозволити препуњавање и изливање у окружење.

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.

- 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.
- Ревизиона окна морају се још изградити на местима:



○ где се спајају главни хоризонтални одводници са вертикалним; - ако је вертикални одводник од тога места удаљен више од 1 m; на местима где су каскаде; на местима где се мења правац одводника који спроводи фекалну воду; и код правих одводника на растојању највише 24 m за Ø150 mm.

○ сливници, нужници и остали објекти који леже испод висине до које се може пружити успор из уличне канализације, могу се спојити са каналом ако одговарајући спојни канал од тих објеката има аутоматске или ручне затвараче; ○ где год је могуће избегавати вертикалне спроводнике са уливима и сифонима у спољним, хладним зидовима.

- Отвори на решеткама сливника могу бити на највећим размацима ребара од 15 mm;
- резервоари за лед, рибу и тсл., не смеју бити директно спојени са канализацијом;

○ на сваком имању морају бити везани на канализацију најмање по један сливник у дворишту и по један олућњак; ○ прикључење дренажних вода од објекта извршити преко таложнице за контролу и одржавање пре граничног ревизионог силаза;

- ○ прикључење гаража, сервиса и других објеката, који испуштају воде са садржајем уља, масти, бензина и др., вршити преко таложника и сепаратора масти и уља; ○ у деловима где је канализација извршена по сепарационој систему забрањено је увођење атмосферске воде у одводнике канализације за отпадне воде.

## **Заштита од пожара**

У структури насеља, зелене површине и водотокови имају и улогу задржавања појавних пожара.

Да би се обезбедила заштита од пожара потребно је примењивати следеће смернице:

при изградњи објеката поштовати важеће прописе противпожарне заштите;

правилним размештајем објеката на прописаним одстојањима од суседних објеката смањити опасност преношења пожара;

обезбедити правилном диспозицијом објеката у односу на саобраћајнице несметан приступ противпожарних возила;

у склопу изградње мреже водоводних инсталација реализовати противпожарне хидранте.

лако запаљиве и експлозивне материје складиштити и чувати под законом прописаним условима уз одговарајућу сагласност надлежних органа на планиране мере заштите од пожара;

## **5. УСЛОВИ ИЗГРАДЊЕ ОБЈЕКТА И УРЕЂЕЊА ПАРЦЕЛЕ**

### **5.1. Подаци о планираном објекту**

- Радови који се врше : нова изградња.
- Врста објекта : слободно стојећи.

- Тип објекта : објекат са три стамбене јединице
- Намена планираног објекта : сеоски туризам.
- Садржај планираног објекта : три засебне двоетажне апартманске јединице
- Спратност планираног објекта : П+Пк
- Нето површина планираног објекта : 189,24 m<sup>2</sup>
- БРГП планираног објекта : 259,22 м<sup>2</sup>
- Површина земљишта под објектом : 130,55м<sup>2</sup>
- Постојећи објекти на парцели : није евидентирано
- Светла висина етаже : приземље 2,60 м; поткровље 2,40м
- Висина објекта (слеме) : 8,01 м мерено од коте готовог пода приземља.
- Позиција објекта : према графичком прилогу који је саставни део овог акта и ИДР, објекат је позициониран на довољној удаљености од граница парцела, тј. удаљеност износи више од 2,50м.
- 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
- Приступ јавној саобраћајној површини : Колски и пешачки приступ предметној парцели обезбеђен је преко кат. парцеле бр.236/1 КО Љутице, имаоца права Матовић (Радојица) Предислава уз обавезну сагласност власника и конституисања права службености пролаза у мин. ширини 2,50м.
- 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.

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 са правилима грађења и свим осталим условима садржаним у локацијским условима.

## 5.2 Урбанистички показатељи

Површина парцеле : 1080м<sup>2</sup>

Површина под објектом : 130,55м<sup>2</sup>

- индекс заузетости парцеле према ИДР-у : 12,01 % (планом је максимално дозвољен 40%)
- индекс изграђености на парцели према ИДР-у : 0,24 (планом је максимално дозвољен 0,4).

## 5.3 Услови уређења парцеле

- **Слободне површине** затравити и озеленети уз примену садног материјала који не спречава природно проветравање простора. Уређене зелене површине на парцели планом одређене износе мин. 30%, а ИДР планирано је 89.06% зелене површине.
- **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 огради 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 или гаражно место/ једна стамбена јединица, што у конкретном случају за планирани објекат износи минимално 3 паркинг или гаражна места. ИДР-ем планирано је 4 паркинг места што задовољава услов из плана.
- **Заштита суседних објеката** : На грађевинским парцелама није дозвољена било какв изградња која би могла угрозити објекте на суседним парцелама и њихову функцију. Ко грађења објеката на граници катастарске парцеле према суседу водити рачуна да се објект 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 парцел као и суседне објекте у погледу статичке стабилности.

- **Одлагање отпада** : Одлагање отпада врши се у одговарајуће посуде у сопственом дворишту односно у контејнере смештене на погодним локацијама у склопу парцеле или у одговарајућим просторијама у пословном објекту, а у складу са прописима за објекте одређене намене. З смештај контејнера потребно је осигурати посебан простор ограђен зеленилом.

- **Ограђивање** : 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 према условима из плана наведеним у овом акту. Врата и капије се не могу отварати ван регулационе линије.

## **6. Услови за пројектовање и прикључење на инфраструктуру, прибављени од имаоца јавних овлашћења**

**Водоводна и канализациона инфраструктура** – у свему према Техничким условима за пројектовање и прикључење бр.7214/1 од 27.10.2023.год. издати од стране наадлежног ЈКП „Наш дом“ Пожега. На предметној локацији постоје услови за прикључење на водоводну мрежу али нема изграђене канализационе мреже. Одвођење отпадних вода решити изградњом сопствене водонепропусне септичке јаме у складу са правилима струке и условима из Плана датим у овом акту.

**Електроенергетска мрежа** – према Условима за пројектовање и прикључење број : 2540400-D-09.20.-481024/2-23 од 09.11.2023.год., издатим од стране «Електродистрибуција Србије» д.о.о. Београд – Огранак Електродистрибуција Ужице, где је наведено :

„На основу увида у идејно решење бр. 9/23-6 IDR од 09.2023, копију плана за катастарску парцелу и извод из катастра водова, издају се ови услови уз констатацију да :

- У моменту издавања услова **не постоји изграђена електроенергетска инфраструктура** потребног капацитета на предметном локалитету. Да би се омогућило прикључење објекта на дистрибутивни систем електричне енергије потребно је изградити недостајуће електроенергетске објекте (СТС 10/0,4 kV „Дивнићи“ са напојним водом 10 kV ).

Након исходавања грађевинске дозволе, приликом пријаве радова потребно је надлежном органу који спроводи обједињену процедуру електронски доставити доставити попуњен, потписан и електронски оверен Уговор о пружању услуге за прикључење на ДСЕЕ који је достављен у прилогу ових услова.

**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.** “

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.

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.-481024/2-23-УГП од 09.11.2023.год. Инвеститор је у обавези да попуни недостајуће информације у Уговору, својеручно потпише, скенира и овери квалификованим електронским сертификатом и кроз захтев за пријаву радова у обједињеној процедури, достави потписани Уговор надлежном органу.

***Сви наведени технички услови у целости и истоветној и идентичној садржини чине 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 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.

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

Увидом у Идејно решење констатовано је да на локацији не постоје објекти које је потребно уклонити пре грађења.

## **9. Промена намене пољопривредног земљишта**

Кат. парцела бр.236/19 КО Љутице налази се ван градског подручја и обухваћена је Планом генералне регулације "Предеоне целине Тометино Поље"-Пожега („Сл. лист општине Пожега“ бр. 8/13 и 6/16).

У складу са чл.88 Закона о планирању и изградњи, Планом генералне регулације "Предеоне целине Тометино Поље"-Пожега („Сл. лист општине Пожега“ бр. 8/13 и 6/16), на кат. парцели бр.236/19 КО Љутице извршена је промена намене из пољопривредног у грађевинско земљиште.

Из свега наведеног, на основу поменутог планског акта, на кат. парцели бр.236/19 КО Љутице, дозвољена је промена намене пољопривредног земљишта у грађевинско у површини од минимално 400 м2.

Уз захтев за издавање грађевинске дозволе доставити доказ да је плаћена накнада за промену намене земљишта из пољопривредног у грађевинско земљиште, у складу са чл.16 Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем ("Сл. гласник РС", бр.96/2023).

У складу са члан 88 Закона о планирању и изградњи, власник кат. парцеле којој је промењена намена када планским документом из пољопривредног и шумског у грађевинско земљиште, дужан да плати накнаду за промену намене земљишта пре издавања грађевинске дозволе, у

складу са Законом којим се уређује пољопривредно земљиште, одн. Законом којим се уређује шумско земљиште.

## 10. Посебни услови

- У случају када власник неке непокретности нема излаз на јавни пут, успоставља се службеност пролаза преко парцела у туђем власништву. Приликом подношења захтева за грађевинску дозволу потребно је доставити уговор којим се дефинишу услови службености пролаза преко кат. парцеле бр.236/1 КО Љутице, имаоца права Матовић (Радојица) Предислав. Овај пролаз може бити установљен пешке и колима, моторним возилом или неком пољопривредном машином. Ширина приватног пролаза за парцеле које немају директан приступ јавној саобраћајној површини не може бити мања од 2,50 м.
- Уз захтев за издавање грађевинске дозволе, у потребној документацији, приказати техничке карактеристике као и положај септичке јаме на ситуацији, ради прибављања јединствене грађевинске дозволе за стамбени 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.
- Закључење уговора о изградњи недостајуће инфраструктуре са одговарајућим имаоцем јавних овлашћења, је претходни услов за издавање грађевинске дозволе. У складу са Условима за пројектовање и прикључење број : 2540400-D-09.20.-481024/2-23 од 09.11.2023.год., издатим од стране «Електродистрибуција Србије» д.о.о. Београд – Огранак Електродистрибуција Ужице, , решити недостајућу инфраструктуру. Да би се омогућило прикључење објекта на дистрибутивни систем електричне енергије потребно је : Закључивање уговора о опремању земљишта - изградњи недостајућих електроенергетских објеката.
- Након исходавања грађевинске дозволе, приликом пријаве радова потребно је надлежном органу који спроводи обједињену процедуру, електронски доставити доставити попуњен, потписан и електронски оверен Уговор о пружању услуге за прикључење на ДСЕЕ који је достављен у прилогу ових услова.
- Уз захтев за издавање грађевинске дозволе доставити доказ да је плаћена накнада за промену намене земљишта из пољопривредног у грађевинско земљиште, у складу са чл.16 Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем ("Сл. гласник РС", бр.96/2023).

## 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 катастарску парцелу за коју је поднет захтев.

## 12. Уз захтев за издавање локацијских услова странка је приложила:

Назив документа :

- Доказ о уплати
- Геодетски снимак постојећег стања, урађен од стране Геодетски биро Чајетина из октобра 2022.год.,
- Идејно решење (dwg и pdf формат), 0-Главна свеска и 1-Пројекат архитектуре, број техничке документације 09/23 - БИДР, место и датум: Пожега, 05.09.2023.године, урађено од стране АГИ "ING ПРОЈЕКТ", Пожега, ул. [REDACTED], Пожега, Матични бр. [REDACTED], одговорно лице пројектанта и главни пројектант : Ковачевић Миљко дипл.инг.грађ. број лиценце 310 5941 03,
- Информација о локацији бр.350-417/2022 од 12.08.2022.год.
- Идејно решење
- Пуномоћје.

Одговорни пројектант дужан је да идејни пројекат, пројекат за грађевинску дозволу и пројекат за извођење уради у складу са правилима грађења и свим осталим условима садржаним у локацијским условима.

## 13. 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. 96/2023) 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.96/2023) и доказ о власништву.

## 14. Поука о правном средству

- На издате локацијске услове у року од три дана од дана достављања може се изјавити приговор општинском већу преко овог органа или електронским путем кроз централни информациони систем.

**Саставни део издатих локацијских услова је :**

1. Графички прилог бр.1.

2. Идејно решење (dwg и pdf формат), 0-Главна свеска и 1-Пројекат архитектуре, број техничке документације 09/23 - БИДР, место и датум: Пожега, 05.09.2023.године, урађено од стране АГИ "ING ПРОЈЕКТ", Пожега, ул. [REDACTED], Пожега, Матични бр. [REDACTED], одговорно лице пројектанта и главни пројектант : Ковачевић Миљко дипл.инж.грађ. број лиценце 310 5941 03

3. Уверење о промени намене земљишта

4. Сви наведени технички услови у целости и истоветној и идентичној садржини.

Обрадила : Д. Стефановић дипл.инж.арх.

**Руководилац,**

Мирјана Вајовић, дпп



## **ЛОКАЦИЈСКИ УСЛОВИ**

за изградњу стамбене зграде – јединствен апартмански објекат са три двоетажне засебне јединице, спратности П+Пк, на кат. парц. бр.236/19 КО Љутице



**РЕПУБЛИКА СРБИЈА**

**Општина Пожега**

**Општинска управа**

Одељење за урбанизам, грађевинарство,  
стамбено-комуналне послове и  
заштиту животне средине

03 број 350–697/2023

11.11.2023.год.

**П о ж е г а**



Одељење за урбанизам, грађевинарство, стамбено-комуналне послове и заштиту животне средине Општинске управе Пожега, на основу члана 88 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, 145/14 83/2018, 31/2019, 37/2019 – др. Закон, 9/2020, 52/21 и 62/2023), Плана генералне регулације "Предеоне целине Тометино Поље"-Пожега („Сл. лист општине Пожега“ бр. 8/13 и 6/16) и члана 29 и 30 Закона о општем управном поступку ("Сл. гласник РС", бр. 18/2016, 95/2018 - аутентично тумачење и 2/2023 - одлука УС), издаје

**У В Е Р Е Њ Е**

Кат. парцела бр.236/19 КО Љутице налази се ван градског подручја и обухваћена је Планом генералне регулације "Предеоне целине Тометино Поље"-Пожега („Сл. лист општине Пожега“ бр. 8/13 и 6/16).

У складу са чл.88 Закона о планирању и изградњи, планским актом - Планом генералне регулације "Предеоне целине Тометино Поље"-Пожега („Сл. лист општине Пожега“ бр. 8/13 и 6/16), на кат. парцели бр.236/19 КО Љутице, извршена је промена намене из пољопривредног у грађевинско земљиште.

- На основу карте бр.4 – Планирана намена, катастарска парцела бр. бр.236/19 КО Љутице, налази се у у обухвату грађевинског земљишта у оквиру Зони I, Целина I-2-Целина жичаре, са доминантном наменом становање у функцији туризма.
- Минимална површина парцеле за слободностојеће објекте износи 400,0 м2.
- Максимално дозвољен индекс заузетости 40%.

На основу података из Републичког геодетског завода, Геодетско-катастарски информациони систем, кат. парцела бр.236/19 КО Љутице површине 1080 м2, води се као пољопривредно земљиште, пашњак 6.класе.

Из свега наведеног, на основу поменутог планског акта, на кат. парцели бр.236/19 КО Љутице, дозвољена је промена намене из пољопривредног у грађевинско земљиште, у површини од минимално 400 м<sup>2</sup>.

Уверење се издаје ради провођења настале промене код органа надлежног за послове државног премера и катастра.

Пољопривредно земљиште којем је планским документом промењена намена у грађевинско, до привођења земљишта намени може се користити за пољопривредну производњу.

Обрадио/ла : Д. Стефановић, дипл.инж.арх.

**Руководилац,**  
Мирјана Вајовић, дпп