

РЕПУБЛИКА СРБИЈА



Општина Пожега

Општинска управа

Одељење за урбанизам, грађевинарство,

стамбено-комуналне послове и

заштиту животне средине

03 број 350 –473/2021

ROP-POZ-32766-LOC-3/2021

14.01.2022. године

П о ж е г а

Одељење за урбанизам, грађевинарство, стамбено - комуналне послове и заштиту животне средине Општинске управе Пожега, решавајући по захтеву инвеститора Милане Максимовић из Новог Бечеја, ул. [REDACTED] број [REDACTED], ЈМБГ [REDACTED], поднетог преко пуномоћника Костантина Даничића из Пожеге, улица [REDACTED] број [REDACTED], ЈМБГ: [REDACTED], на основу члана 53а 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, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19-др.закон, 9/20 и 52/21), Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем («Сл.гл.РС» број 68/19) и Плана генералне регулације "Предроне целине Тометино Поље"-Пожега („Сл. лист општине Пожега“ бр. 8/13 и 6/16), издаје:

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

за изградњу стамбених објеката у функцији сеоског туризма са помоћним објектима на кат. парцелама број 386/3 и 386/4 КО Тометино Поље

Подаци о намени земљишта, катастарској парцели и постојећим објектима

На основу електронски прибављених података из базе катастра непокретности Републичког геодетског завода, канцеларије за ИТ и е Управу Владе Републике Србије, Копије плана , Републичког геодетског завода – Службе за катастар непокретности Пожега, број, 952-04-145-26585/2021 од 16.12.2021.год, Уверења за кат.парц. број 386/3 и 386/4 КО Тометино Поље, издатом од стране РГЗ-а, Одељење за катастар водова Ужице број 956-307-29111/2021 од 14.12.2021.године:

- кат.парцела, број 386/4 КО Тометино Поље, је према врсти земљишта, пољопривредно земљиште, док је према култури и класи, пашњак 8.класе. Површина парцеле износи 668 м².

Ималац права на предметној катастарској парцели је Милана Максимовић, својина – приватна, обим удела 1/1.Терета на парцели има-Забележба заштите природног добра .

-кат. парцела број 386/3 КО Тометино Поље, је према врсти земљишта, пољопривредно земљиште, док је према култури и класи, пашњак 8.класе. Површина парцеле износи 1203 м².

Ималац права на предметној катастарској парцели је Милана Максимовић, својина – приватна, обим удела 1/1.Терета на парцели има-Забележба заштите природног добра.

- На предметним катастарским парцелама нема уцртаних објеката.

- На предметним катастарским парцелама нема евидентирана инсталација.

Предметне катастарске парцеле испуњавају услов за формирање грађевинске парцеле уз услов да се изврши спајање поменутих кат.парцела као и промена намене из пољопривредног у грађевинско земљиште (уз захтев за издавање Грађевинске дозволе, за планирану изградњу, потребно је поднети доказ да је плаћена накнада за промену намене земљишта из пољопривредног у грађевинско земљиште, ако се ради о земљишту за које је прописано плаћање ове накнаде пре издавања грађевинске дозволе).

Подаци о класи и намени објекта

Према Захтеву за издавање Локацијских услова и Главној свесци Идејног решења, планирани објекти припадају :

класи Издвојене куће за становање или повремени боравак, као што су породичне куће, виле, викендице, летњиковци, планинске колибе, ловачке куће до 400 м² и П+1+Пк, у процентуалној заступљености 100%, класификациони број 111011, категорија А.

Подаци о целини, односно зони

Уредбом о проглашењу предела изузетних одлика “Маљен“ („Службени гласник РС“ број 83/2021), катастарске парцеле број 386/3 и 386/4 КО Тометино Поље се налазе на подручју Предела изузетних одлика „Маљен“ на површини на којој је утврђен режим заштите III степена, где се могу вршити управљачке интервенције у циљу рестаурације, ревитализације и укупног унапређења заштићеног подручја, развој села и унапређење сеоских домаћинства, уређење објеката културно – историјског наслеђа и традиционалног градитељства, очување традиционалних делатности локалног становништва, селективно и ограничено коришћење природних ресурса и простора. Осим забране радова и активности које су као такве утврђене чланом 35. Закона о заштити природе, забрањују се и остали радови и активности у складу са чланом 5 Уредбе о проглашењу предела изузетних одлика “Маљен“ („Службени гласник РС“ број 83/2021).

Подаци о планском документу

Катастарске парцеле број 386/3 и 386/4 КО Тометино Поље налази се изван оквира урбанистичког подручја Пожеге, где су правила изградње и уређења локације прописана Планом генералне регулације пределе целине Тометино Поље („Службени лист Општине Пожега“, број 8/13 и 6/16).

Према графичком прилогу број 4 – Плана намене површина, ППР-а пределе целине Тометино Поље („Службени лист Општине Пожега“, број 8/13 и 6/16), предметне кат.парцеле број 386/3 и 386/4 КО Тометино Поље припадају подручју намењеном за рурално становање (у функцији сеоског туризма).

На графичком прилогу број 5.б – Подела простора на урбанистичке зоне и просторне целине, предметна катастарска парцела се налазе у зони I-2 – Зона туристичког центра (I фаза реализације), целина жичаре.

Ова зона подељена је у 3 целине:

I-1 – Целина централна

Централно место у овој зони заузимају две акумулације („Бела Каменица“ и „Каменица 1“), око којих су организовани сви садржаји.

У оквиру ове зоне налазе се садржаји: туризма, спорта и рекреације, комерцијални садржаји и услуге као и објекти јавне намене (школа, месна канцеларија).

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.

I-3 – Целина скијалиште

Посебна енклава представља целину скијалишта. Планиране су две жичаре и пар скијашких стаза.

ПРАВИЛА ЗА ИЗГРАДЊУ И УРЕЂЕЊЕ

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.

Грађевинске линије одређене су 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.

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.

Становање

Планирано је становања малих густина тј. рурално становање (индивидуалне куће са окупационом и пољопривредним домаћинством) и двојно становање (постојеће викенд насеље) у функцији туризма.

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.

Становање се уређује делимичним погушћавањем, реконструкцијом, санацијом и доградњом постојећег стамбеног фонда, као и изградњом новог у планираним зонама становања. У областима које су већим делом изграђене стамбеним објектима, реконструкцију постојећих и изградњу нових објеката треба вршити у складу са основним карактером подручја и визуелним идентитетом изграђене урбане целине.

Рурално становање

Према већ постојећој тенденцији градње,ову целину карактерише становање мале густине са индивидуалним слободностојећим објектима на

парцели.

Планира се повећање бонитета објеката и земљишта, првенствено кроз регулисање инфраструктурне опремљености, као и начина коришћења земљишта. Могућа је доградња, реконструкција или адаптација постојећих објеката, као и изградња нових објеката.

Објекти се могу градити као слободностојећи и двојни објекти, спратности до П+1+Пк. Поред стамбених објеката на парцелама се могу градити и помоћни објекти. Нови стамбени објекти могу бити и искључиво у туристичке сврхе тј. за издавање.

Такође је могуће уз основну намену формирати и неку другу која не угрожава становање, а која је компатибилна становању. Могуће пратеће намене су услужне делатности, пословање (занатски, трговачки, угоститељски и сл.) и мала привреда под одређеним условима и уколико испуњавају све услове заштите животне средине.

Пожељно је формирање слободних површина за одмор и рекреацију (игралишта за децу, мањи спортски терени, базени и сл.).

Слободне просторе у оквиру парцела треба предвидети као уређене зелене површине. Потребно је минимално 30% површине под зеленилом, у оквиру појединачне парцеле.

Компатибилне намене

Уз становање као основну намену могу се наћи и друге намене као пратеће и допунске, односно као потребне и пожељне.

У наредној табели је приказана компатибилност намена, односно која се намена као пратећа, допунска или основна може наћи у оквиру претежне намене.

Табела бр.4: Компатибилност намена

ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА РУРАЛНО СТАНОВАЊЕ

(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.

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 објекат10 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 ²
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%

До коначне реализације плана (његових намена и изградње саобраћајница) постојећи објекти се задржавају и могуће су мање измене без промене габарита (адаптација, санација, као и претварање таванског простора у користан простор). Ово правило примењује се и код интервенције на постојећим објектима који не испуњавају неке од услова везаних за неопходна растојања од граница парцеле и од суседних објеката, или се премашују прописани индекси за изградњу земљишта, као и код објеката предвиђених за рушење и оних који се налазе између две регулационе линије.

Спратност и висина објеката:

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

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

Спратност стамбених објеката	максимално	П+1+Пк
Висина објеката		метара
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	
За све улице	дефинисано на графичком прилогу бр. 6.
Удаљења од суседних објеката	
слободностојећи	минимум 4 m

Заштитни појас је површина земљишта уз земљишни појас, на спољну страну, чија ширина зависи од категорије пута а за општинске путеве износи 5m.

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 насрамни отвори стамбених просторија.

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

Услови за изградњу других објеката на парцели:

Уколико при изградњи објекта, парцела није искоришћена до максималног индекса изграђености односно заузетости, могу се градити и други објекти до потпуног искоришћења парцеле у границама дозвољених индекса.

Уз стамбени објекат се могу градити помоћни и економски објекти максималне спратности П+Пк, а максималне висине до 4,6 m од коте заштитног тротоара објекта до венца.

- Помоћни објекат – гаража, остава, летња кухиња, водонепропусна бетонска септичка јама (прелазно решење до прикључења на насељску канализациону мрежу), бунар, цистерне за воду и слично.

Помоћни објекти могу се градити на парцели уз услов да њихови габарити улазе у обрачун степена изграђености и заузетости и у складу са прописаним одстојањима.

- Економски објекат – сточне стаје, испусти за стоку, ђубришта, пољски клозети, пушнице, сушнице, коц амбар, надстрешница за машине и возила, магацини хране, објекти намењени исхрани стоке, млекара, санитарни пропусник, магацин хране за сопствену употребу и др. Ови објекти се могу градити у економском делу парцеле.

Међусобна удаљеност стамбеног и помоћног објекта зависи од организације дворишта као и самих објеката у дворишном простору и на удаљености од 1,5 m од суседа. Објекат може бити и на граници парцеле уз сагласност суседа.

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 паркинга и гаражних места се одређује по критеријуму: једно паркинг место по једној стамбеној јединици, једно паркинг место за сваких 70m² 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 објекта и уређења парцеле :

4.1 Подаци о планираном објекту

Радови који се врше :

изградња

Намена објекта :

6 стамбених објеката, 1 помоћни, 3 типске дрвене надстрешнице, 2 дашчане платформе (играонице)

Тип стамбених објеката :

слободностојећи

Укупна површина парцела (м²): 1871 м²

Површина кат. парц.бр. 386/3 КО Т.Поље: 1203 м²

Површина кат. парц.бр. 386/4 КО Т.Поље: 668 м²

Укупна БРГП - 436,14 м²

Укупна БРГП надземно (за стамб. објекат бр.1): 67,09 м²

Укупна БРГП надземно (за стамб. објекат бр.2): 67,09 м²

Укупна БРГП надземно (за стамб. објекат бр.3): 67,09 м²

Укупна БРГП надземно (за стамб. објекат бр.4): 67,09 м²

Укупна БРГП надземно (за стамб. објекат бр.5): 67,09 м²

Укупна БРГП надземно (за стамб. објекат бр.6): 67,09 м²

Укупна БРГП надземно (за помоћни објекат): 33,60 м²

Укупна БРУТО изграђена површина (за стамб. објекат бр.1): 67,09 м²

Укупна БРУТО изграђена површина (за стамб. објекат бр.2): 67,09 м²

Укупна БРУТО изграђена површина (за стамб. објекат бр.3): 67,09 м²

Укупна БРУТО изграђена површина (за стамб. објекат бр.4): 67,09 м²

Укупна БРУТО изграђена површина (за стамб. објекат бр.5): 67,09 м²

Укупна БРУТО изграђена површина (за стамб. објекат бр.6): 67,09 м²

Укупна БРУТО изграђена површина (за помоћни објекат): 33,60 м²

Укупна БРУТО изграђена површина (за дрвену надстрешницу бр.1): 4 м²

Укупна БРУТО изграђена површина (за дрвену надстрешницу бр.2): 4 м²

Укупна БРУТО изграђена површина (за дрвену надстрешницу бр.3): 4 м²

Укупна БРУТО изграђена површина (за дашчану платформу бр.1): 119 м²

Укупна БРУТО изграђена површина (за дашчану платформу бр.2): 149,97 м²

Укупна НЕТО површина (за стамб. објекат бр.1): 54,68 м²

Укупна НЕТО површина (за стамб. објекат бр.2): 54,68 м²

Укупна НЕТО површина (за стамб. објекат бр.3): 54,68 м²

Укупна НЕТО површина (за стамб. објекат бр.4): 54,68 м²

Укупна НЕТО површина (за стамб. објекат бр.5): 54,68 м²

Укупна НЕТО површина (за стамб. објекат бр.6): 54,68 м²

Укупна НЕТО површина (за помоћни објекат): 27,97 м²

БРУТО површина приземља (за стамб. објекат бр.1): 43,20 м²

БРУТО површина приземља (за стамб. објекат бр.2): 43,20 м²

БРУТО површина приземља (за стамб. објекат бр.3): 43,20 м²

БРУТО површина приземља (за стамб. објекат бр.4): 43,20 м²

БРУТО површина приземља (за стамб. објекат бр.5): 43,20 м²
БРУТО површина приземља (за стамб. објекат бр.6): 43,20 м²
БРУТО површина приземља (за помоћни објекат): 33,60 м²
БРУТО површина поткровља (за стамб. објекат бр.1): 23,89 м²
БРУТО површина поткровља (за стамб. објекат бр.2): 23,89 м²
БРУТО површина поткровља (за стамб. објекат бр.3): 23,89 м²
БРУТО површина поткровља (за стамб. објекат бр.4): 23,89 м²
БРУТО површина поткровља (за стамб. објекат бр.5): 23,89 м²
БРУТО површина поткровља (за стамб. објекат бр.6): 23,89 м²
НЕТО површина приземља (за стамб. објекат бр.1): 35,49 м²
НЕТО површина приземља (за стамб. објекат бр.2): 35,49 м²
НЕТО површина приземља (за стамб. објекат бр.3): 35,49 м²
НЕТО површина приземља (за стамб. објекат бр.4): 35,49 м²
НЕТО површина приземља (за стамб. објекат бр.5): 35,49 м²
НЕТО површина приземља (за стамб. објекат бр.6): 35,49 м²
НЕТО површина приземља (за помоћни објекат): 27,97 м²
НЕТО површина поткровља (за стамб. објекат бр.1): 19,19 м²
НЕТО површина поткровља (за стамб. објекат бр.2): 19,19 м²
НЕТО површина поткровља (за стамб. објекат бр.3): 19,19 м²
НЕТО површина поткровља (за стамб. објекат бр.4): 19,19 м²
НЕТО површина поткровља (за стамб. објекат бр.5): 19,19 м²
НЕТО површина поткровља (за стамб. објекат бр.6): 19,19 м²
Површина земљишта под објектом (за стамб. објекат бр.1): 46 м²
Површина земљишта под објектом (за стамб. објекат бр.2): 46 м²
Површина земљишта под објектом (за стамб. објекат бр.3): 46 м²
Површина земљишта под објектом (за стамб. објекат бр.4): 46 м²
Површина земљишта под објектом (за стамб. објекат бр.5): 46 м²
Површина земљишта под објектом (за стамб. објекат бр.6): 46 м²
Површина земљишта под објектом (за помоћни објекат): 34 м²
Габарити (за стамб. објекат бр.1): 5,74 м x 6,28 м + 5,55 м x 1,29 м
Габарити (за стамб. објекат бр.2): 5,74 м x 6,28 м + 5,55 м x 1,29 м
Габарити (за стамб. објекат бр.3): 5,74 м x 6,28 м + 5,55 м x 1,29 м
Габарити (за стамб. објекат бр.4): 5,74 м x 6,28 м + 5,55 м x 1,29 м
Габарити (за стамб. објекат бр.5): 5,74 м x 6,28 м + 5,55 м x 1,29 м
Габарити (за стамб. објекат бр.6): 5,74 м x 6,28 м + 5,55 м x 1,29 м
Габарити (помоћног објекта): 8,00 м x 4,20 м
Габарити (дрвена надстрешница бр.1): 2,00 м x 2,00 м
Габарити (дрвена надстрешница бр.2): 2,00 м x 2,00 м
Габарити (дрвена надстрешница бр.3): 2,00 м x 2,00 м
Габарити (дашчана платформа бр. бр.1): 17,00 м x 7,00 м
Габарити (дашчана платформа бр. бр.2): 20,00 м x 7,50 м
Габарити (септичка јама): 9,76 м x 2,89 м

Спратност стамбеног објекта бр.1: Пр + Пг

Спратност стамбеног објекта бр.2: Пр + Пг

Спратност стамбеног објекта бр.3: Пр + Пг

Спратност стамбеног објекта бр.4: Пр + Пг

Спратност стамбеног објекта бр.5: Пр + Пг

Спратност стамбеног објекта бр.6: Пр + Пг

Спратност помоћног објекта: Пр

Светла висина приземља стамбеног објекта број 1: 2,60 м

Светла висина приземља стамбеног објекта број 2: 2,60 м

Светла висина приземља стамбеног објекта број 3: 2,60 м

Светла висина приземља стамбеног објекта број 4: 2,60 м

Светла висина приземља стамбеног објекта број 5: 2,60 м

Светла висина приземља стамбеног објекта број 6: 2,60 м

Светла висина помоћног објекта : 2,60 м

Висина надзетка поткровља стамбеног објекта бр.1: 0,90 м

Висина надзетка поткровља стамбеног објекта бр.2: 0,90 м

Висина надзетка поткровља стамбеног објекта бр.3: 0,90 м

Висина надзетка поткровља стамбеног објекта бр.4: 0,90 м

Висина надзетка поткровља стамбеног објекта бр.5: 0,90 м

Висина надзетка поткровља стамбеног објекта бр.6: 0,90 м

Висина слемена стамбеног објекта бр.1: р.к. 7,90 м; а.к. +810,92 мнв

Висина слемена стамбеног објекта бр.2: р.к. 7,90 м; а.к. +810,67 мнв

Висина слемена стамбеног објекта бр.3: р.к. 7,90 м; а.к. +810,82 мнв

Висина слемена стамбеног објекта бр.4: р.к. 7,90 м; а.к. +810,26 мнв

Висина слемена стамбеног објекта бр.5: р.к. 7,90 м; а.к. + 809, 77 мнв

Висина слемена стамбеног објекта бр.6: р.к. 7,90 м; а.к. +809,27

Висина слемена помоћног објекта: р.к. 4,17 м +807,17 мнв

Висина слемена дрвене настрешнице бр.1 : р.к.3,11 м; +802,97 мнв

Висина слемена дрвене настрешнице бр.2 : р.к.3,11 м; +802,97 мнв

Висина слемена дрвене настрешнице бр.3 : р.к.3,11 м; +801,90 мнв

Висина кровног венца стамбеног објекта бр.1: р.к. 2,70 м; а.к. +805,72 мнв

Висина кровног венца стамбеног објекта бр.2: р.к. 2,70 м; а.к. +805,47 мнв

Висина кровног венца стамбеног објекта бр.3: р.к. 2,70 м; а.к. + 805,62мнв

Висина кровног венца стамбеног објекта бр.4: р.к. 2,70 м; а.к. +805,06 мнв

Висина кровног венца стамбеног објекта бр.5: р.к. 2,70 м; а.к. +804,57 мнв

Висина кровног венца стамбеног објекта бр.6: р.к. 2,70 м; а.к. +804,07 мнв

Висина кровног венца помоћног објекта : р.к. 2,85 м; а.к. +805,65 мнв

Висина кровног венца типске дрвене надстрешнице бр.1 : р.к. 2,32 м; а.к. +802,18 мнв

Висина кровног венца типске дрвене надстрешнице бр.2 : р.к. 2,32 м; а.к. +802,18 мнв

Висина кровног венца типске дрвене надстрешнице бр.3 : р.к. 2,32 м; а.к. +801,11 мнв

Број функционалних јединица: - 1 стан у оквиру једног стамбеног објекта (6 станова укупно),

1 независтан помоћни простор са вешерницом, станарском оставом и оставом за огрев,

1 монтажна дашчана платформа (играоница) 7,00 м x 17,00 м,

1 монтажна дашчана платформа (играоница) 7,50 м x 20,00 м,

3 типске дрвене надстрешнице 2,00 x 2,00

1 септичка јама на к.п.386/3 КО Тометино Поље 9,76 м x 2,89 м

Материјализација објекта :

стамбени објекат број 1- дрвена облога,

стамбени објекат број 2 - дрвена облога,

стамбени објекат број 3 - дрвена облога,

стамбени објекат број 4- дрвена облога,

стамбени објекат број 5- дрвена облога,

стамбени објекат број 6- дрвена облога,

помоћни објекат: фасадни малтер.

Оријентација слемена:

стамбени објекат број 1- СИ-ЈЗ,

стамбени објекат број 2 - СИ-ЈЗ,

стамбени објекат број 3 - СИ-ЈЗ,

стамбени објекат број 4- СИ-ЈЗ,

стамбени објекат број 5- СИ-ЈЗ,

стамбени објекат број 6- СИ-ЈЗ,

помоћни објекат: СЗ –ЈИ.

Нагиб кровца:

стамбени објекат број 1- 60°,

стамбени објекат број 2 - 60°,

стамбени објекат број 3 - 60°,

стамбени објекат број 4- 60°,

стамбени објекат број 5- 60°,

стамбени објекат број 6- 60°,

помоћни објекат: 25°,

Материјализација кровца:

стамбени објекат број 1- цреп,

стамбени објекат број 2 - цреп,

стамбени објекат број 3 - цреп,

стамбени објекат број 4- цреп,

стамбени објекат број 5- цреп,

стамбени објекат број 6- цреп,

помоћни објекат: цреп,

Планирани индекс заузетости :

Укупно: 16,57 %

к.п. бр. 386/3 Т.П. : 18,12 %

к.п. бр. 386/4 Т.П. : 13,77 %

Планирани индекс изграђености :

Укупно: 0,23

к.п. бр. 386/3 Т.П. : 0,25

к.п. бр. 386/4 Т.П. : 0,20

Укупан проценат зелених површина :

48,89%

Планирани број паркинг места :

6

Позиција објекта :

Према графичком прилогу / Идејном решењу

Конструкција објеката:

Стамбени објекти бр.1,2,3,4,5 и 6.Објекат је фундиран преко армирано – бетонских темељних стопа које су међусобно повезане армирано – бетонским темељним гредама. Темелјне стопе су димензија 100/100цм. Темелјне греде и стопе се израђују бетоном МБ30 и армирају бетонским челиком РА400/500. Испод темељних стопа биће насут тампон слој шљунка дебљине 10цм. Подна плоча приземља је пројектована као полумонтажна таваница типа ЛМТ укупне дебљине 20цм која се ослања на армирано – бетонске греде пресека 20/30цм а које даље оптерећење преносе на армирано – бетонске стубове пресека 20/20цм. Плоча је хидроизолована са термичким заваривањем спојева. Зидни елементи израђују се у производном погону у модуларној мери 120×260цм и 60×260цм. Конструкцију елемената чини дрвени рам од суве ФСЦ чамове грађе дебљине 80мм који се обострано облаже ОСБ плочом дебљине 10мм. Између облога ставља се минерална вуна од 80мм као термо и звучна изолација и паропропусна фолија као парна брана. Након монтаже објекта врши се облагање фасадних зидова стиропором дебљине 80мм преко кога се поставља дрвена фасадна облога на дрвеном роштиљу. Са унутрашње стране зидови се облажу гипс-картонском плочом дебљине 9,5мм, спојеви се обрађују траком и испуњачем и врши се комплетно глетовање и бојење дисперзивном бојом у два премаза у тону по жељи инвеститора. Елементи за санитарне просторије и делове кухиње се облажу водоотпорним гипс-картонским плочама дебљине 12,5мм. Столарија се ради од шестокоморног ПВЦ профила.Кровна конструкција се прави од решеткастих носача. Монтажа носача се врши преко зидне конструкције на модуларном растојању и анкерисањем помоћу одговарајућих металних профила.

Помоћни објекат:

Објекат је фундиран преко армирано – бетонских темељних трака које су међусобно повезане темељним гредама. Темелјне траке су димензија 60/40цм. Темелјне греде и траке се израђују бетоном МБ30 и армирају бетонским челиком РА400/500. Испод темељних трака и испод подне плоче приземља биће насут тампон слој шљунка дебљине 10цм. Преко тампона се бетонира мршав слој дебљине 10цм од бетона МБ20 који се армира мрежастом арматуром МА500/560. Подна плоча је хидроизолована. Темелјни и соклени зидови су од бетона МБ30. Сви конструктивни зидови су од гитер блокова дебљине 20цм зидани у продужном малтеру. Преградни зидови су од гитер блокова дебљине 12цм зидани у продужном малтеру. Зидови су у међусобном склопу са армирано – бетонским хоризонталним и вертикалним серклажима ради сеизмичког обезбеђења. Изнад врата и прозора бетонирани су надвратници и натпрозорници у ширини зидова и висине 20цм. Плафонска конструкција изнад приземља је предвиђена од гипскартонских плоча постављених преко алуминијумског роштиља у систему РИГИПС. Кровна конструкција је пројектована као класична дрвена двоводна кровна конструкција која се ослања на фасадне зидове преко дрвених венчаница за које је адекватно анкерована. Елементи кровне грађе су заштићени адекватним премазима.

Хоризонталне и вертикалне одводне олучне цеви, ветар лајсне на калканима као и снегобрани су предвиђени од челичног бојеног лима. У свим просторијама подови су од керамике положене у цементни малтер. Унутрашњи зидови се малтеришу продужним малтером, глетују и завршно боје полудисперзивним бојама. Плафони од гипскартонских плоча се глетују и боје полудисперзивним бојама. Фасада се облаже стиропором дебљине 10цм. Завршна обрада фасаде је Бавалит. Фасадна столарија је предвиђена као дрвена, застакљена вакум стаклом са термопрекидом и заштићена адекватним премазима.

Стабилност објекта :

објекат пројектовати за осми степен сеизмичности по МКС

4.2 Урбанистички показатељи

Планирани индекс заузетости :

Укупно: 16,57 %

к.п. бр. 386/3 Т.П. : 18,12 %

к.п. бр. 386/4 Т.П. : 13,77 %

4.3 УСЛОВИ ЗА ФОРМИРАЊЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ:

Прикључке на комуналну инфраструктуру извести према условима надлежних предузећа – ималаца јавних овлашћења, који су дати даље у тексту и саставни су део ових Локацијских услова.

Колски и пешачки приступ катастарским парцелама број 386/3 и 386/4 КО Тометино Поље се планира преко кат.парц.број 386/1 КО Тометино Поље на којој је уписано право пролаза у Ј.Н.бр.103 до јавне површине – некатегорисаног пута (кат. парцеле број 2443 КО Тометино Поље). Прикључак извести у складу са техничким условима за пројектовање и прикључење на кат.парцелу бр.2443 КО Тометино Поље бр.предмета: 09-461/2021 од 04.01.2022.год. издатим од стране Одељења за инвестиције, јавне набавке и развојне пројекте ОУ Пожега.

4.4 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.

Ограђивање парцеле извести у складу са правилима ограђивања парцеле у горе наведеном тексту.

Планирано је 6 паркинг место.

5. УСЛОВИ ИЗГРАДЊЕ ОБЈЕКТА :

Објекти који се уклањају са грађевинске парцеле :

Нема

Етапност градње :

Није предвиђена

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 :

У достављеним техничким условима број 7141/1 од 22.12.2021.год. је наведено да на предметној локацији нема изграђене водоводне и канализационе мреже која је на одржавању ЈКП „Наш Дом“ Пожега а одвођење отпадних вода решити изградњом септичке јаме, коју је потребно детаљније приказати у даљој техничкој документацији и 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).

Прикључак на водоводну мрежу, према приложеном ИДР-у се планира са једног од алтернативних начина, односно коришћење бунарске воде.

6. Услови за прикључак на саобраћајну и комуналну инфраструктуру:

САОБРАЋАЈНИ ПРИКЉУЧАК :

Колски и пешачки приступ катастарским парцелама број 386/3 и 386/4 КО Тометино Поље се планира преко кат.парц.број 386/1 КО Тометино Поље на којој је уписано право пролаза у Л.Н.бр.103 до јавне површине – некатегорисаног пута (кат. парцеле број 2443 КО Тометино Поље). Прикључак извести у складу са техничким условима за пројектовање и прикључење на кат.парцелу бр.2443 КО Тометино Поље бр.предмета: 09-461/2021 од 04.01.2022.год. издати од стране Одељења за инвестиције, јавне набавке и развојне пројекте ОУ Пожега.

УСЛОВИ СНАБДЕВАЊА ВОДОМ :

Прикључак на водоводну мрежу, према приложеном ИДР-у се планира са једног од алтернативних начина, односно коришћење бунарске воде.

УСЛОВИ ОДВОЂЕЊА ОТПАДНИХ ВОДА :

Објекат се не може прикључити на канализациону мрежу, јер иста није изграђена у том делу насеља. Одвођење отпадних вода решити изградњом септичке јаме, као што је и наведено у техничким условима број 7141/1 од 22.12.2021.год. прибављеним од ЈКП „НАШ ДОМ“ ПОЖЕГА а коју је потребно детаљније приказати у даљој техничкој документацији и у складу са горе наведеним условим као и 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).

УСЛОВИ СНАБДЕВАЊА ЕЛЕКТРИЧНОМ ЕНЕРГИЈОМ :

Прикључење на електроенергетску мрежу пројектовати и извести у свему према Условима за пројектовање и прикључење 6 стамбених објеката у функцији сеоског туризма са помоћним објектом, на кат. парц. број 386/3 и 386/4 КО Тометино Поље, издати од „ЕПС Дистрибуција“ д.о.о Београд, Огранак Електродистрибуција Ужице под бројем 8М.1.0.0-D-09.20.-355010-21 од 04.01.2022. године, у којима је напоменуто да изградња није могућа без испуњења додатних услова наведених у издатом акту; Инвеститор је дужан да испуни обавезе и додатне услове који су наведени у предметним условима електродистрибуције. Уз услове за пројектовање достављен је и Уговор о пружању услуге за прикључење на дистрибутивни систем електричне енергије број 8М.1.0.0-D-09.20.-355010-21-УГП од 04.01.2021. 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;

ВОДНИ УСЛОВИ:

Техничку документацију и изградњу стамбених објеката у функцији сеоског туризма са помоћним објектом на кат.парц.бр. 386/3 и 386/4 КО Тометино Поље, општина Пожега, извести према Водним условима ЈВП СРБИЈАВОДЕ* Београд, Водопривредни центар „Морава“ Ниш Секција „Ужице“ Ужице, број: 11567-40 од 04.01.2022. године, у којима су одређени технички и други захтеви у поступку припреме и израде техничке документације која мора бити урађена у складу са прописима који уређују израду пројеката за изградњу стамбених објеката у функцији сеоског туризма са помоћним објектом, као и система за сакупљање и евакуацију отпадних вода са наведених кат.парцела.У поменутих условима су наведени обавезни прилози које је потребно приложити приликом подношења захтева за грађевинску дозволу!

УСЛОВИ МУП-а:

Планиране радове извести према Условима заштите од пожара Министарства унутрашњих послова, Сектора за ванредне ситуације, Одељења за ванредне ситуације у Ужицу, 09.31 број 217-20098/21 од 21.12.2021. год.

УСЛОВИ У ПОГЛЕДУ ЗАШТИТЕ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ И ЗАШТИТЕ ПРИРОДЕ:

Техничку документацију и изградњу стамбених објеката у функцији сеоског туризма са помоћним објектом на кат.парц.бр. 386/3 и 386/4 КО Тометино Поље, општина Пожега, извести према условима ЈП за газдовање шумама „Србијашуме“ Београд број 20107 од 30.12.2021. год., као и на основу Решења Завода за заштиту природе Србије 03 број 020-4206/2 од 31.12.2021. год. у којима су дефинисани услови заштите природе које је потребно испоштовати. У поменутих условима је напоменуто да је потребно, пре почетка радова, обавестити управљача заштићеног природног добра- ЈП „Србијашуме“, о времену извођења предметних радова, како би овлашћено лице могло да обавља надзор над спровођењем услова и мера под којим се радови могу изводити.

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 противпожарне заштите објекта и насеља.

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.

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 24 месеца од дана издавања или до истека важења грађевинске дозволе издате у складу са тим условима, за катастарску парцелу за коју је поднет захтев.

11. ОБАВЕЗЕ ИНВЕСТИТОРА :

ПРОЈЕКТНУ ДОКУМЕНТАЦИЈУ РАДИТИ У СКЛАДУ СА СВИМ ВАЖЕЋИМ ТЕХНИЧКИМ НОРМАТИВИМА, ПРОПИСИМА И ЗАКОНСКИМ ОДРЕДБАМА ЗА ТУ ВРСТУ ОБЈЕКТА СА ПОСЕБНИМ АКЦЕНТОМ НА СТАБИЛНОСТ ОБЈЕКТА.

Предметне катастарске парцеле испуњавају услов за формирање грађевинске парцеле уз услов да се изврши спајање поменутих кат.парцела као и промена намене из пољопривредног у грађевинско земљиште (уз захтев за издавање Грађевинске дозволе, за планирану изградњу, потребно је поднети доказ да је плаћена накнада за промену намене земљишта из пољопривредног у грађевинско земљиште, ако се ради о земљишту за које је прописано плаћање ове накнаде пре издавања грађевинске дозволе).

Прикључке на комуналну и електроенергетску инфраструктуру извести према Условима за пројектовање и прикључење надлежних предузећа – ималаца јавних овлашћења, који су дати у тексту и саставни су део ових Локацијских услова.

Техничку документацију и изградњу самоуслугне периферије П+0 извести према Водним условима ЈВП СРБИЈАВОДЕ* Београд, Водопривредни центар „Морава“ Ниш Секција „Ужице“ Ужице, број: 11567-40 од 04.01.2022. године, у којима су одређени технички и други захтеви у поступку припреме и израде техничке документације која мора бити урађена у складу са прописима који уређују израду пројеката за изградњу стамбених објеката у функцији сеоског туризма са помоћним објектом, као и система за сакупљање и евакуацију отпадних вода са наведених кат.парцела.У поменутих условима су наведени обавезни прилози које је потребно приложити приликом подношења захтева за грађевинску дозволу!

Техничку документацију и изградњу стамбених објеката у функцији сеоског туризма са помоћним објектом на кат.парц.бр. 386/3 и 386/4 КО Тометино Поље, општина Пожега, извести према условима ЈП за газдовање шумама „Србијашуме“ Београд као и на основу Решења Завода за заштиту природе Србије 03 број 020-4206/2 од 31.12.2021. год. у којима су дефинисани услови заштите природе које је потребно испоштовати.

У поменутим условима је напоменуто да је потребно, пре почетка радова, обавестити управљача заштићеног природног добра- ЈП „Србијашуме“ о времену извођења предметних радова, како би овлашћено лице могло да обавља надзор над спровођењем услова и мера под којим се радови могу изводити.

12. 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 («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://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 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 и 9/20).

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-извод из ИДР-а ;
- Технички услови за прикључак на водоводну и канализациону мрежу издати од стране ЈКП „НАШ ДОМ“ ПОЖЕГА под бројем 7141/1 од 22.12.2021 год;
- Технички услови за пројектовање и прикључење на кат.парцелу бр.2443 КО Тометино Поље бр.предмета: 09-461/2021 од 04.01.2022 год. издати од стране Одељења за инвестиције, јавне набавке и развојне пројекте ОУ Пожега.
- Услови за пројектовање и прикључење 6 стамбених објеката у функцији сеоског туризма са помоћним објектом, на кат. парц. број 386/3 и 386/4 КО Тометино Поље, издати од „ЕПС Дистрибуција“ д.о.о Београд, Отгранак Електродистрибуција Ужице под бројем 8М.1.0.0-D-09.20.-355010-21 од 04.01.2022. године са Уговором о пружању услуге за прикључење на дистрибутивни систем електричне енергије број 8М.1.0.0-D-09.20.-355010-21-УГП од 04.01.2021. год. са пратећим упутством за попуњавање, оверу и плаћање по Уговору.
- Водни услови ЈВП СРБИЈАВОДЕ“ Београд, Водопривредни центар „Морава“ Ниш Секција „Ужице“ Ужице, број: 11567-40 од 04.01.2022. године
- Услови ЈП за газдовање шумама „Србијашуме“ Београд број 20107 од 30.12.2021. год.;
- Решење Завода за заштиту природе Србије 03 број 020-4206/2 од 31.12.2021. год. у којима су дефинисани услови заштите природе које је потребно испоштовати
- Идејно решење урађено од стране СГЗР “ГРАЂЕВИНАР ДАНИЧИЋ”, улица [REDACTED] број [REDACTED] – одговорно лице/заступник Костантин Даничић из Пожеге, улица [REDACTED] број [REDACTED], ЈМБГ: [REDACTED], одговорног пројектанта Милош Јелисавчић, дна број лиценце 300 О480 15.

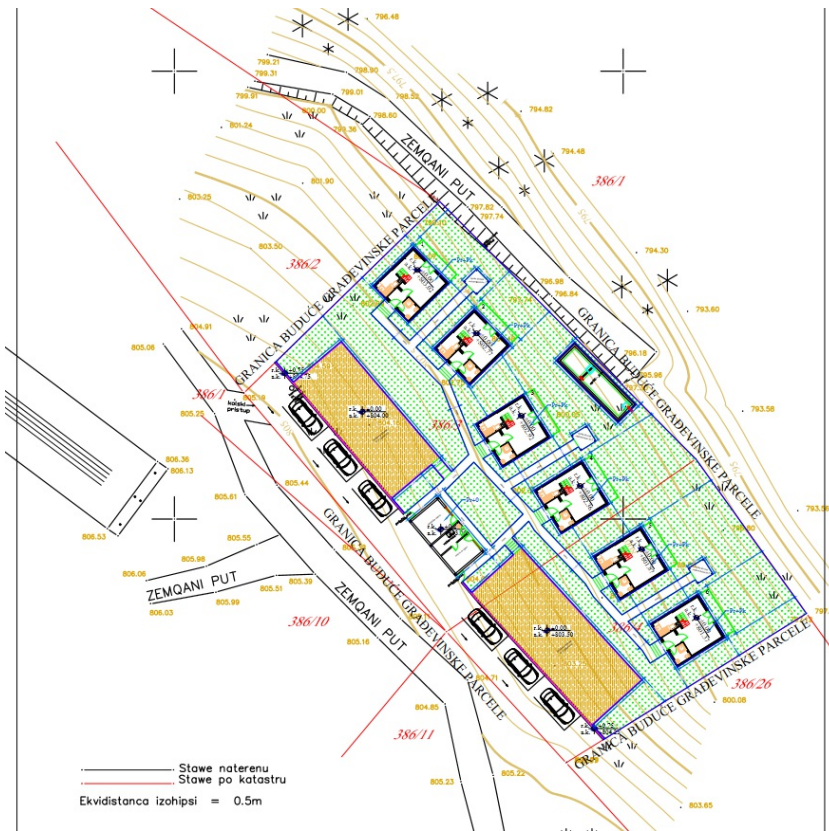
Обрађивач :

Б. Андрић, д.п.п.

РУКОВОДИЛАЦ,

Нада Красић, д.п.п.

ГРАФИЧКИ ПРИЛОГ –ИЗВОД ИЗ ИДР-а



Обрађивач :

Б. Андрић, д.п.п.

РУКОВОДИЛАЦ,

Нада Красић, д.п.п.