



РЕПУБЛИКА СРБИЈА

Општина Пожега

Општинска управа

Одељење за урбанизам, грађевинарство,

стамбено-комуналне послове и

заштиту животне средине

03 број 350-499/2021

ROP-POZ-45187-LOC-1/2021

20.04.2022. 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 Михаиловић Арса из Змајева, [REDACTED], поднетог преко пуномоћника Даничић Константина из Пожеге, [REDACTED], на основу члана 53а став 1 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 и 52/2021) и Плана генералне регулације предеоне целине „Тометино Поље“ („Службени лист општине Пожега“ бр. 8/13 и 6/16) издаје

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

за изградњу два стамбена објекта

на кат. парцели бр.386/23 КО Тометино Поље

1. Подаци о катастарској парцели/локацији

1.1 Према подацима који су у оквиру овог поступка по службеној дужности прибављени са сервисне магистрале е-управе 01.03.2022.године, **катастарска парцела бр.386/23 КО Тометино Поље (број листа непокретности 1352 КО Тометино Поље)** се према врсти земљишта води као пољопривредно земљиште, док се по начину коришћења и катастарској класи води као пашњак 8. класе у површини од 1899м².

Укупна површина парцеле је 1899м². Сувласници парцеле су Голуб (Драган) Предраг из Врбаса, [REDACTED], Голуб (Драган) Радивоје из Врбаса, [REDACTED], Голуб (Љубомир) Мирјана из Новог Сада, [REDACTED], Михаиловић (Голуб) Јелена из Врбаса, [REDACTED] и Михаиловић (Милан) Арсо из Врбаса, [REDACTED].

У теретном листу листа непокретности постоји забележка заштите природних добара, са описом „Предео изузетних одлика Маљен“.

1.2 Према подацима из Главне свеске Идејног решења, колски приступ са некатегорисаног пута (кат. парцела бр.2443 КО Тометино Поље) се остварује индиректно преко кат. парцеле бр.386/1 КО Тометино Поље.

Подаци о приступној парцели су у оквиру овог поступка прибављени са сервисне магистрале е-управе 01.03.2022.године и то:

- **катастарска парцела бр.386/1 КО Тометино Поље (број листа непокретности 103 КО Тометино Поље)** се према врсти земљишта води као шумско земљиште, док се по начину коришћења и катастарској класи води као земљиште под зградом и другим објектом у површини од 103м² (породична стамбена зграда, објекат

изграђен пре доношења прописа о изградњи објеката), пашњак 8. класе у површини од 832м² и шума 7.класе у површини од 7718м².

Укупна површина парцеле је 8653м². Власник парцеле и објекта је Тимић (Саво) Јелица из Сремске Митровице, [REDACTED], са уделом 1/1.

На предметној парцели има више успостављених терета који се односе на конституисање службености пролаза ради приступа околним катастарским парцелама. Терет службености који се односи на право пролаза до кат. парцеле бр.386/23 КО Тометино Поље је уписан 20.10.2021.године на основу Уговора о успостављању права службености пролаза ОПУ:2007-2021 од 19.10.2021.године.

1.3 Према **Уверењу** издатом сагласно подацима катастра водова за општину/град Пожега број 956-307-30325/2021 од 28.12.2021.године које је издато од Републичког геодетског завода – Одељења за катастар водова Ужице, **на предметној локацији нема евидентираних подземних инсталација.**

1.4 Уз захтев за издавање локацијских услова приложен је **катастарско-топографски план локације** израђен септембар 2021.године од Геодетске агенције „Геопрофил Инг“, оверен од стране агенције која је извршила снимање и лиценцом одговорног лица које је извршило снимање.

1.5 Катастарска парцела бр.386/23 КО Тометино Поље има довољну површину и индиректан приступ на јавну саобраћајницу, па испуњава услове за грађевинску парцелу.

2. Подаци о класи и намени објеката

- Према Правилнику о класификацији објеката („Службени гласник РС“ бр.22/15), планирани објекти *припада класи Стамбене зграде са једним станом – Издвојене куће за становање или повремени боравак, као што су породичне куће, виле, викендице, летњиковци, планинске колибе, ловачке куће, до 400м² и П+1+Пк (ПС), категорије А (незахтевни објекти), класификациони број 111011.*

3. Намена, правила уређења и грађења из ПГР „Предеоне целине Тометино Поље“

- Катастарска парцела бр.386/23 КО Тометино Поље се налази у подручју обухваћеним Планом генералне регулације предеоне целине „Тометино Поље“ („Службени лист општине Пожега“ бр. 8/13 и 6/16).

- Према намени простора дефинисана Планом генералне регулације предеоне целине Тометино Поље („Службени лист Општине Пожега“, број 8/13 и 6/16), катастарска парцела број 386/23 КО Тометино Поље се налази у Зони туристичког центра (1 фаза реализације), целина 1-2, опредељена је као рурално становање, у функцији сеоског туризма.

- I-2 – Целина жичаре: доминантна намена у оквиру ове зоне је становање у функцији туризма. У оквиру ове зоне је и једна мања жичара скијалишта, параглајдинг клуб и тачка слетања параглајдинга.

ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА ПОВРШИНА И ОБЈЕКТА ОСТАЛИХ НАМЕНА-СТАНОВАЊЕ

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

ОПШТА ПРАВИЛА ЗА СТАНОВАЊЕ

Основна намена објеката: 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.).

ПОСЕБНА ПРАВИЛА ЗА СТАНОВАЊЕ ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА РУРАЛНО СТАНОВАЊЕ

- 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: за слободностојећи објекат 10м
 - Величина грађевинске парцеле породичног становања за слободностојеће објекте: мин. 400м²
 - Дозвољени степен заузетости земљишта (на парцели): макс. 40%
 - 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 до П+1+Пк
 - Максимална висина надзетка стамбене подкровне етаже износи 1,60m, рачунајући од коте пода поткровне етаже до тачке прелома кровне косине, а одређује се према конкретном случају.
 - Висина објеката до коте слемена максимално 10m
 - 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).
 - Удаљења од суседних објеката слободностојећи: мин. 4m
 - Најмање дозвољено растојање основног габарита (без испада) слободностојећег породичног објекта и линије суседне грађевинске парцеле је: мин. 1,5m делу бочног дворишта северне оријентације, мин. 2,5m на делу бочног дворишта јужне оријентације
 - 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 операту, 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 4,6m 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, 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, кош, 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.

- 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 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.

- Архитектонско обликовање – спољњи изглед објекта (обрада) и архитектонско обликовање: спољни изглед објекта, облик крова, примењени материјали, боје и други елементи утврђују се идејним архитектонским пројектом. Фасаде објеката могу бити малтерисане, у боји по жељи Инвеститора, од фасадне опеке, камене или керамичке облоге или у комбинацији ових материјала и стаклених површина. Архитектонским облицима, употребљеним материјалима и бојама мора се тежити ка успостављању јединствене естетски визуелне целине у оквиру грађевинске парцеле и на нивоу блока, односно дуж потеза регулације. Кровни покривач је у зависности од нагиба кровне конструкције. Калкански зидови не могу бити према улици. Висина надзетка поткровне етаже износи највише 1,6m рачунајући од коте пода поткровне етаже до тачке прелома кровне косине, одређује се према конкретном случају. Нису дозвољена два нивоа поткровних етажа.

- Број објеката на грађевинској парцели: на једној грађевинској парцели није ограничен број објеката, у границама дозвољеног индекса заузетости и изграђености за одређену намену. Уз стамбене објекте, у оквиру грађевинске парцеле, могу се градити и објекти других садржаја који су у функцији компатибилној становању, као и помоћни објекти у зависности од целине у којој се налазе (летња кухиња, остава, гаража и сл.). Економски објекти су дозвољени искључиво код становања ниске густине. У случају изградње више објеката на парцели не смеју се прекорачити урбанистички показатељи и морају се поштовати сви други услови дефинисани посебним правилима за одређени тип изградње и намену парцеле.

- У деловима зоне становања за изградњу објеката друге намене, по урбанистичким параметрима за ту намену, обавезна је израда Урбанистичког пројекта. За туристичке и спортско рекреативне садржаје, обавезна је израда Урбанистичког пројекта.

МЕРЕ ЗАШТИТЕ КУЛТУРНОИСТОРИЈСКИХ СПОМЕНИКА И ЗАШТИЋЕНИХ ПРИРОДНИХ ЦЕЛИНА - ЗАШТИЋЕНА ПРИРОДНА ДОБРА

- *Влада Републике Србије је донела Уредбу о проглашењу предела изузетних одлика „Маљен“ (Сл. гл. РС бр.83 од 27.08.2021.године).*

- Према поменутој Уредби, катастарска парцела бр.386/23 КО Тометино Поље се налази у режиму заштите III степена.

ОДВОЂЕЊЕ ОТПАДНИХ ВОДА

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

(а) Септичке јаме су водонепропусни објекти који служе само за привремено одлагање отпадних вода, јер се оне морају редовно празнити црпљењем њиховог садржаја и његовим одношењем на одговарајућу локацију (у ППОВ након његове реализације). Септичке јаме се третирају само као прелазно решење за локалну санитацију на нивоу домаћинства или комплекса, до изградње канализационе мреже насеља.

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

(в) Забрањено је да се садржај септичких јама празни испуштањем у окружење (у водотоке и подземље). Стриктно је забрањено увођење отпадних вода у бунаре који су напуштени након увођења водовода у насеља.

(г) У септичким јамама се обавља процес анаеробног разлагања органских чврстих материја. Ове материје се распадају на дну танка стварајући гасове који се пењу на површину и носе собом фину суспензију која једним делом поново пада на дно јаме, а другим делом одлази из јаме заједно са исталоженом каналском водом. За уклањање и овог материјала препоручују се септичке јаме са две па и три коморе.

(д) Дубина септичке јаме треба да буде у границама $1,25 \div 2,0$ m. а однос ширине према дужини да се креће од 1:2 до 1:4. За мање септичке јаме препоручује се септичка јама са 2 коморе с тим да прва комора износи $2/3$ укупне запремине. Веће септичке јаме се могу градити са више комора ($3 \div 4$), од којих прва захвата око $1/2$ укупне запремине. Минимална запремина прве коморе треба да буде не мања од 2 m³.

(ђ) Септичке јаме треба да одговарају следећим условима:

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

○ Кота дна уливне цеви не сме бити испод нивоа течности у јами нити више од 5 cm изнад нивоа. ○ Брзина дотока испред јаме не сме бити већа од 1,0 m/s. ○ За јаме ширине веће од 1,25 m улив и излив може бити уређен са два или више фазонских комада у виду Т-рачви које морају бити одозго приступачне.

○ Септичке јаме које се налазе у близини објекта морају по правилу бити покривене бетонском плочом, док се оне које су удаљене од објекта могу изводити са лакшом покривком, али морају да буду ограђене да буду безбедне и за мање животиње. ○ Покривене септичке јаме треба да имају вентилацију за одвођење гасова, који могу бити експлозивни и опасни по окружење.

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

4. Услови изградње објекта и уређења парцеле

4.1 Подаци о планираним објектима

НАПОМЕНА: на парцели се граде два идентична стамбена објекта

- Радови који се врше: изградња
- Фазност изградње: изградња се може вршити фазно, по етапама
- Врста објекта: слободно стојећи објекат
- Тип објекта: објекат компактне форме
- Намена планираног објекта: стамбени објекат
- Садржај планираног објекта: један стан у оквиру једног стамбеног објекта
- Спратност планираног објекта: П+Пк (приземље и поткровље)
- Нето површина планираног објекта: 71,41м²
- Бруто површина приземља (основе) објекта: 77,00м²
- Бруто површина поткровља (редуковано): 15,51м²
- Бруто развијена површина планираног објекта: 92,51м²
- Укупно под објектима на парцели: 154,00м²
- Укупна бруто развијена површина објеката на парцели: 185,02м²
- Светла висина приземља: 2,44м
- Висина објекта: слеме 6,30м
- Позиција објекта: према ИДР и граф. прилогу који је саставни део овог акта
- Облик крова, кровне равни: према ИДР
- **Материјализација кровног покривача и фасаде: у складу са мерама и ограничењима које су прописане Решењем о условима заштите природе 353-02-00606/2022-04 од 12.04.2022.године**
- Распоред отвора на фасади: без ограничења, према ИДР
- Снегобрани и олуци: обавезно постављање
- 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.

4.2 Услови уређења парцеле

- Слободне површине затравити и озеленети уз примену садног материјала који не спречава природно проветравање простора. Препорука је, уколико је то могуће, кроз врсту и распоред зеленила визуелно одвојити предметну локацију од друге намене.
- 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 ограде 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 или гаражно

место/једна стамбена јединица, што у конкретном случају за планиране објекте износи минимално 2 паркинг места.

4.3 Урбанистички показатељи

- индекс заузетости парцеле под објектом 8,11%
- индекс изграђености на парцели 0,10

5. Услови за прикључење на инфраструктуру

Саобраћајни приступ – према подацима из главне свеске ИДР, веза предметне кат. парцеле и јавног пута (некатегорисани општински пут на кат. парцели бр.2443 КО Тометино Поље) је индиректна, преко кат. парцеле бр.386/1 КО Тометино Поље.

Водовод и канализација – Према Главној свесци Идејног решења, снабдевање објеката водом ће се вршити из сопствене акумулације – изградња бунара са пумпом и филтером. За прихват отпадних вода из објеката предвиђа се изградња водонепропусне септичке јаме на парцели.

Електроенергетска мрежа – према Главној свесци Идејног решења, у објектима се предвиђају електро инсталације, које ће се напајати из сопственог алтернативног извора енергије – планира се уградња соларних панела.

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

- Нема објеката за уклањање.

7. Промена намене пољопривредног земљишта

- Минимална парцела за изградњу слободностојећег објекта стамбене намене је 400м², па је стога потребно променити намену земљишта у грађевинско за наведену површину.

Промена намене пољопривредног земљишта се врши пре подношења захтева за издавање грађевинске дозволе, у посебном поступку који спроводи одељење општинске управе надлежно за пољопривреду, а у складу са законом којим се уређује пољопривредно земљиште.

8. Посебни услови

8.1 Катастарска парцела бр.386/23 КО Тометино Поље се налази у оквиру Предела изузетних одлика „Маљен“ (Сл. гл. РС бр.83 од 27.08.2021.године), у режиму заштите III степена.

Сходно томе, у поступку обједињене процедуре прибављено је **Решење о условима заштите природе 353-02-00606/2022-04 од 12.04.2022.године**, којим се прописују обавезе, мере и ограничења који се у потпуности морају испоштовати.

Такође 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 којима се радови могу изводити.

9. 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.

10. 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. 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 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.73/2019) и доказ о власништву.

11. 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 Графички прилог бр.1 и Идејно решење број 15/21, Пожега, децембар 2021.године, урађено од СГЗР „ГРАЂЕВИНАР ДАНИЧИЋ“ Пожега, ул. Болничка 25, ка и прибављени посебни услови имаоца јавних овлашћења.

Обрадила: Мирјана Вајовић, дпп

РУКОВОДИЛАЦ,
Нада Красић, дпп

