

## РЕПУБЛИКА СРБИЈА



### Општина Пожега

#### Општинска управа

#### Одељење за урбанизам, грађевинарство,

стамбено-комуналне послове и

заштиту животне средине

03 број 350 –297/2023

ROP-POZ-11487-LOC-1/2023

14.08.2023.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 **Лацковић Николе** из [REDACTED], ЈМБГ: [REDACTED], поднетог преко пуномоћника **Даничић Константина** из [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 предеоне целине "Тометино Поље" (Службени лист општине Пожега бр. 8/13 и 6/16), издаје:

## ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ ЗА ИЗГРАДЊУ

стамбеног објекта пољопривредног домаћинства, спратности Су+П+Пк,

на кат. парцели бр. 1138/20 КО Тометино Поље

### 1. Подаци о катастарској парцели / локацији:

На основу електронски прибављених података из базе катастра непокретности Републичког геодетског завода, канцеларије за ИТ и е Управу Владе Републике Србије, за катастарску парцелу број **1138/20 КО Тометино Поље** констатује се следеће:

- предметна парцела има индиректан излаз на јавни пут - Улицу ЛЕТАРИЋА КОНАЦИ која се завршава на кат. парцели 1137/4 КО Тометино Поље (преко кат парцеле 1138/17 КО Тометино Поље укупне површине 1813 м<sup>2</sup>, која се према подацима РГЗ води једним делом као шумско земљиште у површини од 37м<sup>2</sup> а другим делом као пољопривредно земљиште у површини од 1776 м<sup>2</sup>; парцела је у приватном власништву Васиљевић (Милорад) Зорана са забележбом права пролаза)
- на предметној парцели није евидентирано постојање било каквих водова
- предметна парцела је неправилног облика и у благом нагибу дијагонално од југозапада ка североистоку

- Катастарска парцела број **1138/20 КО Тометино Поље** са листом непокретности број 1414, површине **624 м<sup>2</sup>** је, према врсти земљишта, **пољопривредно земљиште** у површини од **577 м<sup>2</sup>** и **шумско земљиште** у површини од **47 м<sup>2</sup>**, а према начину коришћења пашњак 8. класе у површини од **577 м<sup>2</sup>** и шума 7. класе у површини од **47 м<sup>2</sup>**

- Имаоци права на парцели су Лацковић (Мирослав) Никола, удео 1/1 и Лацковић (Ранко) Линда, удео 1/1, заједничка својина суружника.

### НАПОМЕНА

**\*\*\*Предметна кат. парцела има индиректан излаз на јавну саобраћајницу преко кат. парцеле која је у приватном власништву и довољну површину, стога испуњава услове за формирање грађевинске парцеле уз испуњење додатних услова наведених даље у тексту.**

## **2. ПОДАЦИ О КЛАСИ И НАМЕНИ ОБЈЕКТА**

### **КЛАСИФИКАЦИЈА**

**Тип објекта :** слободностојећи објекат

**Категорија објекта :** А

**Класификациона ознака :** 111011 – стамбене зграде са једним станом – издвојене куће за становање или повремени боравак, као што су породичне куће, виле, викендице, летљиковци, до 400м<sup>2</sup> и П+1+Пк (ПС)

**Процентуална заступљеност :** 100%

## **3. НАМЕНА, правила уређења и грађења на основу планског документа :**

### **3.1 ПОДАЦИ О ЦЕЛИНИ, ОДНОСНО ЗОНИ И НАМЕНИ ИЗ ПЛАНСКОГ ДОКУМЕНТА**

- Катастарска парцела број **1138/20 КО Тометино Поље** налази се изван градског урбанистичког подручја Пожеге, где су правила изградње и уређења локације прописана **Планом генералне регулације предеоне целине Тометино Поље** (Сл. гл. општине Пожега број 8/13 и 6/16).

Према намени простора дефинисаној у **Плану генералне регулације предеоне целине Тометино Поље** (Сл. гл. општине Пожега број 8/13 и 6/16), катастарска парцела број 939/2 КО Тометино Поље се налази у **ЗОНИ II – зони рестриктивне изградње** (II фаза реализације). Ова зона подељена је у 2 целине:

**II-1 – Целина јужно од зоне I** - подручје између подцелина I-2 и I-3 у коме је полазна тачка параглајдинга.

**II-2 – Целина северно од зоне I тј. подцелине I-2** - У овој зони највише су заступљени пашњаци, ливаде, обрадиво земљиште, шуме.

Постојеће становање је **руралног типа**.

Могуће планиране намене површина на којима ће бити дозвољена изградња (5% од укупне површине) су: **становање, услуге, производња**.

ПРЕДМЕТНА ПАРЦЕЛА ПРИПАДА **II-1 целини**.

НАМЕНА ПАРЦЕЛЕ ПРЕМА ПГР Тометино Поље – **ПАШЊАЦИ**.

### **3.2 ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА**

## Регулационе и грађевинске линије

Регулациона линија је линија разграничења између површине одређене јавне намене и површине предвиђене за изградњу. Грађевинска линија је линија до које је дозвољена изградња објекта.

- На изграђеној парцели, за доградњу постојећег објекта или изградњу другог објекта, задржава се постојећа грађевинска линија.
- За изградњу новог објекта на неизграђеној парцели одређује се грађевинска линија као преовлађујућа постојећа грађевинска линија суседних објеката, али не мање од 3 m (осим у случају да су претежно регулациона и грађевинска линија идентичне).
- На неизграђеним просторима минимално одстојање грађевинске линије од постојеће регулационе линије је 5 m, осим у случају када то услови терена или локације не дозвољавају када може бити мање, али не мање од 3 m б. као посебна јавна површина:
- коловозна трака ширине мин. 3,0 m.

## 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.

## 3.3 ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

### 3.3.1. ВРСТА И НАМЕНА ОБЈЕКТА КОЈИ СЕ МОГУ ГРАДИТИ У ОКВИРУ ПОДРУЧЈА ПЛАНА

Подручје плана је организационо подељено на претежне намене које чине простор и које омогућавају функционисање различитих активности и остваривање различитих потреба уз максимално раздвајање, функционално и просторно, конфликтних намена, односно активности које се могу очекивати у њима.

Претежне намене су преовлађујуће намене, односно заузимају преко 50% означеног простора (блока или зоне). У оквиру одређене намене могу се наћи и друге компатибилне и комплементарне намене у функцији основне намене као допунске или пратеће, или као самосталне.

Принцип организације намена и просторних целина на подручју Плана је извршен тако да су просторне целине заправо просторно одређене и заокружне компатибилне функције

(намене). У оквиру просторне целине не могу се наћи намене које једна другу угрожавају својим функционисањем. Такође су целине формиране тако да се конфликти између суседних целина сведени на минимум.

Подручје плана подељено је на зоне и просторне целине, према положају, времену настајања, морфолошким и другим карактеристикама, у оквиру којих су прописана правила

уређења и правила грађења за објекте јавне намене и за површине које нису јавног карактера.

Зеленило и јавне службе се могу наћи као допунска или пратећа намена (парковско зеленило, заштитно, линијско..) уз све друге намене. Услуге се такође могу наћи уз већину

намена.

У наредној табели је приказана компатибилност намена, односно која се намена као пратећа, допунска или основна може наћи у оквиру претежне намене, а да на графичком прилогу није приказана.

	ПРАТЕЋА ИЛИ ДОПУНСКА НАМЕНА	ПРЕТЕЖНА НАМЕНА	ЈАВНЕ СЛУЖБЕ	ЗЕЛЕНИЛО	СПОРТ РЕКРЕАЦИЈА	КОМУНАЛНИ ОБЈЕКТИ	САОБРАЋАЈНИ ОБЈЕКТИ	СТАНОВАЊЕ	ТУРИСТИЧКИ САДРЖАЈИ	УСЛУГЕ СНАБДЕВАЊЕ	ПРОИЗВОНЕ ДЕЛАТНОСТИ	ВОДНО ЗЕМЉИШТЕ	ПОЉОПРИВРЕДН О ШУМСКО ЗЕМЉИШТЕ
	ЈАВНЕ СЛУЖБЕ		X			X	X			X			
	ЗЕЛЕНИЛО		X	X		X			X	X		X	
	СПОРТ,РЕКРЕАЦИЈА		X	X					X	X		X	
	КОМУНАЛНИ ОБЈЕКТИ		X	X			X				X		
	САОБРАЋАЈНИ ОБЈЕКТИ		X	X		X				X	X		
	СТАНОВАЊЕ		X	X	X	X			X	X	X	X	X
	ТУРИСТИЧКИ САДРЖАЈИ		X	X	X			X		X		X	X
	УСЛУГЕ		X	X	X	X	X	X	X				
	ПРОИЗВОНЕ ДЕЛАТНОСТИ		X	X	X					X			
	ВОДНО ЗЕМЉИШТЕ		X	X						X			X
	ПОЉОПРИВРЕДНО ЗЕМЉИШТЕ		X	X					X			X	

Табела – компатибилност намена

### 3.3.2. ЗЕМЉИШТЕ ВАН ГРАЂЕВИНСКОГ ПОДРУЧЈА

За постојеће објекте изграђене изван планираних граница грађевинских подручја, дозвољена је:

- Доградња и надградња постојећег стамбеног објекта са максималним урбанистичким параметрима за део стамбеног дворишта:
  - спратност објекта.....П+1+Пк
  - индекс заузетости стамбеног дворишта .....40%
  - индекс изграђености стамбеног дворишта...0,8
  - постојећа грађевинска линија

- Изградња и реконструкција објеката економског дворишта са максималним урбанистичким параметрима:
  - спратност објекта.....П+1
  - индекс заузетости стамбеног дворишта .....40%
  - индекс изграђености стамбеног дворишта...0,5
  - међусобна одстојања објеката и одстојања од границе парцеле у складу са важећим правилником
  
- Постојећи објекти нестамбене намене могу се реконструисати за потребе постојеће и

компатибилне намене уз максималну доградњу:

- За објекте до 200,0m<sup>2</sup> до 20% постојећег габарита и са максималном спратношћу од П+1
- За објекте веће од 200,0m<sup>2</sup> до 10% постојећег габарита и са максималном спратношћу од П+1.
- Изузетно више од 20% у случају да је у питању производни објекат па је доградња неопходна за функционисање основне намене

Обавезни услов за функционисање објекта нестамбене намене је решавање одводње отпадних вода, на еколошки прихватљив начин, унутар властите парцеле, или у складу са условима надлежног предузећа.

- Величина потребне грађевинске парцеле (у случају потребног одвајања грађевинског земљишта из пољопривредног) је:
  - **за стамбени објекат без економског дворишта.....максимално 600m<sup>2</sup>**
  - за стамбени објекат са економским двориштем.....максимално 1000m<sup>2</sup>
  - за објекте нестамбене намене.....оптимално 1 000-1500m<sup>2</sup>
  -

## **ПРАВИЛА КОРИШЋЕЊА ПОЉОПРИВРЕДНОГ ЗЕМЉИШТА**

Пољопривредно земљиште се састоји од површина намењених пољопривредној производњи: оранице, баште, воћњаци, виногради, ливаде, пашњаци, плантаже, расадници, стакленици и пластеници, рибњаци, вишегодишњи засади и сл.

На пољопривредном земљишту је могућа изградња само под одређеним условима:

- На пољопривредном земљишту на коме је завршена комасација могућа је изградња само објеката инфраструктуре уз поштовање чл. 31-37 Закона о пољопривредном земљишту;
  - За изградњу објеката инфраструктуре и објеката за производњу у функцији пољопривредне производње и прераде са листе 1 Уредбе о утврђивању Листе пројеката

за које је обавезна процена утицаја и Листе пројеката за које се може захтевати процена утицаја на животну средину ("Службени гласник РС" бр. 114/2008), претварање пољопривредног земљишта у грађевинско земљиште је могуће само израдом Плана детаљне регулације.

- За изградњу објеката у функцији пољопривредне производње, чувања, прераде и пласмана пољопривредних производа: магацини репроматеријала (семе, вештачка ђубрива, саднице и сл.), објекти за смештај пољопривредне механизације, објекти за производњу воћа и поврћа у затвореном простору (стакленици, пластеници), објекти за производњу гљива, рибњаци, сушаре за воће и поврће, хладњаче, објекти за финалну прераду пољопривредних производа и објекти намењени за интензиван узгој стоке и пераду (фарме, кланице и сл.) дозвољена је изградња без промене намене пољопривредног земљишта у складу са чл.26 Закона о пољопривредном земљишту („Сл.гл. РС број 62/06 и 65/08 и 41/09) и условима прописаним овим Планом.
- Парцелација и препарцелација пољопривредног земљишта је могућа у складу са Законом о државном премеру и катастру и Закону о изменама и допунама закона одржавном премеру и катастру („Сл. гласник РС" бр. 72/09 и 18/2010).
- У случају формирања зона повремених становања (викенд становања), зона се не може формирати за мање од десет објеката и за њу је обавезна израда Плана детаљне регулације
- Изградња мреже и објеката инфраструктуре као и објеката у функцији објеката инфраструктуре је дозвољена у коридорима саобраћајница уз сагласност надлежног предузећа за путеве
- Објекти туристичких и пратећих садржаја на парцелама непосредно наслоњеним на саобраћајницу, површине максимално до 0,5 ha, са решеним приступом на јавну саобраћајну површину, израдом Урбанистичког пројекта. Становање је дозвољено само као пратећа намена, за властите потребе, уз основну намену на парцели са површином габарита стамбеног објекта, или дела, до 10% од укупно дозвољеног индекса заузетости на парцели.
- Стамбени објекти у функцији пољопривредне производње, изван грађевинског подручја, могу се градити само за властите потребе у функцији обављања пољопривредне делатности, а у складу са Законом о пољопривреди.
- Без промене намене пољопривредног земљишта, дозвољена је изградња или реконструкција породичног стамбеног објекта пољопривредног домаћинства или у случају природног раздвајања пољопривредног домаћинства највише до 200 m<sup>2</sup> стамбеног простора.

#### • **Објекти и комплекси примарне пољопривредне производње**

У оквиру пољопривредног земљишта друге намене не смеју да угрозе основну намену, односно пољопривреду, могу се дозволити само компатибилне намене као допунске основној намени простора – пољопривреди.

Величина производног комплекса утврђује се зависно од врсте и интензитета производње. За све пољопривредне производне комплексе на површинама већим од 0,5 ha потребна је израда одговарајуће планске или пројектне документације. За производне комплексе (објекте и пољопривредне културе која се узгајају) оптимална величина парцеле дата је у следећој табели:

пољопривредни објекти	оптимално потребна површина
виноград и објекти на поседу	0,5 ha
расадник цвећа и објекти	0,5 ha
воћњак или повртњак и објекти	1 ha
ратарска производња и објекти	2 ha
сточна фарма	5 ha

Табела 2 – Производни комплекси

Објекти намењени пољопривредној производњи су слободностојећи објекти или групације објеката међусобно функционално повезаних.

### Урбанистички параметри:

**Дозвољени индекс заузетости** грађевинске парцеле је:

- за производне пољопривредне комплексе максимално 30%
- за туристичко-услугне намене максимално 40%
- за објекте повременог становања максимално 20%
- за рурално становање (пољопривредна домаћинства) по ободу грађевинског подручја по правилима датим у урбанистичком плану за зону становања на коју се парцела непосредно наслања.

Монтажно-демонтажни објекти (стакленици, пластеници, кошеви, настрешнице и сл.) се не обрачунавају индексом заузетости.

**Дозвољени индекс изграђености** грађевинске парцеле је:

- за производне комплексе максимално 0,6
- за туристичко - услужне намене максимално 1
- за објекте повременог становања максимално 0,3
- за рурално становање (пољопривредна домаћинства) по ободу грађевинског подручја по правилима датим у урбанистичком плану за зону становања на коју се парцела непосредно наслања

**Дозвољена спратност** објеката је:

- за производне објекте у складу са производним процесом



- за туристичко-услугне садржаје максимална спратност је П+2+Пк
- за објекте повремениг становања максимална спратност је П+Пк
- за објекте руралног становања максимална спратност је П+1+Пк

### **Положај објекта и позиционирање производног комплекса**

Минимална заштитна растојања која се морају испоштовати при формирању нових производних комплекса или објеката за пољопривредну производњу су:

- **од насељеног места** – грађевинског подручја 500,0 м', у случају интензивнијег коришћења хемикалија-пестицида не мање од 800,0 м'
- **од водотокова 100,0 м'** – од државних путева 200,0 м'

Минимална заштитна одстојања између границе комплекса сточне фарме и објеката у суседству су:

- од стамбених зграда, државних путева, као и речних токова – 200,0 м'
- од изворишта водоснабдевања - 800,0 м'.

Наведена растојања могу бити и већа ако то покаже процена утицаја на животну средину за фарме са преко 500 условних грла.

Минимални капацитет основне производње уз који може да се одобри изградња објекта примарне дораде или прераде (кланица, хладњача, и сл.) износи 100 условних грла.

### **ПРАВИЛА ЗА ИЗГРАДЊУ СЕПТИЧКИХ ЈАМА**

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: мин. 2m од ограде комплекса; мин. 5m од објекта; мин. 10m од регулационе линије; и мин. 20m 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  $1,25 \div 2,0$  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  $\frac{2}{3}$  укупне запремине. Веће септичке јаме се могу градити са више комора ( $3 \div 4$ ), од којих прва захвата око  $\frac{1}{2}$  укупне запремине. Минимална запремина прве коморе треба да буде не мања од 2 m<sup>3</sup>.

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[1]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 (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 олучњак;
- 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 каналисање извршено по сепарационом систему забрањено је увођење атмосферске воде у одводнике канализације за отпадне воде.

#### **4. услови ИЗГРАДЊЕ објеката и уређења парцеле :**

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

**Радови који се врше :** нова градња

**Класа објекта :** слободностојећи објекат А категорије

**Намена објекта :** стамбени објекат пољопривредног домаћинства

**Садржај планираног објекта:**

ТЕХНИЧКИ ОПИС ИДР

Сутерен представља помоћни део у

функцији стамбеног дела објекта и састоји се од једне оставе. Приземље се састоји од терасе, дневног боравка са кухињом и трпезаријом и купатила. Поткровље се састоји од ходника и две собе. Нето корисна висина сутерена је  $H=2,10\text{m}$ , приземља  $H=2,38\text{m}$  и поткровља  $H=0\text{m} - 2,40\text{m}$ . Вертикална комуникација између приземља и поткровља изведена је унутрашњим, једнокраким, монтажним дрвеним степеништем. Не постоји унутрашња вертикална комуникација између сутерена и приземља. Улаз у сутерен је спољашњи, са источне стране. Референтна висинска кота  $\pm 0.00$  је кота приземља.

Доња ивица темеља се налази на коти – 2.60 м.

Висина слемена објекта мерена од коте пода приземља је 8.40 м

Апсолутна висинска кота приземља је 636.75 м.

Апсолутна висинска кота слемена је 712.85 м.

Максималне димензије објекта у основи су 7,20м×6,00м + 6,00м×3,40м.

#### **4.2 основни подаци о објекту и локацији:**

**Спратност планираног објекта:** Су+П+Пк

**Габарити објекта према ИДР-у (основа приземља):** 7,20м×6,00м + 6,00м×3,40м  
(основа приземља)

**Укупна површина кат.парц.парцеле :** 624 м<sup>2</sup>

**Висина објекта:** 8.40 м

**Бруто површина планираног објекта:** 89.29 м<sup>2</sup>

**БРГП планираног објекта:** 106.67 м<sup>2</sup>

**НЕТО површина објекта:** 93.37 м<sup>2</sup>

**Површина под планираним објектом:** 63.60 м<sup>2</sup> (хоризонтална пројекција)

**број функционалних јединица:** 1

**број паркинг места:** 1

**оријентација слемена:** Запад - Исток

**Облик крова, кровне равни:** двоводни кров под нагибом од 65°

**Врста кровног покривача:** опекарски фалцовани цреп

**Обрада фасаде:** фасадни малтер

#### **Конструкција :**

Објекат је фундиран преко армирано – бетонских темељних трака које су међусобно повезане армирано – бетонским темељним гредама. Темељне траке су димензија 55/30цм. Темељне греде и траке се израђују бетоном МБ30 и армирају бетонским челиком РА400/500. Испод темељних трака и испод подне плоче сутерена и дела приземља биће насут тампон слој шљунка дебљине 10цм. У делу сутерена преко тампона се бетонира мршав слој дебљине 10цм од бетона МБ20 који се армира мрежастом арматуром МА500/560. Подна плоча сутерена и дела приземља је хидроизолована. Темељни и соклени зидови су од бетона МБ30 и бетонског блока дебљине 20цм зидани у продужном малтеру. Сви конструктивни зидови сутерена су од бетонских блокова дебљине 20цм, док су на приземљу и поткровљу од гитер термо блокова дебљине 20цм, сви зидани у продужном малтеру. Преградни зидови приземља су од преградних гитер блокова дебљине 10цм зидани у продужном малтеру док су на поткровљу преградни зидови од дрвеног рама обострано обложени бродским подом са испуном од минералне вуне, укупне дебљине 12,8цм. 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. Међуспратна конструкција изнад сутерена као и подна плоча дела приземља је предвиђена као полумонтажна таваница са шупљим телима испуне типа ФЕРТ. Изнад приземља је предвиђена дрвена таваница. Плафонска конструкција изнад поткровља је дрвена ламперија.

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.

Кровни покривач је опекарски фалцовани цреп постављен преко дрвених летви и контралетви. Кровна конструкција је подашчана даском. Стреха се не опшива већ се видљиви рогови заштићују адекватним премазима и завршно фарбају безбојним лаком. Хоризонталне и вертикалне одводне олучне цеви као и снегбрани су предвиђени од челичног бојеног лима.

**Столарија:** ПВЦ профил

**Светла висина:** сутерен: 2,10м

приземље: 2,38м;

поткровље: 0,00м - 2,40м

**Урбанистички показатељи:**

Грађевинска парцела површине:	624 м <sup>2</sup>
индекс заузетости парцеле под објектом:	10,58%
индекс изграђености на парцели:	0,17
процент зелених површина:	77,72%

**Пројектну документацију радити у складу са свим важећим техничким нормативима, прописима и законским одредбама за ту врсту објекта.**

#### **4.3 услови уређења парцеле**

##### **Димензије грађевинске парцеле**

Да би се парцела дефинисала као грађевинска, мора задовољити одређене услове:

- грађевинска парцела има облик правоугаоника или трапеза.
- грађевинска парцела (планирана и постојећа) има површину и облик који омогућавају изградњу објекта у складу са параметрима задатим планом, техничким нормативима и прописима за одређену врсту објекта – слободностојећи објекти породичног становања је макс. **600м<sup>2</sup>**.

## **Услови за приступ парцели**

Предметна парцела има индиректан излаз на јавни пут - Улицу ЛЕТАРИЋА КОНАЦИ која се завршава на кат. парцели 1137/4 КО Тометино Поље (преко кат парцеле 1138/17 КО Тометино Поље укупне површине 1813 м<sup>2</sup>, која се према подацима РГЗ води једним делом као шумско земљиште у површини од 37м<sup>2</sup> а другим делом као пољопривредно земљиште у површини од 1776 м<sup>2</sup>; парцела је у приватном власништву Васиљевић (Милорад) Зорана са забележбом права пролаза).

## **5. УСЛОВИ ИЗГРАДЊЕ ОБЈЕКТА :**

### **Објекти који се уклањају са грађевинске парцеле:**

Није предвиђено.

### **Етапност градње :**

Није предвиђена.

### **Обезбеђење суседних и комуналних објеката и земљишта :**

На грађевинским парцелама није дозвољена било каква изградња која би могла угрозити објекте на суседним парцелама и њихову функцију. Код грађења објеката на граници катастарске парцеле према суседу водити рачуна да се објектом 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 парцели као и суседне објекте у погледу статичке стабилности.

### **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 :**

Према Условима ЈКП "НАШ ДОМ" Пожега број **3613/1** од 29.06.2023. године, за предметну локацију постоји могућност директног прикључења на водоводну мрежу, док је за потребе одвода отпадних вода из планираног објекта неопходно изградити сопствену септичку јаму.

## Одлагање отпада

Одлагање отпада врши се у одговарајуће посуде у сопственом дворишту за породичне стамбене објекте, односно у контејнере смештене на погодним локацијама у склопу парцеле или у одговарајућим просторијама у објекту за вишепородичне и пословне објекте, а у складу са прописима за објекте одређене намене.

Одлагање комуналног кућног отпада за вишепородичне зграде решавати у оквиру парцеле у складу са важећим стандардима.

Са парцела на којима је планирана изградња или су изграђени пословни и производни објекти потребно је предвидети и уредити место за одлагање комуналног отпада. За смештај контејнера потребно је осигурати посебан простор ограђен зеленилом. Одлагање других врста отпада потребно је уредити

у складу са законским прописима, зависно од врсте отпада. У зависности од врсте производње, односно врсте и карактера отпада, отпадни производни продукти се одлажу на прописану локацију и на прописани начин, у складу са врстом отпада.

## 6. УСЛОВИ ИМАЛАЦА ЈАВНИХ ОВЛАШЋЕЊА

### Водоводна и канализациона мрежа

У техничким условима за пројектовање и прикључење на водоводну мрежу, издатим од стране ЈКП "Наш Дом", наводи се да **за предметну локацију постоји могућност директног прикључења на водоводну мрежу**. Прикључак се може извести на постојећој водоводној цеви пречника 40 мм, која пролази ивицом парцеле.

На предметној локацији **нема изграђене канализационе мреже** па је одвођење отпадних вода потребно решити **изградњом септичке јаме**.

Поменути Услови израђени су од **29.06.2023.** под бројем **3613/1** од стране ЈКП "Наш дом" Пожега.

### Електроенергетска мрежа

У оквиру документације за Локацијске услове приложени су Услови за пројектовање и прикључење од стране Електродистрибуције Србије д.о.о. Београд, Огранак Електродистрибуција Ужице под бројем **2540400-D-09.20.-274719-23** од 05.07.2023. Напон на који се прикључује објекат је 0,4кV; максимална снага 17,25кW, називна струја главних осигурача 25А; фактор снаге 0,95.

Према приложеним Условима, странка је у обавези да на граници власништва парцеле 1138/20 КО Тометино Поље и приступног пута постави типски орман мерног места (ОММ) за 1 мерни уређај. Такође, странка је у обавези да реши све имовинско-правне односе везане за прикључак и гради прикључак од омана мерног места до разводне табле у објекту. Прикључак извести у потпуности према Условима издатим од стране Електродистрибуције Србије, Огранак Електродистрибуција Ужице.

Уз услове за пројектовање достављен је и **Уговор о пружању услуге за прикључење на дистрибутивни систем електричне енергије** број **2540400-D-09.20.-274719-23-UGP** од 05.07.2023. године са пратећим упутством за попуњавање, оверу и плаћање по Уговору.

## **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.**

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.

Након изградње инфраструктурног објекта извршити геодетско снимање и картирање у РГЗ.

## **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 **2 године од дана издавања или до истека важења Грађевинске дозволе** издате у складу са тим условима, за катастарске парцеле за које је поднет захтев.

## **11. ОБАВЕЗЕ ИНВЕСТИТОРА**

Пројектну документацију радити у складу са свим важећим техничким нормативима, прописима и законским одредбама за ту врсту објеката са посебним акцентом на стабилност објеката.

За изградњу предметног објекта и формирање грађевинске парцеле, извршити промену намене пољопривредног земљишта у грађевинско за предметну парцелу **у површини од 577 м<sup>2</sup>**, јер се тај део предметне кат. парцеле води као пољопривредно земљиште.

Уз захтев за издавање Грађевинске дозволе за планирану изградњу, потребно је доставити 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.

Уз документацију захтева за грађевинску дозволу, потребно је приложити **доказ о службености пролаза** преко парцеле 1138/17 КО Тометино Поље (планирани приступни пут), до постојећег некатегорисаног пута на кат. парцели број 1137/4 КО Тометино Поље.

У складу са Правилником о Општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу (*"Сл. Гл. РС" 22/2015*) најмање дозвољено растојање новог објекта и линије суседне грађевинске парцеле, којом се у складу с одредбом става 1. овог члана обезбеђује међусобна удаљеност објеката је за:

1. слободностојеће објекте на делу бочног дворишта северне оријентације – 1,5м
2. слободностојеће објекте на делу бочног дворишта јужне оријентације – 2,5м
3. двојне објекте и објекте у прекинутом низу на бочном делу дворишта – 4,0м
4. први или последњи објекат у непрекинутом низу – 1,5м.

**\*\*\*** ИДР-ем је предвиђено удаљење објекта од границе парцеле јужне оријентације у дужини од **2,27м** и од границе североисточне оријентације **0,87м**. Стога је обавеза Инвеститора да уз документацију за грађевинску дозволу **приложи сагласност власника парцеле 1138/17 КО Тометино Поље** за постављање објекта на удаљености од границе суседне парцеле мањој од планом условљене и то са јужне и североисточне стране (са обе стране се граничи са парцелом 1138/17 КО Тометино Поље).

Просторним планом општине Пожега („Службени лист општине Пожега“, бр.8/13), на пољопривредном земљишту могућа је изградња само под одређеним условима. Стамбени

објекти на пољопривредном земљишту, а изван грађевинског подручја, могу се градити само за властите потребе у функцији обављања пољопривредне делатности, те је потребно, уз захтев за издавање грађевинске дозволе, **доставити Потврду о статусу у регистру пољопривредних газдинстава.**

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.

## **12. ДАЉЕ ПОДНОШЕЊЕ ЗАХТЕВА**

Захтев за издавање грађевинске дозволе за **изградњу стамбеног објекта пољопривредног домаћинства, спратности Су+П+Пк, на кат. парцели бр. 1138/20 КО Тометино Поље,** 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://ceor.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, 9/20 и 52/2021 ).

## **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 бр.1 – извод из ИДР-а

-Услови ималаца јавних овлашћења и

- Идејно решење број техничке документације: **07/23** од **марта 2023.** године урађено од стране **СГЗР „ГРАЂЕВИНАР ДАНИЧИЋ“**, **[REDACTED]**, одговорно лице пројектанта **Костантин Даничић**, главни пројектант **Милош Јелисавчић, д.и.а.** број лиценце 300 0480 15.

**Обрађивач :**

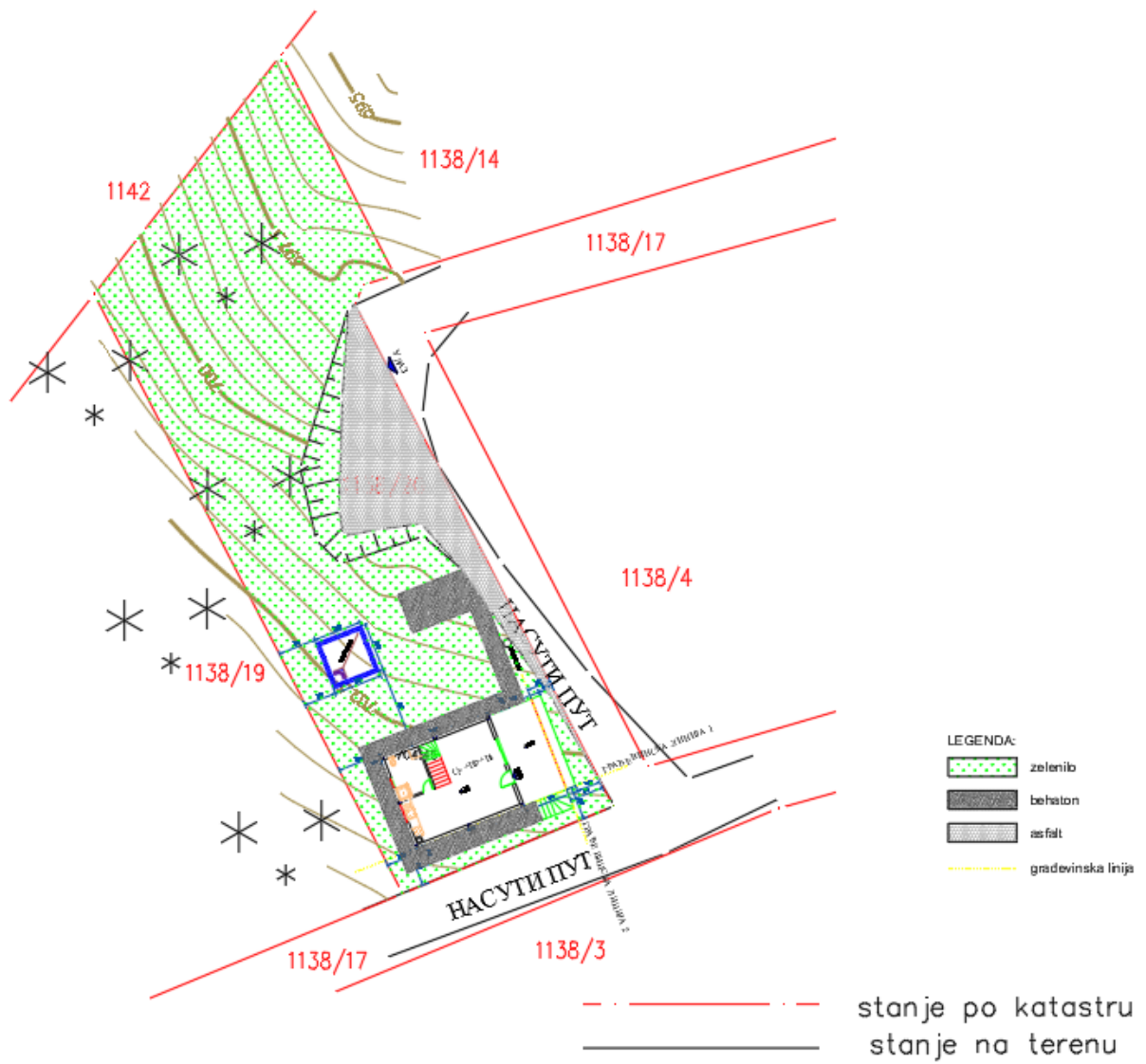
Ивана Лукић м.и.а.

**РУКОВОДИЛАЦ ,**

Мирјана Вајовић, д.п.п.

Графички прилог – Извод из ИДР-а

*(ситуација из Идејног решења)*



**Обрађивач :**

Ивана Лукић м.и.а.

**РУКОВОДИЛАЦ ,**

Мирјана Вајовић, д.п.п.