

РЕПУБЛИКА СРБИЈА

Општина Пожега

Општинска управа

Одељење за урбанизам, грађевинарство,

стамбено-комуналне послове

и заштиту животне средине

03 број 350 –751/2023

ROP-POZ-36358-LOC-1/2023

04.12.2023.год.

П О Ж Е Г А



Одељење за урбанизам, грађевинарство, стамбено - комуналне послове и заштиту животне средине Општинске управе Пожега, решавајући по захтеву инвеститора Јоване Милић (ЈМБГ : ██████████) из Новог Сада, са адресом ██████████, поднетом преко пуномоћнице Марије Радишић (ЈМБГ : ██████████) из Београда - Стари Град, са адресом ██████████, а на основу члана 53а став 1 Закона о планирању и изградњи („Сл.гл.РС“, бр. 72/09, 81/09-исправка, 64/10-УС, 24/11, 121/12, 42/13-УС, 50/13-УС, 98/13-УС, 132/2014, 145/2014, 83/18, 31/19, 37/19 - др.закон, 9/2020, 52/2021 и 62/2023), чл.3 Уредбе о локацијским условима („Сл.гласник РС“, број 87/2023), Плана генералне регулације "Предеоне целине Тометино поље" - Пожега („Сл. лист општине Пожега“ бр. 8/13 и 6/16) и „Урбанистичког пројекат за катастарске парцеле број 389/9, 389/331, 389/332, 389/333, 389/334, 389/335, 389/336 и 389/337 све КО Тометино Поље, општина Пожега и изградњу седам типских стамбених објеката спратности Пр+Гал1+Гал2“ (који је потврђен од стране овог Одељења, под бројем 350-158/23 од 19.09.2023.год.), издаје

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

за изградњу слободностојећег стамбеног објекта за повремену боравак, спратности П+Гал1+Гал2, на кат. парцели бр.389/336 КО Тометино Поље

1. ПОДАЦИ О КАТАСТАРСКОЈ ПАРЦЕЛИ/ЛОКАЦИЈИ

1. Подаци по службеној дужности прибављени са сајта Републичког геодетског завода, Геодетско-катастарски информациони систем, број листа непокретности : 1425, за катастарску парцелу бр.389/336 КО Тометино Поље :
 - Површина : 591 м²
 - **Врста земљишта** : шумско земљиште
 - **Култура** : шума 7. класе.
 - Имаоци права на парцели : Милић (Милорад) Јована из Новог Сада.
 - Врста права : својина
 - Облик својине : приватна
 - Обим права : 1/1.
2. У поступку обједињене процедуре уз захтев је приложен компелатан „Урбанистички пројекат за катастарске парцеле број 389/9, 389/331, 389/332, 389/333, 389/334, 389/335, **389/336** и 389/337 све КО Тометино Поље, општина Пожега и изградњу седам типских стамбених објеката спратности Пр+Гал1+Гал2“, потврђен од стране овог Одељења, под бројем 350-158/23 од 19.09.2023.год. За потребе израде Урбанистичког пројекта прибављено је Обавештење бр.956-307-29894/22 од 27.12.2022.год., издато од стране надлежног РГЗ, Сектора за катастар непокретности

- Одељење за катастар водова Ужице, којим се потврђује да сагласно подацима катастра водова за општину ПОЖЕГА, на кат. парцели бр.389/336 КО Тометино Поље, нема евидентираних водова.
3. Такође, за потребе израде Урбанистичког пројекта прибављена је и достављена уз захтев за локацијске услове, Копија катастарског плана бр.953-145-22849/22 од 13.12.2022.год. од стране РГЗ, СКН Пожега.
 4. Уз захтев за издавање локацијских услова приложен је Катастарско-топографски план локације од 06.02.2023.год., израђен од стране Geodetska agencija " AKSIS " Valjevo, директор Душко Милутиновић, мастер.геод.инж.
 5. Катастарска парцела бр.389/336 КО Тометино Поље има довољну површину, ширину фронта и индиректан приступ на јавну саобраћајницу тј. улицу под називом Горњи растовац, па испуњава услове за грађевинску парцелу.

2. АНАЛИЗА И ОЦЕНА ЗАХТЕВА

Катастарска парцела бр.389/336 КО Тометино Поље, представља неизграђено земљиште, у обухвату Плана генералне регулације "Предеоне целине Тометино поље" - Пожега („Сл. лист општине Пожега“, бр. 8/13 и 6/16).

За предметну локацију рађен је „Урбанистички пројекат за катастарске парцеле број 389/9, 389/331, 389/332, 389/333, 389/334, 389/335, 389/336 и 389/337 све КО Тометино Поље, општина Пожега и изградњу седам типских стамбених објеката спратности Пр+Гал1+Гал2“, потврђен од стране овог Одељења, под бројем 350-158/23 од 19.09.2023.год. Кат. парцела бр.389/336 КО Тометино Поље представља ГП 7 – ознака из Урбанистичког пројекта.

За потребе израде Урбанистичког пројекта прибављена је Копија катастарског плана бр.953-145-22849/22 од 13.12.2022.год. од стране РГЗ, СКН Пожега и Обавештење бр.956-307-29894/22 од 27.12.2022.год., издато од стране надлежног РГЗ, Сектора за катастар непокретности - Одељење за катастар водова Ужице, као и Услови од стране имаоца јавних овлашћења : Услови за израду УП-а бр.8М.1.0.0.-Д-09.20.-294124-22 од 10.10.2022.год. од стране „Електродистрибуција Србије“, Технички услови бр.3704/1 од 21.06.2022.год. издати од стране ЈКП“Наш дом“ Пожега, Обавештење бр.6418/1 од 04.08.2022.год. издато од стране ЈВП“Србијаводе“ Београд, Водопривредни центар „Морава“ Ниш, Технички услови бр.313982/2-2022 ДР од 04.08.2022.год. од стране „Телеком Србија“, Обавештење бр.011-00-00158/2022-10 од 20.05.2022.год као и Обавештење бр.350-01-120/2022-10 од 29.06.2022.год. оба издата од стране Министарсва пољопривреде, шумарства и водопривреде, Управа за шуме; Обавештење бр.011-00-00158/2022-10 од 20.05.2022.год као и Обавештење бр.353-02-02186/2022-04 од 14.09.2022.год. издато од стране Министарсва заштите животне средине; Решење бр.021-3553/5 од 18.11.2022.год. издато од стране Завода за заштиту природе Србије; Мишљење 03 бр.02о-3553/ 9 од 05.07.2023.год. од стране Завода за заштиту природе Србије; Решење о промени намене бр.464-01-559/2023-10 од 04.09.2023.год. од стране Министарсва пољопривреде, шумарства и водопривреде, Управа за шуме.

На предметној парцели планирана је изградња заједничке водонепропусне септичке јаме, затвореног типа, на коју ће бити прикључена санитарна канализација 7 типских објеката, са припадајућим линијском инфраструктуром која се протеже парцелом приступног пута бр.389/337 КО Тометино Поље (имаоца права Милић (Љубиша) Срђан. На прилогу бр.4 потврђеног Урбанистичког пројекта, приказани су водови планиране санитарне канализационе мреже од сваког појединачног објекта до заједничке септичке јаме, као и оријентациона позиција исте, на кат. парцели. бр.389/336 КО Тометино Поље.

Чланом 9 Уредбе о локацијским условима ("Сл. гласник РС", бр. 87/2023), дефинисано је да се неће прибављати услови ималаца јавних овлашћења ако су исти садржани у важећем планском документу и прибављени у поступку израде и потврђивања урбанистичког пројекта, већ ће наведени услови истовремено бити и услови који се користе приликом издавања локацијских услова, ако се уз захтев за издавање локацијских услова достави и потврђен урбанистички

пројекат и ако приликом разраде пројекта није дошло до измена које би утицале на услове прибављене у поступку израде урбанистичког пројекта. Услови ималаца јавних овлашћења који се прибављају за потребе израде урбанистичког пројекта морају садржати потребне услове за пројектовање и прикључење и израду техничке документације.

У свом допису – Услови за израду УП-а, бр. 8М.1.0.0.-Д-09.20.-294124-22 од 10.10.2022.год. „Електродистрибуција Србије“ се изјаснила да ће ближи услови за пројектовање и прикључење бити прописани у редовном поступку у обједињеној процедури.

Сви остали услови прибављени у процедури израде „Урбанистичког пројекат за катастарске парцеле број 389/9, 389/331, 389/332, 389/333, 389/334, 389/335, 389/336 и 389/337 све КО Тометино Поље, општина Пожега и изградњу седам типских стамбених објеката спратности Пр+Гал1+Гал2“ (који је потврђен од стране овог Одељења, под бројем 350-158/23 од 19.09.2023.год.), неће се прибављати већ ће наведени услови истовремено бити и услови који се користе приликом издавања локацијских услова.

3. ПОДАЦИ О КЛАСИ И НАМЕНИ ОБЈЕКТА

- Према Правилнику о класификацији објеката („Службени гласник РС“, бр.22/15), планирани објекат разврстан је као СТАМБЕНЕ ЗГРАДЕ и то

- назив : Стамбене зграде са једним станом

- објашњење : Издвојене куће за становање или повремени боравак, као што су породичне куће, виле, викендице, летњиковци, планинске колибе, ловачке куће

- додатни критеријум : квадратуре до 400 m² и максималне спратности до П+1+Пк (ПС),

- класификациони број : 111011,

- категорија : А (незахтевни објекти),

- процентуална заступљеност : 100%,

4. УСЛОВИ ИЗ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ТОМЕТИНО ПОЉЕ

- Катастарска парцела бр.389/336 КО Тометино Поље налази се ван градског подручја и обухваћена је Планом генералне регулације "Предеоне целине Тометино поље" - Пожега („Сл. лист општине Пожега“ бр. 8/13 и 6/16). За предметну локацију није рађен урбанистички план детаљне разраде, па се за изградњу на предметној локацији примењују одредбе Плана генералне регулације "Предеоне целине Тометино поље" - Пожега
- Према Карти Планирана намена површина, кат. парцела бр.389/336 КО Тометино Поље налази се ван грађевинског реона, у зони рестриктивне изградње (II фаза реализације), Целина II - 1 , претежне намене – комплекси шума „Србија шума“.
- Предметна кат. парцела бр.389/336 КО Тометино Поље није у обухвату површина које су Уредбом о проглашењу предела изузетних одлика „Маљен“ ("Службени гласник РС", број 83/2021), проглашене као природно добро од регионалног, односно великог значаја.

КОНЦЕПЦИЈА УРЕЂЕЊА И ТИПОЛОГИЈА ГРАЂЕВИНСКИХ ЗОНА И ЦЕЛИНА

Простор је концепцијски подељен према наменама коришћења земљишта, тако да га чини становање са туристичким садржајима, спортом и рекреацијом, акумулацијама и зеленим површинама.

Цело подручје се може поделити у више урбанистичких зона :

ЗОНА I - Зона туристичког центра (I фаза реализације). Ова зона подељена је у 3 целине :

I-1 – Целина централна - Центално 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.

и

ЗОНА II – Зона рестриктивне изградње (II фаза реализације) - којој припада предметна парцела

Као II фаза, проширивања, повећања капацитета и туристичке понуде, која би представљала могућу допуну планираних садржаја и капацитета туристичког центра, планирана је површина са процентом изграђености од 5% .

Изван грађевинског подручја у планском обухвату су : шуме, пашњаци и ливаде, обрадиве површине, водно земљиште и постојеће становање.

Ова зона подељена је у 2 целине :

II-1 – којој припада предметна парцела -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

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

На шумском земљишту је забрањена изградња објеката који нису у функцији одржавања и побољшања шумских ресурса.

Дозвољена је **изузетно** изградња објеката у функцији становања, туризма, рекреације и ловства, тамо где за то постоје амбијентални и урбанистички предуслови, и уз предходну проверу и анализу односа према непосредном и ширем окружењу израдом одговарајуће урбанистичке документације (урбанистичког пројекта), према решењима за која се добије сагласност надлежних органа и предузећа које газдује шумама, али не више од 10% изграђености.

На основу чл.76 Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања ("Сл. гласник РС", бр. 32/2019), урбанистички пројекат може се израдити и за изградњу објекта који је у функцији обављања делатности пољопривредног газдинства, односно делатности сеоског туристичког домаћинства, наутичког и/или ловног туризма на подручју које није у обухвату планског документа који се може директно применити.

За предметну локацију израђен је „Урбанистички пројекат за катастарске парцеле број 389/9, 389/331, 389/332, 389/333, 389/334, 389/335, 389/336 и 389/337 све КО Тометино Поље, општина Пожега и изградњу седам типских стамбених објеката спратности Пр+Гал1+Гал2“ и потврђен под бр.350-158/23 од 19.09.2023.год. од стране овог Одељења.

Предметна локација налази се у обухвату Урбанистичког пројекта, у оквиру ког је извршена промена планиране намене за кат. парцелу 389/336 КО Тометино Поље и прибављено Решење бр.464-01-558/2023-10 од 04.09.2023.год. од стране Министарства пољопривреде, шумарства и

водопривреде, за промену намене за кат. парцелу 389/336 КО Тометино Поље из шумског у грађевинско земљиште.

С обзиром да је Правилима изградње на шумском земљишту, **изузетно** дозвољена изградња објеката у функцији становања, туризма, рекреације и ловства, ови ЛУ за изградњу типског, слободностојећег стамбеног објекта за повремени боравак, спратности П+Гал1+Гал2, на кат. парцели бр.389/336 КО Тометино Поље, даље ће се радити на основу правила уређења и грађења дефинисаних у потврђеном Урбанистичком пројекту.

КОМУНАЛНО ОПРЕМАЊЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ

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

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

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

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

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

- Дубина септичке јаме треба да буде у границама 1,25-2,0 м а однос ширине према дужини да се креће од 1:2 до 1:4. За мање септичке јаме препоручује се септичка јама са 2 коморе с тим да прва комора износи 2/3 укупне запремине. Веће септичке јаме се могу градити са више комора (3-4), од којих прва захвата око 1/2 укупне запремине. Минимална запремина прве коморе треба да буде не мања од 2 м³.

Септичке јаме треба да одговарају следећим условима :

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

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

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

- за јаме ширине веће од 1,25 м уливи и излив може бити уређен са два или више фазонских комада уз виоду Т-рачве које морај бити одозго приступачне.

- септичке јаме које се налазе у близини објекта морају по правилу бити покривене бетонском плочом, док се оне које су удаљене од објекта могу изводити са лакшом покривком, али морају

да буду ограђене да буду безбедне и за мање животиње.

- покривене септичке јаме треба да имају вентилацију за одвођене гасова, коју могу бити експлозивни и опасни по окружење
- пражњење се обавља по потреби кад се напуне, али се не сме дозволити препуњавање и изливање у окружење.

При томе увек треба остављати мање количине садржине у циљу бржег сазревања новог наталоженог муља (мах. 20%). Материјал извађен из јаме мањих постројења одвози се цистернама до ППОВ (када буде изграђено), односно, на лагуне или поља за сушење муља.

Количина воде коју треба узети у обзир при одређивању капацитета септичких јама прорачунава се с обзиром на број становника или број и врсту санитарних уређаја односно изливних места. Минимална количина воде за поједина домаћинства која имају водовод, а нису прикључени на канализацију за отпадне воде треба да износи 150 L/становнику на дан.

- Гранично ревизионо окно извести 1,5 m унутар регулационе линије и у истом извршити каскадирање (висинска разлика чија је минимална вредност 0,6 m, а максимална 3 m). Прикључак од ревизионог силаза па до канализационе мреже извести падом од 2% до 6% управно на улични канал искључиво у правој линији без хоризонталних и вертикалних ломова.
- Ревизиона окна морају се још изградити на местима:
 - где се спајају главни хоризонтални одводници са вертикалним; - ако је вертикални одводник од тога места удаљен више од 1 m; на местима где су каскаде; на местима где се мења правац одводника који спроводи фекалну воду; и код правих одводника на растојању највише 24 m за Ø150 mm.
 - сливници, нужници и остали објекти који леже испод висине до које се може пружити успор из уличне канализације, могу се спојити са каналом ако одговарајући спојни канал од тих објеката има аутоматске или ручне затвараче; ○ где год је могуће избегавати вертикалне спроводнике са уливама и сифонима у спољним, хладним зидовима.
 - Отвори на решеткама сливника могу бити на највећим размацама 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 канализација извршена по сепарационом систему забрањено је увођење атмосферске воде у одводнике канализације за отпадне воде.

5. УСЛОВИ ИЗГРАДЊЕ ОБЈЕКТА И УРЕЂЕЊА ПАРЦЕЛЕ

5.1 Подаци о планираном објекту

- РАДОВИ КОЈИ СЕ ВРШЕ : изградња.
- ТИП ОБЈЕКТА : слободно стојећи.
- КЛАСИФИКАЦИЈА ОБЈЕКТА : кућа са једним станом
- НАМЕНА ПЛАНИРАНОГ ОБЈЕКТА : становање
- САДРЖАЈ ОБЈЕКТА : обј. предстваља једин. целину, све у служби становања
- БРОЈ ФУНКЦИОНАЛНИХ ЈЕДИНИЦА/БРОЈ СТАНОВА : једна стамбена јединица
- СПРАТНОСТ ПЛАНИРАНОГ ОБЈЕКТА : П+Гал1+Гал2

- НЕТО ПОВРШИНА ПЛАНИРАНОГ ОБЈЕКТА : укупно 46,99m²
- БРГП : 54,30m²
- ПОВРШИНА ЗЕМЉИШТА ПОД ОБЈЕКТОМ : 54,30m²
- ПОСТОЈЕЋИ ОБЈЕКТИ НА ПАРЦЕЛИ : парцел представља неизграђено земљиште.
- ЧИСТА, светла ВИСИНА : етажа приземља: од 0m до 2,72m

етажа галерије 1: од 0m до 2,40m

етажа галерије 2: од 0m до 3,34m

- ВИСИНА ОБЈЕКТА (слеме од коте готовог пода приземља) : 9,85m
- ПОЗИЦИЈА ОБЈЕКТА : према графичком прилогу који је саставни део овог акта.
- ОБЛИК КРОВА, КРОВНЕ РАВНИ : према ИДР
- ВРСТА КРОВНОГ ПОКРИВАЧА : према ИДР
- ОТВОРИ НА ФАСАДИ : без ограничења, према ИДР.
- ОБРАДА ФАСАДЕ : према ИДР
- СНЕГОБРАНИ И ОЛУЦИ : обавезно постављање
- 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. Тометино Поље се налази у зони 7° MCS скале. Приликом изградње објеката обавезна је примена одговарајућих правилника о сеизмичним дејствима на конструкције: Правилник о техничким нормативима за изградњу објеката високоградње у сеизмичким подручјима ("Сл. лист СФРЈ" бр. 31/81, 49/82, 29/83, 52/90).
- ПЕШАЧКИ И КОЛСКИ ПРИСТУП ПАРЦЕЛИ – предметна кат. парцела је у границима УП којим је формиран приступни пут на кат. парели бр.389/337 КО Тометино Поље. Имаоц права на кат. парели бр.389/337 КО Тометино Поље је Милић (Љубиша) Срђан, својина приватна у уделу 1/1. Као терет на парцели уписано је право пролаза од 18.05.2023.год., опис терета : конституисана стварна службеност пролаза пешице и колима за потребе повласних катастарских парцела 389/9, 389/331, 389/332, 389/333,389/334, 389/335, 389/336 све КО Тометино Поље у свему како је то ближе описано у Уговору ОПУ 1109-2022 који је 17.05.2022.године, оверио Јавни Бележник Ристо Травар из Новог Сада.

Приступним путем предметна кат. парцела је повезана са јавном саобраћајном површином, тј. улицом под називом Горњи растовац, а преко кат. парцела у приватном власништву бр.389/3, 389/217, 389/139 и 389/154 све у КО Тометино Поље. За све побројане парцеле у СКН Пожега, као терет уписано је право пролаза, и то за :

- кат. парцела 389/3 КО Тометино Поље - конституисана стварна службеност пролаза пешице и колима за потребе повласних катастарских парцела 389/9, 389/331, 389/332, 389/333, 389/334, 389/335, 389/336 све КО Тометино Поље у свему како је то ближе описано у Уговору ОПУ 1072-2022 који је 12.05.2022.године оверио Јавни бележник Ристо Травар из Новог Сада.

- кат. парцела 389/217 КО Тометино Поље- конституисана стварна службеност пролаза пешице и колима за потребе повласних катастарских парцела 389/9, 389/331, 389/332, 389/333, 389/334,389/335,389/336 све КО Тометино Поље у свему како је то ближе описано у Уговору ОПУ 471-2022 који је 18.05.2022.године оверио Јавни бележник Радмила Станковић из Житишта.

- кат. парцела 389/139 КО Тометино Поље - конституисано право службености пролаза колима и пешице у корист повласне катастарских парцела 389/9, 389/331, 389/332, 389/333, 389/334, 389/335 и 389/336 све КО Тометино Поље у свему како је то описано у Уговору ОПУ 4370-2022 који је 04.11.2022.године оверио Јавни бележник Ана Петровић из Београда.

- кат. парцела 389/154 КО Тометино Поље - конституисана стварна службеност пролаза пешице и колима за потребе повласних катастарских парцела 389/9, 389/331, 389/332, 389/333, 389/334, 389/335, 389/336 све КО Тометино Поље у свему како је то ближе описано у Уговору ОПУ 1073-2022 који је 12.05.2022.године оверио Јавни бележник Ристо Травар из Новог Сада.

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

У складу са чл.8ђ Закона о планирању и изградњи, током спровођења обједињене процедуре, надлежни орган искључиво врши проверу испуњености формалних услова за изградњу и не упушта се у оцену техничке документације, нити испитује веродостојност докумената које прибавља у тој процедури, већ локацијске услове издаје у складу са актима и другим документима из члана 8б овог Закона.

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

5.2 Урбанистички показатељи

Површине за обрачун коефицијената

Површина парцеле : 591 м²

Површина под објектом : 54,30м²

- индекс заузетости парцеле 9,19 % (планом максимално дозвољен 30%)

- индекс изграђености на парцели 0,09 (планом максимално дозвољен 0,9).

5.3 Услови уређења парцеле

- **Слободне површине** затравити и озеленети уз примену садног материјала који не спречава природно проветравање простора у минималном проценту 35%. Процент зелених површина према потврђеном УП-у износи 75%

- **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. Уколико у близини објекта не постоји улична атмосферска канализација, прикупљене атмосферске воде са локације се могу упустити у отворене канале поред саобраћајница или у затрављене површине у оквиру локације.

- **Санитарно уређење парцеле** : До изградње јавне уличне водоводне и канализационе мреже предвиђен је алтернативни начин водоснабдевања преко плитког бунара дубине до 30m, док је одвођење отпадних вода предвиђено преко заједничке водонепропусне септичке јаме затвореног типа, која је планирана у границама предметне кат. парцеле број 389/336 КО Тометино поље. Планом генералне регулације "Предеоне целине Тометино поље" - Пожега („Сл. лист општине Пожега“ бр. 8/13 и 6/16), забрањена је изградња понирућих бунара. Након изградње инфраструктурне мреже водовода и канализације објекат ће бити прикључен на спољну мрежу. Отпадне санитарно-фекалне воде из објекта сакупљају се и прикључују на водонепропусну заједничку септичку јаму лоцирану на кат.парцели бр.389/336 КО Тометино Поље у складу са потврђеним УП-ом. Имаоц права на предметној парцели је подносилац захтева Милић (Милорад) Јована, својина приватна у уделу 1/1. Прецизан положај прикључака и капацитете предвидети кроз разраду пројекта за грађевинску дозволу. На графичком прилогу 4 Урбанистичког пројекта, дат је приказ саобраћајне и комуналне инфраструктуре, тј. оријентациони приказ планиране трасе комуналне мреже која се протеже парцелом приступног пута па до заједничке водонепропусне септичке јаме затвореног типа, која је планирана у

границама предметне кат. парцеле број 389/336 КО Тометино поље, као и оријентациона позиција плитког бунара.

- **Ограђивање** : Грађевинска парцела се може оградити зиданом оградом до висине од 0,90м (рачунајући од коте тротоара), или транспарентном оградом до висине од 1,40м. Зидане и друге врсте ограда постављају се на регулациону линију тако да ограда, стубови ограде и капије буду на грађевинској парцели која се ограђује. Суседне грађевинске парцеле могу се ограђивати живом зеленом оградом која се сади у осовини границе грађевинске парцеле или транспарентном оградом до висине 1,40м, која се поставља према катастарском плану и операту, тако да стубови ограде буду на земљишту власника ограде. Врата и капије на уличној оградни не могу се отварати ван регулационе линије.

- **Паркирање и гаражирање возила** је обавезно у оквиру сопствене грађевинске парцеле, изван површине јавног пута, у односу минимално једно паркинг или гаражно место/једна стамбена јединица, што у конкретном случају за планирани објекат износи минимално 1 паркинг или гаражно место, како је и предвиђено ИДР-ем.

6. УСЛОВИ ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ И ПРИКЉУЧЕЊЕ ОД ИМАЛАЦА ЈАВНИХ ОВЛАШЋЕЊА

Водоводна и канализациона инфраструктура – према Техничким условима за потребе израде УП-а, бр.3704/1 од 21.06.2022.год. издатим од стране ЈКП“Наш дом“ Пожега, на предметној локацији не постоје услови за прикључак на јавну водоводну и канализациону мрежу, јер исте нису изграђене у овом делу насеља. Одвођење отпадних вода из објекта решити изградњом септичке јаме на предметној кат. парцели, а водоснабдевање преко плитког бунара дубине до 30m.

Водопривредни услови – У складу са чл.117 Закона о водама ("Сл. гласник РС", бр. 30/2010, 93/2012, 101/2016, 95/2018 и 95/2018 - др. закон), водни услови се не издају у случају изградње објекта који воду користе само за пиће и санитарне потребе. За изградњу заједничке септичке јаме и плитког бунара придржавати се одредби дефинисаних планским актом - Планом генералне регулације "Предеоне целине Тометино поље" - Пожега („Сл. лист општине Пожега“ бр. 8/13 и 6/16), наведених у овом акту као и свих важећих техничких норматива, прописима и законских одредби за ту врсту објекта.

Електроенергетска инфраструктура – све према Условима за пројектовање и прикључење на дистрибутивни систем електричне енергије број 2540400-Д-09.20.-501180-23 од 17.11.2023.год., издатим од надлежног предузећа «Електродистрибуција Србије» д.о.о. Београд – Огранак Електродистрибуција Ужице. Услови су издати уз констатацију да изградња објекта није могућа без испуњења додатних услова :

1. Прибављање неизграђеног грађевинског земљишта у јавну својину за потребе уређења површина јавне намене у складу чланом 99. Закона о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС" бр. 72/09, 81/09, 64/10, 24/11, 121/12, 42/13, 50/13, 98/13 и 132/14) за потребе изградње недостајуће инфраструктуре.
2. Закључивање уговора о припремању земљишта између инвеститора или јединице локалне самоуправе са имаоцем јавног овлашћења Електродистрибуција Србије д.о.о. Београд, Огранак Електродистрибуција Ужице
3. Закључивање уговора о успостављању права службености између власника послужног добра и имаоца јавног овлашћења Електродистрибуција Србије д.о.о. Београд, Огранак Електродистрибуција Ужице, ради постављања и приступа електроенергетским објектима на парцели власника послужног добра.

У моменту издавања услова не постоји изграђена електроенергетска инфраструктура на предметном локалитету. Да би се омогућило прикључење објекта на дистрибутивни систем електричне енергије, потребно је закључивање уговора о опремању земљишта - изградњи

недостајућих електроенергетских објеката (вода 0,4 kV и замени енергетског трансформатора снаге 50 kVA у СТС 10/0,4 kV Растовац 2), између имаоца јавног овлашћења Електродистрибуција Србије д.о.о. Београд, Огранак Електродистрибуција Ужице и инвеститора или јединице локалне самоуправе.

Прикључење стамбеног објекта ће бити могуће након реализације Уговора о изградњи недостајућих електроенергетских објеката, којим ће бити дефинисана изградња вода 0,4 kV и замена енергетског трансформатора у ТС 10/0,4 kV Растовац 2, а који ће се закључити на захтев станке, након добијања локацијских услова за стамбени објекат. Странка решава све имовинско-правне односе везане за прикључак и гради прикључак од ормана мерног места до разводне табле у објекту.

Уз услове за пројектовање и прикључење кроз обједињену процедуру достављен је и Уговор о пружању услуге за прикључење на дистрибутивни систем електричне енергије број 2540400-Д-09.20.-501180-23-УГП од 17.11.2023.год. 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.

Ови Услови имају важност 24 месеци уколико се у том периоду не исходују локацијски услови. У супротном, важе све време важења локацијских услова, односно до истека важења грађевинске дозволе.

Сви наведени технички услови у целости и истоветној и идентичној садржини чине део ових локацијских услова и у потпуности се морају испоштовати. За штете настале због непоштовања истих трошкове сноси инвеститор.

7. ПОДАЦИ О ПОТРЕБИ СПРОВОЂЕЊА ПРОЦЕДУРЕ ПРОЦЕНЕ УТИЦАЈА НА ЖИВОТНУ СРЕДИНУ

Овај орган је узео у обзир критеријуме критеријуме за одлучивање о потреби израде процене утицаја на животну средину наведене у Листи I- Пројекти за које је обавезна процена утицаја на животну средину и Листи II- пројеката за које се може захтевати процена утицаја на животну средину, утврђене Уредбом о утврђивању листе пројеката за које је обавезна процена утицаја и листе пројеката за које се може захтевати процена утицаја на животну средину и Листе ("Сл.гл.РС",бр.114/08).

Предметни пројекат није садржан у наведеним листама те нема потребе за спровођењем процедуре процене утицаја на животну средину.

8. ПОДАЦИ О ПОСТ. ОБЈ. КОЈЕ ЈЕ ПОТРЕБНО УКЛОНИТИ ПРЕ ГРАЂЕЊА

Констатује се да на локацији не постоје објекти које је потребно уклонити ради планиране изградње. Кат. парцела бр.389/336 КО Тометино Поље представља неизграђено земљиште.

9. ПРОМЕНА НАМЕНЕ ПОЉОПРИВРЕДНОГ ЗЕМЉИШТА

Решењем бр.464-01-558/2023-10 од 04.09.2023.год. издато од стране Министарства пољопривреде, шумарства и водопривреде, Управа за шуме, кат. парцели бр.389/336 КО Тометино Поље, у површини од 591 м², извршена је промена намене шуме и шумског земљишта у грађевинско земљиште.

У складу са чл.16 Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем ("Сл. гласник РС", бр.96/2023), уз захтев за издавање грађевинске дозволе потребно је доставити доказ да је плаћена накнада за промену намене земљишта из шумског земљишта у грађевинско земљиште, ако се ради о земљишту за које је прописано плаћање ове накнаде пре издавања грађевинске дозволе.

10. ПОСЕБНИ УСЛОВИ

- Уз захтев за издавање грађевинске дозволе, у потребној документацији, приказати техничке карактеристике као и тачан положај заједничке септичке јаме на ситуацији, ради прибављања јединствене грађевинске дозволе за стамбени и помоћни објекат (септичка јама и бунар).
- Такође, могуће је, у посебном поступку, поднети захтев за прибављање решења о одобрењу за извођење радова. Септичка јама као и бунар, 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.
- С обзиром да је на предметној парцели планирана изградња заједничке водонепропусне септичке јаме, затвореног типа, на коју ће бити прикључена санитарна канализација 7 типских објеката, са припадајућим линијском инфраструктуром која се протеже парцелом приступног пута бр.389/337 КО Тометино Поље, потребно је уз захтев за издавање грађевинске дозволе одн. решења о одобрењу за извођење радова, приложити сагласност имаоца права на кат. бр.389/337 КО Тометино Поље Милић (Љубиша) Срђана.
- Уз захтев за грађевинску дозволу обавезно приложити уговор између инвеститора и имаоца јавних овлашћења, у овом случају «Електродистрибуција Србије» д.о.о. Београд – Огранак Електродистрибуција Ужице, односно други доказ о обезбеђивању недостајуће инфраструктуре, односно, у случају да су радови на изградњи недостајуће инфраструктуре завршени, али нису уписани у регистар о евиденцији непокретности, доставити потврду или уверење управљача да је недостајућа инфраструктура изграђена,
- Такође, инвеститор је у обавези да попуни недостајуће информације у Уговор о пружању услуге за прикључење на дистрибутивни систем електричне енергије, својеручно потпише, скенира и овери квалификованим електронским сертификатом и кроз пријаву радова у обједињеној процедури достави потписани Уговор надлежном органу.

11. РОК ВАЖНОСТИ ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА

- Локацијски услови важе 2 године од дана издавања или до истека важења грађевинске дозволе издате у складу са тим условима, за катастарску парцелу за коју је поднет захтев.

12. УЗ ЗАХТЕВ ЗА ИЗДАВАЊЕ ЛОК. УСЛОВА СТРАНКА ЈЕ ПРИЛОЖИЛА :

- Доказ о уплати,
- катастарско-топографски план локације израђен од стране Geodetska agencija " AKSIS " Ваљево, директор Душко Милутиновић, мастер.геод.инж. од 06.02.2023.год.
- Идејно решење (dwg и pdf формат), 0-Главна свеска и 1-Пројекат архитектуре, број техничке документације ИДР- 03/2023 из октобра 2023.год., урађено од стране ШТРИХ ДОО Београд, ██████████, одговорно лице пројектанта Марија Радишић, дипл.инж.арх., и главни пројектант : Соња Лапчевић, мастер инж. арх., број лиценце: 210A0104019.
- прилог 0.1_ ситуациони план са основом приземља према УП
- прилог 0.2_ ситуациони план са изгледом крова према УП
- компелатан „Урбанистички пројекат за катастарске парцеле број 389/9, 389/331, 389/332, 389/333, 389/334, 389/335, 389/336 и 389/337 све КО Тометино Поље, општина Пожега и изградњу седам типских стамбених објеката спратности Пр+Гал1+Гал2“, потврђен од стране овог Одељења, под бројем 350-158/23 од 19.09.2023.год.
- Пуномоћје.

13. ОБАВЕЗЕ ИНВЕСТИТОРА

- Захтев за издавање грађевинске дозволе одн. решења о одобрењу за извођење радова, предати искључиво у електронској форми, а све у складу са Правилником о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем ("Службени гласник РС", бр.96/23) 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://gradjevinskedozvole.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 одн. решења о одобрењу за извођење радова, подноси се документација сачињена у складу са Правилником о садржини, начину и поступку израде и начин вршења контроле техничке документације према класи и намени објекта (Сл.гл.РС, бр.96/2023) и доказ о власништву.

14. ПОУКА О ПРАВНОМ СРЕДСТВУ

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

15. САСТАВНИ ДЕО ИЗДАТИХ ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА ЈЕ

1. Графички прилог бр.1
2. Идејно решење (dwg и pdf формат), 0-Главна свеска и 1-Пројекат архитектуре, број техничке документације ИДР- 03/2023 из октобра 2023.год., урађено од стране ШТРИХ ДОО Београд, ██████████, одговорно лице пројектанта Марија Радишић, дипл.инж.арх., и главни пројектант : Соња Лапчевић, мастер инж. арх., број лиценце: 210А0104019.
3. Сви наведени технички услови у целости и истоветној и идентичној садржини.

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

Руководилац,

Мирјана Вајовић, дпп

ГРАФИЧКИ ПРИЛОГ БР.1

