

РЕПУБЛИКА СРБИЈА

Општина Пожега

Општинска управа

Одељење за урбанизам, грађевинарство,

стамбено-комуналне послове и

заштиту животне средине

03 број 350–248/2023

**ROP-POZ-8797-LOCH-2/2023**

27.07.2023.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 Немање Бановића, ЈМБГ [REDACTED], из Београда, Општина Раковица, ул. [REDACTED], поднетом преко пуномоћника правно лице „MARKO VUČIĆ PR SPECIJALIZOVANE DIZAJNERSKE AKTIVNOSTI KARAKTER STUDIO PETROVARADIN“, матични бр. правног лица [REDACTED], ПИБ [REDACTED] из Петроварадина, ул. [REDACTED], лице које је електронским потписом оверило захтев за издавање локацијских услова Оливера Дулић ЈМБГ [REDACTED] из Суботице ул. [REDACTED], а на основу члана 53а став 1 Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“ број 72/09, 81/09-исправка, 64/10-УС, 24/11, 121/12, 42/13-УС, 50/13-УС, 98/13-УС, 132/14, 145/14, 83/2018, 31/2019, 37/2019-др закон, 9/2020 и 52/2021) и Плана генералне регулације "Предеоне целине Тометино поље" - Пожега („Сл. лист општине Пожега“ бр. 8/13 и 6/16), издаје

### ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

за изградњу стамбене зграде са једним станом

спратност П+1, на кат.парцели бр.279/1 КО Љутице

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

1. Подаци прибављени по службеној дужности са сајта Републичког геодетског завода, Геодетско-катастарски информациони систем, број листа непокретности : 630 од 04.04.2023.год., за катастарску парцелу бр.279/1 КО Љутице :

- Површина - 3000 м<sup>2</sup>
- **Врста земљишта** - пољопривредно земљиште
- **Култура** - пашњак 6. класе
- Имаоци права на парцели : Бановић (Јован) Немања, својина приватна у уделу 1/1.

**1.2** Према подацима из Главне свеске Идејног решења, предметна кат. парцела бр.279/1 КО Љутице је облика полигона, неправилни петоугао, издужена у правцу исток-запад. Парцела је неизграђена. Колски и пешачки приступ на парцелу остварује се са њене западне стране, преко земљаног пута на кат. парцели бр.277/1 КО Љутице (имаоци права на парцели : Варагић (Раде) Весна, Васовић (Благоје) Милијана и Маслаћ (Благоје) Десанка), који излази на пут Кајтовића брод чији назив је утврђен Одлуком о утврђивању назива улица и засеока на територији општине Пожега („Сл. лист општине Пожега“, бр.10/20 и 7/22). Улица Кајтовића брод даље излази на ул.Јазерова бара, кат. парцела бр.1822 КО Љутице, по начину коришћења некатегорисани пут, имаоца права Општина Пожега као корисник у уделу 1/1 и Република Србија, својина државна у уделу 1/1. Паркирање је обезбеђено на парцели, гаража у оквиру објекта.

**1.3** Републички геодетски завод - Сектор за катастар непокретности - Одељење за катастар водова Ужице, издао је УВЕРЕЊЕ број : 956-307-8656/2023 од 06.04.2023.год., којим се потврђује да сагласно

подацима катастра вода за општину ПОЖЕГА, на кат. парцели 279/1 КО Љутице нема евидентираних вода.

**1.4** Републички геодетски завод, СКН Пожега, доставило је Копију плана за кат. парцелу бр.279/1 КО Љутице, допис број 952-04-145-7804/2023 од 21.04.2023.год.

**1.5** Уз захтев за издавање локацијских услова приложен је катастарско-топографски план локације израђен од стране геодетске агенције "GEOPROFIL ING", Миодраг Ђуровић геометар из марта 2022.год., овера од стране Зорана Ћојбашића, инг.геодезије.

**1.6** Катастарска парцела бр.279/1 КО Љутице има довољну површину и индиректан приступ јавној површини, па испуњава услове за грађевинску парцелу.

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

- Према Правилнику о класификацији објеката („Службени гласник РС“ бр.22/15), планирани објекат припада објектима категорије А (незахтевни објекти), класификациони број 111011 у проценту 100%, описа : Стамбене зграде са једним станом – Издвојене куће за становање или повремени боравак, као што су породичне куће, виле, викендице, летњиковци, планинске колибе, ловачке куће, квадратуре до 400 m<sup>2</sup> и спратности до П+1+Пк (ПС).

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

- Катастарска парцела бр.279/1 КО Љутице налази се ван градског подручја и обухваћена је Планом генералне регулације "Предеоне целине Тометино поље" - Пожега („Сл. лист општине Пожега“ бр. 8/13 и 6/16).
- За предметну локацију није рађен урбанистички план детаљне разраде, па се за изградњу на предметној локацији примењују одредбе Плана генералне регулације "Предеоне целине Тометино поље" – Пожега.
- Према Карти Планирана намена површина, кат. парцела бр.279/1 КО Љутице налази се у обухвату I Фазе реализације, ЗОНА I - Зона туристичког центра, урбанистичка целина I - 2 – Планирано рурално становање у функцији сеоског туризма.
- Увидом у графички приказ који је дат у прилогу Уредбе о проглашењу предела изузетних одлика „Маљен” (“Службени гласник РС”, број 83/2021), посматрано подручје налази се у обухвату површина на којима је утврђен режим заштите трећег степена.

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

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

I ЗОНА – Зона туристичког центра (I фаза реализације)

II ЗОНА – Зона рестриктивне изградње (II фаза реализације)

#### **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 којој припада предметна локација : Централно место у овој зони заузимају две акумулације („Бела Каменица“ и „Каменица 1“), око којих су организовани сви садржаји. У оквиру ове зоне налазе се садржаји : туризма, спорта и рекреације, комерцијални садржаји и услуге као и објекти јавне намене (школа, месна канцеларија).

I-2 – Урбанистичка целина - Целина жичаре. Доминантна намена у оквиру ове зоне је становање у функцији туризма. У оквиру ове зоне је и једна мања жичара скијалишта, параглајдин клуб и тачка слетања параглајдинга.

I-3 – Целина скијалиште Посебна енклава представља целину скијалишта. Планиране су две жичаре и пар скијашких стаза.

## **ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА ПРОСТОРА**

### **СТАНОВАЊЕ**

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

### **ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА НА ПОВРШИНАМА ОСТАЛИХ НАМЕНА**

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

### **ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА СТАНОВАЊЕ - ОПШТА ПРАВИЛА ЗА СТАНОВАЊЕ**

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

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

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

Основна намена објеката : Породично становање са компатибилним наменама.

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

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

Тип изградње : - као слободностојећи објекти

**Најмања ширина фронта грађевинске парцеле износи :**

слободностојећи објекат .....10 m

### **Величина грађевинских парцела :**

Простор за становање (ниво парцеле) макс. : 100% површине

Простор за пословне и централне функције (ниво парцеле) макс. 100% површине

Величина грађевинске парцеле породичног становања

- за слободностојеће објекте мин. 400 m<sup>2</sup>

Величина грађевинске парцеле

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

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

Степен заузетости макс. 40%

Индекс изграђености макс. 0.4

Уређене зелене површине на парцели мин. 30%

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

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

Спратност стамбених објеката максимално : П+1+Пк

Висина објеката до коте слемена максимално : 10.0 m

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

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

### **Положај објекта на парцели :**

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

Удаљења од суседних објеката : за слободностојећи минимум 4 m.

Најмање дозвољено растојање основног габарита (без испада) породичног објекта и линије суседне грађевинске парцеле је за :

1. слободностојеће објекте на делу бочног дворишта северне оријентације 1,50m
2. слободностојеће објекте на делу бочног дворишта јужне оријентације 2,50m

За изграђене стамбене објекте чије је растојање до границе грађевинске парцеле мање од дозвољених вредности, не могу се на суседним странама предвиђати насрамни отвори стамбених просторија.

### **Излаз на јавну саобраћајницу**

Грађевинска парцела мора имати излаз на јавну саобраћајницу односно трајно обезбеђен приступ на јавну саобраћајницу.

Ако се грађевинска парцела не ослања директно на јавну саобраћајницу, њена веза са јавном саобраћајницом се остварује преко приступног пута оптималне дужине 50m и минималне ширине 3,5m. Ако се приступни пут користи за једну грађевинску парцелу, може се формирати у оквиру те парцеле, а ако се користи за повезивање две или више грађевинских парцела са јавном саобраћајницом, формира се као посебна парцела.

### **Ограђивање :**

Грађевинске парцеле породичног становања могу се ограђивати зиданом оградом до висине 0.90m (рачунајући од коте тротоара) или транспарентном оградом до висине од 1.4m. Транспарентна ограда се поставља на подзид висине максимално 0,2m а код комбинације зидани део ограде може ићи до висине од 0,9 m. Висина ограде на углу не може бити виша од 0,9m од коте тротоара због прегледности раскрснице. Ограда, стубови ограде и капије морају бити на грађевинској парцели која се ограђује. Дозвољено је преграђивање функционалних целина у оквиру грађевинске парцеле (разграничење стамбеног и пратећег дела парцела, стамбеног и пословног/производног дела парцеле) уз услов да висина те ограде не може бити већа од висине спољне ограде. Суседне грађевинске парцеле могу се ограђивати живом зеленом оградом која се сади у осовини границе грађевинске парцеле или транспарентном оградом до висине 1.4m која се поставља према катастарском плану и операту, тако да стубови ограде буду на земљишту власника ограде. Врата и капије се не могу отворати ван регулационе линије.

### **Одвођење отпадних вода :**

У насељима у којима не постоји канализација, отпадне воде насеља се евакуишу у септичке јаме. 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 а однос ширине према дужини да се креће од 1:2 до 1:4. За мање септичке јаме препоручује се септичка јама са две коморе с тим да прва комора износи 2/3 укупне запремине. Веће септичке јаме се могу градити са више комора (3-4), од којих прва захвата око 1/2 укупне запремине. Минимална запремина прве коморе треба да буде не мања од 2 м<sup>3</sup>.

### **Паркирање :**

Паркирање и гаражирање возила за потребе власника односно корисника породичних стамбених објеката свих типова изградње, обезбеђује се на сопственој грађевинској парцели изван површине пута. Потребан број паркинг и гаражних места се одређује по критеријуму : једно паркинг место по једној стамбеној јединици, једно паркинг место за сваких 70m<sup>2</sup> пословног простора односно, уколико је пословни простор мање површине, по једном објекту пословања обезбедити једно место за паркирање (или гаражирање) по једном пословном простору.

### **3.2. УСЛОВИ ИЗ УРЕДБЕ О ПРОГЛАШЕЊУ ПРЕДЕЛА ИЗУЗЕТНИХ ОДЛИКА „МАЉЕН”** **("Службени гласник РС", број 83/2021)**

- На подручју Предела изузетних одлика „Маљен”, утврђују се режими заштите I, II и III степена.
- Предметна катастарска парцела бр.279/1 КО Љутице, налази се у оквиру површина под режимом заштите III степена.
- На подручју Предела изузетних одлика „Маљен”, на површинама на којима је утврђен режим заштите III степена, спроводи се проактивна заштита, где се могу вршити управљачке интервенције у циљу рестаурације, ревитализације и укупног унапређења заштићеног подручја, развој села и унапређење сеоских домаћинстава, уређење објеката културно-историјског наслеђа и традиционалног градитељства, очување традиционалних делатности локалног становништва, селективно и ограничено коришћење природних ресурса и простора.
- Осим забране радова и активности које су као такве утврђене чланом 35. Закона о заштити природе, забрањују се и :

1) изградња хидротехничких објеката (брана – акумулација), као и изградња хидроелектрана на водотоцима или њиховим деловима на читавом заштићеном подручју;

2) експлоатација минералних сировина у зонама непосредне и уже заштите изворишта водоснабдевања, на подручјима или у близини подручја намењеног туризму, на подручју или у близини заштићене околине непокретних културних добара;

3) уништавање и коришћење строго заштићених и заштићених биљних и животињских врста у складу са прописом којим се уређују проглашење и заштита строго заштићених и заштићених дивљих врста биљака, животиња и гљива;

4) узнемиравање фауне и сакупљање јаја;

5) уништавање гнезда птица и активности које доводе до узнемиравања птица у радијусу од 50 m од гнезда у периоду размножавања (март–јул);

6) чиста сеча која није планирана као редован вид обнављања шума, осим у случајевима прописаним законом;

7) сеча појединачних старих стабала, импозантних дендрометријских карактеристика;

8) уношење инвазивних алохтоних врста;

9) сваки вид риболова, изузев риболова у научно-истраживачке сврхе;

10) све радње и активности којима се угрожава фауна риба и ремети њихов мрест, раст, исхрана и кретање;

11) неконтролисано порибљавање водотока.

- Радови и активности ограничавају се на :

1) експлоатацију и/или геолошка истраживања минералних сировина која су одобрена од стране надлежних органа, до дана ступања на снагу ове уредбе, под условом да су на удаљености већој од 2 km од режима заштите I и II степена;

2) паљење ватре, на местима одређеним за ту намену;

3) конверзију квалитетних изданаčkih састојина и превођење у високи узгојни облик, у складу са условима станишта;

4) лов – на санитарни и селективни лов дивљачи, заштиту и унапређивање популација дивљачи у ловишту и мере на унапређивању станишта дивљачи, у складу са планским актима из области ловства;

5) газдовање шумама и шумским земљиштима у складу са плановима и основама газдовања шумама, а којима се обезбеђује одржавање постојећих шумских екосистема и побољшање њиховог састава, структуре и здравственог стања, очување разноврсности и изворности дрвећа, жбуња и осталих биљних и животињских врста у шумским састојинама;

6) отварање нових мајдана техничког камена унутар заштићеног подручја, само ако се материјал таквих или сличних карактеристика не може наћи на подручју изван граница заштићеног подручја, или је исти привременог карактера, просторно и временски строго ограничен, а користи се за побољшање услова живота локалне заједнице (изградња и одржавање локалних саобраћајница, шумских путева и сл.);

7) сакупљање заштићених биљних и животињских врста у складу са прописом којим се уређује стављање под контролу коришћења и промета дивље флоре и фауне.

Предео изузетних одлика „Маљен” поверава се на управљање Јавном предузећу за газдовање шумама „Србијашуме” са п.о. Београд.

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

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

- Радови који се врше : нова изградња.
- Врста објекта : слободно стојећи.
- Тип објекта : стамбени објекат са једном стамбеном јединицом.
- Намена планираног објекта : становање
- Садржај планираног објекта : све у служби становања
- Спратност планираног објекта : П+1
- Нето површина планираног објекта : 148,84 m<sup>2</sup>m<sup>2</sup>
- БРГП планираног објекта : 198,72 m<sup>2</sup>
- Површина земљишта под објектом / заузетост : 130,47 m<sup>2</sup>
- Постојећи објекти на парцели : није евидентирано
- Светла висина етаже : приземље 2,70 м; спрат 1,80-3,58м

- Висина објекта (слеме) : 7.15 м мерено од коте готовог пода приземља.
- Позиција објекта : према графичком прилогу који је саставни део овог акта и ИДР, објекат је позициониран на сса. 42,00м од регулационе линије. Од границе парцеле је удаљен мин 5,30м.
- 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
- 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. Уређене зелене површине на парцели планом одређене износе мин. 30%, а ИДР планирано је 89.06% зелене површине.
- Одводњавање решити у границама сопствене парцеле. Кроз уређење слободних површина и нивелацију терена решити одводњавање атмосферске воде до реципијента, тако да површинска вода не угрожава суседне парцеле и објекте, нити јавне површине.
- Грађевинска парцела се може оградити зиданом оградом до висине од 0,90м (рачунајући од коте тротоара), или транспарентном оградом до висине од 1,40м. Зидане и друге врсте ограда постављају се на регулациону линију тако да ограда, стубови ограде и капије буду на грађевинској парцели која се ограђује. Суседне грађевинске парцеле могу се ограђивати живом зеленом оградом која се сади у осовини границе грађевинске парцеле или транспарентном оградом до висине 1,40м, која се поставља према катастарском плану и операту, тако да стубови ограде буду на земљишту власника ограде. Врата и капије на уличној 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, док је ИДР планирано два гаражна паркинг места.

#### **4.3 Урбанистички показатељи**

- индекс заузетости парцеле под објектом 4,44 % (планом је максимално дозвољен 40%)
- индекс изграђености на парцели 0,07 (планом је максимално дозвољен 0,4).

### **5. Услови за прикључење на инфраструктуру**



**Саобраћајни приступ** – Према подацима из Главне свеске ИДР, колски и пешачки приступ на парцелу планиран је као индиректан приступ преко кат. парцеле бр.282/1 КО Љутице, на улици под називом Кајтовића брод, чији назив је утврђен Одлуком о утврђивању назива улица и засеока на територији општине Пожега („Сл. лист општине Пожега“, бр.10/20 и 7/22), па испуњава услове за грађевинску парцелу.

**Водовод и канализација** – у свему према Техничким условима за пројектовање и прикључење бр.2820/1 од 15.05.2023.год. издати од стране наадлежног ЈКП „Наш дом“ Пожега. На предметној локацији постоје услови за прикључење на водоводну мрежу али нема изграђене канализационе мреже. Одвођење отпадних вода решити изградњом сопствене водонепропусне септичке јаме у складу са правилима струке и условима из Плана датим у овом акту.

**Електроенергетска мрежа** – према Условима за пројектовање и прикључење број : 2540400-D-09.20.-214201/2-23 од 26.05.2023.год., издатим од стране «Електродистрибуција Србије» д.о.о. Београд – Огранак Електродистрибуција Ужице.

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

Уз услове за пројектовање и прикључење достављен је и Уговор о пружању услуге за прикључење на дистрибутивни систем електричне енергије број 2540400-D-09.20.-214201/2-23-UGP од 26.05.2023.год. Инвеститор је у обавези да попуни недостајуће информације у Уговору, својеручно потпише, скенира и овери квалификованим електронским сертификатом и кроз захтев за пријаву радова у обједињеној процедури, достави потписани Уговор надлежном органу.

**Заштита природе** – у складу са Решењем о условима заштите природе бр.353-02-01811/2023-04 од 14.07.2023.год., издатим од стране Министарства заштите животне средине (достављено у ЦИС 19.07.2023.год.).

Приликом извођења предметних радова, **забрањено је** :

- 1) Формирање позајмишта и експлоатација материјала (камена, песка, шљунка и сл.) изузев из ископа на месту предвиђених објеката који ће се искористити при санирању деградираних површина;
- 2) Уношење врсте које су детерминисане као алергене, инвазивне као и алохтоне врсте у Србији;
- 3) Одлагање било каквог отпада на простору Предела изузетних одлука „Маљен“;
- 4) Изградњу путева за привремено коришћење који би повећали фрагментацију простора и угрозили станишта;
- 5) Извођење радова који могу да проузрокују нестабилност и ерозију терена, загађење и угрозе начин коришћења околних објеката.

Извођење предметних радова на изградњи једнопородичног стамбеног објекта, на кат. парц. бр. 279/1, КО Љутице, општина Пожега, реализовати према достављеном Идејном решењу и свим важећим општим правилима и условима изградње који су дефинисани Планом генералне регулације предеоне целине Тометино Поље.

Пре почетка радова, Инвеститор је дужан да обавести управљача заштићеног подручја - ЈП „Србијашуме“ о времену извођења предметних радова, како би овлашћено лице могло да обавља надзор над спровођењем услова и мера под којим се радови могу изводити.

**Сви наведени технички услови су саставни део ових локацијских услова, и у потпуности се морају испоштовати.**

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

- нису евидентирани

#### **7. Промена намене пољопривредног земљишта**

Кат. парцела бр.279/1 КО Љутице, у површини од 3000 м<sup>2</sup>, по врсти земљишта води се као пољопривредно земљиште, култура - пашњак 6. класе.

За површину под објектом 130,47 м<sup>2</sup> са заузетошћу од 40%, потребна је парцела од око 327 м<sup>2</sup>. Минимална површина парцеле, планом одређена износи 400 м<sup>2</sup>.

Из свега наведеног потребно је извршити промену намене пољопривредног у грађевинско земљиште за површину од минимално 400 м<sup>2</sup>.

Уз захтев за издавање грађевинске дозволе доставити доказ да је плаћена накнада за промену намене земљишта из пољопривредног у грађевинско земљиште, у складу са чл.16 Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем ("Сл. гласник РС", бр. 68/2019).

#### **8. Посебни услови**

- У случају када власник неке непокретности нема излаз на јавни пут, успоставља се службеност пролаза преко парцела у туђем власништву. Приликом подношења захтева за грађевинску дозволу потребно је доставити уговор којим се дефинишу услови службености. Овај пролаз може бити установљен пешке и колима, моторним возилом или неком пољопривредном машином. Ширина приватног пролаза за парцеле које немају директан приступ јавној саобраћајној површини не може бити мања од 2,50 м.
- Уз захтев за издавање грађевинске дозволе, у потребној документацији, приказати техничке карактеристике као и положај септичке јаме на ситуацији, ради прибављања јединствене грађевинске дозволе за стамбени и помоћни објекат (септичка јама).
- Такође, могуће је, у посебном поступку, поднети захтев за прибављање решења о одобрењу за извођење радова. Септичка јама спада у помоћне објекте који су у функцији главног објекта, а граде се на истој парцели на којој је саграђен или може бити саграђен главни стамбени, пословни или објекат јавне намене (гараже, оставе, септичке јаме, бунари, цистерне за воду и сл.). По захтеву инвеститора за изградњу помоћних објеката, орган надлежан за издавање грађевинске дозволе издаје решење о одобрењу за извођење радова. Садржај и контрола техничке документације која се прилаже уз захтев за издавање решења о одобрењу извођења радова, уређује се прописом којим се прописује садржај техничке документације.
- Пре почетка радова, инвеститор је дужан да обавести управљача заштићеног подручја - ЈП „Србијашуме” о времену извођења предметних радова, како би овлашћено лице могло да обавља надзор над спровођењем услова и мера под којим се радови могу изводити.

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

Назив документа :

- Геодетски снимак постојећег стања
- Идејно решење
- Пуномоћје.

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

## **11. 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.arh.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 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.

## **12. Поука о правном средству**

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

**Саставни део издатих локацијских услова је :**

1. Графички прилог бр.1.
2. Идејно решење број елабората : ИДР 01/2023, март 2023.год., урађено од стране „Карактер студио”, Нови Сад, Марко Вучић, mast.inž.arh. и Маја Вучић, mast.inž.arh. као и
3. Сви наведени технички услови у целости и истоветној и идентичној садржини.

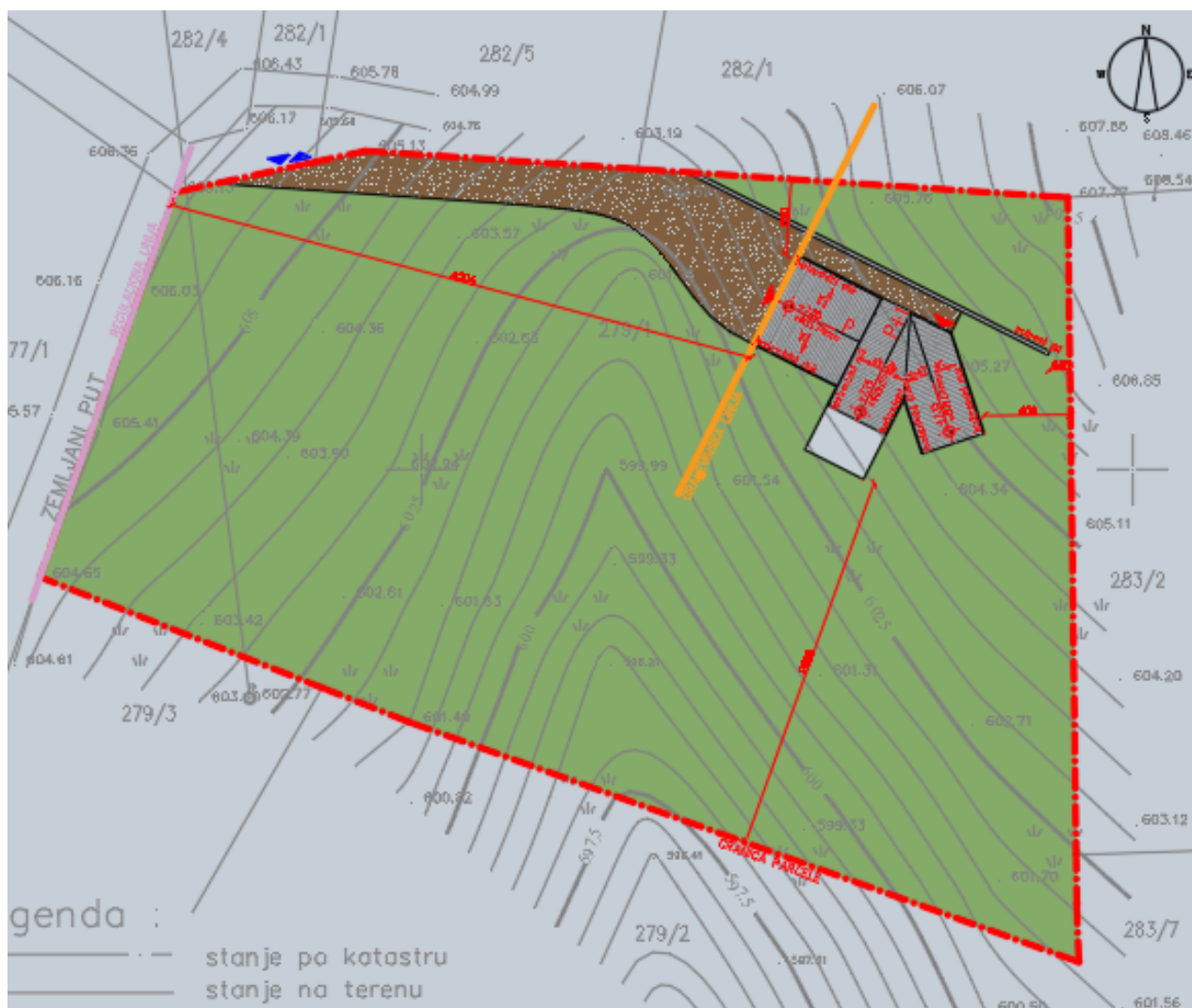
**ПО Начелнице ОУ,**

Драгана Стефановић, дипл.инж.арх.

## ЛОКАЦИЈСКИ УСЛОВИ

за изградњу стамбене зграде са једним станом,  
спратност П+1, на кат.парцели бр.279/1КО Љутице

### ГРАФИЧКИ ПРИЛОГ БР.1



РЕПУБЛИКА СРБИЈА

Општина Пожега

Општинска управа

**Одељење за урбанизам, грађевинарство,**

стамбено-комуналне послове и

заштиту животне средине

03 број 350–248/2023

**ROP-POZ-8797-LOCH-2/2023**

27.07.2023.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 Немање Бановића, ЈМБГ 1709990710336, из Београда, Општина Раковица, ул.Суседградска бр.4, поднетом преко пуномоћника правно лице „MARKO VUČIĆ PR SPECIJALIZOVANE DIZAJNERSKE AKTIVNOSTI KARAKTER STUDIO PETROVARADIN“, матични бр. правног лица 66833062, ПИБ 113447779 из Петроварадина, ул. Округићева бр.12, лице које је електронским потписом оверило захтев за издавање локацијских услова Оливера Дулић ЈМБГ1504988825028 из Суботице ул.Браће Радића бр.136, а на основу члана 53а став 1 Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“ број 72/09, 81/09-исправка, 64/10-УС, 24/11, 121/12, 42/13-УС, 50/13-УС, 98/13-УС, 132/14, 145/14, 83/2018, 31/2019, 37/2019-др закон, 9/2020 и 52/2021) и Плана генералне регулације "Предеоне целине Тометино поље" - Пожега („Сл. лист општине Пожега“ бр. 8/13 и 6/16), издаје

### **ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ**

за изградњу стамбене зграде са једним станом

спратност П+1, на кат.парцели бр.279/1 КО Љутице

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

1. Подаци прибављени по службеној дужности са сајта Републичког геодетског завода, Геодетско-катастарски информациони систем, број листа непокретности : 630 од 04.04.2023.год., за катастарску парцелу бр.279/1 КО Љутице :

- Површина - 3000 м<sup>2</sup>
- **Врста земљишта** - пољопривредно земљиште
- **Култура** - пашњак 6. класе
- Имаоци права на парцели : Бановић (Јован) Немања, својина приватна у уделу 1/1.

**1.2** Према подацима из Главне свеске Идејног решења, предметна кат. парцела бр.279/1 КО Љутице је облика полигона, неправилни петоугао, издужена у правцу исток-запад. Парцела је неизграђена. Колски и пешачки приступ на парцелу остварује се са њене западне стране, преко земљаног пута на кат. парцели бр.277/1 КО Љутице (имаоци права на парцели : Варагић (Раде) Весна, Васовић (Благоје) Милијана и Маслаћ (Благоје) Десанка), који излази на пут Кајтовића брод чији назив је утврђен Одлуком о утврђивању назива улица и засеока на територији општине Пожега („Сл. лист општине Пожега“, бр.10/20 и 7/22). Улица Кајтовића брод даље излази на ул.Јазерова бара, кат. парцела бр.1822 КО Љутице, по начину коришћења некатегорисани пут, имаоца права Општина Пожега као корисник у уделу 1/1 и Република Србија, својина државна у уделу 1/1. Паркирање је обезбеђено на парцели, гаража у оквиру објекта.

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

**1.4** Републички геодетски завод, СКН Пожега, доставило је Копију плана за кат. парцелу бр.279/1 КО Љутице, допис број 952-04-145-7804/2023 од 21.04.2023.год.

**1.5** Уз захтев за издавање локацијских услова приложен је катастарско-топографски план локације израђен од стране геодетске агенције "GEOPROFIL ING", Миодраг Ђуровић геометар из марта 2022.год., овера од стране Зорана Ћојбашића, инг.геодезије.

**1.6** Катастарска парцела бр.279/1 КО Љутице има довољну површину и индиректан приступ јавној површини, па испуњава услове за грађевинску парцелу.

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

- Према Правилнику о класификацији објеката („Службени гласник РС“ бр.22/15), планирани објекат припада објектима категорије А (незахтевни објекти), класификациони број 111011 у проценту 100%, описа : Стамбене зграде са једним станом – Издвојене куће за становање или повремене боравак, као што су породичне куће, виле, викендице, летњиковци, планинске колибе, ловачке куће, квадратуре до 400 m<sup>2</sup> и спратности до П+1+Пк (ПС).

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

- Катастарска парцела бр.279/1 КО Љутице налази се ван градског подручја и обухваћена је Планом генералне регулације "Предеоне целине Тометино поље" - Пожега („Сл. лист општине Пожега“ бр. 8/13 и 6/16).
- За предметну локацију није рађен урбанистички план детаљне разраде, па се за изградњу на предметној локацији примењују одредбе Плана генералне регулације "Предеоне целине Тометино поље" – Пожега.
- Према Карти Планирана намена површина, кат. парцела бр.279/1 КО Љутице налази се у обухвату I Фазе реализације, ЗОНА I - Зона туристичког центра, урбанистичка целина I - 2 – Планирано рурално становање у функцији сеоског туризма.
- Увидом у графички приказ који је дат у прилогу Уредбе о проглашењу предела изузетних одлика „Маљен” ("Службени гласник РС", број 83/2021), посматрано подручје налази се у обухвату површина на којима је утврђен режим заштите трећег степена.

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

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

I ЗОНА – Зона туристичког центра ( I фаза реализације)

II ЗОНА – Зона рестриктивне изградње (II фаза реализације)

#### **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 којој припада предметна локација : Централно место у овој зони заузимају две акумулације („Бела Каменица“ и „Каменица 1“), око којих су организовани сви садржаји. У оквиру

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

I-2 – Урбанистичка целина - Целина жичаре. Доминантна намена у оквиру ове зоне је становање у функцији туризма. У оквиру ове зоне је и једна мања жичара скијалишта, параглајдин клуб и тачка слетања параглајдинга.

I-3 – Целина скијалиште Посебна енклава представља целину скијалишта. Планиране су две жичаре и пар скијашких стаза.

## **ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА ПРОСТОРА**

### **СТАНОВАЊЕ**

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

### **ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА НА ПОВРШИНАМА ОСТАЛИХ НАМЕНА**

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

### **ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА СТАНОВАЊЕ - ОПШТА ПРАВИЛА ЗА СТАНОВАЊЕ**

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

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

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

Основна намена објеката : Породично становање са компатибилним наменама.

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

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

Тип изградње : - као слободностојећи објекти

**Најмања ширина фронта грађевинске парцеле износи :**

слободностојећи објекат .....10 m

**Величина грађевинских парцела :**

Простор за становање (ниво парцеле) макс. : 100% површине

Простор за пословне и централне функције (ниво парцеле) макс. 100% површине

Величина грађевинске парцеле породичног становања

- за слободностојеће објекте мин. 400 m<sup>2</sup>

Величина грађевинске парцеле

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

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

Степен заузетости макс. 40%

Индекс изграђености макс. 0.4

Уређене зелене површине на парцели мин. 30%

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

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

Спратност стамбених објеката максимално : П+1+Пк

Висина објеката до коте слемена максимално : 10.0 m

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

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

**Положај објекта на парцели :**

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

Удаљења од суседних објеката : за слободностојећи минимум 4 m.

Најмање дозвољено растојање основног габарита (без испада) породичног објекта и линије суседне грађевинске парцеле је за :

1. слободностојеће објекте на делу бочног дворишта северне оријентације 1,50m
2. слободностојеће објекте на делу бочног дворишта јужне оријентације 2,50m

За изграђене стамбене објекте чије је растојање до границе грађевинске парцеле мање од дозвољених вредности, не могу се на суседним странама предвиђати наспрамни отвори стамбених просторија.

**Излаз на јавну саобраћајницу**



Грађевинска парцела мора имати излаз на јавну саобраћајницу односно трајно обезбеђен приступ на јавну саобраћајницу.

Ако се грађевинска парцела не ослања директно на јавну саобраћајницу, њена веза са јавном саобраћајницом се остварује преко приступног пута оптималне дужине 50m и минималне ширине 3,5m. Ако се приступни пут користи за једну грађевинску парцелу, може се формирати у оквиру те парцеле, а ако се користи за повезивање две или више грађевинских парцела са јавном саобраћајницом, формира се као посебна парцела.

### **Ограђивање :**

Грађевинске парцеле породичног становања могу се ограђивати зиданом оградом до висине 0.90m (рачунајући од коте тротоара) или транспарентном оградом до висине од 1.4m. Транспарентна ограда се поставља на подзид висине максимално 0,2m а код комбинације зидани део ограде може ићи до висине од 0,9 m. Висина ограде на углу не може бити виша од 0,9m од коте тротоара због прегледности раскрснице. Ограда, стубови ограде и капије морају бити на грађевинској парцели која се ограђује. Дозвољено је преграђивање функционалних целина у оквиру грађевинске парцеле (разграничење стамбеног и пратећег дела парцела, стамбеног и пословног/производног дела парцеле) уз услов да висина те ограде не може бити већа од висине спољне ограде. Суседне грађевинске парцеле могу се ограђивати живом зеленом оградом која се сади у осовини границе грађевинске парцеле или транспарентном оградом до висине 1.4m која се поставља према катастарском плану и операту, тако да стубови ограде буду на земљишту власника ограде. Врата и капије се не могу отворати ван регулационе линије.

### **Одвођење отпадних вода :**

У насељима у којима не постоји канализација, отпадне воде насеља се евакуишу у септичке јаме. 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 а однос ширине према дужини да се креће од 1:2 до 1:4. За мање септичке јаме препоручује се септичка јама са две коморе с тим да прва комора износи 2/3 укупне запремине. Веће септичке јаме се могу градити са више комора (3-4), од којих прва захвата око 1/2 укупне запремине. Минимална запремина прве коморе треба да буде не мања од 2 м<sup>3</sup>.

### **Паркирање :**

Паркирање и гаражирање возила за потребе власника односно корисника породичних стамбених објеката свих типова изградње, обезбеђује се на сопственој грађевинској парцели изван површине пута. Потребан број паркинг и гаражних места се одређује по критеријуму : једно паркинг место по једној стамбеној јединици, једно паркинг место за сваких 70m<sup>2</sup> пословног простора односно, уколико је пословни простор мање површине, по једном објекту пословања обезбедити једно место за паркирање (или гаражирање) по једном пословном простору.

### **3.2. УСЛОВИ ИЗ УРЕДБЕ О ПРОГЛАШЕЊУ ПРЕДЕЛА ИЗУЗЕТНИХ ОДЛИКА „МАЉЕН”** **("Службени гласник РС", број 83/2021)**

- На подручју Предела изузетних одлика „Маљен”, утврђују се режими заштите I, II и III степена.
- Предметна катастарска парцела бр.279/1 КО Љутице, налази се у оквиру површина под режимом заштите III степена.
- На подручју Предела изузетних одлика „Маљен”, на површинама на којима је утврђен режим заштите III степена, спроводи се проактивна заштита, где се могу вршити управљачке интервенције у циљу рестаурације, ревитализације и укупног унапређења заштићеног подручја, развој села и унапређење сеоских домаћинстава, уређење објеката културно-историјског наслеђа и традиционалног градитељства, очување традиционалних делатности локалног становништва, селективно и ограничено коришћење природних ресурса и простора.
- Осим забране радова и активности које су као такве утврђене чланом 35. Закона о заштити природе, забрањују се и :

1) изградња хидротехничких објеката (брана – акумулација), као и изградња хидроелектрана на водотоцима или њиховим деловима на читавом заштићеном подручју;

2) експлоатација минералних сировина у зонама непосредне и уже заштите изворишта водоснабдевања, на подручјима или у близини подручја намењеног туризму, на подручју или у близини заштићене околине непокретних културних добара;

3) уништавање и коришћење строго заштићених и заштићених биљних и животињских врста у складу са прописом којим се уређују проглашење и заштита строго заштићених и заштићених дивљих врста биљака, животиња и гљива;

4) узнемиравање фауне и сакупљање јаја;

5) уништавање гнезда птица и активности које доводе до узнемиравања птица у радијусу од 50 m од гнезда у периоду размножавања (март–јул);

6) чиста сеча која није планирана као редован вид обнављања шума, осим у случајевима прописаним законом;

7) сеча појединачних старих стабала, импозантних дендрометријских карактеристика;

8) уношење инвазивних алохтоних врста;

9) сваки вид риболова, изузев риболова у научно-истраживачке сврхе;

10) све радње и активности којима се угрожава фауна риба и ремети њихов мрест, раст, исхрана и кретање;

11) неконтролисано порибљавање водотока.

- Радови и активности ограничавају се на :

1) експлоатацију и/или геолошка истраживања минералних сировина која су одобрена од стране надлежних органа, до дана ступања на снагу ове уредбе, под условом да су на удаљености већој од 2 km од режима заштите I и II степена;

2) паљење ватре, на местима одређеним за ту намену;

3) конверзију квалитетних изданаčkih састојина и превођење у високи узгојни облик, у складу са условима станишта;

4) лов – на санитарни и селективни лов дивљачи, заштиту и унапређивање популација дивљачи у ловишту и мере на унапређивању станишта дивљачи, у складу са планским актима из области ловства;

5) газдовање шумама и шумским земљиштима у складу са плановима и основама газдовања шумама, а којима се обезбеђује одржавање постојећих шумских екосистема и побољшање њиховог састава, структуре и здравственог стања, очување разноврсности и изворности дрвећа, жбуња и осталих биљних и животињских врста у шумским састојинама;

6) отварање нових мајдана техничког камена унутар заштићеног подручја, само ако се материјал таквих или сличних карактеристика не може наћи на подручју изван граница заштићеног подручја, или је исти привременог карактера, просторно и временски строго ограничен, а користи се за побољшање услова живота локалне заједнице (изградња и одржавање локалних саобраћајница, шумских путева и сл.);

7) сакупљање заштићених биљних и животињских врста у складу са прописом којим се уређује стављање под контролу коришћења и промета дивље флоре и фауне.

Предео изузетних одлика „Маљен” поверава се на управљање Јавном предузећу за газдовање шумама „Србијашуме” са п.о. Београд.

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

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

- Радови који се врше : нова изградња.
- Врста објекта : слободно стојећи.
- Тип објекта : стамбени објекат са једном стамбеном јединицом.
- Намена планираног објекта : становање
- Садржај планираног објекта : све у служби становања
- Спратност планираног објекта : П+1
- Нето површина планираног објекта : 148,84 m<sup>2</sup>m<sup>2</sup>
- БРГП планираног објекта : 198,72 m<sup>2</sup>
- Површина земљишта под објектом / заузетост : 130,47 m<sup>2</sup>
- Постојећи објекти на парцели : није евидентирано
- Светла висина етаже : приземље 2,70 м; спрат 1,80-3,58м

- Висина објекта (слеме) : 7.15 м мерено од коте готовог пода приземља.
- Позиција објекта : према графичком прилогу који је саставни део овог акта и ИДР, објекат је позициониран на сса. 42,00м од регулационе линије. Од границе парцеле је удаљен мин 5,30м.
- 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
- 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. Уређене зелене површине на парцели планом одређене износе мин. 30%, а ИДР планирано је 89.06% зелене површине.
- Одводњавање решити у границама сопствене парцеле. Кроз уређење слободних површина и нивелацију терена решити одводњавање атмосферске воде до реципијента, тако да површинска вода не угрожава суседне парцеле и објекте, нити јавне површине.
- Грађевинска парцела се може оградити зиданом оградом до висине од 0,90м (рачунајући од коте тротоара), или транспарентном оградом до висине од 1,40м. Зидане и друге врсте ограда постављају се на регулациону линију тако да ограда, стубови ограде и капије буду на грађевинској парцели која се ограђује. Суседне грађевинске парцеле могу се ограђивати живом зеленом оградом која се сади у осовини границе грађевинске парцеле или транспарентном оградом до висине 1,40м, која се поставља према катастарском плану и операту, тако да стубови ограде буду на земљишту власника ограде. Врата и капије на уличној 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, док је ИДР планирано два гаражна паркинг места.

#### **4.3 Урбанистички показатељи**

- индекс заузетости парцеле под објектом 4,44 % (планом је максимално дозвољен 40%)
- индекс изграђености на парцели 0,07 (планом је максимално дозвољен 0,4).

### **5. Услови за прикључење на инфраструктуру**

**Саобраћајни приступ** – Према подацима из Главне свеске ИДР, колски и пешачки приступ на парцелу планиран је као индиректан приступ преко кат. парцеле бр.282/1 КО Љутице, на улици под називом Кајтовића брод, чији назив је утврђен Одлуком о утврђивању назива улица и засеока на територији општине Пожега („Сл. лист општине Пожега“, бр.10/20 и 7/22), па испуњава услове за грађевинску парцелу.

**Водовод и канализација** – у свему према Техничким условима за пројектовање и прикључење бр.2820/1 од 15.05.2023.год. издати од стране наадлежног ЈКП „Наш дом“ Пожега. На предметној локацији постоје услови за прикључење на водоводну мрежу али нема изграђене канализационе мреже. Одвођење отпадних вода решити изградњом сопствене водонепропусне септичке јаме у складу са правилима струке и условима из Плана датим у овом акту.

**Електроенергетска мрежа** – према Условима за пројектовање и прикључење број : 2540400-D-09.20.-214201/2-23 од 26.05.2023.год., издатим од стране «Електродистрибуција Србије» д.о.о. Београд – Огранак Електродистрибуција Ужице.

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

Уз услове за пројектовање и прикључење достављен је и Уговор о пружању услуге за прикључење на дистрибутивни систем електричне енергије број 2540400-D-09.20.-214201/2-23-UGP од 26.05.2023.год. Инвеститор је у обавези да попуни недостајуће информације у Уговору, својеручно потпише, скенира и овери квалификованим електронским сертификатом и кроз захтев за пријаву радова у обједињеној процедури, достави потписани Уговор надлежном органу.

**Заштита природе** – у складу са Решењем о условима заштите природе бр.353-02-01811/2023-04 од 14.07.2023.год., издатим од стране Министарства заштите животне средине (достављено у ЦИС 19.07.2023.год.).

Приликом извођења предметних радова, **забрањено је** :

- 1) Формирање позајмишта и експлоатација материјала (камена, песка, шљунка и сл.) изузев из ископа на месту предвиђених објеката који ће се искористити при санирању деградираних површина;
- 2) Уношење врсте које су детерминисане као алергене, инвазивне као и алохтоне врсте у Србији;
- 3) Одлагање било каквог отпада на простору Предела изузетних одлука „Маљен“;
- 4) Изградњу путева за привремено коришћење који би повећали фрагментацију простора и угрозили станишта;
- 5) Извођење радова који могу да проузрокују нестабилност и ерозију терена, загађење и угрозе начин коришћења околних објеката.

Извођење предметних радова на изградњи једнопородичног стамбеног објекта, на кат. парц. бр. 279/1, КО Љутице, општина Пожега, реализовати према достављеном Идејном решењу и свим важећим општим правилима и условима изградње који су дефинисани Планом генералне регулације предеоне целине Тометино Поље.

Пре почетка радова, Инвеститор је дужан да обавести управљача заштићеног подручја - ЈП „Србијашуме“ о времену извођења предметних радова, како би овлашћено лице могло да обавља надзор над спровођењем услова и мера под којим се радови могу изводити.

**Сви наведени технички услови су саставни део ових локацијских услова, и у потпуности се морају испоштовати.**

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

- нису евидентирани

#### **7. Промена намене пољопривредног земљишта**

Кат. парцела бр.279/1 КО Љутице, у површини од 3000 м<sup>2</sup>, по врсти земљишта води се као пољопривредно земљиште, култура - пашњак 6. класе.

За површину под објектом 130,47 м<sup>2</sup> са заузетошћу од 40%, потребна је парцела од око 327 м<sup>2</sup>. Минимална површина парцеле, планом одређена износи 400 м<sup>2</sup>.

Из свега наведеног потребно је извршити промену намене пољопривредног у грађевинско земљиште за површину од минимално 400 м<sup>2</sup>.

Уз захтев за издавање грађевинске дозволе доставити доказ да је плаћена накнада за промену намене земљишта из пољопривредног у грађевинско земљиште, у складу са чл.16 Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем ("Сл. гласник РС", бр. 68/2019).

#### **8. Посебни услови**

- У случају када власник неке непокретности нема излаз на јавни пут, успоставља се службеност пролаза преко парцела у туђем власништву. Приликом подношења захтева за грађевинску дозволу потребно је доставити уговор којим се дефинишу услови службености. Овај пролаз може бити установљен пешке и колима, моторним возилом или неком пољопривредном машином. Ширина приватног пролаза за парцеле које немају директан приступ јавној саобраћајној површини не може бити мања од 2,50 м.
- Уз захтев за издавање грађевинске дозволе, у потребној документацији, приказати техничке карактеристике као и положај септичке јаме на ситуацији, ради прибављања јединствене грађевинске дозволе за стамбени и помоћни објекат (септичка јама).
- Такође, могуће је, у посебном поступку, поднети захтев за прибављање решења о одобрењу за извођење радова. Септичка јама спада у помоћне објекте који су у функцији главног објекта, а граде се на истој парцели на којој је саграђен или може бити саграђен главни стамбени, пословни или објекат јавне намене (гараже, оставе, септичке јаме, бунари, цистерне за воду и сл.). По захтеву инвеститора за изградњу помоћних објеката, орган надлежан за издавање грађевинске дозволе издаје решење о одобрењу за извођење радова. Садржај и контрола техничке документације која се прилаже уз захтев за издавање решења о одобрењу извођења радова, уређује се прописом којим се прописује садржај техничке документације.
- Пре почетка радова, инвеститор је дужан да обавести управљача заштићеног подручја - ЈП „Србијашуме” о времену извођења предметних радова, како би овлашћено лице могло да обавља надзор над спровођењем услова и мера под којим се радови могу изводити.

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

Назив документа :

- Геодетски снимак постојећег стања
- Идејно решење
- Пуномоћје.

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

## **11. 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.arh.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 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.

## **12. Поука о правном средству**

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

**Саставни део издатих локацијских услова је :**

1. Графички прилог бр.1.
2. Идејно решење број елабората : ИДР 01/2023, март 2023.год., урађено од стране „Карактер студио“, Нови Сад, Марко Вучић, mast.inž.arh. и Маја Вучић, mast.inž.arh. као и
3. Сви наведени технички услови у целости и истоветној и идентичној садржини.

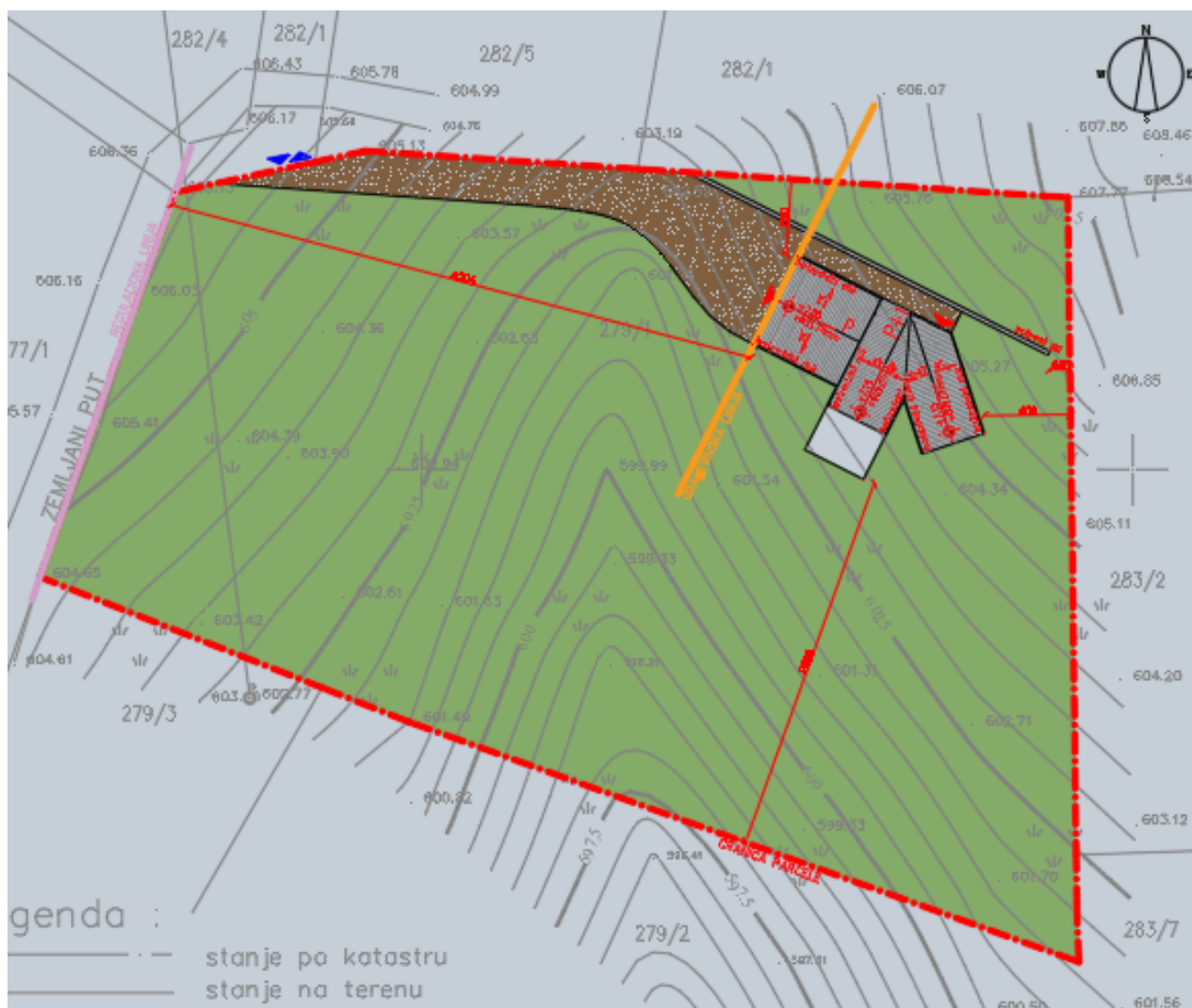
**ПО Начелнице ОУ,**

Драгана Стефановић, дипл.инж.арх.

## ЛОКАЦИЈСКИ УСЛОВИ

за изградњу стамбене зграде са једним станом,  
спратност П+1, на кат.парцели бр.279/1КО Љутице

### ГРАФИЧКИ ПРИЛОГ БР.1





Општинска управа

**Одељење за урбанизам, грађевинарство,**

стамбено-комуналне послове и

заштиту животне средине

03 број 350–248/2023

**ROP-POZ-8797-LOCH-2/2023**

27.07.2023.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 Немање Бановића, ЈМБГ 1709990710336, из Београда, Општина Раковица, ул.Суседградска бр.4, поднетом преко пуномоћника правно лице „MARKO VUČIĆ PR SPECIJALIZOVANE DIZAJNERSKE AKTIVNOSTI KARAKTER STUDIO PETROVARADIN“, матични бр. правног лица 66833062, ПИБ 113447779 из Петроварадина, ул. Округићева бр.12, лице које је електронским потписом оверило захтев за издавање локацијских услова Оливера Дулић ЈМБГ1504988825028 из Суботице ул.Браће Радића бр.136, а на основу члана 53а став 1 Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“ број 72/09, 81/09-исправка, 64/10-УС, 24/11, 121/12, 42/13-УС, 50/13-УС, 98/13-УС, 132/14, 145/14, 83/2018, 31/2019, 37/2019-др закон, 9/2020 и 52/2021) и Плана генералне регулације "Предеоне целине Тометино поље" - Пожега („Сл. лист општине Пожега“ бр. 8/13 и 6/16), издаје

### **ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ**

за изградњу стамбене зграде са једним станом

спратност П+1, на кат.парцели бр.279/1 КО Љутице

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

1. Подаци прибављени по службеној дужности са сајта Републичког геодетског завода, Геодетско-катастарски информациони систем, број листа непокретности : 630 од 04.04.2023.год., за катастарску парцелу бр.279/1 КО Љутице :

- Површина - 3000 м<sup>2</sup>
- **Врста земљишта** - пољопривредно земљиште
- **Култура** - пашњак 6. класе
- Имаоци права на парцели : Бановић (Јован) Немања, својина приватна у уделу 1/1.

**1.2** Према подацима из Главне свеске Идејног решења, предметна кат. парцела бр.279/1 КО Љутице је облика полигона, неправилни петоугао, издужена у правцу исток-запад. Парцела је неизграђена. Колски и пешачки приступ на парцелу остварује се са њене западне стране, преко земљаног пута на кат. парцели бр.277/1 КО Љутице (имаоци права на парцели : Варагић (Раде) Весна, Васовић (Благоје) Милијана и Маслаћ (Благоје) Десанка), који излази на пут Кајтовића брод чији назив је утврђен Одлуком о утврђивању назива улица и засеока на територији општине Пожега („Сл. лист општине Пожега“, бр.10/20 и 7/22). Улица Кајтовића брод даље излази на ул.Јазерова бара, кат. парцела бр.1822 КО Љутице, по начину коришћења некатегорисани пут, имаоца права Општина Пожега као корисник у уделу 1/1 и Република Србија, својина државна у уделу 1/1. Паркирање је обезбеђено на парцели, гаража у оквиру објекта.

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

**1.4** Републички геодетски завод, СКН Пожега, доставило је Копију плана за кат. парцелу бр.279/1 КО Љутице, допис број 952-04-145-7804/2023 од 21.04.2023.год.

**1.5** Уз захтев за издавање локацијских услова приложен је катастарско-топографски план локације израђен од стране геодетске агенције "GEOPROFIL ING", Миодраг Ђуровић геометар из марта 2022.год., овера од стране Зорана Ћојбашића, инг.геодезије.

**1.6** Катастарска парцела бр.279/1 КО Љутице има довољну површину и индиректан приступ јавној површини, па испуњава услове за грађевинску парцелу.

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

- Према Правилнику о класификацији објеката („Службени гласник РС“ бр.22/15), планирани објекат припада објектима категорије А (незахтевни објекти), класификациони број 111011 у проценту 100%, описа : Стамбене зграде са једним станом – Издвојене куће за становање или повремени боравак, као што су породичне куће, виле, викендице, летњиковци, планинске колибе, ловачке куће, квадратуре до 400 m<sup>2</sup> и спратности до П+1+Пк (ПС).

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

- Катастарска парцела бр.279/1 КО Љутице налази се ван градског подручја и обухваћена је Планом генералне регулације "Предеоне целине Тометино поље" - Пожега („Сл. лист општине Пожега“ бр. 8/13 и 6/16).
- За предметну локацију није рађен урбанистички план детаљне разраде, па се за изградњу на предметној локацији примењују одредбе Плана генералне регулације "Предеоне целине Тометино поље" – Пожега.
- Према Карти Планирана намена површина, кат. парцела бр.279/1 КО Љутице налази се у обухвату I Фазе реализације, ЗОНА I - Зона туристичког центра, урбанистичка целина I - 2 – Планирано рурално становање у функцији сеоског туризма.
- Увидом у графички приказ који је дат у прилогу Уредбе о проглашењу предела изузетних одлика „Маљен” ("Службени гласник РС", број 83/2021), посматрано подручје налази се у обухвату површина на којима је утврђен режим заштите трећег степена.

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

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

I ЗОНА – Зона туристичког центра ( I фаза реализације)

II ЗОНА – Зона рестриктивне изградње (II фаза реализације)

#### **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 којој припада предметна локација : Централно место у овој зони заузимају две акумулације („Бела Каменица“ и „Каменица 1“), око којих су организовани сви садржаји. У оквиру

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

I-2 – Урбанистичка целина - Целина жичаре. Доминантна намена у оквиру ове зоне је становање у функцији туризма. У оквиру ове зоне је и једна мања жичара скијалишта, параглајдин клуб и тачка слетања параглајдинга.

I-3 – Целина скијалиште Посебна енклава представља целину скијалишта. Планиране су две жичаре и пар скијашких стаза.

## **ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА ПРОСТОРА**

### **СТАНОВАЊЕ**

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

### **ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА НА ПОВРШИНАМА ОСТАЛИХ НАМЕНА**

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

### **ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА СТАНОВАЊЕ - ОПШТА ПРАВИЛА ЗА СТАНОВАЊЕ**

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

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

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

Основна намена објеката : Породично становање са компатибилним наменама.

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

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

Тип изградње : - као слободностојећи објекти

**Најмања ширина фронта грађевинске парцеле износи :**

слободностојећи објекат .....10 m

### **Величина грађевинских парцела :**

Простор за становање (ниво парцеле) макс. : 100% површине

Простор за пословне и централне функције (ниво парцеле) макс. 100% површине

Величина грађевинске парцеле породичног становања

- за слободностојеће објекте мин. 400 m<sup>2</sup>

Величина грађевинске парцеле

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

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

Степен заузетости макс. 40%

Индекс изграђености макс. 0.4

Уређене зелене површине на парцели мин. 30%

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

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

Спратност стамбених објеката максимално : П+1+Пк

Висина објеката до коте слемена максимално : 10.0 m

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

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

### **Положај објекта на парцели :**

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

Удаљења од суседних објеката : за слободностојећи минимум 4 m.

Најмање дозвољено растојање основног габарита (без испада) породичног објекта и линије суседне грађевинске парцеле је за :

1. слободностојеће објекте на делу бочног дворишта северне оријентације 1,50m
2. слободностојеће објекте на делу бочног дворишта јужне оријентације 2,50m

За изграђене стамбене објекте чије је растојање до границе грађевинске парцеле мање од дозвољених вредности, не могу се на суседним странама предвиђати наспрамни отвори стамбених просторија.

### **Излаз на јавну саобраћајницу**

Грађевинска парцела мора имати излаз на јавну саобраћајницу односно трајно обезбеђен приступ на јавну саобраћајницу.

Ако се грађевинска парцела не ослања директно на јавну саобраћајницу, њена веза са јавном саобраћајницом се остварује преко приступног пута оптималне дужине 50m и минималне ширине 3,5m. Ако се приступни пут користи за једну грађевинску парцелу, може се формирати у оквиру те парцеле, а ако се користи за повезивање две или више грађевинских парцела са јавном саобраћајницом, формира се као посебна парцела.

### **Ограђивање :**

Грађевинске парцеле породичног становања могу се ограђивати зиданом оградом до висине 0.90m (рачунајући од коте тротоара) или транспарентном оградом до висине од 1.4m. Транспарентна ограда се поставља на подзид висине максимално 0,2m а код комбинације зидани део ограде може ићи до висине од 0,9 m. Висина ограде на углу не може бити виша од 0,9m од коте тротоара због прегледности раскрснице. Ограда, стубови ограде и капије морају бити на грађевинској парцели која се ограђује. Дозвољено је преграђивање функционалних целина у оквиру грађевинске парцеле (разграничење стамбеног и пратећег дела парцела, стамбеног и пословног/производног дела парцеле) уз услов да висина те ограде не може бити већа од висине спољне ограде. Суседне грађевинске парцеле могу се ограђивати живом зеленом оградом која се сади у осовини границе грађевинске парцеле или транспарентном оградом до висине 1.4m која се поставља према катастарском плану и операту, тако да стубови ограде буду на земљишту власника ограде. Врата и капије се не могу отворати ван регулационе линије.

### **Одвођење отпадних вода :**

У насељима у којима не постоји канализација, отпадне воде насеља се евакуишу у септичке јаме. 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 а однос ширине према дужини да се креће од 1:2 до 1:4. За мање септичке јаме препоручује се септичка јама са две коморе с тим да прва комора износи 2/3 укупне запремине. Веће септичке јаме се могу градити са више комора (3-4), од којих прва захвата око 1/2 укупне запремине. Минимална запремина прве коморе треба да буде не мања од 2 м<sup>3</sup>.

### **Паркирање :**

Паркирање и гаражирање возила за потребе власника односно корисника породичних стамбених објеката свих типова изградње, обезбеђује се на сопственој грађевинској парцели изван површине пута. Потребан број паркинг и гаражних места се одређује по критеријуму : једно паркинг место по једној стамбеној јединици, једно паркинг место за сваких 70m<sup>2</sup> пословног простора односно, уколико је пословни простор мање површине, по једном објекту пословања обезбедити једно место за паркирање (или гаражирање) по једном пословном простору.

### **3.2. УСЛОВИ ИЗ УРЕДБЕ О ПРОГЛАШЕЊУ ПРЕДЕЛА ИЗУЗЕТНИХ ОДЛИКА „МАЉЕН”** **("Службени гласник РС", број 83/2021)**

- На подручју Предела изузетних одлика „Маљен”, утврђују се режими заштите I, II и III степена.
- Предметна катастарска парцела бр.279/1 КО Љутице, налази се у оквиру површина под режимом заштите III степена.
- На подручју Предела изузетних одлика „Маљен”, на површинама на којима је утврђен режим заштите III степена, спроводи се проактивна заштита, где се могу вршити управљачке интервенције у циљу рестаурације, ревитализације и укупног унапређења заштићеног подручја, развој села и унапређење сеоских домаћинстава, уређење објеката културно-историјског наслеђа и традиционалног градитељства, очување традиционалних делатности локалног становништва, селективно и ограничено коришћење природних ресурса и простора.
- Осим забране радова и активности које су као такве утврђене чланом 35. Закона о заштити природе, забрањују се и :

1) изградња хидротехничких објеката (брана – акумулација), као и изградња хидроелектрана на водотоцима или њиховим деловима на читавом заштићеном подручју;

2) експлоатација минералних сировина у зонама непосредне и уже заштите изворишта водоснабдевања, на подручјима или у близини подручја намењеног туризму, на подручју или у близини заштићене околине непокретних културних добара;

3) уништавање и коришћење строго заштићених и заштићених биљних и животињских врста у складу са прописом којим се уређују проглашење и заштита строго заштићених и заштићених дивљих врста биљака, животиња и гљива;

4) узнемиравање фауне и сакупљање јаја;

5) уништавање гнезда птица и активности које доводе до узнемиравања птица у радијусу од 50 m од гнезда у периоду размножавања (март–јул);

6) чиста сеча која није планирана као редован вид обнављања шума, осим у случајевима прописаним законом;

7) сеча појединачних старих стабала, импозантних дендрометријских карактеристика;

8) уношење инвазивних алохтоних врста;

9) сваки вид риболова, изузев риболова у научно-истраживачке сврхе;

10) све радње и активности којима се угрожава фауна риба и ремети њихов мрест, раст, исхрана и кретање;

11) неконтролисано порибљавање водотока.

- Радови и активности ограничавају се на :

1) експлоатацију и/или геолошка истраживања минералних сировина која су одобрена од стране надлежних органа, до дана ступања на снагу ове уредбе, под условом да су на удаљености већој од 2 km од режима заштите I и II степена;

2) паљење ватре, на местима одређеним за ту намену;

3) конверзију квалитетних изданаčkih састојина и превођење у високи узгојни облик, у складу са условима станишта;

4) лов – на санитарни и селективни лов дивљачи, заштиту и унапређивање популација дивљачи у ловишту и мере на унапређивању станишта дивљачи, у складу са планским актима из области ловства;

5) газдовање шумама и шумским земљиштима у складу са плановима и основама газдовања шумама, а којима се обезбеђује одржавање постојећих шумских екосистема и побољшање њиховог састава, структуре и здравственог стања, очување разноврсности и изворности дрвећа, жбуња и осталих биљних и животињских врста у шумским састојинама;

6) отварање нових мајдана техничког камена унутар заштићеног подручја, само ако се материјал таквих или сличних карактеристика не може наћи на подручју изван граница заштићеног подручја, или је исти привременог карактера, просторно и временски строго ограничен, а користи се за побољшање услова живота локалне заједнице (изградња и одржавање локалних саобраћајница, шумских путева и сл.);

7) сакупљање заштићених биљних и животињских врста у складу са прописом којим се уређује стављање под контролу коришћења и промета дивље флоре и фауне.

Предео изузетних одлика „Маљен” поверава се на управљање Јавном предузећу за газдовање шумама „Србијашуме” са п.о. Београд.

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

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

- Радови који се врше : нова изградња.
- Врста објекта : слободно стојећи.
- Тип објекта : стамбени објекат са једном стамбеном јединицом.
- Намена планираног објекта : становање
- Садржај планираног објекта : све у служби становања
- Спратност планираног објекта : П+1
- Нето површина планираног објекта : 148,84 m<sup>2</sup>m<sup>2</sup>
- БРГП планираног објекта : 198,72 m<sup>2</sup>
- Површина земљишта под објектом / заузетост : 130,47 m<sup>2</sup>
- Постојећи објекти на парцели : није евидентирано
- Светла висина етаже : приземље 2,70 м; спрат 1,80-3,58м

- Висина објекта (слеме) : 7.15 м мерено од коте готовог пода приземља.
- Позиција објекта : према графичком прилогу који је саставни део овог акта и ИДР, објекат је позициониран на сса. 42,00м од регулационе линије. Од границе парцеле је удаљен мин 5,30м.
- 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
- 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. Уређене зелене површине на парцели планом одређене износе мин. 30%, а ИДР планирано је 89.06% зелене површине.
- Одводњавање решити у границама сопствене парцеле. Кроз уређење слободних површина и нивелацију терена решити одводњавање атмосферске воде до реципијента, тако да површинска вода не угрожава суседне парцеле и објекте, нити јавне површине.
- Грађевинска парцела се може оградити зиданом оградом до висине од 0,90м (рачунајући од коте тротоара), или транспарентном оградом до висине од 1,40м. Зидане и друге врсте ограда постављају се на регулациону линију тако да ограда, стубови ограде и капије буду на грађевинској парцели која се ограђује. Суседне грађевинске парцеле могу се ограђивати живом зеленом оградом која се сади у осовини границе грађевинске парцеле или транспарентном оградом до висине 1,40м, која се поставља према катастарском плану и операту, тако да стубови ограде буду на земљишту власника ограде. Врата и капије на уличној 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, док је ИДР планирано два гаражна паркинг места.

#### **4.3 Урбанистички показатељи**

- индекс заузетости парцеле под објектом 4,44 % (планом је максимално дозвољен 40%)
- индекс изграђености на парцели 0,07 (планом је максимално дозвољен 0,4).

### **5. Услови за прикључење на инфраструктуру**



**Саобраћајни приступ** – Према подацима из Главне свеске ИДР, колски и пешачки приступ на парцелу планиран је као индиректан приступ преко кат. парцеле бр.282/1 КО Љутице, на улици под називом Кајтовића брод, чији назив је утврђен Одлуком о утврђивању назива улица и засеока на територији општине Пожега („Сл. лист општине Пожега“, бр.10/20 и 7/22), па испуњава услове за грађевинску парцелу.

**Водовод и канализација** – у свему према Техничким условима за пројектовање и прикључење бр.2820/1 од 15.05.2023.год. издати од стране наадлежног ЈКП „Наш дом“ Пожега. На предметној локацији постоје услови за прикључење на водоводну мрежу али нема изграђене канализационе мреже. Одвођење отпадних вода решити изградњом сопствене водонепропусне септичке јаме у складу са правилима струке и условима из Плана датим у овом акту.

**Електроенергетска мрежа** – према Условима за пројектовање и прикључење број : 2540400-D-09.20.-214201/2-23 од 26.05.2023.год., издатим од стране «Електродистрибуција Србије» д.о.о. Београд – Огранак Електродистрибуција Ужице.

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

Уз услове за пројектовање и прикључење достављен је и Уговор о пружању услуге за прикључење на дистрибутивни систем електричне енергије број 2540400-D-09.20.-214201/2-23-UGP од 26.05.2023.год. Инвеститор је у обавези да попуни недостајуће информације у Уговору, својеручно потпише, скенира и овери квалификованим електронским сертификатом и кроз захтев за пријаву радова у обједињеној процедури, достави потписани Уговор надлежном органу.

**Заштита природе** – у складу са Решењем о условима заштите природе бр.353-02-01811/2023-04 од 14.07.2023.год., издатим од стране Министарства заштите животне средине (достављено у ЦИС 19.07.2023.год.).

Приликом извођења предметних радова, **забрањено је** :

- 1) Формирање позајмишта и експлоатација материјала (камена, песка, шљунка и сл.) изузев из ископа на месту предвиђених објеката који ће се искористити при санирању деградираних површина;
- 2) Уношење врсте које су детерминисане као алергене, инвазивне као и алохтоне врсте у Србији;
- 3) Одлагање било каквог отпада на простору Предела изузетних одлука „Маљен”;
- 4) Изградњу путева за привремено коришћење који би повећали фрагментацију простора и угрозили станишта;
- 5) Извођење радова који могу да проузрокују нестабилност и ерозију терена, загађење и угрозе начин коришћења околних објеката.

Извођење предметних радова на изградњи једнопородичног стамбеног објекта, на кат. парц. бр. 279/1, КО Љутице, општина Пожега, реализовати према достављеном Идејном решењу и свим важећим општим правилима и условима изградње који су дефинисани Планом генералне регулације предеоне целине Тометино Поље.

Пре почетка радова, Инвеститор је дужан да обавести управљача заштићеног подручја - ЈП „Србијашуме” о времену извођења предметних радова, како би овлашћено лице могло да обавља надзор над спровођењем услова и мера под којим се радови могу изводити.

**Сви наведени технички услови су саставни део ових локацијских услова, и у потпуности се морају испоштовати.**

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

- нису евидентирани

#### **7. Промена намене пољопривредног земљишта**

Кат. парцела бр.279/1 КО Љутице, у површини од 3000 м<sup>2</sup>, по врсти земљишта води се као пољопривредно земљиште, култура - пашњак 6. класе.

За површину под објектом 130,47 м<sup>2</sup> са заузетошћу од 40%, потребна је парцела од око 327 м<sup>2</sup>. Минимална површина парцеле, планом одређена износи 400 м<sup>2</sup>.

Из свега наведеног потребно је извршити промену намене пољопривредног у грађевинско земљиште за површину од минимално 400 м<sup>2</sup>.

Уз захтев за издавање грађевинске дозволе доставити доказ да је плаћена накнада за промену намене земљишта из пољопривредног у грађевинско земљиште, у складу са чл.16 Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем ("Сл. гласник РС", бр. 68/2019).

#### **8. Посебни услови**

- У случају када власник неке непокретности нема излаз на јавни пут, успоставља се службеност пролаза преко парцела у туђем власништву. Приликом подношења захтева за грађевинску дозволу потребно је доставити уговор којим се дефинишу услови службености. Овај пролаз може бити установљен пешке и колима, моторним возилом или неком пољопривредном машином. Ширина приватног пролаза за парцеле које немају директан приступ јавној саобраћајној површини не може бити мања од 2,50 м.
- Уз захтев за издавање грађевинске дозволе, у потребној документацији, приказати техничке карактеристике као и положај септичке јаме на ситуацији, ради прибављања јединствене грађевинске дозволе за стамбени и помоћни објекат (септичка јама).
- Такође, могуће је, у посебном поступку, поднети захтев за прибављање решења о одобрењу за извођење радова. Септичка јама спада у помоћне објекте који су у функцији главног објекта, а граде се на истој парцели на којој је саграђен или може бити саграђен главни стамбени, пословни или објекат јавне намене (гараже, оставе, септичке јаме, бунари, цистерне за воду и сл.). По захтеву инвеститора за изградњу помоћних објеката, орган надлежан за издавање грађевинске дозволе издаје решење о одобрењу за извођење радова. Садржај и контрола техничке документације која се прилаже уз захтев за издавање решења о одобрењу извођења радова, уређује се прописом којим се прописује садржај техничке документације.
- Пре почетка радова, инвеститор је дужан да обавести управљача заштићеног подручја - ЈП „Србијашуме” о времену извођења предметних радова, како би овлашћено лице могло да обавља надзор над спровођењем услова и мера под којим се радови могу изводити.

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

Назив документа :

- Геодетски снимак постојећег стања
- Идејно решење
- Пуномоћје.

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

## **11. 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.arh.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 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.

## **12. Поука о правном средству**

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

**Саставни део издатих локацијских услова је :**

1. Графички прилог бр.1.
2. Идејно решење број елабората : ИДР 01/2023, март 2023.год., урађено од стране „Карактер студио“, Нови Сад, Марко Вучић, mast.inž.arh. и Маја Вучић, mast.inž.arh. као и
3. Сви наведени технички услови у целости и истоветној и идентичној садржини.

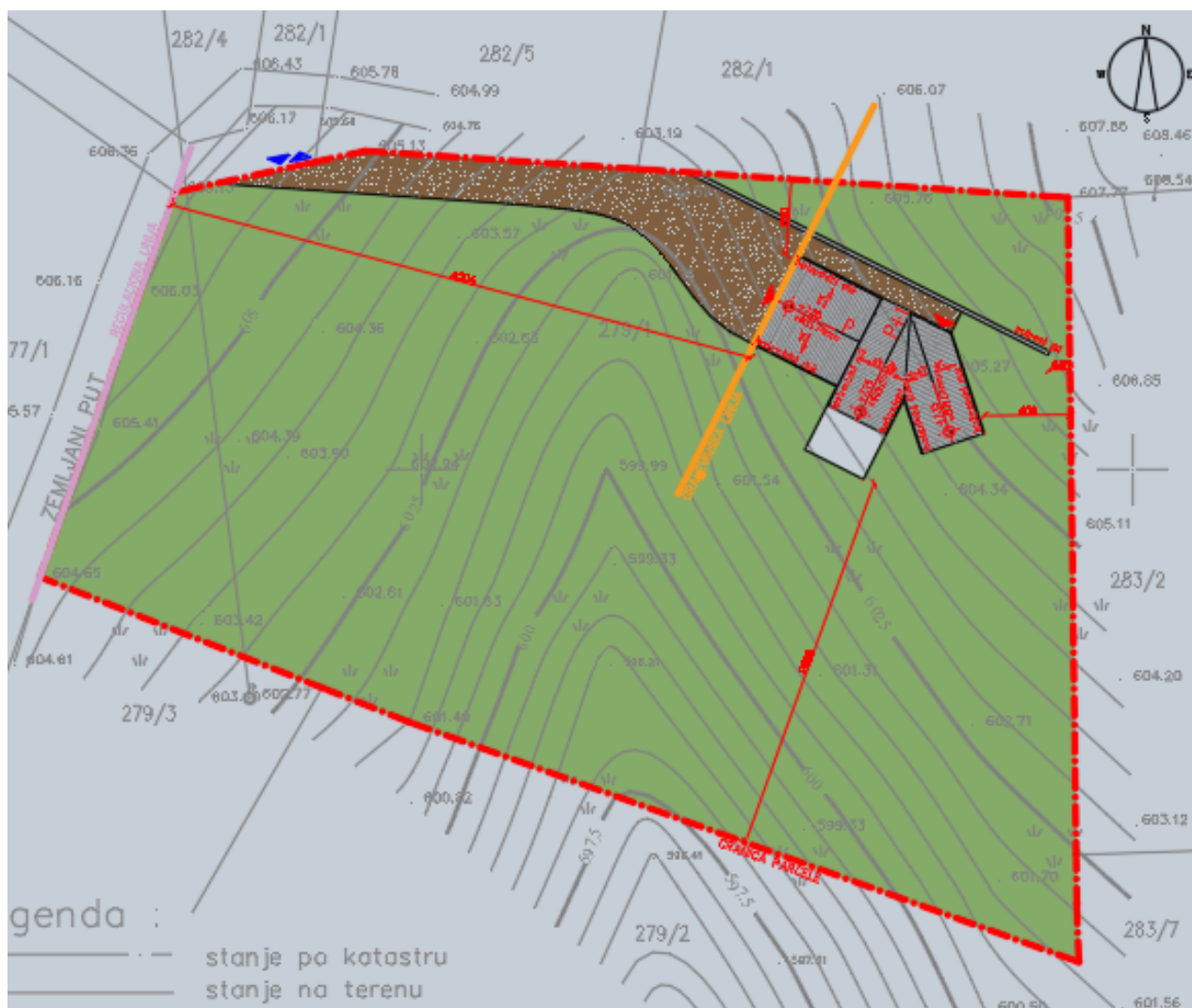
**ПО Начелнице ОУ,**

Драгана Стефановић, дипл.инж.арх.

## ЛОКАЦИЈСКИ УСЛОВИ

за изградњу стамбене зграде са једним станом,  
спратност П+1, на кат.парцели бр.279/1КО Љутице

### ГРАФИЧКИ ПРИЛОГ БР.1



Општинска управа

**Одељење за урбанизам, грађевинарство,**

стамбено-комуналне послове и

заштиту животне средине

03 број 350–248/2023

**ROP-POZ-8797-LOCH-2/2023**

27.07.2023.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 Немање Бановића, ЈМБГ 1709990710336, из Београда, Општина Раковица, ул.Суседградска бр.4, поднетом преко пуномоћника правно лице „MARKO VUČIĆ PR SPECIJALIZOVANE DIZAJNERSKE AKTIVNOSTI KARAKTER STUDIO PETROVARADIN“, матични бр. правног лица 66833062, ПИБ 113447779 из Петроварадина, ул. Округићева бр.12, лице које је електронским потписом оверило захтев за издавање локацијских услова Оливера Дулић ЈМБГ1504988825028 из Суботице ул.Браће Радића бр.136, а на основу члана 53а став 1 Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“ број 72/09, 81/09-исправка, 64/10-УС, 24/11, 121/12, 42/13-УС, 50/13-УС, 98/13-УС, 132/14, 145/14, 83/2018, 31/2019, 37/2019-др закон, 9/2020 и 52/2021) и Плана генералне регулације "Предеоне целине Тометино поље" - Пожега („Сл. лист општине Пожега“ бр. 8/13 и 6/16), издаје

### **ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ**

за изградњу стамбене зграде са једним станом

спратност П+1, на кат.парцели бр.279/1 КО Љутице

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

1. Подаци прибављени по службеној дужности са сајта Републичког геодетског завода, Геодетско-катастарски информациони систем, број листа непокретности : 630 од 04.04.2023.год., за катастарску парцелу бр.279/1 КО Љутице :

- Површина - 3000 м<sup>2</sup>
- **Врста земљишта** - пољопривредно земљиште
- **Култура** - пашњак 6. класе
- Имаоци права на парцели : Бановић (Јован) Немања, својина приватна у уделу 1/1.

**1.2** Према подацима из Главне свеске Идејног решења, предметна кат. парцела бр.279/1 КО Љутице је облика полигона, неправилни петоугао, издужена у правцу исток-запад. Парцела је неизграђена. Колски и пешачки приступ на парцелу остварује се са њене западне стране, преко земљаног пута на кат. парцели бр.277/1 КО Љутице (имаоци права на парцели : Варагић (Раде) Весна, Васовић (Благоје) Милијана и Маслаћ (Благоје) Десанка), који излази на пут Кајтовића брод чији назив је утврђен Одлуком о утврђивању назива улица и засеока на територији општине Пожега („Сл. лист општине Пожега“, бр.10/20 и 7/22). Улица Кајтовића брод даље излази на ул.Јазерова бара, кат. парцела бр.1822 КО Љутице, по начину коришћења некатегорисани пут, имаоца права Општина Пожега као корисник у уделу 1/1 и Република Србија, својина државна у уделу 1/1. Паркирање је обезбеђено на парцели, гаража у оквиру објекта.

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

**1.4** Републички геодетски завод, СКН Пожега, доставило је Копију плана за кат. парцелу бр.279/1 КО Љутице, допис број 952-04-145-7804/2023 од 21.04.2023.год.

**1.5** Уз захтев за издавање локацијских услова приложен је катастарско-топографски план локације израђен од стране геодетске агенције "GEOPROFIL ING", Миодраг Ђуровић геометар из марта 2022.год., овера од стране Зорана Ћојбашића, инг.геодезије.

**1.6** Катастарска парцела бр.279/1 КО Љутице има довољну површину и индиректан приступ јавној површини, па испуњава услове за грађевинску парцелу.

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

- Према Правилнику о класификацији објеката („Службени гласник РС“ бр.22/15), планирани објекат припада објектима категорије А (незахтевни објекти), класификациони број 111011 у проценту 100%, описа : Стамбене зграде са једним станом – Издвојене куће за становање или повремени боравак, као што су породичне куће, виле, викендице, летњиковци, планинске колибе, ловачке куће, квадратуре до 400 m<sup>2</sup> и спратности до П+1+Пк (ПС).

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

- Катастарска парцела бр.279/1 КО Љутице налази се ван градског подручја и обухваћена је Планом генералне регулације "Предеоне целине Тометино поље" - Пожега („Сл. лист општине Пожега“ бр. 8/13 и 6/16).
- За предметну локацију није рађен урбанистички план детаљне разраде, па се за изградњу на предметној локацији примењују одредбе Плана генералне регулације "Предеоне целине Тометино поље" – Пожега.
- Према Карти Планирана намена површина, кат. парцела бр.279/1 КО Љутице налази се у обухвату I Фазе реализације, ЗОНА I - Зона туристичког центра, урбанистичка целина I - 2 – Планирано рурално становање у функцији сеоског туризма.
- Увидом у графички приказ који је дат у прилогу Уредбе о проглашењу предела изузетних одлика „Маљен” ("Службени гласник РС", број 83/2021), посматрано подручје налази се у обухвату површина на којима је утврђен режим заштите трећег степена.

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

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

I ЗОНА – Зона туристичког центра ( I фаза реализације)

II ЗОНА – Зона рестриктивне изградње (II фаза реализације)

#### **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 којој припада предметна локација : Централно место у овој зони заузимају две акумулације („Бела Каменица“ и „Каменица 1“), око којих су организовани сви садржаји. У оквиру

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

I-2 – Урбанистичка целина - Целина жичаре. Доминантна намена у оквиру ове зоне је становање у функцији туризма. У оквиру ове зоне је и једна мања жичара скијалишта, параглајдин клуб и тачка слетања параглајдинга.

I-3 – Целина скијалиште Посебна енклава представља целину скијалишта. Планиране су две жичаре и пар скијашких стаза.

## **ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА ПРОСТОРА**

### **СТАНОВАЊЕ**

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

### **ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА НА ПОВРШИНАМА ОСТАЛИХ НАМЕНА**

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

### **ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА СТАНОВАЊЕ - ОПШТА ПРАВИЛА ЗА СТАНОВАЊЕ**

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

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

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

Основна намена објеката : Породично становање са компатибилним наменама.

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

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

Тип изградње : - као слободностојећи објекти

**Најмања ширина фронта грађевинске парцеле износи :**

слободностојећи објекат .....10 m

### **Величина грађевинских парцела :**

Простор за становање (ниво парцеле) макс. : 100% површине

Простор за пословне и централне функције (ниво парцеле) макс. 100% површине

Величина грађевинске парцеле породичног становања

- за слободностојеће објекте мин. 400 m<sup>2</sup>

Величина грађевинске парцеле

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

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

Степен заузетости макс. 40%

Индекс изграђености макс. 0.4

Уређене зелене површине на парцели мин. 30%

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

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

Спратност стамбених објеката максимално : П+1+Пк

Висина објеката до коте слемена максимално : 10.0 m

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

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

### **Положај објекта на парцели :**

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

Удаљења од суседних објеката : за слободностојећи минимум 4 m.

Најмање дозвољено растојање основног габарита (без испада) породичног објекта и линије суседне грађевинске парцеле је за :

1. слободностојеће објекте на делу бочног дворишта северне оријентације 1,50m
2. слободностојеће објекте на делу бочног дворишта јужне оријентације 2,50m

За изграђене стамбене објекте чије је растојање до границе грађевинске парцеле мање од дозвољених вредности, не могу се на суседним странама предвиђати наспрамни отвори стамбених просторија.

### **Излаз на јавну саобраћајницу**



Грађевинска парцела мора имати излаз на јавну саобраћајницу односно трајно обезбеђен приступ на јавну саобраћајницу.

Ако се грађевинска парцела не ослања директно на јавну саобраћајницу, њена веза са јавном саобраћајницом се остварује преко приступног пута оптималне дужине 50m и минималне ширине 3,5m. Ако се приступни пут користи за једну грађевинску парцелу, може се формирати у оквиру те парцеле, а ако се користи за повезивање две или више грађевинских парцела са јавном саобраћајницом, формира се као посебна парцела.

### **Ограђивање :**

Грађевинске парцеле породичног становања могу се ограђивати зиданом оградом до висине 0.90m (рачунајући од коте тротоара) или транспарентном оградом до висине од 1.4m. Транспарентна ограда се поставља на подзид висине максимално 0,2m а код комбинације зидани део ограде може ићи до висине од 0,9 m. Висина ограде на углу не може бити виша од 0,9m од коте тротоара због прегледности раскрснице. Ограда, стубови ограде и капије морају бити на грађевинској парцели која се ограђује. Дозвољено је преграђивање функционалних целина у оквиру грађевинске парцеле (разграничење стамбеног и пратећег дела парцела, стамбеног и пословног/производног дела парцеле) уз услов да висина те ограде не може бити већа од висине спољне ограде. Суседне грађевинске парцеле могу се ограђивати живом зеленом оградом која се сади у осовини границе грађевинске парцеле или транспарентном оградом до висине 1.4m која се поставља према катастарском плану и операту, тако да стубови ограде буду на земљишту власника ограде. Врата и капије се не могу отворати ван регулационе линије.

### **Одвођење отпадних вода :**

У насељима у којима не постоји канализација, отпадне воде насеља се евакуишу у септичке јаме. 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 а однос ширине према дужини да се креће од 1:2 до 1:4. За мање септичке јаме препоручује се септичка јама са две коморе с тим да прва комора износи 2/3 укупне запремине. Веће септичке јаме се могу градити са више комора (3-4), од којих прва захвата око 1/2 укупне запремине. Минимална запремина прве коморе треба да буде не мања од 2 м<sup>3</sup>.

### **Паркирање :**

Паркирање и гаражирање возила за потребе власника односно корисника породичних стамбених објеката свих типова изградње, обезбеђује се на сопственој грађевинској парцели изван површине пута. Потребан број паркинг и гаражних места се одређује по критеријуму : једно паркинг место по једној стамбеној јединици, једно паркинг место за сваких 70m<sup>2</sup> пословног простора односно, уколико је пословни простор мање површине, по једном објекту пословања обезбедити једно место за паркирање (или гаражирање) по једном пословном простору.

### **3.2. УСЛОВИ ИЗ УРЕДБЕ О ПРОГЛАШЕЊУ ПРЕДЕЛА ИЗУЗЕТНИХ ОДЛИКА „МАЉЕН”** **("Службени гласник РС", број 83/2021)**

- На подручју Предела изузетних одлика „Маљен”, утврђују се режими заштите I, II и III степена.
- Предметна катастарска парцела бр.279/1 КО Љутице, налази се у оквиру површина под режимом заштите III степена.
- На подручју Предела изузетних одлика „Маљен”, на површинама на којима је утврђен режим заштите III степена, спроводи се проактивна заштита, где се могу вршити управљачке интервенције у циљу рестаурације, ревитализације и укупног унапређења заштићеног подручја, развој села и унапређење сеоских домаћинстава, уређење објеката културно-историјског наслеђа и традиционалног градитељства, очување традиционалних делатности локалног становништва, селективно и ограничено коришћење природних ресурса и простора.
- Осим забране радова и активности које су као такве утврђене чланом 35. Закона о заштити природе, забрањују се и :

1) изградња хидротехничких објеката (брана – акумулација), као и изградња хидроелектрана на водотоцима или њиховим деловима на читавом заштићеном подручју;

2) експлоатација минералних сировина у зонама непосредне и уже заштите изворишта водоснабдевања, на подручјима или у близини подручја намењеног туризму, на подручју или у близини заштићене околине непокретних културних добара;

3) уништавање и коришћење строго заштићених и заштићених биљних и животињских врста у складу са прописом којим се уређују проглашење и заштита строго заштићених и заштићених дивљих врста биљака, животиња и гљива;

4) узнемиравање фауне и сакупљање јаја;

5) уништавање гнезда птица и активности које доводе до узнемиравања птица у радијусу од 50 m од гнезда у периоду размножавања (март–јул);

6) чиста сеча која није планирана као редован вид обнављања шума, осим у случајевима прописаним законом;

7) сеча појединачних старих стабала, импозантних дендрометријских карактеристика;

8) уношење инвазивних алохтоних врста;

9) сваки вид риболова, изузев риболова у научно-истраживачке сврхе;

10) све радње и активности којима се угрожава фауна риба и ремети њихов мрест, раст, исхрана и кретање;

11) неконтролисано порибљавање водотока.

- Радови и активности ограничавају се на :

1) експлоатацију и/или геолошка истраживања минералних сировина која су одобрена од стране надлежних органа, до дана ступања на снагу ове уредбе, под условом да су на удаљености већој од 2 km од режима заштите I и II степена;

2) паљење ватре, на местима одређеним за ту намену;

3) конверзију квалитетних изданаčkih састојина и превођење у високи узгојни облик, у складу са условима станишта;

4) лов – на санитарни и селективни лов дивљачи, заштиту и унапређивање популација дивљачи у ловишту и мере на унапређивању станишта дивљачи, у складу са планским актима из области ловства;

5) газдовање шумама и шумским земљиштима у складу са плановима и основама газдовања шумама, а којима се обезбеђује одржавање постојећих шумских екосистема и побољшање њиховог састава, структуре и здравственог стања, очување разноврсности и изворности дрвећа, жбуња и осталих биљних и животињских врста у шумским састојинама;

6) отварање нових мајдана техничког камена унутар заштићеног подручја, само ако се материјал таквих или сличних карактеристика не може наћи на подручју изван граница заштићеног подручја, или је исти привременог карактера, просторно и временски строго ограничен, а користи се за побољшање услова живота локалне заједнице (изградња и одржавање локалних саобраћајница, шумских путева и сл.);

7) сакупљање заштићених биљних и животињских врста у складу са прописом којим се уређује стављање под контролу коришћења и промета дивље флоре и фауне.

Предео изузетних одлика „Маљен” поверава се на управљање Јавном предузећу за газдовање шумама „Србијашуме” са п.о. Београд.

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

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

- Радови који се врше : нова изградња.
- Врста објекта : слободно стојећи.
- Тип објекта : стамбени објекат са једном стамбеном јединицом.
- Намена планираног објекта : становање
- Садржај планираног објекта : све у служби становања
- Спратност планираног објекта : П+1
- Нето површина планираног објекта : 148,84 m<sup>2</sup>m<sup>2</sup>
- БРГП планираног објекта : 198,72 m<sup>2</sup>
- Површина земљишта под објектом / заузетост : 130,47 m<sup>2</sup>
- Постојећи објекти на парцели : није евидентирано
- Светла висина етаже : приземље 2,70 м; спрат 1,80-3,58м

- Висина објекта (слеме) : 7.15 м мерено од коте готовог пода приземља.
- Позиција објекта : према графичком прилогу који је саставни део овог акта и ИДР, објекат је позициониран на сса. 42,00м од регулационе линије. Од границе парцеле је удаљен мин 5,30м.
- 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
- 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. Уређене зелене површине на парцели планом одређене износе мин. 30%, а ИДР планирано је 89.06% зелене површине.
- Одводњавање решити у границама сопствене парцеле. Кроз уређење слободних површина и нивелацију терена решити одводњавање атмосферске воде до реципијента, тако да површинска вода не угрожава суседне парцеле и објекте, нити јавне површине.
- Грађевинска парцела се може оградити зиданом оградом до висине од 0,90м (рачунајући од коте тротоара), или транспарентном оградом до висине од 1,40м. Зидане и друге врсте ограда постављају се на регулациону линију тако да ограда, стубови ограде и капије буду на грађевинској парцели која се ограђује. Суседне грађевинске парцеле могу се ограђивати живом зеленом оградом која се сади у осовини границе грађевинске парцеле или транспарентном оградом до висине 1,40м, која се поставља према катастарском плану и операту, тако да стубови ограде буду на земљишту власника ограде. Врата и капије на уличној 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, док је ИДР планирано два гаражна паркинг места.

#### **4.3 Урбанистички показатељи**

- индекс заузетости парцеле под објектом 4,44 % (планом је максимално дозвољен 40%)
- индекс изграђености на парцели 0,07 (планом је максимално дозвољен 0,4).

### **5. Услови за прикључење на инфраструктуру**

**Саобраћајни приступ** – Према подацима из Главне свеске ИДР, колски и пешачки приступ на парцелу планиран је као индиректан приступ преко кат. парцеле бр.282/1 КО Љутице, на улици под називом Кајтовића брод, чији назив је утврђен Одлуком о утврђивању назива улица и засеока на територији општине Пожега („Сл. лист општине Пожега“, бр.10/20 и 7/22), па испуњава услове за грађевинску парцелу.

**Водовод и канализација** – у свему према Техничким условима за пројектовање и прикључење бр.2820/1 од 15.05.2023.год. издати од стране наадлежног ЈКП „Наш дом“ Пожега. На предметној локацији постоје услови за прикључење на водоводну мрежу али нема изграђене канализационе мреже. Одвођење отпадних вода решити изградњом сопствене водонепропусне септичке јаме у складу са правилима струке и условима из Плана датим у овом акту.

**Електроенергетска мрежа** – према Условима за пројектовање и прикључење број : 2540400-D-09.20.-214201/2-23 од 26.05.2023.год., издатим од стране «Електродистрибуција Србије» д.о.о. Београд – Огранак Електродистрибуција Ужице.

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

Уз услове за пројектовање и прикључење достављен је и Уговор о пружању услуге за прикључење на дистрибутивни систем електричне енергије број 2540400-D-09.20.-214201/2-23-UGP од 26.05.2023.год. Инвеститор је у обавези да попуни недостајуће информације у Уговору, својеручно потпише, скенира и овери квалификованим електронским сертификатом и кроз захтев за пријаву радова у обједињеној процедури, достави потписани Уговор надлежном органу.

**Заштита природе** – у складу са Решењем о условима заштите природе бр.353-02-01811/2023-04 од 14.07.2023.год., издатим од стране Министарства заштите животне средине (достављено у ЦИС 19.07.2023.год.).

Приликом извођења предметних радова, **забрањено је** :

- 1) Формирање позајмишта и експлоатација материјала (камена, песка, шљунка и сл.) изузев из ископа на месту предвиђених објеката који ће се искористити при санирању деградираних површина;
- 2) Уношење врсте које су детерминисане као алергене, инвазивне као и алохтоне врсте у Србији;
- 3) Одлагање било каквог отпада на простору Предела изузетних одлука „Маљен”;
- 4) Изградњу путева за привремено коришћење који би повећали фрагментацију простора и угрозили станишта;
- 5) Извођење радова који могу да проузрокују нестабилност и ерозију терена, загађење и угрозе начин коришћења околних објеката.

Извођење предметних радова на изградњи једнопородичног стамбеног објекта, на кат. парц. бр. 279/1, КО Љутице, општина Пожега, реализовати према достављеном Идејном решењу и свим важећим општим правилима и условима изградње који су дефинисани Планом генералне регулације предеоне целине Тометино Поље.

Пре почетка радова, Инвеститор је дужан да обавести управљача заштићеног подручја - ЈП „Србијашуме” о времену извођења предметних радова, како би овлашћено лице могло да обавља надзор над спровођењем услова и мера под којим се радови могу изводити.

**Сви наведени технички услови су саставни део ових локацијских услова, и у потпуности се морају испоштовати.**

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

- нису евидентирани

#### **7. Промена намене пољопривредног земљишта**

Кат. парцела бр.279/1 КО Љутице, у површини од 3000 м<sup>2</sup>, по врсти земљишта води се као пољопривредно земљиште, култура - пашњак 6. класе.

За површину под објектом 130,47 м<sup>2</sup> са заузетошћу од 40%, потребна је парцела од око 327 м<sup>2</sup>. Минимална површина парцеле, планом одређена износи 400 м<sup>2</sup>.

Из свега наведеног потребно је извршити промену намене пољопривредног у грађевинско земљиште за површину од минимално 400 м<sup>2</sup>.

Уз захтев за издавање грађевинске дозволе доставити доказ да је плаћена накнада за промену намене земљишта из пољопривредног у грађевинско земљиште, у складу са чл.16 Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем ("Сл. гласник РС", бр. 68/2019).

#### **8. Посебни услови**

- У случају када власник неке непокретности нема излаз на јавни пут, успоставља се службеност пролаза преко парцела у туђем власништву. Приликом подношења захтева за грађевинску дозволу потребно је доставити уговор којим се дефинишу услови службености. Овај пролаз може бити установљен пешке и колима, моторним возилом или неком пољопривредном машином. Ширина приватног пролаза за парцеле које немају директан приступ јавној саобраћајној површини не може бити мања од 2,50 м.
- Уз захтев за издавање грађевинске дозволе, у потребној документацији, приказати техничке карактеристике као и положај септичке јаме на ситуацији, ради прибављања јединствене грађевинске дозволе за стамбени и помоћни објекат (септичка јама).
- Такође, могуће је, у посебном поступку, поднети захтев за прибављање решења о одобрењу за извођење радова. Септичка јама спада у помоћне објекте који су у функцији главног објекта, а граде се на истој парцели на којој је саграђен или може бити саграђен главни стамбени, пословни или објекат јавне намене (гараже, оставе, септичке јаме, бунари, цистерне за воду и сл.). По захтеву инвеститора за изградњу помоћних објеката, орган надлежан за издавање грађевинске дозволе издаје решење о одобрењу за извођење радова. Садржај и контрола техничке документације која се прилаже уз захтев за издавање решења о одобрењу извођења радова, уређује се прописом којим се прописује садржај техничке документације.
- Пре почетка радова, инвеститор је дужан да обавести управљача заштићеног подручја - ЈП „Србијашуме” о времену извођења предметних радова, како би овлашћено лице могло да обавља надзор над спровођењем услова и мера под којим се радови могу изводити.

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

Назив документа :

- Геодетски снимак постојећег стања
- Идејно решење
- Пуномоћје.

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

## **11. 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.arh.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 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.

## **12. Поука о правном средству**

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

**Саставни део издатих локацијских услова је :**

1. Графички прилог бр.1.
2. Идејно решење број елабората : ИДР 01/2023, март 2023.год., урађено од стране „Карактер студио”, Нови Сад, Марко Вучић, mast.inž.arh. и Маја Вучић, mast.inž.arh. као и
3. Сви наведени технички услови у целости и истоветној и идентичној садржини.

**ПО Начелнице ОУ,**

Драгана Стефановић, дипл.инж.арх.

## ЛОКАЦИЈСКИ УСЛОВИ

за изградњу стамбене зграде са једним станом,  
спратност П+1, на кат.парцели бр.279/1КО Љутице

### ГРАФИЧКИ ПРИЛОГ БР.1

