

РЕПУБЛИКА СРБИЈА

Општина Пожега

Општинска управа

Одељење за урбанизам, грађевинарство,

стамбено-комуналне послове и

заштиту животне средине

03 број 350–643/2023

ROP-POZ-17315-LOCA-4/2023

26.09.2023.год.

П о ж е г а



Одељење за урбанизам, грађевинарство, стамбено - комуналне послове и заштиту животне средине Општинске управе Пожега, решавајући по захтеву за измену локацијских услова, инвеститора Ане Иванчевић, ЈМБГ [REDACTED], место Вождовац, ул. [REDACTED], која је поднела преко пуномоћника Ђорђа Павловића из Пожеге, ул. [REDACTED], ЈМБГ [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, 52/2021, 52/2023 и 62/2023) и Плана генералне регулације "Предеоне целине Тометино поље" - Пожега („Сл. лист општине Пожега“ бр. 8/13 и 6/16), издаје

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

за изградњу стамбеног објекта спратности П+0

на кат. парцели бр.389/139 КО Тометино Поље

1. ПОДАЦИ О КАТАСТАРСКОЈ ПАРЦЕЛИ/ЛОКАЦИЈИ

1. Подаци по службеној дужности, прибављени у претходној процедури прибављања ЛУ, са сајта Републичког геодетског завода, Геодетско-катастарски информациони систем, број листа непокретности : 631 КО Тометино Поље, од 26.06.2023.год., за катастарску парцелу бр.389/139 КО Тометино Поље :

- Површина - 2936 м²
- **Врста земљишта** - шумско земљиште
- **Култура** - шума 7. класе
- Имаоци права на парцели Иванчевић (Зоран) Ана, **врста права** својина приватна у уделу 1/2.
- Евидентиран је терет на парцели са датумом уписа 07.11.2022.год. - право пролаза. Конституисано право службености пролаза колима и пешице у корист повласне катастарске парцеле 389/261 КО Тометино Поље у свему како је то описано у уговору ОПУ 4371-2022 који је 04.11.2022.године оверио јавни бележник Ана Петровић из Београда.
- Конституисано право службености пролаза колима и пешице у корист повласне катастарских парцела 389/9,389/331,389/332,389/333,389/334,389/335 и 389/336 све КО

Тометино Поље у свему како је то описано у уговору ОПУ 4370-2022 који је 04.11.2022.године оверио Јавни бележник Ана Петровић из Београда.

1.2 Републички геодетски завод - Сектор за катастар непокретности - Одељење за катастар водова Ужице, издао је Уверење број : 956-307-16401/2023 од 27.06.2023.год., којим се потврђује да сагласно подацима катастра водова за општину ПОЖЕГА, на кат. парцели бр.389/139 КО Тометино Поље нема евидентираних водова..

1.3 У оквиру процедуре, по службеној дужности, прибављена је Копија катастарског плана бр. 952-04-145-16976/2023 од 18.08.2023.год. од стране Републички геодетски завод – Служба за катастар непокретности Пожега.

1.4 Уз захтев за издавање локацијских услова приложен је катастарско-топографски план локације израђен од стране Геодетског бироа Чајетина из новембра 2022.год., овера Раде Јакшић.

1.5 Катастарска парцела бр.389/139 КО Тометино Поље има довољну површину, ширину фронта као и приступ на јавну саобраћајну површину (улица Горњи Раствовац), па испуњава услове за грађевинску парцелу.

2. Анализа и оцена постојећег стања и захтева

Кат. парцела бр.389/139 КО Тометино Поље представља неизграђен простор, неправилног облика, Терен на ком се гради је у паду. Од северне стране парцеле која се налази на највишој коти, терен пада ка југу. Објекат се поставља на северном, највишем делу парцеле. Колски и пешачки приступ на парцелу се остварује индиректно са њене северне стране, са пута који се налази на кат. пар. бр.389/154 КО Тометино Поље, па на јавну саобраћајну површину (улица Горњи Раствовац). На предметној приступној парцели конституисана је стварна службеност пролаза пешице и колима преко кп 389/154 КО Тометино Поље за потребе повласне парцеле кп 389/139 КО Тометино Поље по уговору ОПУ:517-2023 од 21.08.2023.године који је оверио јавни бележник Жељко Јованчевић из Пожеге. Подаци о приступној парцели преузети по службеној дужности са сајта Републичког геодетског завода, Геодетско-катастарски информационал систем.

Објекат се налази у другој климатској и осмој сеизмичкој зони.

Објекат је по својој функцији стамбена зграда са једним станом и представља једну функционалну целину. Пројектоване просторије у оквиру приземља су : ходник, купатило, тоалет, дневна соба / трпезарија / кухиња, две спаваће собе, улазна тераса и тераса која гледа ка југоисток. Главни улаз у објекат је предвиђен са источне стране. Светла висина приземља: 2.40 – 4.20 м. Референтна висинска кота ± 0.00 је кота приземља, која је на улазу у објекат издигнута изнад коте земљишта за 0.33 м. Апсолутна висинска кота приземља је 899.83 м.

Апсолутна висинска кота слемена је 904.87 м. Максималне димензије објекта у основи су 7.70 x 2.85 x 11.31 x 2.85 и 7.70 x 14.19 x 14.19 м.

За предметну изградњу прибављени су Локацијске услови за изградњу стамбеног објекта спратности П+0, на кат. парцели бр.389/139 КО Тометино Поље, бр.350-492/2023 од 06.09.2023.год. од стране овог одељења.

Предмет захтева за измену наведених ЛУ је промена положаја објекта на парцели. Објекат је транслаторно померен тако да удаљеност од кат. парцеле бр.389/255 КО Тометино Поље износи 2,07 м при чему су испоштована удаљена од бочних ивица парцеле предвиђена планом, те није потребно прибављање сагласности за планирану изградњу. Габарит објекта, спратност, бруто и нето површина, висина слемена, као и садржај и намена објекта су остали непромењени, тако да нема промена ни у урбанистичким показатељима. Прилаз објекту и начин паркирања се такође није мењао, као ни проценат зелених површина.

За измену ЛУ користиће се услови имаоца јавних овлашћења, као и подаци Републичког геодетски завод, Сектор за катастар непокретности - Одељење за катастар водова Ужице и СКН Пожега, прибављени у претходној процедури издавања ЛУ.

3. ПОДАЦИ О КЛАСИ И НАМЕНИ ОБЈЕКТА

- Према Правилнику о класификацији објеката („Службени гласник РС“ бр.22/15), планирани објекат припада објектима : Стамбене зграде са једним станом, Издвојене куће за становање или повремени боравак, као што су породичне куће, виле, викендице, летњиковци, планинске колибе, ловачке куће површине до 400 м² и максималне спратности П+1+Пк (ПС), класификациони број 111011, категорија А – незахтевни објекти, у проценту 100%.

4. НАМЕНА, ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА

- Катастарска парцела бр.389/139 КО Тометино Поље налази се ван градског подручја и обухваћена је Планом генералне регулације "Предеоне целине Тометино поље" - Пожега („Сл. лист општине Пожега“ бр. 8/13 и 6/16).
- За предметну локацију није рађен урбанистички план детаљне разраде, па се за изградњу на предметној локацији примењују одредбе Плана генералне регулације "Предеоне целине Тометино поље" - Пожега
- Према Карти Планирана намена површина, кат. парцела бр.389/139 КО Тометино Поље налази се у обухвату I Фазе реализације, ЗОНА I - Зона туристичког центра, урбанистичка целина I - 2 – Двојно становање у функцији сеоског туризма.
- Предметна кат. парцела бр.389/139 КО Тометино Поље није у оквиру површина које су Уредбом о проглашењу предела изузетних одлика „Маљен” ("Службени гласник РС", број 83/2021), проглашене као природно добро од регионалног, односно великог значаја.

4.1. 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 I“), 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.

4.2. 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) у функцији туризма. Уз основну намену могуће је формирати и неку другу која не

угрожава становање (нпр. трговине, угоститељство, мање канцеларије..), као и јавне намене и зеленило. Становање није планирано као једина функција, већ као претежна намена простора, где су дозвољене све остале намене које су комплементарне становању.

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”.

4.3. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА РУРАЛНО СТАНОВАЊЕ (делови целина I-1 и I-2)

Основна намена објеката : Породично становање са компатибилним наменама.

Врста и намена објеката који се могу градити - могуће пратеће намене : објекти јавних намена и служби, зеленило, услужне делатности и пословање (занатски, трговачки, угоститељски и сл.), и евентуално мала привреда под одређеним условима и уколико испуњавају све услове заштите животне средине. Овакви садржаји се могу градити у оквиру стамбеног објекта или као засебни објекти, односно као основна или претежна намена објекта. 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 објекат10 m

Величина грађевинских парцела :

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

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

Величина грађевинске парцеле породичног становања

- за слободностојеће објекте мин. 400 m²

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 етажe износи 1,60m, рачунајући од коте пода поткровне етажe 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.

Ограђивање :

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

ПАРКИРАЊЕ И ГАРАЖИРАЊЕ ВОЗИЛА

Паркирање и гаражирање возила за потребе власника односно корисника објеката свих типова изградње, обезбеђује се на сопственој грађевинској парцели изван површине пута.

Смештај возила се може вршити у оквиру објекта или у засебном објекту максималне спратности П+Пк или П+0 (у одређеним целинама нису дозвољене колективне гараже).

- Код стамбених објеката, у оквиру објекта гараже се могу планирати и просторије за оставу.
- Уколико су испод или ван габарита надземног објекта са пуном својом корисном висином испод нивоа терена њихова површина не улази у обрачун степена искоришћености парцеле.
- За паркирање возила за сопствене потребе, власници *породичних објеката* по правилу обезбеђују простор на сопственој грађевинској парцели, изван површине јавног пута, и то - једно паркинг или гаражно место на један стан.

КОМУНАЛНО ОПРЕМАЊЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ

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

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

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

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

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

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

Септичке јаме треба да одговарају следећим условима :

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

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

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

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

- септичке јаме које се налазе у близини објекта морају по правилу бити покривене бетонском плочом, док се оне које су удаљене од објекта могу изводити са лакшом покривком, али морају да буду ограђене да буду безбедне и за мање животиње.

- покривене септичке јаме треба да имају вентилацију за одвођене гасова, коју могу бити експлозивни и опасни по окружење

- пражњење се обавља по потреби кад се напуне, али се не сме дозволити препуњавање и изливање у окружење.

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

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

- Гранично ревизионо окно извести 1,5 m унутар регулационе линије и у истом извршити каскадирање (висинска разлика чија је минимална вредност 0,6 m, а максимална 3 m). Прикључак од ревизионог силаза па до канализационе мреже извести падом од 2% до 6% управно на улични канал искључиво у правој линији без хоризонталних и вертикалних ломова.

Ревизиона окна морају се још изградити на местима :

○ где се спајају главни хоризонтални одводници са вертикалним; - ако је вертикални одводник од тога места удаљен више од 1 m; на местима где су каскаде; на местима где се мења правац одводника који спроводи фекалну воду; и код правих одводника на растојању највише 24 m за Ø150 mm.

○ сливници, нужници и остали објекти који леже испод висине до које се може пружити успор из уличне канализације, могу се спојити са каналом ако одговарајући спојни канал од тих објеката има аутоматске или ручне затвараче;

○ где год је могуће избегавати вертикалне спроводнике са уливима и сифонима у спољним, хладним зидовима.

- Отвори на решеткама сливника могу бити на највећим размацима ребара од 15 mm;

резервоари за лед, рибу и тсл., не смеју бити директно спојени са канализацијом;

- на сваком имању морају бити везани на канализацију најмање по један сливник у дворишту и по један олучњак;
- прикључење дренажних вода од објекта извршити преко таложнице за контролу и одржавање пре граничног ревизионог силаза;
- прикључење гаража, сервиса и других објеката, који испуштају воде са садржајем уља, масти, бензина и др., вршити преко таложника и сепаратора масти и уља;
- у деловима где је каналисање извршено по сепарационом систему забрањено је увођење атмосферске воде у одводнике канализације за отпадне воде.

Заштита од пожара

У структури насеља, зелене површине и водотокови имају и улогу задржавања појавних пожара.

Да би се обезбедила заштита од пожара потребно је примењивати следеће смернице:

- при изградњи објеката поштовати важеће прописе противпожарне заштите;
- правилним размештајем објеката на прописаним одстојањима од суседних објеката смањити опасност преношења пожара;
- обезбедити правилном диспозицијом објеката у односу на саобраћајнице несметан приступ противпожарних возила;
- у склопу изградње мреже водоводних инсталација реализовати противпожарне хидранте.

лако запаљиве и експлозивне материје складиштити и чувати под законом прописаним условима уз одговарајућу сагласност надлежних органа на планиране мере заштите од пожара;

5. УСЛОВИ ИЗГРАДЊЕ ОБЈЕКТА И УРЕЂЕЊА ПАРЦЕЛЕ

5.1. Подаци о планираном објекту

- Радови који се врше : нова изградња.
- Врста објекта : слободно стојећи
- Тип објекта : кућа са једним станом
- Намена планираног објекта : становање или повремени боравак
- Садржај планираног објекта : приземље – све у служби становања
- Спратност планираног објекта : П+0

- Нето површина планираног објекта : 165,13 м²
- Бруто површина планираног објекта : 189,15 м²
- површина земљишта под објектом / заузетост : 189,15 м²
- Постојећи објекти на парцели : није евидентирано
- Спратна висина : променљива од 2,40 до 4,20 m
- Висина објекта (слеме) : 5,04 m мерено од коте готовог пода приземља
- Позиција објекта : Према графичком прилогу Ситуација из пројектне документације (Идејно решење), објектат је својим габаритом на удаљености од 2,07m од границе суседне кат. парцеле бр.389/255 и 2,50m од међе са кат. парцелом 389/98 обе у Тометино Поље. Планом је дефинисано удаљење од суседних објектата : за слободностојећи минимум 4 m, тако да се обезбеђује удаљеност новог објекта од границе суседне парцеле. Из тога произилази да удаљеност објекта од суседне кат. парцеле мора да износи половину задатог удаљења, одн. 2,00m, што је и испоштовано.
 - Облик крова, кровне равни : према ИДР
 - Врста кровног покривача : према ИДР
 - Отвори на фасади : према ИДР, а у складу са Изјавом о сагласности за изградњу на удаљености мањој од планом предвиђене где ће се дефинисати и могућност постављања отвора.
 - 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 : објектат 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.

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

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

5.2 Услови уређења парцеле

- Слободне површине затравити и озеленети уз примену садног материјала који не спречава природно проветравање простора. ИДР-ем је планирано 93,55% зелених површина
- 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.

3. Урбанистички показатељи

- индекс заузетости парцеле под објектом 6,40 % (планом је максимално дозвољен 40%)
- индекс изграђености на парцели 0,064 (планом је максимално дозвољен 0,4).

6. Услови за прикључење на инфраструктуру

Путна инфраструктура – Према подацима из Главне свеске ИДР, колски и пешачки приступ на парцелу планиран је индиректно са њене северне стране, са пута који се налази на кат. пар. бр.389/154 КО Тометино Поље, па на јавну саобраћајну површину (улица Горњи Раствовац). На предметној приступној парцели конституисана је стварна службеност пролаза пешице и колима преко кп 389/154 КО Тометино Поље за потребе повласне парцеле кп 389/139 КО Тометино Поље по уговору ОПУ:517-2023 од 21.08.2023.године који је оверио јавни бележник Жељко Јованчевић из Пожеге. Подаци о приступној парцели преузети по службеној дужности са сајта Републичког геодетског завода, Геодетско-катастарски информациони систем. С обзиром да се ради о индиректном прилазу јавној саобраћајној површини за стамбени објекат услови за прикључак нису тражени.

Водоводна и канализацијона инфраструктура – (Услови прибављени у претходној процедури издавања ЛУ, бр.350-492/2023 од 06.09.2023.год.) Објекат се не може прикључити на канализациону мрежу јер иста није изграђена у овом делу насеља. Одвођење отпадних вода из објекта решити изградњом септичке јаме, а снабдевање водом за пиће из бунара, како је и наведено у ИДР-у.

Септичку јаму поставити тако да буде : 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.

Електроенергетска инфраструктура – (Услови прибављени у претходној процедури издавања ЛУ бр.350-492/2023 од 06.09.2023.год.)

У свему према Условима за пројектовање и прикључење, број : 2540400-D-09.20.-374605-23 од 05.09.2023.год. издатим од стране Електродистрибуција Србије д.о.о. Београд, Огранак Електродистрибуција Ужице.

Уз услове за пројектовање достављен је и Уговор о пружању услуге за прикључење на дистрибутивни систем електричне енергије број 2540400-D-09.20.-374605-23-UGP од 07.07.2023.год. Инвеститор је у обавези да попуни недостајуће информације у Уговору, својеручно потпише, скенира и овери квалификованим електронским сертификатом и крз захтев за пријаву радова у обједињеној процедури, достави потписани Уговор надлежном органу.

Ови услови имају важност 24 месеца уколико се у том периоду не исходују локацијски услови. У супротном, важе све време важења ЛУ, одн. до истека важења грађевинске дозволе.

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

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

- нису евидентирани, парцела представља неизграђено земљиште.

8. Промена намене пољопривредног земљишта

Кат. парцела бр.389/139 КО Тометино Поље, у површини од 2936 м², по врсти земљишта води се као шумско земљиште, култура - шума 7. класе.

У складу са чл.88 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, 52/2021 и 53/2023), власник катастарске парцеле којој је промењена намена из пољопривредног и шумског у грађевинско земљиште, дужан је да плати накнаду за промену намене земљишта пре издавања грађевинске дозволе, у складу са законом којим се уређује пољопривредно земљиште или законом којим се уређује шумско земљиште. Од дана ступања на снагу планског документа Плана генералне регулације "Предеоне целине Тометино поље" - Пожега („Сл. лист општине Пожега“ бр. 8/13 и 6/16), којим је извршена промена намене пољопривредног и шумског земљишта у грађевинско земљиште, власник таквог земљишта остварује сва права власника на грађевинском земљишту, у складу са овим законом.

Минимална површина парцеле, планом одређена износи 400 м². За површину под објектом од укупно 189,15 м², са заузетошћу од 40%, потребна је парцела од око 475 м².

Извршити промену намене из шумског у грађевинско земљиште за површину од минимално 475м².

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

9. Посебни услови

- Уз захтев за издавање грађевинске дозволе, у потребној документацији, приказати техничке карактеристике септичке јаме, 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.
- у фази пројектовања и извођења радова са свим припадајућим инсталацијама, опремом и уређајима, применити мере заштите од пожара утврђене важећим законима, техничким прописима, стандардима и другим актима којима је уређена област заштите од пожара, као и Условима за заштиту од пожара, дефинисаних планом и наведених у овом акту.

10. Уз захтев за издавање локацијских услова странка је приложила :

- Геодетски снимак постојећег стања, снимање и израда : Геодетски биро Чајетина, из новембра 2022.год., овера Раде Јакшић
- Доказ о уплати (накнада за ЦЕОП и за израду ЛУ)
- Идејно решење број техничке документације 43/2023-ИДР из септембра 2023.год. урађено од стране WORKROOM, Пожега, ул. [REDACTED] 2, одговорно лице и пројектант Ђорђе Павловић, m.i.a., број лиценце 300 A00876 19.
- Пуномоћје.

11. Рок важности локацијских услова

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

12. Обавезе инвеститора

- Захтев за издавање грађевинске дозволе предати искључиво у електронској форми, а све у складу са Правилником о поступку спровођења обједињене процедуре електронским

путем ("Службени гласник РС", бр. 68/2019) којим је ближе прописан поступак спровођења обједињене процедуре. Сви поступци у оквиру Обједињене процедуре обављају се искључиво кроз Централни информациони систем (ЦИС) који представља систем за електронско поступање у оквиру обједињене процедуре и могуће му је приступити преко веб странице : <https://ceop.apr.gov.rs/eregistrationportal/> као и <http://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.

13. Поука о правном средству

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

Саставни део издатих локацијских услова је :

- Графички прилог бр.1,
- Идејно решење број техничке документације 43/2023-ИДР из септембар 2023.год. урађено од стране WORKROOM, Пожега, ул. [REDACTED], одговорно лице и пројектант Ђорђе Павловић, т.и.а., број лиценце 300 А00876 19,
- Сви наведени технички услови у целости и истоветној и идентичној садржини.

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

Руководилац,
Мирјана Вајовић, дпп

ЛОКАЦИЈСКИ УСЛОВИ

за изградњу стамбеног објекта спратности П+0

на кат. парцели бр.389/139 КО Тометино Поље

