

РЕПУБЛИКА СРБИЈА

Општина Пожега

**Општинска управа**

Одељење за урбанизам, грађевинарство,

стамбено-комуналне послове и

заштиту животне средине

03 број е-писарница : 000980191 2024 06706 000 000 000 001

**ROP-POZ-7188-LOC-1/2024**

04.06.2024.год.

**ПОЖЕГА**



Одељење за урбанизам, грађевинарство, стамбено - комуналне послове и заштиту животне средине Општинске управе Пожега, решавајући по захтеву инвеститора Ненада Ђурића (ЈМБГ [REDACTED]) из Београда (Земун), [REDACTED], поднет преко пуномоћника Костантина Даничића (ЈМБГ [REDACTED]) из Пожеге, ул. [REDACTED], а на основу члана 53а став 1 Закона о планирању и изградњи („Сл. гласник РС“, бр. 72/2009, 81/2009 - испр., 64/2010 - одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - одлука УС, 50/2013 - одлука УС, 98/2013 - одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 - др. закон, 9/2020, 52/2021 и 62/2023), Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем („Сл.гл.РС“, бр.96/2023), Уредбе о локацијским условима ("Сл. гласник РС", бр.87/2023) и Плана генералне регулације "Предеоне целине Тометино поље" - Пожега („Сл. лист општине Пожега“ бр.8/13 и 6/16), овлашћено лице по Решењу о овлашћењу број 001693907 2024 06706 000 000 000 001 04 01 од 20.05.2024.год., издаје

### **ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ**

за изградњу стамбеног објекта у функцији пољопривредне производње са једним станом, спратности П+0 са припадајућом септичком јамом, на кат. парц. бр.1138/18 КО Тометино Поље

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

1. Подаци по службеној дужности прибављени са сајта Републичког геодетског завода, Геодетско-катастарски информациони систем дана 27.03.2024.год., број листа непокретности : 1413, за катастарску парцелу бр.1138/18 КО Тометино Поље, укупне површине 487 м2 :

Број дела парцеле 1 :

- Површина - 260 м2
- **Врста земљишта** - шумско земљиште
- **Култура** - шума 7. класе

Број дела парцеле 2 :

- Површина - 227 м2
- **Врста земљишта** - пољопривредно земљиште
- **Култура** - пашњак 8. класе

Као имаоци права на парцели уписани су Ђурић (Драган) Ненад и Ђурић (Момчило) Милица, врста права : својина, облик својине : заједничка имовина супружника у уделу 1/1.

2. У оквиру процедуре прибављена је по службеној дужности Копија катастарског плана за кат. парцелу бр.1138/18 КО Тометино Поље, бр.952-04-145-6476/24 од 30.04.2024.год. издата од стране РГЗ, СКН Пожега (достављена кроз систем 07.05.2024.год.).

3. Такође, по службеној дужности прибављена је и Копија катастарског плана водова број бр.956-307-7571/24 од 28.03.2024.год., од стране Републичког геодетског завода – Сектор за катастар непокретности – Одељење за катастар водова Ужице.
4. Уз захтев за издавање локацијских услова приложен је Катастарско-топографски план из априла 2023.год., израђен од стране Геодетски биро Чајетина, Раде Јакшић.
5. Грађевинска парцела : У предметном случају грађевинска парцела је идентична са катастарском парцелом. Локацијски услови се издају за катастарску парцелу која испуњава услов за грађевинску парцелу, у складу са чл. 53а Закона о планирању и изградњи («Сл.гл.РС» број 72/09, 81/09-исправка, 64/10-УС, 24/11, 121/12, 42/13-УС, 50/13-УС, 54/13-УС, 98/13-УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 - др. закон, 9/2020, 52/2021 и 62/2023).

Кат. парцела бр.1138/18 КО Тометино Поље, има довољну површину, ширину фронта и индиректан приступ на јавну саобраћајну површину, улица Дивнића пут, а преко кат. парцеле бр.1138/17 КО Тометино Поље, те испуњава услове за грађевинску парцелу.

## **2. АНАЛИЗА И ОЦЕНА ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА И ЗАХТЕВА**

Идејно решење се односи на изградњу стамбеног објекта пољопривредног домаћинства, на кат. парцели бр.1138/18 КО Тометино Поље, спратности П+0. Објекат је пројектован као слободностојећи и представља једну функционалну целина, укупне корисне површине од 52,56м<sup>2</sup>. Габарит објекта на приземљу је 8,50м×6,00м.

На јужној страни катастарске парцеле налази се приступни земљани пут на коме инвеститор има право службености пролаза пешице и моторним возилима. Приземље се састоји од дневног боравка са трпезаријом, кухиње, купатила и терасе. Изнад дела приземља са југозападне стране на коти +2,80м од коте пода приземља формирана је галерија у којој је смештена једна соба. Вертикална комуникација између приземља и галерије је остварена једнокраким дрвеним степеништем. Нето корисна висина приземља Н=2,55м док је у галерији Н=2,11м.

Улаз у објекат је са североисточне стране. Терен је у нагибу у правцу југозапад – североисток, тако да ће приликом изградње бити вршено засецање тла. Паркирање је организовано у оквиру парцеле.

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

- Према ИДР-у, а у складу са Правилником 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).

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

- Катастарска парцела бр.1138/18 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.1138/18 КО Тометино Поље, налази се у зони рестриктивне изградње (II фаза реализације), Целина II 1 – у обухвату земљишту ван грађевинског подручја, планиране намене пашњаци.
- Предметна кат. парцела бр.1138/18 КО Тометино Поље није у обухвату површина које су Уредбом о проглашењу предела изузетних одлика „Маљен” ("Службени гласник РС", број 83/2021), проглашене као природно добро од регионалног, односно великог значаја.

## II ЗОНА – Зона рестриктивне изградње (II фаза реализације)

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

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

Ова зона подељена је у 2 целине :

**II-1 – Целина јужно од зоне I и којој припада предметна парцела којој припада предметна парцела.**

Подручје између подцелина I-2 и I-3 у коме је полазна тачка параглајдинга.

**II-2 – Целина северно од зоне I тј. подцелине I-2**

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

**Новопланирано становање као друга намена се може појавити у свим просторним целинама, осим у целини I-3 скијалиште.**

Стамбени објекти у функцији пољопривредне производње, изван грађевинског подручја, могу се градити само за властите потребе у функцији обављања пољопривредне делатности, у ком случају је потребно, уз захтев за издавање грађевинске дозволе, доставити Потврду о статусу у регистру пољопривредних газдинстава).

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

**Основна намена објеката:** Породично становање у функцији пољопривредне производње.

**За планирану изградњу важе правила грађења као за рурално становање (важи за обе фазе реализације).**

**Тип изградње:** - као слободностојећи објекти

|                              |                                                                                                                                 |                                                                      |       |
|------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------|-------|
| Положај објекта на парцели : | Минимално удаљење од суседних објеката за слободностојеће објекте                                                               | износи 4,00 метра                                                    |       |
|                              | Најмање дозвољено растојање основног габарита (без испада) <i>породичног објекта</i> и линије суседне грађевинске парцеле је за | слободностојеће објекте на делу бочног дворишта северне оријентације | 1,50m |
|                              |                                                                                                                                 | слободностојеће објекте на делу бочног дворишта јужне оријентације   | 2,50m |
|                              |                                                                                                                                 |                                                                      |       |

|                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Тип изградње :               | - као слободностојећи објекти                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| МИНИМАЛНА ВЕЛИЧИНА ПАРЦЕЛЕ   | 4,0 ара                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| МИНИМАЛНА ШИРИНА ФРОНТА      | За слободностојећи објекат 10,0 метара                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Уређење зелене површ. :      | Минимално 30%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| 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.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| ОГРАЂИВАЊЕ :                 | <p>Грађевинске парцеле породичног становања могу се оградавати 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.</p> <p>Висина ограде на углу не може бити виша од 0,9m од коте тротоара због прегледности раскрснице.</p> <p>Ограда, стубови ограде и капије морају бити на грађевинској парцели која се оградаује.</p> <p>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.</p> <p>Суседне грађевинске парцеле могу се оградавати 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.</p> |
| Арх. обликовање и материјал. | <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>ИСПАДИ</b></li> </ul> <p>Испади код објеката који су на регулационој линији дозвољени су само у</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |

|                                                                         |
|-------------------------------------------------------------------------|
| виду фасадне пластике – максимум 30cm, и балкони до 80cm и то на висини |
|-------------------------------------------------------------------------|

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%

| Основна намена објеката :                                             | Рурално становање                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|-----------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 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.                                                                                                                                                                                                                                             |
| Максимални индекс заузетости :                                        | 40%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Максимални индекс изграђености                                        | 0.4                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Максимална спратност :                                                | П + 1 + Пк                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Максимална висина надзетка стамбене подкровне етаже :                 | <b>1,60m</b> , рачунајући од коте пода поткровне етаже до тачке прелома кровне косине                                                                                                                                                                                                                                                                               |

|                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|----------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Максимална висина објекта до коте<br><br>слемена : | <b>10,0 метара</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Грађевинска<br>линија:                             | Растојање између регулационе и грађевинске линије је по правилу<br>минимално 3,00 метра                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| :                                                  | <p>преко 4 m. Код осталих случајева делови објеката са испадима већим од 1,20 m не могу прелазити грађевинску линију. Хоризонтална пројекција испада поставља се на грађевинску линију.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>СПОЉНЕ СТЕПЕНИЦЕ</b></li> </ul> <p>-Отворене спољне степенице могу се поставити на објекат (предњи део) ако је грађевинска линија 3m увучена у односу на регулациону линију и ако савладавају висину до 0,90 m.</p> <p>- Отворене спољне степенице које савладавају висину већу од 0,90 m, постављају се на грађевинску линију, односно улазе у габарит објекта. Код објеката на регулационој линији нису дозвољене спољне степенице.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>СТРЕХЕ И ЗАБАТИ</b></li> </ul> <p>Најмање растојање хоризонталне пројекције стрехе од линије суседне грађевинске парцеле износи 0,90 m.</p> <p>Решењем косих кровова суседних објеката који се додирују обезбедити да се вода са крова једног објекта не слива на други објекат.</p> <p>Изградњом крова не сме се нарушити ваздушна линија суседне парцеле а одводња атмосферских падавина са кровних површина мора се решити у оквиру грађевинске парцеле на којој се гради објекат.</p> <p>Код постојећих објеката који се реконструишу, а не може се обезбедити услов из става 1 ове тачке, није дозвољено постављање стрехе.</p> <p>Забатни зид не сме прећи висину суседног објекта и не сме по габариту бити већи од суседног објекта.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>СПОЉНИ ИЗГЛЕД ОБЈЕКТА (ОБРАДА) И АРХИТЕКТОНСКО ОБЛИКОВАЊЕ</b> Спољни изглед објекта, облик крова, примењени материјали, боје и други елементи утврђују се идејним архитектонским пројектом.</li> </ul> <p>Фасаде објеката могу бити малтерисане, у боји по жељи Инвеститора, од фасадне опеке, камене или керамичке облоге или у комбинацији ових материјала и стаклених површина.</p> <p>Архитектонским облицима, употребљеним материјалима и бојама мора се тежити ка успостављању јединствене естетски визуелне целине у</p> |

|                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|-------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                       | <p>оквиру грађевинске парцеле и на нивоу блока, односно дуж потеза регулације.</p> <p>Кровни покривач је у зависности од нагиба кровне конструкције. Калкански зидови не могу бити према улици.</p> <p><b>Висина надзитета поткровне етаже</b></p> <p>Висина надзитета поткровне етаже износи највише 1,6m рачунајући од коте пода поткровне етаже до тачке прелома кровне косине, одређује се према конкретном случају.</p> <p>Нису дозвољена два нивоа поткровних етажа.</p> |
| <b>Услови за изградњу других објеката на парцели:</b> | <p>Уколико при изградњи објекта, парцела није искоришћена до максималног индекса изграђености односно заузетости, могу се градити и други објекти до потпуног искоришћења парцеле у границама дозвољених индекса.</p>                                                                                                                                                                                                                                                          |
|                                                       | <p>Уз стамбени објекат се могу градити помоћни и економски објекти максималне спратности П+Пк, а максималне висине до 4,6m од коте заштитног тротоара објекта до венца.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|                                                       | <p><b>- Помоћни објекат</b> – гаража, остава, летња кухиња, водонепропусна бетонска септичка јама (прелазно решење до прикључења на насељску канализациону мрежу), бунар, цистерне за воду и слично.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                       |

|  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|--|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | <p>Помоћни објекти могу се градити на парцели уз услов да њихови габарити улазе у обрачун степена изграђености и заузетости и у складу са прописаним одстојањима.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|  | <p>- <b>Економски објекат</b> – сточне стаје, испусти за стоку, ђубришта, пољски клозети, пушнице, сушнице, кош, амбар, надстрешница за машине и возила, магацини хране, објекти намењени исхрани стоке, млекара, санитарни пропусник, магацин хране за сопствену употребу и др. Ови објекти се могу градити у економском делу парцеле.</p> <p>Међусобна удаљеност стамбеног и помоћног објекта зависи од организације дворишта као и самих објеката у дворишном простору и на удаљености од 1,5 m од суседа. Објекат може бити и на граници парцеле уз сагласност суседа.</p> |

### Санитарне отпадне воде

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 оградe 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>.

### 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.

## 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 и помоћни објекат (септичка јама)
- Намена планираног објекта : становање у пољопривредне свхе
- Број функционалних јединица : једна
- Садржај планираног објекта : све у служби становања
- Спратност планираног објекта : П+0 (галерија)
- БРГП надземно : 51,00м<sup>2</sup>
- Укупна НЕТО површина : 52,56м<sup>2</sup>
- НЕТО површина приземља: 45,09м<sup>2</sup>
- НЕТО површина галерије (редуковано): 7,47м<sup>2</sup>
- БРУТО површина приземља : 51,00м<sup>2</sup>
- Површина земљишта под објектом : 51,00м<sup>2</sup>
- Постојећи објекти на парцели : није евидентирано
- Чиста висина : приземље – 2,60 m,
- Висина објекта (слеме од коте готовог пода приземља) : 6,81м – 7,36м
- Позиција објекта : према графичком прилогу који је саставни део овог акта, а у складу са Планом.
- Облик крова, кровне равни : према ИДР вишеводни кров
- 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.
- Приступ парцели и објекту : приступ је индиректан са општинског некатегорисаног пута, на јавну саобраћајну површину, улица Дивнића пут, а преко кат. парцеле бр.1138/17 КО Тометино Поље, на којој је као терет уписана забележба право пролаза, **датум уписа:** 28.09.2021. Уговором о купопродаји овереним од стране јавног бележника Жељка Јованчевића из Пожеге ОПУ:945-2021 од 24.09.2021.Г., конституише се службеност пролаза пешице и моторним возилима за улазак купца у своју катастарску парцелу бр.1138/18 КО Тометино Поље (повласно добро), преко катастарске парцеле бр.1138/17 КО тометино поље, која је у власништву продавца (послужно добро), а која цела катастарска парцела се користи као пут. уговором о купопродаји ОПУ:133-2023 ОД 02.03.2023.Г. овереним од стране јавног бележника Жељка Јованчевића из Пожеге, пренето је право службености на купца.

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 86 овог Закона.

Одговорни пројектант дужан је да идејни пројекат уради у складу Законом и правилницима за изградњу ове врсте објеката као и са правилима уређења и грађења и свим осталим условима садржаним у локацијским условима.

## **2. Урбанистички показатељи**

Параметри за обрачун индекса заузетости

Површина парцела : 487 м<sup>2</sup>

Површина под објектом : 51,00м<sup>2</sup>

- Индекс заузетости : 10,47 % < 40%-макс.коэф. за рурално становање одређен Планом

## **3. Услови уређења парцеле**

### **Озелењавање слободних површина**

Слободне површине затравити и озеленети уз примену садног материјала који не спречава природно проветравање простора у проценту од мин.20%. Идејним решењем је планирано партерно уређење од 72,44% зелених површина.

### **Паркирање**

Паркирање и гаражирање возила је обавезно у оквиру сопствене грађевинске парцеле, извај површине јавног пута, по критеријуму : једно паркинг место по једној стамбеној јединици. У конкретном случају потребно је обезбедити 1 паркинг место, што је и испоштовано ИДР-ем.

Места за смештај возила и простор за маневрисање возила приликом уласка/изласка на места за смештај, у зависности од угла паркирања, димензионисати према важећим нормативима. Димензије просторног габарита (2,5х5,0 за управно и 2,3х6,0 за подужно паркирање) су полазни геометријски стандард у планирању и пројектовању паркиралишта за путничке аутомобиле.

### **Ограђивање**

Грађевинска парцела се може оградити зиданом оградом до висине од 0,90м (рачунајући од кот тротоара), или транспарентном оградом до висине од 1,40м. Зидане и друге врсте оград постављају се на регулациону линију тако да ограда, стубови ограде и капије буду на грађевинск 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 оперативу, тако да стубови ограде буду на земљишту власника ограде. Врата и капије на уличној оград не могу се отварати ван регулационе линије.

### **Одводњавање и нивелација**

Површинске воде одводе се са парцеле слободним падом према риголама, односно према улици (код регулисане канализације, односно јарковима) са најмањим падом од 1,5 %. Површинске вод са једне грађевинске парцеле несмеју угрожавати суседне парцеле и објекте, нити јавне површине.

### **Заштита суседних објеката**

На грађевинским парцелама није дозвољена било каква изградња која би могла угрозити објекте и суседним парцелама и њихову функцију. Приликом формирања градилишта и изградње потребно је обезбедити све објекте на парцели као и суседне објекте у погледу статичке стабилности.

## Одлагање отпада

Одлагање отпада врши се у одговарајуће посуде у сопственом дворишту за породичне стамбене објекте, односно у контејнере смештене на погодним локацијама у склопу парцеле или у одговарајућим просторијама у објекту за вишепородичне и пословне објекте, а у складу са прописима за објекте одређене намене. За смештај контејнера потребно је осигурати посебан простор ограђен зеленилом.

## 6. Услови за прикључење на инфраструктуру

**Водовод и канализација** – према Техничким условима број 3509/1/1 од 24.05.2024.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. До изградње канализационе мреже планирани објекат прикључити на водонепропусну септичку јаму. Отпадне санитарно-фекалне воде из објекта сакупљају се и прикључују на водонепропусну септичку јаму лоцирану на парцели. За прикључак на водоводну мрежу постоје услови и прикључак се може извести на постојећу водоводну цев.

**Електроенергетска мрежа** – ИДР-ем планирана је уградња соларних панела.

*Наведени технички услови у целости и истоветној и идентичној садржини чине део ових локацијских услова и у потпуности се морају испоштовати.*

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

- нису евидентирани

## 8. Подаци о потреби спровођења процене утицаја на животну средину

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

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

ОБАВЕЗА ЈЕ инвеститора да примени важеће техничке нормативе и стандарде прописане за изградњу, коришћење и одржавање ове врсте објеката, сигурносну и другу опрему, у складу са важећим техничким нормативима и стандардима, односно прописима којима се уређује изградња и коришћење ове врсте објеката као и да се истих придржава у току пословне експлоатације као и одговарајућих мера заштите и услова које су утврдили други овлашћени органи и организације.

## 9. Промена намене пољопривредног земљишта

Кат. парцела бр.1138/18 КО Тометино Поље, укупне површине 487 м2, води се као шумско земљиште, по култури - шума 7. класе у површини 260 м2 и пољопривредно земљиште, по култури пашњак 8. класе, површине - 227 м2.

Изградња на пољопривредном земљишту није могућа без промене намене истог, с тога је потребно извршити промену намене за површину од 400,00 м2.

У складу са чл.16 Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем ("Сл. гласник РС", бр. 68/2019), уз захтев за издавање грађевинске дозволе доставити

доказ да је плаћена накнада за промену намене земљишта из пољопривредног одн. шумског у грађевинско земљиште.

На основу чл.10 став 1 тачка 5 Закона о шумама ("Сл. гласник РС", бр. 30/2010, 93/2012, 89/2015 и 95/2018 - др. закон), промена намене шума и шумског земљишта може да се врши ради изградње економских или стамбених објеката сопственика шума на површини до 10 ари у посебној процедури пред Министарством пољопривреде, шумарства и водопривреде, Управа за шуме.

#### **10. Посебни услови**

- Уз захтев за издавање грађевинске дозволе, у потребној документацији, приказати техничке карактеристике септичке јаме, ради прибављања јединствене грађевинске дозволе за основни 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.
- Уз захтев за издавање грађевинске дозволе доставити доказ да је плаћена накнада за промену намене земљишта из пољопривредног одн. шумског у грађевинско земљиште.
- С обзиром да се стамбени објекти у функцији пољопривредне производње, изван грађевинског подручја, могу градити само за властите потребе у функцији обављања пољопривредне делатности, уз захтев за издавање грађевинске дозволе, потребно је доставити Потврду о статусу у регистру пољопривредних газдинстава).
- За изградњу или извођење радова на грађевинском земљишту или објекту који је у власништву више лица, као доказ о одговарајућем праву прилаже се и оверена сагласност тих лица. На парцели уписани су као имаоци права уписани Ђурић (Драган) Ненад и Ђурић (Момчило) Милица, врста права : својина, облик својине : заједничка имовина супружника у уделу 1/1, те је потребно је уз захтев за грађевинску дозволу, доставити доказ о решеним имовинским односима, одн. могуће је да захтев за грађевинску дозволу гласи на све имаоце права на парцели.

#### **11. Рок важности локацијских услова**

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

#### **12. Уз захтез за издавање локацијских услова приложено је :**

- Катастарско-топографски план из априла 2023.год. (у pdf и dwg формату), израђен од стране Геодетски биро Чајетина, Раде Јакшић..
- Доказ о уплати накнаде за ЦЕОП и Републичке административне таксе
- Идејно решење у pdf и dwg формату (0-Главна свеска, 1-Пројекат архитектуре), број техничке документације 2/2024-IDR, Пожега март 2024.год. израђено од стране СГЗР „ГРАЂЕВИНАР ДАНИЧИЋ“, ул. [REDACTED], Пожега, Костантин Даничић, одговорно лице Костантин Даничић и одговорни пројектант : Милош Јелисавчић, дия Број лиценце: 300 0480 15.
- Остала документа н(Уговор о купопродаји, Информација о локацији).
- Пуномоћје оверено од стране инвеститора.

#### **13. Даље подношење захтева**

- 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.96/2023) 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/>. 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.96/2023) и доказ о власништву.

#### **14. Поука о правном средству**

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

#### **15. Напомена**

**Саставни део издатих локацијских услова је :**

1. Графички прилог бр.1-Извод из Ситуације,
2. Идејно решење у pdf и dwg формату (0-Главна свеска, 1-Пројекат архитектуре), број техничке документације 2/2024-IDR, Пожега март 2024.год. израђено од стране СГЗР „ГРАЂЕВИНАР ДАНИЧИЋ“, [REDACTED], Пожега, Костантин Даничић, одговорно лице Костантин Даничић и одговорни пројектант : Милош Јелисавчић, дла Број лиценце: 300 О480 15.
3. Наведени технички услови у целости и истоветној и идентичној садржини.

**ПО начелнице ОУ Пожега,**

Драгана Стефановић, дипл.инж.арх.

## **ЛОКАЦИЈСКИ УСЛОВИ**

за изградњу стамбеног објекта у функцији пољопривредне производње са једним станом,  
спратности П+0 са припадајућом септичком јамом, на кат. парц. бр.1138/18 КО Тометино Поље

## **ГРАФИЧКИ ПРИЛОГ БР.1**

