

РЕПУБЛИКА СРБИЈА

Општина Пожега

Општинска управа



Одељење за урбанизам, грађевинарство,

стамбено-комуналне послове и

заштиту животне средине

03 број 350 –728/2023

ROP-POZ-35143-LOC-1/2023

03.12.2023.год.

ПОЖЕГА

Одељење за урбанизам, грађевинарство, стамбено - комуналне послове и заштиту животне средине Општинске управе Пожега, решавајући по захтеву инвеститора Милан Косијер ЈМБГ [REDACTED] из Београда-Чукарица, ул. [REDACTED], поднет преко пуномоћника „ВУК ВУКИЋЕВИЋ ПР АРХИТЕКТУРА ALFA SYSTEM“ БЕОГРАД, МБПЛ [REDACTED], ПИБ [REDACTED], лице које је електронским потписом оверило захтев Вук Вукићевић ЈМБГ [REDACTED] 5 из Београда - Нови Београд, ул.Ј [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 и 62/2023), Уредбе о локацијским условима („Сл.гласник РС“ број 87/2023) 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+Пк

на кат. парцели бр.386/40 КО Тометино Поље и припадајућег помоћног објекта (септичка јама)

1. ПОДАЦИ О КАТАСТАРСКОЈ ПАРЦЕЛИ/ЛОКАЦИЈИ

1. Подацима по службеној дужности прибављени са сајта Републичког геодетског завода, Геодетско-катастарски информациони систем, број листа непокретности : 1511 од 21.10.2023.год., за катастарску парцелу бр.386/40 КО Тометино Поље :

- Површина - 504 м²
- **Врста земљишта** - пољопривредно земљиште
- **Култура** - пашњак 8. класе
- Имаоци права на парцели – Косијер (Никола) Милан и Пешут Косијер Милана обоје из Београда.
- **Врста права** својина
- Облик својине – приватна
- Удео – заједничка имовин супружника.

- Евидентиран је терет на парцели - од 27.10.2021.год., Зебележба заштите природних добара, Предео изузетних одлика „Маљен“.
- 2. У оквиру процедуре, пос лужбеној дужности, прибављена је Копија катастарског плана бр. 952-04-145-22283/2023 од 25.10.2023.год. од стране РГЗ, СКН Пожега.
- 3. По службеној дужности прибављено је и Уверење бр.956-307-26613/2023 од 24.10.2023.год. од стране РГЗ, Сектор за катастар непокретности, Одељења за катастар водова Ужице, да, сагласно подацима катастра водова, за предметну кат. парцелу нема евидентираних водова.

1.4 Уз захтев за издавање локацијских услова приложен је Катастарско-топографски план локације израђен од стране геодетске агенције "GEOPROFIL ING", Зоран Тојбашић ПР, Миодраг Ђуровић геометар из јуна 2023.год., оверен од стране агенције која је извршила снимање и израду.

1.5 Кат. парцела бр.386/40 КО Тометино Поље има правилан облик квадрата, довољну површину и ширину фронта, као и индиректан приступ на јавну саобраћајну површину, те испуњава услове за грађевинску парцелу.

2. АНАЛИЗА И ОЦЕНА ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА

Према подацима из Главне свеске Идејног решења, на предметној локацији се предвиђа изградња монтажног стамбеног објекта са једном стамбеном јединицом. У приземљу су предвиђене следеће просторије : ходник, кухиња, дневни боравак са трпезаријом, купатило, степенице и тераса. У поткровљу су предвиђене следеће просторије : подест и две собе.

Објекат је слободностојећи на парцели, позициониран у оквиру зоне грађења. Ширина фронта парцеле износи ~22.5 м. Спратност објекта : П+Пк. Кота приземља $\pm 0.00 = 814.39$. Терен на локацији је у паду од запада ка истоку. Кат парцели бр.386/40 КО Тометино Поље представља неизграђено земљиште, у оквиру грађевинског реона.

Предметној кат. парцели планиран је приступ на јавну саобраћајну површину, тј. на улицу Дивчибарска (некатегорисани пут на кат. парцела бр.2443 КО Тометино Поље имаоца права Општина Пожега као корисник и РС државна својина у уделу 1/1), а преко кат. парцеле бр. 386/1 КО Тометино Поље (послужно добро) на којој је конституисано право службености пролаза, преко источног дела кат. парцеле правцем север-југ, уз међу са суседном кат. парцелом бр. 386/20 КО Тометино Поље, у дужини од 25м, и ширини од 4м, до уласка у кат. парцели 386/40 КО Тометино Поље.

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 разврстан је као Стамбене зграде :

- назив : Стамбене зграде са једним станом

- објашњење : Издвојене куће за становање или повремене боравак, као што су породичне куће,

виле, викендице, летњиковци, планинске колибе, ловачке куће

- додатни критеријум : површинр до 400 м² и макс. спратности П+1+Пк (ПС)

- класификациони број 111011

- категорије А (незахтевни објекти),
- процентуална заступљенист : 100%.

4. НАМЕНА, ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА

- Катастарска парцела бр.386/40 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.386/40 КО Тометино Поље налази се у оквиру грађевинског земљишта, у обухвату I Фазе реализације, ЗОНА I - Зона туристичког центра, урбанистичка целина I - 2 – Планирано рурално становање у функцији сеоског туризма.
- Предметна кат. парцела бр.386/40 КО Тометино Поље налази се 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, те ће ови услови садржати и услове из поменуте Уредбе.

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

Основна намена објеката : Породично становање са компатибилним наменама.

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.

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

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

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

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 м³.

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 70m² пословног простора односно, уколико је пословни простор мање површине, по једном објекту пословања обезбедити једно место за паркирање (или гаражирање) по једном пословном простору.

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;

4.2. УСЛОВИ ИЗ УРЕДБЕ О ПРОГЛАШЕЊУ ПРЕДЕЛА ИЗУЗЕТНИХ ОДЛИКА „МАЉЕН“

1. На подручју Предела изузетних одлика „Маљен”, утврђују се режими заштите I, II и III степена.
2. Предметна катастарска парцела бр.386/24 КО Тометино Поље налази се у оквиру режима заштите III степена.
3. 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.
4. 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 изданацких 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.

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, једна засебна јединица
- Намена планираног објекта : становање или повремени боравак
- Садржај планираног објекта : све у служби становања
- Спратност планираног објекта : П+Пк
- Нето површина планираног објекта : 78,41 м²
- БРГП планираног објекта : 87,72 м²
- површина земљишта под објектом : 69,10 м²
- Постојећи објекти на парцели : није евидентирано
- Светла, чиста висина : 2,40 m
- Висина објекта (слеме) : 7,59 m мерено од коте готовог пода приземља
- Позиција објекта : према графичком прилогу који је саставни део овог акта и ИДР-а, растојање објекта од бочне југо-источне границе парцеле износи 2,5м, растојање од међа према кат. парцели бр.386/1 износи 4,00м и 12,00м од кат. парцеле бр.386/18 све у КО Тометино Поље.
- Приступ објекту : приступ је индиректан на јавну саобраћајну површину улица Дивчибарска (некатегорисани пут на кат. парцела бр.2443 КО Тометино Поље, имаоца права Општина Пожега као корисник и РС државна својина у уделу 1/1), а преко кат. парцеле бр. 386/1 КО Тометино Поље (послужно добро) на којој је конституисано право службености пролаза и то преко источног дела кат. Парцеле бр.386/1, правцем север-југ, уз међу са суседном кат. парцелом бр. 386/20 КО Тометино Поље, у дужини од 25м и ширини од 4м, па све до уласка у предметну кат. парцелу 386/40 КО Тометино Поље.
- Облик крова, кровне равни : коси према ИДР
- Врста кровног покривача : према ИДР
- Отвори на фасади : према ИДР, без ограничења
- 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.

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.

2. Урбанистички показатељи :

Површина за обрачун коефицијената износи :

Површина парцеле : 504 м²

Површина под планираним објектом : 96,10 м²

- индекс заузетости : 19 % < 60 % (макс. дозвољени индекс одређен Планом генералне регулације Пожега)

- индекс изграђености : 0,19 < 0.4 (макс. дозвољени изграђености одређен Планом генералне регулације Пожега)

5.3 Услови уређења парцеле

- **Слободне зелене површине** затравити и озеленети уз примену садног материјала који не спречава природно проветравање простора у мин. проценту 30%. Процент зелених површина предвиђен ИДР-ем износи 53%.

- **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. Површинске воде одводе се са парцеле слободним падом према риголама, односно према улици (код регулисане канализације, односно јарковима) са најмањим падом од 1,5 %. Уколико у близини објеката не постоји улична атмосферска канализација, прикупљене атмосферске воде са локације се могу упустити у отворене канале поред саобраћајница или у затрављене површине у оквиру локације. Површинске воде са једне грађевинске парцеле не могу се усмеравати према другој парцели.

- **Паркирање и гаражирање возила** је обавезно у оквиру сопствене грађевинске парцеле, изван површине јавног пута, по минималном стандарду 1. ПМ по стамбеној јединици, што у конкретном случају износи једно паркинг место. На парцели је ИДР приказано 2 ПМ за путничка возила, што задовољава услове задате ПГР Пожега.

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 (2,5x5,0 за управно и 2,3x6,0 за подужно паркирање) су полазни геометријски стандард у планирању и пројектовању паркиралишта за путничке аутомобиле.

- **Ограђивање** : Грађевинска парцела се може оградити према условима из ПГР Пожеге датим у овом акту, поднаслов Ограђивање парцела по појединим зонама : 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 огради не могу се отварати ван регулационе линије.

- **Заштита суседних објеката** : На грађевинским парцелама није дозвољена било каква изградња која би могла угрозити објекте на суседним парцелама и њихову функцију. Код грађења објеката на граници катастарске парцеле према суседу водити рачуна да се објектом или неким његовим елементом (испадом, стрехом и сл.) не угрози ваздушни, односно подземни простор суседне парцеле. Приликом формирања градилишта и изградње потребно је обезбедити околни простор у погледу статичке стабилности.

- **Одлагање отпада** : Одлагање отпада врши се у одговарајуће посуде у сопственом дворишту за породичне стамбене објекте.

6. УСЛОВИ ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ И ПРИКЉУЧЕЊЕ ОД ИМАЛАЦА ЈАВНИХ ОВЛАШЋЕЊА

Водоводна и канализациона инфраструктура – према Техничким за пројектовање и прикључење бр.7215/1 од 01.11.2023.год. издатим од стране ЈКП“Наш дом“ Пожега, на предметној локацији не постоје услови за прикључак на јавну водоводну и канализациону мрежу, јер исте нису изграђене у овом делу насеља. Одвођење отпадних вода из објекта решити изградњом септичке јаме, а водоснабдевање преко плитког бунара или на други начин. Планом генералне регулације "Предеоне целине Тометино поље" - Пожега („Сл. лист општине Пожега“ бр. 8/13 и 6/16), забрањена је изградња понирућих бунара.

Електроенергетска инфраструктура – све према Условима за пројектовање и прикључење на дистрибутивни систем електричне енергије број 2540400-Д-09.20.-481037/2-23 од 09.11.2023.год., издатим од надлежног предузећа «Електродистрибуција Србије» д.о.о. Београд – Огранак Електродистрибуција Ужице. Услови су издати уз констатацију да изградња објекта није могућа без испуњења додатних услова :

1. Прибављање неизграђеног грађевинског земљишта у јавну својину за потребе уређења површина јавне намене у складу чланом 99. Закона о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС" бр. 72/09, 81/09, 64/10, 24/11, 121/12, 42/13, 50/13, 98/13 и 132/14) за потребе изградње недостајуће инфраструктуре.
2. Закључивање уговора о припремању земљишта између инвеститора или јединице локалне самоуправе са имаоцем јавног овлашћења Електродистрибуција Србије д.о.о. Београд, Огранак Електродистрибуција Ужице
3. Закључивање уговора о успостављању права службености између власника послужног добра и имаоца јавног овлашћења Електродистрибуција Србије д.о.о. Београд, Огранак Електродистрибуција Ужице, ради постављања и приступа електроенергетским објектима на парцели власника послужног добра.
4. У моменту издавања услова не постоји изграђена електроенергетска инфраструктура потребног капацитета на предметном локалитету. Да би се омогућило прикључење објекта на дистрибутивни систем електричне енергије потребно је :
5. -изградити ТС 10/0,4 kV, прикључни вод 10 kV и вод 0,4 kV . Место будуће ТС, начин прикључења, снага енергетског трансформатора, као и вод 0,4 kV биће тачно дефинисани Уговором о изградњи недостајућих ЕЕО који ће се залључизи на захтев странке, а након добијања локацијских услова за стамбени објекат.

Странка решава све имовинско-правне односе везане за прикључак и гради прикључак од ормана мерног места до разводне табле у објекту.

Уз услове за пројектовање и прикључење кроз обједињену процедуру достављен је и Уговор о пружању услуге за прикључење на дистрибутивни систем електричне енергије број 2540400-Д-09.20.-481037/3-23-УГП од 09.11.2023.год. Инвеститор је у обавези да попуни недостајуће информације у Уговору, својеручно потпише, скенира и овери квалификованим електронским сертификатом и кроз пријаву радова у обједињеној процедури достави потписани Уговор надлежном органу.

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

Услови заштите природе – на основу Решења о условима заштите природе, бр: 000326342 2023 14850 004 002 501 100 од 04.12.2023. године, издатог од стране Министарства заштите животне средине. Потребно је пре почетка радова обавестити управљача заштићеног природног добра - 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.

Уколико се током радова наиђе на геолошко-палеонтолошке или минералолошко-петролошке објекте, за које се претпоставља да имају својство природног добра, извођач радова је дужан да обавести Министарство заштите животне средине, као и да предузме све мере заштите од унуштења или крађе до доласка овлашћеног лица.

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

7. ПОДАЦИ О ПОСТОЈЕЋИМ ОБЈЕКТИМА КОЈЕ ЈЕ ПОТРЕБНО УКЛОНИТИ ПРЕ ГРАЂЕЊА

Констатује се да на локацији не постоје објекти које је потребно уклонити ради планиране изградње. Кат. парцела бр.386/40 КО Тометино Поље представља неизграђено земљиште.

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

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

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

9. ПРОМЕНА НАМЕНЕ ПОЉОПРИВРЕДНОГ ЗЕМЉИШТА

Кат. парцела бр.386/40 КО Тометино Поље, у површини од 504 м², по врсти земљишта води се као пољопривредно земљиште, култура - пашњак 8. класе.

За површину под објектом од укупно 69,10 м², са заузетошћу од 40%, потребна је парцела од 172,75 м², а минимална површина парцеле, планом одређена износи 400 м².

На основу податка о минималној површини парцеле, извршити промену намене пољопривредног у грађевинско земљиште за површину од 400 м².

У складу са чл.16 Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем ("Сл. гласник РС", бр.96/2023), уз захтев за издавање грађевинске дозволе потребно је доставити доказ да је плаћена накнада за промену намене земљишта из пољопривредног у грађевинско земљиште.

10. ПОСЕБНИ УСЛОВИ И ОБАВЕЗЕ

- Уз захтев за издавање грађевинске дозволе, у потребној документацији, приказати техничке карактеристике септичке јаме која је приказна на ситуацији, као и бунара ако

се водоснабдевање обезбеди на тај начин, ради прибављања јединствене грађевинске дозволе за стамбени и помоћни објекат (септичка јама и бунар).

- Такође, могуће је, у посебном поступку, поднети захтев за прибављање решења о одобрењу за извођење радова. Септичка јама као и бунар, спада у помоћне објекте који су у функцији главног објекта, а граде се на истој парцели на којој је саграђен или може бити саграђен главни стамбени, пословни или објекат јавне намене (гараже, оставе, септичке јаме, бунари, цистерне за воду и сл.). По захтеву инвеститора за изградњу помоћних објеката, орган надлежан за издавање грађевинске дозволе издаје решење о одобрењу за извођење радова. Садржај и контрола техничке документације која се прилаже уз захтев за издавање решења о одобрењу извођења радова, уређује се прописом којим се прописује садржај техничке документације.
- С обзиром да, према Техничким за пројектовање и прикључење бр.7215/1 од 01.11.2023.год. издатим од стране ЈКП“Наш дом“ Пожега, на предметној локацији не постоје услови за прикључак на јавну водоводну мрежу, јер иста није изграђена у овом делу насеља, решити водоснабдевање преко плитког бунара или на други начин. Планом генералне регулације "Предеоне целине Тометино поље" - Пожега („Сл. лист општине Пожега“ бр. 8/13 и 6/16), забрањена је изградња понирућих бунара. Начин водоснабдевања објекта приказати у документацији за грађевинску дозволу.
- Уз захтев за грађевинску дозволу обавезно приложити уговор између инвеститора и имаоца јавних овлашћења, у овом случају «Електродистрибуција Србије» д.о.о. Београд – Огранак Електродистрибуција Ужице, односно други доказ о обезбеђивању недостајуће инфраструктуре, односно, у случају да су радови на изградњи недостајуће инфраструктуре завршени, али нису уписани у регистар о евиденцији непокретности, доставити потврду или уверење управљача да је недостајућа инфраструктура изграђена,
- Такође, инвеститор је у обавези да попуни недостајуће информације у Уговор о пружању услуге за прикључење на дистрибутивни систем електричне енергије, својеручно потпише, скенира и овери квалификованим електронским сертификатом и кроз пријаву радова у обједињеној процедури достави потписани Уговор надлежном органу.
- пре почетка радова обавестити управљача заштићеног природног добра - 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, а у складу са Решењем о условима заштите природе издатог од стране Министарства заштите животне средине.
- У складу са чл.16 Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем ("Сл. гласник РС", бр.96/2023), уз захтев за издавање грађевинске дозволе потребно је доставити доказ да је плаћена накнада за промену намене земљишта из пољопривредног у грађевинско земљиште, ако се ради о земљишту за које је прописано плаћање ове накнаде пре издавања грађевинске дозволе.

11. РОК ВАЖНОСТИ ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА

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

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

- Доказ о уплати (накнада за ЦЕОП и Републичка администрат. такса),
- Катастарско-топографски план локације израђен од стране геодетске агенције "GEOPROFIL ING", Зоран Ђојбашић ПР, Миодраг Ђуровић геометар из јуна 2023.год., оверен од стране агенције која је извршила снимање и израду..

- Идејно решење (dwg и pdf формат), 0-Главна свеска и 1-Пројекат архитектуре, број техничке документације 25а/23 Београд 12.10.2023.год., урађено од стране Вук Вукићевић ПР Архитектура Алфа Систем, ул. [REDACTED] 1, Нови Београд. Одговорно лице пројектанта : Вук Вукићевић, Главни пројектант: Светлана Јовановић дипл.инж.арх., број лиценце: 300 К256 11
- Уговор о купопродаји
- Пуномоћје.

13. ОБАВЕЗЕ ИНВЕСТИТОРА

- Захтев за издавање грађевинске дозволе, одн. решења о одобрењу за извођење радова, предати искључиво у електронској форми, а све у складу са Правилником о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем ("Службени гласник РС", бр.96/23) којим је ближе прописан поступак спровођења обједињене процедуре. Сви поступци у оквиру Обједињене процедуре обављају се искључиво кроз Централни информациони систем (ЦИС) који представља систем за електронско поступање у оквиру обједињене процедуре и могуће му је приступити преко веб странице : <https://сеор.apr.gov.rs/eregistrationportal/> као и <http://gradjevinskedozvole.rs/>. Обједињена процедура, односно одређене фазе обједињене процедуре покрећу се пред надлежним органом попуњавањем одговарајућег захтева, односно пријаве кроз ЦИС, који се потписује квалификованим електронским потписом.

- Уз захтев за издавање грађевинске дозволе одн. решења о одобрењу за извођење радова подноси се документација сачињена у складу са Правилником о садржини, начину и поступку израде и начин вршења контроле техничке документације према класи и намени објекта (Сл.гл.РС, бр.96/2023) и доказ о власништву.

14. ПОУКА О ПРАВНОМ СРЕДСТВУ

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

15. САСТАВНИ ДЕО ИЗДАТИХ ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА ЈЕ

1. Графички прилог бр.1
2. Идејно решење (dwg и pdf формат), 0-Главна свеска и 1-Пројекат архитектуре, број техничке документације 25а/23 Београд 12.10.2023.год., урађено од стране ВукВукићевић ПР Архитектура Алфа Систем, ул. [REDACTED], Нови Београд. Одговорно лице пројектанта : Вук Вукићевић, Главни пројектант: Светлана Јовановић дипл.инж.арх., број лиценце: 300 К256 11
3. Сви наведени технички услови у целости и истоветној и идентичној садржини.

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

Руководилац,

ГРАФИЧКИ ПРИЛОГ ЗА ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

за изградњу стамбеног објекта, спратности П+Пк

на кат. парцели бр.386/40 КО Тометино Поље и припадајућег помоћног објекта (септичка
јама)

