

РЕПУБЛИКА СРБИЈА

Општина Пожега

Општинска управа

Одељење за урбанизам, грађевинарство,

стамбено-комуналне послове и

заштиту животне средине

03 број е-писарница : 000705572 2024 06706 000 000 000 001

ROP-POZ-34313-LOCA-3/2024

25.03.2024.год.

ПОЖЕГА



Одељење за урбанизам, грађевинарство, стамбено - комуналне послове и заштиту животне средине Општинске управе Пожега, решавајући по захтеву за измену локацијских услова, инвеститора Миломира Кнежевћа (ЈМБГ [REDACTED] 1) из Новог Сада, ул. [REDACTED] 0, поднетом преко пуномоћника Костантина Даничића (ЈМБГ [REDACTED]) из Пожеге, ул.Б [REDACTED], а на основу члана 53а став 1 Закона о планирању и изградњи („Сл.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, 52/21 и 62/2023), Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем („Сл.гл.РС“, бр.96/2023), чл.3 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 катастарској парцели број 498/2 КО Љутице

1. ПОДАЦИ О КАТАСТАРСКОЈ ПАРЦЕЛИ/ЛОКАЦИЈИ

1. Подаци по службеној дужности прибављени са сајта Републичког геодетског завода, Геодетско-катастарски информациони систем, број листа непокретности : 570, за катастарску парцелу бр.498/2 КО Љутице :

- Површина : 900 м2
- **Врста земљишта** : пољопривредно земљиште
- **Култура** : пашњак 6. класе.
- Имаоци права на парцели : Кнежевић (Дане) Миломир.
- Врста права : својина
- Облик својине : приватна
- Обим права : 1/1.

2. По службеној дужности прибављена је Копија катастарског плана 952-04-145-24821/2022 од 30.11.2022. године од стране РГЗ, СКН Пожега. (Копија катастарског плана прибављена у претходној процедури израде ЛУ, ROP-POZ-34313-LOCH-2/2022 од 07.02.2023.год.)
3. Такође, по службеној дужности прибављена је и Копија катастарског плана водова, од стране надлежног РГЗ, Сектора за катастар непокретности - Одељење за катастар водова Ужице, бр. 956-307-28023/2022 од 30.11.2022. године. (Копија катастарског плана водова прибављена у претходној процедури израде ЛУ, ROP-POZ-34313-LOCH-2/2022 од 07.02.2023.год.)
4. Уз захтев за издавање локацијских услова приложен је Катастарско-топографски план локације из јуна 2022.год., израђен од стране ГЕОПРОФИЛ ИНГ Миодраг Ђуровић геометар. (Катастарско-топографски план достављен у претходној процедури израде ЛУ, ROP-POZ-34313-LOCH-2/2022 од 07.02.2023.год. и предат уз овај захтев)
5. Катастарска парцела бр.498/2 КО Љутице има довољну површину, ширину фронта и индиректан приступ на јавну саобраћајницу, па испуњава услове за грађевинску парцелу.

2. АНАЛИЗА И ОЦЕНА ЗАХТЕВА

Захтев се односи на измену локацијских услова за изградњу стамбеног објекта спратности П+Пк, на кат. парцели бр.498/2 КО Љутице. За предметну изградњу издати су Локацијски услови 03 бр. 350-720/2022 од 07.02.2023.год. као и Грађевинска дозвола 03 бр.351-628/2023 од 01.11.2023.год. од стране овог Одељења. У оквиру пороцедуре за Локацијске услове прибављени су Услови за пројектовање и прикључење број 8М.1.0.0-D-09.20.-540169-22 од 22.12.2022.год. издати од стране Електродистрибуција Србије д.о.о. Београд, Огранак Електродистрибуција Ужице. Уз услове за пројектовање и прикључење приложен је и Уговор број 8М.1.0.0-D-09.20.-540169-22-УГП од 22.12.2022.год.

Захтев за измену Локацијских услова 03 бр.350-720/2022 од 07.02.2023.год., поднет је због измена услова за пројектовање и прикључења на инфраструктурну електроенергетску мрежу, а у складу са тим извршена је промена у идејном решењу.

Сви остали подаци као и услови имаоца јавних овлашћења остају исти и приложени су уз захтев за измену ЛУ.

2. ПОДАЦИ О КЛАСИ И НАМЕНИ ОБЈЕКТА

КЛАСИФИКАЦИЈА

Класа објекта : слободно - стојећи

Категорија објекта : А

Класификациона ознака : 111011 – Стамбене зграде са једним станом - Издвојене куће за становање или повремени боравак, као што су породичне куће, виле, викендице, летњиковци, планинске колибе, ловачке куће, До 400 м²и П+1+Пк (ПС)

Процентуална заступљеност : 100%

3. НАМЕНА, ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА НА ОСНОВУ ПЛАНСКОГ ДОКУМЕНТА:

3.1 ПОДАЦИ О ЦЕЛИНИ, ОДНОСНО ЗОНИ И НАМЕНИ

- Предметна катастарска парцела број 498/2 КО Љутице, налази се изван градског урбанистичког подручја Пожеге, где су правила изградње и уређења локације прописана Планом генералне регулације предеоне целине „Тометино Поље“ („Службени лист општине Пожега“ бр. 8/13 и 6/16).

- Према намени простора дефинисаној у предеоне целине „Тометино Поље“ („Службени лист општине Пожега“ бр. 8/13 и 6/16), кат.парцела број 498/2 КО Љутице припада земљишту у оквиру грађевинског подручја (I фаза реализације), у зони 1 – Зона туристичког центра, целини I-1 у простору намењеном за туристичке садржаје тј. изградњи Хотела Каменица.

3.2 ПРАВИЛА ЗА ИЗГРАДЊУ

ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА ТУРИЗАМ И УГОСТИТЕЉСТВО

(зона I – целина I-1)

I-1 – Целина централна Центално место у овој зони заузимају две акумулације („Бела Каменица“ и „Каменица 1“), око којих су организовани сви садржаји.

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

Основна намена:

Туристичко-угоститељске делатности

Преовлађују садржаји у функцији туризма (пословно-туристички садржаји- хотели), као и разни угоститељски објекти.

Могуће пратеће намене:

Све врсте услужних делатности, објекти за јавну употребу, спорт и рекреација, зеленило, становање и евентуално културно-друштвени садржаји. Минимална површина смештајне јединице износи 4m². У склопу објекта хотелско апартманског карактера с више од 25 смештајних јединица дозвољена је изградња до 20% смештајних јединица типа апартмани (дозвољене површине веће од 40 m².) Све смештајне јединице морају бити у саставу хотела као јединствене употребне целине у смислу функционисања, управљања и одржавања. Хотел може садржати и:

Конгресни центар: са повећаном потребом за простором. Централни хол је мултифункционалан, погодан за семинаре, флексибилан, има могућност за успостављање контаката, мрежу информација, изложбе, активности за време паузе, пића, бифе. Повезан са складиштем за намештај и столице.

Просторије за оптички визуелне медије, имају опрему за: аудио, пројекције, симултано превођење, затим фотокопир апарате, теле-факс, телекс, телефон, огласно[1]информативне паное, прикључке у свим просторијама, замрачивање, табле, платно, биро за састанке, биро за референте, складиште за канцел./радни материјал.

Просторије за предавања евент.спајањем више просторија, за до 100 особа, редови са столицама 0,8-1,0 m²/особи, столови у редовима 1,5-2,0 m²/особи, табла, платно медијске пројекције. Семинарске просторије за по 15-20 особа 2,5 m²/особи и 20 m² зоне активности = укупно 70 m². Системски столови; Столице на слагање са наслоном. На сваку семинарску просторију пожељне 2 групе радних просторија 15 m² 5-10 особа. Светло сијалица неутрал 300-

500 Луц “Диммер”. Довод и одвод вазуа по могућству преко прозора. Повећана потреба за паркинг простором за путничке аутомобиле.

Рента вила су новија врста понуде, посебно у ски центрима. Насеља рента вила су увек у склопу хотела . Објекти рента вила имају 4 или 6 соба ако су категорије са две звездице, а 2 или 4 собе категорије са четири звездице.

Намена објеката чија је градња забрањена у овим целинима:

је изградња у оквиру комплекса било каквих објеката који би могли да угрозе животну средину и основну намену (Процена ризика), као и намене са посебним просторним, технолошким, заштитним и саобраћајним условима, који се не уклапају у ужи и контактни захват, односно ремете регулацију и коришћење простора.

Дозвољени урбанистички параметри:

Степен заузетости: до 35%

Индекс изграђености: до 1.0

Спратност објеката: максимално П+2+Пк

Висина кровног венца (метара)*: максимално 16м

Паркирање (на парцели): 1ПМ/80м² простора

Процент озелењених површина: минимално 30%

Однос пословања и осталих делатности: преко 60%

Дозвољена спратност и висина објеката:

Максимална спратност објеката до П+2+Пк .

Намена етажа објеката утврђује се у односу на функцију и начин коришћења објекта.

Врста објеката с обзиром на тип (начин) изградње: слободностојећи објекат

Величина грађевинске парцеле: минимална величина грађевинске парцеле

.....600m²

Ширина фронта грађевинске парцеле (минимална):25m

Положај објеката на грађевинској парцели:

Растојање основног габарита (без испада) објекта од линије суседне грађевинске парцеле износи минимално 5,0m.

Уколико је фронт објекта већи од 25m растојање основног габарита објекта од линије суседне грађевинске парцеле износи минимум 4 m .

Најмања удаљеност објеката на парцели до објеката на суседним парцелама износи 6,0m, односно мин. половина висине вишег објекта.

Најмања међусобна удаљеност објеката у комплексу

Најмања међусобна удаљеност објеката у комплексу (уколико их је више од једног) износи минимално 5.0m, односно минимално половину висине вишег објекта (потребно је усвојити већу добијену нумеричку вредност).

Хотелски објекат не сме директно заклањати осунчање другом објекту више од половине трајања директног осунчања.

Услови за изградњу других објеката на парцели:

Уз хотелски објекат, у оквиру грађевинске парцеле а у оквиру дозвољеног процента изграђености могу се градити и помоћни објекти који су у функцији основног објекта и пратећих делатности, уз поштовање правила изградње прописаних за пословне објекте. Помоћни објекти су спратности до П+0 на удаљености минимално 2,5m од границе суседне парцеле.

Паркирање

Паркирање и гаражирање, возила је обавезно у оквиру грађевинске парцеле у односу 1 паркинг место на 80m² бруто грађевинске површине или:

- код угоститељских објеката – 1 паркинг место на користан простор за 8 столица
- код хотелских установа – 1 паркинг место на користан простор за 10 кревета

Ограђивање

Грађевинске парцеле туристичко-угоститељских објеката се не ограђују.

3.3 ОПШТА ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ПРОСТОРА

3.3.1 ВРСТА И НАМЕНА ОБЈЕКТА КОЈИ СЕ МОГУ ГРАДИТИ У ОКВИРУ ПОДРУЧЈА ПЛАНА

Подручје плана је организационо подељено на претежне намене које чине простор и које омогућавају функционисање различитих активности и остваривање различитих потреба уз максимално раздвајање, функционално и просторно, конфликтних намена, односно активности које се могу очекивати у њима. Претежне намене су преовлађујуће намене, односно заузимају преко 50% означеног простора (блока или зоне). У оквиру одређене намене могу се наћи и друге компатибилне и комплементарне намене у функцији основне намене као допунске или пратеће, или као самосталне. Принцип организације намена и просторних целина на подручју Плана је извршен тако да су просторне целине заправо просторно одређене и заокружне компатибилне функције (намене). У оквиру просторне целине не могу се наћи намене које једна другу угрожавају својим функционисањем. Такође су целине формиране тако да се конфликти између суседних целина сведени на минимум. Подручје плана подељено је на зоне и просторне целине, према положају, времену настајања, морфолошким и другим карактеристикама, у оквиру којих су прописана правила уређења и правила грађења за објекте јавне намене и за површине које нису јавног карактера. Зеленило и јавне службе се могу наћи као допунска или пратећа намена (парковко зеленило, заштитно, линијско..) уз све друге намене. Услуге се такође могу наћи уз већину намена. У наредној табели је приказана компатибилност намена, односно која се намена

као пратећа, допунска или основна може наћи у оквиру претежне намене, а да на графичком прилогу није приказана.

3.3.2. ПАРЦЕЛАЦИЈА ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА

Парцелација грађевинског земљишта у плану је дата:

- планом парцелације и
- правилима парцелације, препарцелације и исправке граница парцела

План парцелације је урађен за грађевинско земљиште планирано за јавне површине.

Правила парцелације, препарцелације и исправке граница парцела су дата за грађевинско земљиште планирано за остале намене које ће се на захтев власника парцелисати у складу са овим планом (чланови 65, 68 и 69 Закона о планирању и изградњи).

3.3.2.1. План парцелације

Парцелација грађевинског земљишта планираног за јавне намене се састоји од текстуалног и графичког дела. У текстуалном делу су пописане све катастарске парцеле, и њихови делови, које обухватају планиране површине за јавне намене.

3.3.2.2. Општа правила парцелације и препарцелације

Грађевинска парцела јесте део грађевинског земљишта, са приступом јавној саобраћајној површини, која је изграђена или планом предвиђена за изградњу. Парцела је дефинисана приступом на јавну површину, границама према суседним парцелама и преломним тачкама које су одређене геодетским елементима.

Грађевинска парцела је утврђена регулационом линијом према јавној саобраћајној површини, границама грађевинске парцеле према суседним парцелама и преломним тачкама које су дефинисане аналитичко-геодетским подацима.

Грађевинска парцела треба да има приближно облик правоугаоника или трапеза и бочним странама постављена управно на осовину јавне саобраћајнице.

Облик и величина грађевинске парцеле мора да омогући изградњу објекта у складу са решењима из плана, правилима о грађењу и техничким прописима.

Грађевинске парцеле се формирају уз поштовање имовинско-правних односа и постојећих међних линија. Парцелација и препарцелација грађевинског земљишта се врши на захтев власника односно корисника земљишта.

Промена граница постојеће парцеле и формирање нових се врши на основу правила парцелације дефинисаних овим планом генералне регулације.

Подела постојеће парцеле на две или више мањих парцела се врши под следећим условима:

- подела се врши у оквиру граница парцеле
- приступ на јавну површину новоформираних парцела може се обезбедити и са сукорисничких површина.

Спајањем парцела важећа правила изградње за планирану намену се не могу мењати, а капацитет се одређује према новој површини. Због боље организације и искоришћености простора он може бити већи од збира појединачних капацитета спојених парцела; Спајањем се

формира парцела на којој тип изградње без обзира на величину парцеле треба да буде у складу са непосредним окружењем, а у заштићеним подручјима у складу са условима заштите.

- Уколико је грађевинска парцела угаона, најмања ширина грађевинске парцеле се повећава за 20%.

- На постојећим, изграђеним парцелама, мањим од прописаних, могуће су реконструкција, адаптација и санација објеката са постојећим параметрима.

- Изузетно, за изграђене грађевинске парцеле минимални параметри за парцелацију се могу смањити до 10%.

На основу **пројекта препарцелације** на већем броју катастарских парцела може се образовати једна или више грађевинских парцела, на начин и под условима утврђеним у планском документу.

На једној катастарској парцели може се образовати већи број грађевинских парцела, на начин и под условима утврђеним у планском документу, на основу **пројекта парцелације**. Спајање две или више постојећих парцела ради формирања једне парцеле се врши под следећим условима:

- спајање се врши у оквиру граница целих парцела;

- спајањем парцела важећа правила изградње за планирану намену и тип блока се не могу мењати, а капацитет се одређује према новој површини. Због боље организације и искоришћености простора он може бити већи од збира појединачних капацитета спојених парцела;

- спајањем се формира парцела на којој тип изградње без обзира на величину парцеле треба да буде у складу са непосредним окружењем, а у заштићеним подручјима у складу са условима заштите.

На предлог власника, односно закупца постојеће катастарске парцеле и уз сагласност власника суседне катастарске парцеле, врши се исправка граница суседних парцела, у циљу формирања грађевинске/их парцеле/а, као и одређивања границе површине јавне намене, под условом да је таква промена у складу са важећим урбанистичким планом. Приликом утврђивања услова за исправку граница парцела мора се поштовати правило да катастарска парцела која се придодaje суседној парцели не испуњава услове за посебну грађевинску парцелу, као и да је мање површине од суседне парцеле.

Посебни случајеви формирања грађевинске парцеле

За грађење, односно постављање електроенергетских и телекомуникационих објеката или уређаја, може се формирати грађевинска парцела мање површине од површине предвиђене планским документом за ту зону, под условом да постоји приступ објекту, односно уређајима, ради одржавања и отклањања кварова или хаварије.

3.3.2.3. Општа правила регулације

Регулација простора се заснива на систему елемената регулације, и то:

-урбанистичким показатељима (намена, индекс изграђености, индекс искоришћености, спратност објекта);

-урбанистичким мрежама линија (регулациона линија, грађевинска линија, осовинска линија саобраћајнице, гранична линија зоне);

-правилима изградње (постављање објекта, удаљеност објекта, висина објекта, постављање ограде, паркирање и гаражирање и др.).

- Регулациона линија и осовина саобраћајнице јавног пута су основни елементи за утврђивање саобраћајне мреже.

- Регулациона линија и осовина нових саобраћајница утврђују се у односу на постојећу регулацију и парцелацију, постојеће трасе саобраћајница и функционалност саобраћајне мреже.

- Градска и насељска (примарна и секундарна) мрежа инфраструктуре (водовод, канализација, ТТ мрежа, гасна мрежа, даљинско грејање) поставља се у појасу регулације.

- Појаси регулације се утврђују за постављање инфраструктурне мреже и јавног зеленила (дрвореди, паркови) у зонама парцела карактеристичне намене (јавног пута) као и ван тих зона (далеководи, нафтоводи, магистрални гасоводи, топоводи и сл.).

- Грађевински објекат поставља се предњом фасадом на грађевинску линију, односно унутар простора оивиченог грађевинском линијом.

- Све грађевинске линије дефинишу максималне границе градње које одређују однос планираног објекта према објектима на суседним парцелама и у оквиру којих се лоцира габарит објекта. Габарит објекта може бити мањи у односу на максималне границе градње.

- Уколико се правила дају за посебно значајна подручја дефинисане су и дворишне унутрашње грађевинске линије.

- Грађевинска линија се поклапа са регулационом линијом на грађевинској парцели или се налази на растојању одређеном овим планом. Само у изузетним случајевима одређена је постојећом грађевинском линијом и њене координате дате су табелом у графичком пилогу бр.6

- У плану су грађевинске линије одређене као:

1. планирана грађевинска линија паралелна регулационој линији нумерички дефинисана ;

2. постојећа (претежна) грађевинска линија одређена габаритом постојећег објекта на парцели

3. грађевинска линија која је идентична са регулационом линијом (која је дефинисана аналитичко-геодетским елементима) графички приказана као посебан тип линије

Намене дефинисане графичким прилогом "План намене површина" представљају преовлађујућу, доминантну намену на том простору, што значи да заузимају најмање 50% површине блока и урбанистичке целине у којој је означена та намена. Свака намена подразумева и друге компатибилне намене. На нивоу појединачних грађевинских парцела намена дефинисана као компатибилна може бити и доминантна или једина. У случају изградње појединачних објеката компатибилне намене важе правила грађења као за основну намену.

На основу правила уређења, урбанистичких показатеља и правила грађења (постављање објеката, удаљеност објеката, спратност и висина, капацитет за паркирање, зелене површине, ограде...) добијају се услови уређења и капацитет парцеле (блока). Постојећи објекти који имају параметре (спратност, индекс искоришћености, индекс изграђености) веће од максимално прописаних у плану, се задржавају, уз могућност реконструкције у постојећим параметрима.

4. УСЛОВИ ИЗГРАДЊЕ ОБЈЕКТА И УРЕЂЕЊА ПАРЦЕЛЕ:

4.1 Подаци о планираном објекту

Радови који се врше : нова градња

Класа објекта : А

Намена објекта : стамбени објекат

Садржај планираног објекта:

ТЕХНИЧКИ ОПИС из ИДР - Приземље објекта се састоји од ходника, дневног боравка са трпезаријом, кухиње, купатила и терасе. Поткровље се састоји од ходника, две собе и терасе. Вертикална комуникација између етажа је остварена унутрашњим, дрвеним, монтажним, једнокраким степеништем. Нето корисна висина приземља је $H=2,55\text{м}$ док је нето корисна висина поткровља $H=2,35\text{м}$. Висина надзитета на приземљу је $H=1,62\text{м}$ док је на поткровљу висина надзитета $H=0,50\text{м}$ Улаз у објекат је са северозападне стране. Паркирање је обезбеђено у оквиру парцеле. Терен је у нагибу у правцу запад – исток, тако да ће приликом изградње објекта бити вршено засецање тла.

4.2 основни подаци о објекту и локацији:

Спратност планираног објекта: П+Пк

Габарити објекта према ИДР-у (основа приземља): 10.98м x 6.66м (основа приземља)

Укупна површина кат.парц.парцеле : 900 м²

Висина објекта: 6,62 м (релативна кота);

Бруто површина планираног објекта: 88.73 м²

БРГП планираног објекта: 88.73 м²

НЕТО површина објекта: 71.90 м²

Површина под планираним објектом: 62.40 м² (хоризонтална пројекција)

број функционалних јединица: 1

број паркинг места: 1 (за путничко возило)

оријентација слемена: СЗ – ЈИ

Облик крова, кровне равни: према ИДР

Врста кровног покривача: фалцовани цреп

Обрада фасаде: фасадни малтер

Конструкција : Објекат је фундиран преко армирано – бетонских темељних трака (димензија 60/40цм) које су међусобно повезане армирано – бетонским темељним гредама. Подна плоча је армирано – бетонска, дебљине 10цм, хидро и термо изолована. Зидови су израђени у модуларној мери 120×260цм и 60×260цм од дрвених рамова 100мм обострано обложени иверицом дебљине 10мм и испуњених минералном вуном од 100мм. Плафонска (међуспратна) конструкција се састоји од дрвоног роштиља, изолације, парне бране и плафонске облоге. Кровна конструкција се прави од решеткастих носача од просушене чамове грађе под нагибом од 59°

Столарија: Столарија се ради од квалитетне чамове грађе (унутрашња и спољашња).

Светла висина: приземље: 2.55м

поткровље: 2.35м

висина надзидка на приземљу: 1,62м

висина надзидка на поткровљу: 0,50м

Урбанистички показатељи:

грађевинска парцела површине: 900 м²

индекс заузетости парцеле под објектом: 6,93 %

индекс изграђености на парцели: 0,10

процент зелених површина: 69,93 %

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

4.3 услови уређења парцеле

Димензије грађевинске парцеле

Да би се парцела дефинисала као грађевинска, мора задовољити услове који важе за ову зону:

минимална величина грађевинске парцеле је 600м²

минимална ширина фронта грађевинске парцеле је 25m

Услови за приступ

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.

Промена намене земљишта

Потребно је извршити промену намене земљишта (према подацима из катастра предметна парцела се води као пољопривредно земљиште) из пољопривредног у грађевинско у минималној површини од 6 ари.

Промена намене земљишта из пољопривредног у грађевинско врши се у складу са Законом о пољопривредном земљишту посебним поступком и пре подношења захтева за грађевинску дозволу.

5. УСЛОВИ ИЗГРАДЊЕ ОБЈЕКТА

Објекти који се уклањају са грађевинске парцеле:

На парцели нема претходно изграђених објеката.

Етапност градње :

Није предвиђена изградња у етапама.

Обезбеђење суседних и комуналних објеката и земљишта :

Планираним радовима и коришћењем објекта, не сме се угрозити функција и сигурност суседних и комуналних објеката и земљишта. У том смислу, техничком документацијом предвидети потребне заштитне мере.

Измештање, реконструкција или санација комуналних објеката чија је сигурност и функционалност угрожена извођењем планираних радова, или који својим положајем и функцијом угрожавају предметни објекат, може се вршити само по посебном поступку, уз сагласност и услове надлежног органа.

Заштита животне средине :

Планираним радовима и коришћењем објекта, не смеју се битно погоршати постојећи природни услови у окружењу, битно умањити осунчање суседних објеката и парцела, потпуно заклонити постојећи видик корисницима суседних објеката, утицати на повећање нивоа буке, вибрација, зрачења, загађености ваздуха и сл. изнад дозвољене границе. За предметну изградњу није потребно покретати поступак доношења одлуке о потреби израде студије процене утицаја на животну средину.

Санитарна заштита :

Према приложеном ИДР-у користиће се планирани прикључак на водоводну мрежу према Условима ЈКП "Наш Дом" Пожега број 8356/1 од 20.12.2022. , док је за одлагање отпадних вода неопходно изградити септичку јаму.

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 јам 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 $\frac{2}{3}$ укупне запремине. Веће септичке јаме се могу градити са више комора (3-4), од којих прва захвата око $\frac{1}{2}$ укупне запремине.

Минимална запремина прве коморе треба да буде не мања од 2 м³

- Септичке јаме треба да одговарају следећим условима:

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

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

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

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

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

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

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

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

Количина воде коју треба узети у обзир при одређивању капацитета септичких јама

прорачунава се с обзиром на број становника или број и врсту санитарних уређаја односно изливних места. Минимална количина воде за поједина домаћинства која имају водовод, а нису прикључени на канализацију за отпадне воде треба да износи 150 L/становнику на дан. Гранично ревизионо окно извести 1,5 m унутар регулационе линије и у истом извршити каскадирање (висинска разлика чија је минимална вредност 0,6 m, а максимална 3 m). Прикључак од ревизионог силаза па до канализационе мреже извести падом од 2% до 6% управно на улични канал искључиво у правој линији без хоризонталних и вертикалних ломова.

Ревизиона окна морају се још изградити на местима:

- где се спајају главни хоризонтални одводници са вертикалним; - ако је вертикални одводник од тога места удаљен више од 1 m; на местима где су каскаде; на местима где се мења правац одводника који спроводи фекалну воду; и код правих одводника на растојању највише 24 m за Ø150 mm.
 - сливници, нужници и остали објекти који леже испод висине до које се може пружити успор из уличне канализације, могу се спојити са каналом ако одговарајући спојни канал од тих објеката има аутоматске или ручне затвараче; ○ где год је могуће избегавати вертикалне спроводнике са 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 канализација извршена по сепарационој систему забрањено је увођење атмосферске воде у одводнике канализације за отпадне воде.

*ППОВ – постројење за прераду отпадних вода

одводњавање решити у границама сопствене парцеле. Површинске воде са једне грађевинске парцеле не могу се усмеравати ка другој грађевинској парцели, нити према јавној површини без посебне сагласности!!

термичка заштита : у складу са одредбама Правилника о енергетској ефикасности

(«Сл.гл.РС» број 61/2011) предвидети одговарајућу термичку заштиту објекта

стабилност објекта : објекат пројектовати за 8°сеизмичности по МКС

6. УСЛОВИ ИМАЛАЦА ЈАВНИХ ОБЛАШЋЕЊА

Водоводна и канализациона мрежа

У техничким условима за прикључење на водоводну и канализациону мрежу, поднетим од стране инвеститора, који су такође део Локацијских услова, наводи се да за предметну локацију постоји могућност директног прикључења на водоводну мрежу. Прикључак се може извести на постојећој водоводној цеви пречника 90 мм, која је удаљена око 700 метара од парцеле 498/2 КО Љутице.

На предметној локацији нема изграђене канализационе мреже, тако да је неопходно изградити септичку јаму у циљу одвођења отпадних вода. Поменути Услови израђени су од 20.12.2022. под бројем 8356/1 од стране ЈКП "Наш дом" Пожега. (Услови прибављени у претходној процедури израде ЛУ, ROP-POZ-34313-LOCH-2/2022 од 07.02.2023.год. и достављени уз овај захтев).

Развојна агенција

У техничким условима за пројектовање и прикључење поднетим од стране инвеститора, који су такође део Локацијских услова, наводи се да је потребно пројектовати и извести прикључак на јавни пут (општински пут на парцели 1801 КО Љутице) преко посебне саобраћајне површине. Колски прилаз може бити минималне ширине 3м. Прилаз мора имати улазни и излазни радијус кривине довољан да се обезбеди прегледност за укључење и искључење возила на јавни пут. Паркирање возила обезбедити у оквиру грађевинске парцеле. Омогућити несметано спровођење површинских вода које долазе са околних површинских равни. Поменути Услови израђени су од 13.12.2022. под бројем 10-672/22 од стране ЈП "Развојна агенција Пожега". (Услови прибављени у претходној процедури израде ЛУ, ROP-POZ-34313-LOCH-2/2022 од 07.02.2023.год. и достављени уз овај захтев)

Електроенергетска мрежа : у свему према Условима за пројектовање и прикључење бр.2541200-D-09.20.-80021/2-24 од 05.03.2024.год. (достављени кроз систем 25.03.2024.год. Због грешке у ЦЕОП-у захтев пррема ИЈО морао да се понови), издати од стране Електродистрибуција Србије д.о.о. Београд, Огранак Електродистрибуција Ужице.

Уз услове за пројектовање и прикључење достављен је и Уговор о пружању услуге за прикључење на дистрибутивни систем електричне енергије бр.2541200-D-09.20.-80021/2-24 - UGP од 05.03.2024.год. Након исходавања грађевинске дозволе, приликом пријаве радова потребно је надлежном органу који спроводи обједињену процедуру електронски доставити попуњен, потписан и електронски оверен Уговор о пружању услуге за прикључење на ДСЕЕ који је достављен у прилогу ових услова.

Не вршити плаћање пре достављања попуњеног и потписаног Уговора о пружању услуге за прикључење на ДСЕЕ надлежном органу уз захтев пријаву радова и добијања пријаве радова.

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

Сви наведени технички услови прибављени од ималаца јавних облашћења,

саставни су део ових локацијских услова и морају се поштовати!

7. ОПШТИ УСЛОВИ - САГЛАСНОСТИ

Инвеститор је дужан да о свом трошку, а под условима и уз сагласност јавних предузећа, измести све комуналне објекте чија би безбедност и функционалност били угрожени изградњом планираног објекта или би својим положајем угрозили безбедност будућег објекта.

Обавеза је да се пројектованим променама у простору, односно будућом изградњом не доведу у питање сигурност и стабилност суседних објеката и грађевинских парцела. У том смислу, техничком документацијом предвидети потребне заштитне мере.

8. ПОСЕБНИ УСЛОВИ - САГЛАСНОСТИ

Приликом пројектовања поштовати све прописе и законе везане за заштиту животне средине, заштиту од пожара, санитарну и хигијенску заштиту. При пројектовању архитектонских објеката и инфраструктуре, пројектанти су дужни да се придржавају свих важећих прописа и норматива. Сходно члану 8ђ. став 9. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, број 72/2009, 81/2009-исправка, 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 и 52/2021), у случају штете настале као последица примене техничке документације, на основу које је издата грађевинска дозвола, за коју се накнадно утврди да није у складу са прописима и правилима струке, за штету солидарно одговарају пројектант који је израдио и потписао техничку документацију, вршилац техничке контроле и инвеститор. Након изградње инфраструктурног објекта извршити геодетско снимање и картирање у РГЗ.

9. УСЛОВИ ЗАШТИТЕ ОД ЕЛЕМЕНТАРНИХ НЕПОГОДА

Предметно насеље се налази у 8 (осмој) сеизмичкој зони. У циљу заштите од потреса предметни објекат мора бити безбедан од рушења, односно мора бити пројектован и изведен према категоризацији и одредбама Правилника о техничким нормативима за изградњу објеката високоградње у сеизмичким подручјима («Сл. лист СФРЈ» бр. 31/81, 49/82 и 29/83).

10. Уз захтев за измену локацијских услова приложено је следеће :

- Катастарско-топографски план локације из јуна 2022.год., израђен од стране ГЕОПРОФИЛ ИНГ Миодраг Ђуровић геометар.
- Доказ о уплати накнаде за ЦЕОП и Републичке административне таксе
- Идејно решење у pdf и dwg формату (0-Главна свеска, 1-Пројекат архитектуре),
- Грађевинска дозвола број ROP-POZ-35523-CPI-1/2023, Заводни број: 03 бр. 351-628/2023 од 01.11.2023.год., издата од стране овог Одељења.
- Локацијски услови 03 бр. 350-720/2022 од 07.02.2023.год. изади од стране овог Одељења
- Услови за пројектовање и прикључење број 8M.1.0.0-D-09.20.-540169-22 од 22.12.2022.год. издати од стране Електродистрибуција Србије д.о.о. Београд, Огранак Електродистрибуција Ужице.
- Уговор број 8M.1.0.0-D-09.20.-540169-22-УГП од 22.12.2022.год. од стране Електродистрибуција Србије д.о.о. Београд, Огранак Електродистрибуција Ужице.
- Технички услови прибављени од стране ЈКП "Наш дом" Пожега бројем 8356/1 од 20.12.2022. под.
- Технички услови издати од стране од стране ЈП "Развојна агенција Пожега", бројем 10-672/22 од 13.12.2022. под.

- Решење о промени намене земљишта бр.320-55/22 од 26.07.2023.год. од стране Одељења за привреду и локално економски развој.
- Потврда о плаћеној накнади за промену намене земљишта бр.320-55/22 од 19.09.2023.год. од стране Одељења за привреду и локално економски развој.
- Уговор о конституисању права службености, оверен од стране јавног бележника Пожега,
- Пуномоћје оверено од стране инвеститора.

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 катастарске парцеле за које је поднет захтев.

12. ОБАВЕЗЕ ИНВЕСТИТОРА

Пројектну документацију радити у складу са свим важећим техничким нормативима, прописима и законским одредбама за ту врсту објеката са посебним акцентом на стабилност објеката. Обавеза инвеститора је да пре подношења Захтева за издавање грађевинске дозволе прибави Уговор о службености пролаза преко кат. парцела 498/1 и 500/1 КО Љутице.

13. ДАЉЕ ПОДНОШЕЊЕ ЗАХТЕВА

Захтев за измену грађевинске дозволе, предати искључиво у електронској форми, а све у складу са Правилником о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем («Сл.гл.РС» број 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://gradjevinskedomozvole.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 измену грађевинске дозволе подноси се техничка документација сачињена у складу са Правилником о садржини, начину и поступку израде и начину вршења контроле техничке документације према класи и намени објекта («Сл.гл.РС» број 96/2023) и документација у складу са Законом о планирању и изградњи.

Обрадила : Д. Стефановић дипл.инж.арх.

Руководилац,

Мирјана Вајовић, дпп

