

РЕПУБЛИКА СРБИЈА

Општина Пожега

Општинска управа

Одељење за урбанизам, грађевинарство,

стамбено-комуналне послове и

заштиту животне средине

Број предмета електронској писарници: 003587453 2024 06706 000 000 351 160

ROP-POZ-26686-LOC-3/2024

26.12.2024.године

ПОЖЕГА



Одељење за урбанизам, грађевинарство, стамбено - комуналне послове и заштиту животне средине Општинске управе Пожега, решавајући по захтеву инвеститора Виолете Миочиновић из Угриноваца, [REDACTED], поднетог преко пуномоћника Ђорђа Павловића из Пожеге, [REDACTED], на основу члана 53а Закона о планирању и изградњи („Сл.гл.РС“, бр. 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, 83/18, 31/19, 37/19-др.закон, 9/20, 52/21 и 62/23), 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 Просторног плана општине Пожега («Службени лист Општине Пожега» бр.8/13) издаје

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

за изградњу стамбеног објекта са једним станом, спратности П+Пк

на кат. парц. бр. 22/50 КО Тометино Поље

1. Подаци о катастарској парцели / локацији

1.1 На основу електронски прибављених података из базе катастра непокретности Републичког геодетског завода - Геодетско-катастарски информациони систем од 26.12.2024.године, катастарска парцела бр.22/50 КО Тометино Поље (Лист непокретности број 1523) је површине 584 м², према врсти земљишта се води као пољопривредно земљиште, а по култури пашњак 8.класе. Ималац права на парцели је Миочиновић (Миленко) Виолета, врста права: својина, облик својине: приватна својина, удео 1/1. У Г-листу је од 27.10.2021.године уписана забележка заштите природних добара.

1.2 У оквиру обједињене процедуре у претходном поступку ROP-POZ-26686-LOC-1/2024, прибављена је Копија катастарског плана број 952-04-145-18856/2024 од 12.09.2024.године, издата од стране РГЗ- Службе за катастар непокретности Пожега.

1.3 У оквиру обједињене процедуре у претходном поступку ROP-POZ-26686-LOC-1/2024, прибављено је Уверење број 956-307-22190/2024 од 29.08.2024.године, издато од стране РГЗ - Републичког геодетског завода - Сектор за катастар непокретности - Одељење за катастар водова Ужице, којим се потврђује да на кат. парцели бр.22/50 КО Тометино Поље нема евидентираних водова.

1.4 Уз захтев за издавање локацијских услова приложен је Катастарско-топографски план локације израђен од стране СЗР "ГЕОМЕТАР" Ваљево, овера Владан И. Давидовић, инж.геодез., мај 2024. године.

1.5 У складу са чланом 53а став 1 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) локацијски услови се издају за катастарску парцелу која испуњава услов за грађевинску парцелу. У предметном случају катастарска парцела број 22/50 КО Тометино Поље има довољну површину и ширину фронта парцеле, као и индиректан приступ на јавну саобраћајну површину, па испуњава услове за грађевинску парцелу.

2. АНАЛИЗА ЗАХТЕВА-ИЗВОД ИЗ ИДР

Парцела на којој се гради објекат површине 584.00 м² је правилног облика, издужена у правцу запад-исток. На парцели нема раније изграђених објеката. Колски и пешачки приступ на парцелу остварују се са њене северне стране са пута који се налази на кат. пар. бр. 22/58 К.О. Тометино Поље. Паркирање је обезбеђено на парцели. Терен на ком се гради објекат благо пада од североистока ка југозападу. Нови објекти се постављају на источном делу парцеле. Објекат се налази у другој климатској и осмој сеизмичкој зони.

Објекат је по својој функцији стамбена зграда са једним станом до 400м². Представља једну функционалну целину. Пројектоване просторије у оквиру приземља су: дневна соба / кухиња / трпезарија, купатило и спаваћа соба. На поткровљу се налазе степениште и галерија. Главни улаз у објекат је предвиђен са западне стране. Спратна висина приземља: 2.75 м. Светла висина поткровља: 1.20 – 2.69 м. Референтна висинска кота ±0.00 је кота приземља, која је на улазу у објекат (на улазу на терасу објекта) издигнута изнад коте земљишта за 0.30 м. Доња ивица темеља се налази на коти – 1.37 м. Висина слемена објекта мерена од коте пода приземља је 7.43 м. Апсолутна висинска кота приземља је 1060.60м. Апсолутна висинска кота слемена је 1068.03 м. Максималне димензије објекта у основи су 8.40 x 6.50 м.

3. ПОДАЦИ О КЛАСИ И НАМЕНИ ОБЈЕКТА

Према ИДР-у, а у складу са Правилником о класификацији објеката („Службени гласник РС“ бр.22/15), објекат је разврстан као Стамбене зграде, Стамбене зграде са једним станом -Издвојене куће за становање или повремени боравак, као што су породичне куће, виле, викендице, летњиковци, планинске колибе, ловачке куће површине до 400 м² и максималне спратности П+1+Пк (ПС)

Класификациона број: 111011

Категорија објекта: А – незахтевни објекти

Процентуална заступљеност: 100%

4. ПОДАЦИ О ЦЕЛИНИ, ОДНОСНО ЗОНИ И НАМЕНИ ИЗ ПЛАНСКОГ ДОКУМЕНТА

Катастарска парцела број 22/50 КО Тометино Поље налази се у подручју где су правила изградње и уређења локације прописани Просторним планом општине Пожега («Службени

лист општине Пожега» бр. 8/13).

Према намени простора дефинисаној у ППО Пожега, реферална карта бр. 1 – „Намена простора“, предметна катастарска парцела број 22/50 КО Тометино Поље се налази у простору опредељеном као грађевинско земљиште намењено становању.

Такође, предметна катастарска парцела налази у зони ограничене изградње, која је успостављена око војног комплекса "Краљев сто". Зоне ограничене градње подразумевају забрану изградње објеката који могу угрозити намену и безбедност комплекса и да пре приступања изради планске документације хијарахијски нижег нивоа, као и за случајеве непосредног издавања урбанистичких услова и пре изградње било каквих објеката обавезна је сагласност Министарства одбране.

У складу са уредбом Владе РС о проглашењу Предела изузетних одлика „Маљен“ („Сл. гл. РС“ број 083/2021 од 27.08.2021. године), предметна кат. парцела се налази у оквиру издвојеног подручја и то у III степену заштите.

ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА И УРЕЂЕЊА

Намене дефинисане на рефералној карти бр.1 "Намена простора" и на шематским приказима делова насеља представљају преовлађујућу, доминантну намену на том простору, што значи да заузимају најмање 51% површине простора у којој је означена та намена.

Правила уређења и грађења односе се на формирање грађевинских парцела и изградњу нових објеката, доградњу и реконструкцију постојећих објеката.

Намене објеката чија градња је забрањена: делатности које вибрацијама, буком, гасовима, мирисима, отпадним водама и другим штетним дејствима могу да угрозе околину и не представљају намену компатибилну претежној намени околине.

Табела бр.22: Компатибилност намена

ПРЕТЕЖНА НАМЕНА \ ПРАТЕЋА ИЛИ ДОПУНСКА НАМЕНА	ЈАВНЕ СЛУЖБЕ	ЗЕЛЕНИЛО	СПОРТ РЕКРЕАЦИЈА	КОМУНАЛНИ ОБЈЕКТИ	САОБРАЋАЈНИ ОБЈЕКТИ	СТАНОВАЊЕ	ТУРИСТИЧКИ САДРЖАЈИ	УСЛУГЕ СНАБДЕВАЊЕ	ПРОИЗВОДНЕ ДЕЛАТНОСТИ	ВОДНО ЗЕМЉИШТЕ	ПОЉОПРИВРЕДНО О ШУМСКО ЗЕМЉИШТЕ
СА ОВАОМ НАМЕНОМ ЈЕ КОМПАТИБИЛНА...	ЈАВНЕ СЛУЖБЕ	X		X	X			X			
ЗЕЛЕНИЛО	X		X	X			X	X		X	
СПОРТ РЕКРЕАЦИЈА	X	X					X	X		X	
КОМУНАЛНИ ОБЈЕКТИ	X	X			X				X		
САОБРАЋАЈНИ ОБЈЕКТИ	X	X		X				X	X		
СТАНОВАЊЕ	X	X	X	X			X	X	X	X	X
ТУРИСТИЧКИ САДРЖАЈИ	X	X	X			X		X		X	X
УСЛУГЕ	X	X	X	X	X	X	X				
ПРОИЗВОДНЕ ДЕЛАТНОСТИ	X	X	X					X			
ВОДНО ЗЕМЉИШТЕ	X	X						X			X
ПОЉОПРИВРЕДНО ЗЕМЉИШТЕ	X	X					X			X	

Зеленило (парковско зеленило, заштитно, линијско..), јавне службе, спортски

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 50 m и минималне ширине 3,5 m. 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.

Минимална површина парцеле за изградњу објеката

породичног становања

- слободностојећи објекат300,0 m²
- двојни објекат 500,0 m² (2x250)
- објекат у прекинутом низу250,0 m²
- објекат у непрекинутом низу.... 250,0 m² (само у централној зони насеља)

руралног становања (са економским двориштем)

- за све врсте изградње800,0 m²

викенд становања и кућа за одмор

- слободностојећи објекат400,0 m²
- двојни објекти.....400,0 m² (2x200)

Ширина фронта грађевинске парцеле

За објекте породичног становања:

- минимално слободностојећи објекат.....12,0m
- минимално објекат у прекинутом низу.....10,0m
- минимално објекат у непрекинутом низу.....8,0m

За објекте руралног становања (са економским двориштем):

- минимално слободностојећи објекат.....20,0m

За објекте викенд становања и кућа за одмор:

- минимално слободностојећи објекат.....15,0m
- двојни објекти.....10,0m

На парцели чија је ширина фронта мања од најмање утврђене, може се дозволити изградња објекта са параметрима за 10% умањеним од предвиђених за одређену намену.

Тип објеката

Тип објеката, у насељима руралног типа, је најчешће слободностојећи, ређе у прекинутом низу, а изузетно у непрекинутом низу (центар насеља).

Тип објекта се утврђује према преовлађујућем типу у окружењу, облику и величини парцеле, конфигурацији терена и постојећим објектима на парцели и на суседним парцелама.

Положај објекта у односу на регулацију и у односу на границе грађевинске парцеле

На изграђеној парцели, за доградњу постојећег објекта или изградњу другог објекта, задржава се постојећа грађевинска линија.

За изградњу новог објекта на неизграђеној парцели одређује се грађевинска линија као преовлађујућа постојећа грађевинска линија суседних објеката, али не мање од 3,0m (осим у случају да су претежно регулациона и грађевинска линија идентичне).

На неизграђеним просторима минимално одстојање грађевинске линије од постојеће регулационе линије је 5,0m, осим у случају када то услови терена или локације не дозвољавају када може бити мање, али не мање од 3,0m.

Уз државни или општински пут граница заштитног појаса представља грађевинску линију. Исто то важи и за мрежу и објекте техничке инфраструктуре код којих је граница заштитног појаса уједно грађевинска линија.

У случају изградње траса и објеката техничке инфраструктуре, у изграђеним просторима, морају се поштовати минимално прописана растојања ових објеката од постојећих објеката.

Постојеће изграђене парцеле

Постојећи објекти чији су параметри (индекс изграђености, степен заузетости парцеле, спратност) већи од параметара датих овим Планом, остају у постојећим габаритима, односно задржавају постојеће параметре без могућности увећавања (доградње и сл.), могуће су реконструкција, санација, адаптација објекта, као и претварање таванског простора у користан простор.

За постојеће (изграђене) објекте који не испуњавају друге услове овог Плана, односно са површинама мањим од прописаних (удаљења од граница парцеле, удаљења од суседних објеката и др.) задржава се индекс заузетости, док се индекс искоришћености може повећати до максималне дозвољене спратности објекта, а могуће су и реконструкција, санација и адаптација објекта.

За изграђене објекте чија су међусобна удаљења и растојања од граница парцеле мања од вредности утврђених овим правилима за све типологије, у случају реконструкције, на странама ка суседу није дозвољено постављати отворе стамбених просторија.

У случају замене објекта новим, поштовати све параметре и условљености дефинисане овим Планом за новоизграђене објекте, осим за парцели чија је површина мања од најмање утврђене или је ширина фронта мања од прописане, може се дозволити изградња објекта са

параметрима (индекс изграђености и заузетости) за 30% умањеним од предвиђених за одређену намену.

Највећи дозвољени индекс заузетости

- вишепородично становање 40%
- породично становање 40%
- рурално становање 30%
- (са економским објектима до 60%)
- викенд становање и куће за одмор..... 25%

Највећа дозвољена спратност објекта

- Максимална спратност вишепородичног стамбеног објекта је П+3+ПК,
- Максимална спратност породичног стамбеног објекта је П+1+ПК,
- Максимална спратност објекта викенд становања је П+ПК,
- Максимална спратност за економске и помоћне објекте је П+0,

Максимална висина надзетка за етаже у поткровљу износи 1,60 m. Не дозвољава се изградња две етаже поткровља. Објекти могу имати подрумске или сутеренске просторије ако не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе.

Растојање од границе парцеле

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

- слободностојеће објекте на делу бочног дворишта северне орјентације 1,5 m
- слободностојеће објекте на делу бочног дворишта јужне орјентације 2,5 m
- двојне објекте на бочном делу дворишта 4,0 m
- пословне објекте на бочном делу дворишта 5,0 m.
- производне објекте на бочном делу дворишта 10,0 m.

Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели

Грађевинска парцела за мешовита и пољопривредна домаћинства састоји се из две функционалне целине - стамбеног и економског дворишта (оптималан однос стамбеног дела дворишта према економском износи 40%:60%, али не мање од 30%:70%).

У случају нове изградње, код терена у паду стамбено двориште се формира на делу парцеле са вишом висинском котом, а код равних терена на делу парцеле до приступне саобраћајнице.

На парцели са нагибом терена од јавног пута (наниже), у случају нове изградње, стамбено двориште се поставља на највишој коти уз јавни пут.

Најмања ширина приступног економског пута на парцели износи 3,00 m. Економско двориште се поставља иза стамбеног дворишта (наниже).

Изричито се забрањује организовање парцеле на начин да се економско двориште градитеља наслања на постојеће стамбено двориште суседа.

У случају потребе реконструкције објеката у постојећој ситуацији када се стамбено двориште наслања на економско двориште, суседа реконструкција је дозвољена само у случају да постоје услови на парцели за поштовање свих минимално прописаних међусобних растојања објеката.

Минимална површина парцеле која мора остати слободна, тј. уређена и озелењена:

- вишепородично становање 30%
- породично становање 40%
- рурално становање 30%
- викенд становање..... 50%

Економски објекти су:

-сточне стаје (живинарници, свињци, говедарници, овчарници, козарници), испусти за стоку, ђубришне јаме - ђубришта, и др;

-уз стамбени објекат: летња кухиња, млекара, санитарни пропусник, магацини хране за сопствену употребу и др;

-пушнице, сушнице, кош, амбар, надстрешница за машине и возила, магацини хране и објекти намењени исхрани стоке и др.

Међусобно растојање стамбеног објекта и сточне стаје је 15,00 m.

Ђубриште и WC могу бити удаљени од стамбеног објекта, бунара, односно живог извора воде најмање 20,00 m, и то само на нижој коти.

Међусобна растојања економских објекта зависе од организације економског дворишта, с тим да се прљави објекти могу постављати само низ ветар у односу на чисте објекте.

Помоћни објекти

Уколико при изградњи објекта парцела није искоришћена до максималног степена изграђености односно степена заузетости, може се градити и други објект до потпуног искоришћења парцеле у границама дозвољених индекса.

Помоћни објекти могу се градити на парцели уз услов да њихови габарити улазе у обрачун индекса изграђености и заузетости и у складу са прописаним одстојањима.

Помоћни објекти могу бити спратности П+0, у дворишном простору иза главног објекта и на удаљености од минимално 1,5 m од међе.

Ограђивање парцела

Грађевинске парцеле могу се ограђивати зиданом оградом до висине од 0,90 m (рачунајући од коте тротоара) или транспарентном оградом до висине од 1,40 m.

Парцеле чија је кота нивелете виша од 0,90 m од суседне, могу се ограђивати транспарентном оградом до висине од 1,40 m која се може постављати на подзид чију висину одређује надлежни општински орган.

Зидане и друге врсте ограда постављају се на регулациону линију тако да ограда, стубови оградe и капије буду на грађевинској парцели која се ограђује.

Зидана непрозирна ограда између парцела подиже се до висине 1,40 m уз сагласност суседа, тако да стубови оградe буду на земљишту власника оградe.

Суседне грађевинске парцеле могу се ограђивати живом зеленом оградом која се сади у осовини границе грађевинске парцеле или транспарентном оградом до висине од 1,40 m, која се поставља према катастарском плану и операту, тако да стубови оградe буду на земљишту власника оградe.

Врата и капије на уличној огради не могу се отворати ван регулационе линије.

Парцела у сеоском насељу може се преграђивати у функционалне целине (стамбени део, економски део, економски приступ, стамбени приступ и окућница), с тим да висина унутрашње оградe не може бити већа од висине спољне оградe.

Грађевинске парцеле на којима се налазе објекти који представљају непосредну опасност по живот људи, као и грађевинске парцеле специјалне намене, ограђују се на начин који одреди надлежни орган.

Грађевинске парцеле на којима се налазе индустријски објекти и остали радни и пословни објекти индустријских зона (складишта, радионице и си.) могу се ограђивати зиданом оградом висине до 2,20 m.

Паркирање и гаражирање возила

Паркирање и гаражирање возила је обавезно у оквиру сопствене грађевинске парцеле, изван површине јавног пута у односу једно паркинг место/једна стамбена јединица

5. услови ИЗГРАДЊЕ објекта и уређења парцеле

1. Подаци о планираном објекту

- Врста планираних радова: изградња
- Намена објекта: стамбени објект

- Тип објекта: слободностојећи објекат
- Садржај објекта: све у функцији становања
- Број функционалних јединица: 1
- Спратност планираног објекта: П+Пк
- БРГП планираног објекта: 96,28 м²
- Бруто површина приземља: 53,12 м²
- Нето површина објекта: 57,81 м²
- Број паркинг места: једно паркинг место
- Висина објекта (слеме) : 7,43 м
- Облик крова, кровне равни: нема посебних услова, према ИДР-у
- Врста обраде крова: нема посебних услова, према ИДР-у
- Обрада фасаде: нема посебних услова, према ИДР-у
- Светла висина: приземље 2,75 м; поткровље 1,20-2,69 м (према подацима из ИДР)
- Положај објекта на парцели: у свему према ИДР-у, а у складу са условима хоризонталне регулације из плана
- Термичка заштита: у складу са одредбама Правилника о енергетској ефикасности („Службени гласник РС“ број 61/11) предвидети одговарајућу термичку заштиту објекта
- Стабилност објекта: објекат пројектовати за осми степен сеизмичности по МКС

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 Законом и правилницима за изградњу ове врсте објеката као и са правилима уређења и грађења и свим осталим условима садржаним у локацијским условима.

5.2 Урбанистички показатељи :

Површина за обрачун коефицијената износи:

- површина кат.парц.парцеле: 584 м²
- површина под планираним објектом 53,12 м²
- индекс заузетости : 9,10% (< 40%-макс.коэф. за породично становање одређен Планом)

3. Услови приступа и уређења парцеле

Приступ парцели

- Према ИДР, приступ парцели за изградњу је индиректан, преко кат. парцела бр.22/58, 22/14 и 22/1, све у КО Тометино Поље.

Озелењавање слободних површина

- Слободне површине затравити и озеленети уз примену садног материјала који не спречав природно проветравање простора у проценту од минимално 40% површине парцеле. Идејни

решењем је планирано партерно уређење од 76,59% зелених површина.

Паркирање

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

Ограђивање

- грађевинска парцела се може оградити зиданом оградом до висине од 0,90м (рачунајући о коте 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 н грађевинској парцели која се ограђује. Суседне грађевинске парцеле могу се ограђивати живои зеленом оградом која се сади у осовини границе грађевинске парцеле или транспарентнои 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 с отварати ван регулационе линије.

Одводњавање и нивелација

Површинске воде одводе се са парцеле слободним падом према риголама, односно према улиц (код регулисане канализације) са најмањим падом од 1,5 %.

Површинске воде са једне грађевинске парцеле не смеју угрожавати суседне парцеле и објекте нити јавне површине.

Заштита суседних објеката

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

Одлагање отпада

Одлагање комуналног отпада врши се у одговарајуће посуде у сопственом дворишту за породичне стамбене објекте, односно у контејнере смештене на погодним локацијама у склопу парцеле.

6. УСЛОВИ ИМАОЦА ЈАВНИХ ОВЛАШЋЕЊА

Водоводна и канализациона инфраструктура – према Техничким условима за пројектовање и прикључење, бр.8016/1 од 18.10.2024 године, издатим од стране ЈКП "Наш Дом" у претходном поступку ROP-POZ-26686-LOC-1/2024, на предметној локацији нема изграђене водоводне и канализационе мреже која је на одржавању у овом предузећу. Одвођење отпадних вода потребно је решити изградњом непропусне септичке јаме.

Електроенергетска инфраструктура – према ИДР, за снабдевање планираног објекта електричном енергијом предвиђена је уградња соларних панела, па прикључак на електро-енергетску мрежу није потребан.

Министарство одбране – предметна локација за изградњу се налази у зони ограничене изградње која је успостављена око војног комплекса "Краљев сто". Према Обавештењу

прибављеном у претходном поступку ROP-POZ-26686-LOC-1/2024, број 17972-4 од 23.10.2024.године, издатом од стране надлежног Министарства одбране, Сектор за инфраструктуру и услуге стандарда, Управа за инфраструктуру, Београд, нема посебних услова и захтева за прилагођавање потребама одбране земље.

Министарство заштите животне средине – према Уредби о проглашењу предела изузетних одлика „Маљен” ("Службени гласник РС", број 83/2021), катастарска парцела број 22/50 КО Тометино Поље налази се у обухвату површина на којима је утврђен режим заштите III степена, па је за планирану изградњу у претходном поступку ROP-POZ-26686-LOC-1/2024 прибављено Решење о условима заштите природе број 002875004 2024 14850 004 002 501 100 од 04.11.2024.године, издато од Министарства заштите животне средине, Немањина 22-26, Београд.

Сви наведени услови имаоца јвних овлашћења су саставни део ових локацијских услова, и у потпуности се морају испоштовати. За штете настале због непоштовања истих трошкове сноси инвеститор.

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

Овај орган је узео у обзир 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.

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

Увидом у Идејно решење констатовано је да на локацији не постоје објекти које је потребно уклонити ради планиране изградње.

9. ПРОМЕНА НАМЕНЕ ПОЉОПРИВРЕДНОГ ЗЕМЉИШТА

Кат. парцела бр.22/50 КО Тометино Поље има површину 584 м², према врсти земљишта води се као пољопривредно земљиште, а по култури и класи као пашњак 8.класе.

Минимална површина парцеле одређена планом за изградњу ове врсте објеката (слободностојећи објекат породичног становања) износи 300м². У конкретном случају, за изградњу објекта површине (у основи) 53,12 м² уз заузетост парцеле под објектом максимално 40%, потребна је грађевинска парцела минималне површине 135 м². Обзиром на

то да је важећим ППО Пожега за изградњу планираног објекта прописана минимална грађевинска парцела 300м², то је потребно извршити промену намене дела парцеле из пољопривредног у грађевинско земљиште за минимално 300м².

Изградња на пољопривредном земљишту није могућа без промене намене истог, стога је потребно извршити промену намене земљишта пре подношења захтева за издавање грађевинске дозволе.

У складу са чланом 16. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем („Сл.гл.РС“, бр.96/2023), уз захтев за издавање грађевинске дозволе 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.

10. ПОСЕБНИ УСЛОВИ

- Уз захтев за грађевинску дозволу приложити доказ о решеним имовинско-правним односима за приступ локацији за изградњу, који је према ИДР индиректан, преко кат. парцела бр.22/58, 22/14 и 22/1, све у КО Тометино Поље.
- Уз захтев за издавање грађевинске дозволе за стамбени објекат, у инвестиционо-техничкој документацији приложити техничке карактеристике септичке јаме која је приказана на графичком прилогу ИДР-а, ради прибављања дозволе за помоћни објекат (септичка јама) у склопу јединствене грађевинске дозволе за стамбени објекат.
- 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 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 које је поднет захтев.

12. ДОКУМЕНТАЦИЈА ПОДНЕТА УЗ ЗАХТЕВ ЗА ИЗДАВАЊЕ ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА

- Катастарско-топографски план локације израђен од стране СЗР "ГЕОМЕТАР" Ваљево, овера Владан И. Давидовић, инж.геодез., мај 2024. године
- Доказ о уплати (накнада за ЦЕОП и Републичка административна такса)
- Идејно решење (dwg и pdf формат), 0-Главна свеска и 1-Пројекат архитектуре, број техничке документације 73/2024 - ИДР, Пожега, децембар 2024.године, урађено од

стране „DOMUS AUREA“ Пожега, [REDACTED], одговорни пројектант Ђорђе Павловић, м.и.а., број лиценце 300 A00876 19

- Пуномоћје оверено од стране инвеститора
- Списак парцела
- Изјава главног пројектанта у вези начина снабдевања објекта електричном енергијом
- Копија катастарског плана број 952-04-145-18856/2024 од 12.09.2024.године
- Уверење катастра водова број 956-307-22190/2024 од 29.08.2024.године
- Технички услови ЈКП "Наш Дом" бр.8016/1 од 18.10.2024 године

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 може се поднети приговор надлежном Општинском већу у року од три дана од дана достављања локацијских услова.

15. САСТАВНИ ДЕО ИЗДАТИХ ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА ЈЕ

- Графички прилог бр.1 – извод из ИДР-а

- Сви наведени услови имаоца јавних овлашћења у целости и истоветној и идентичној садржини

- Идејно решење (dwg и pdf формат), 0-Главна свеска и 1-Пројекат архитектуре, број техничке документације 73/2024 - ИДР, Пожега, децембар 2024.године, урађено од стране „DOMUS AUREA“ Пожега, [REDACTED], одговорни пројектант Ђорђе Павловић, м.и.а., број лиценце 300 A00876 19.

Обрадила: Мирјана Вајовић, дпп

РУКОВОДИЛАЦ,

Графички прилог бр.1 – извод из ИДР-а
(ситуација из Идејног решења)

