

РЕПУБЛИКА СРБИЈА

Општина Пожега

Општинска управа

Одељење за урбанизам, грађевинарство,

стамбено-комуналне послове и

заштиту животне средине

Број предмета : **ROP-POZ-27808-LOC-1/2024**

Заводни број е-писарница : 002560868 2024 06706 000 000 351 160

08.10.2024.год.

ПОЖЕГА



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

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

за изградњу стамбеног објекта спратности Су+П+1+Пк,
на кат. парцели бр.389/144 КО Тометино Поље, Пожега
са припадајућом септичком јамом

1. ПОДАЦИ О КАТАСТАРСКОЈ ПАРЦЕЛИ/ЛОКАЦИЈИ

1. Подаци по службеној дужности, прибављени у процедури израде ЛУ, са сајта Републичког геодетског завода, Геодетско-катастарски информациона систем, број листа непокретности : 626 КО Тометино Поље, за катастарску парцелу бр.389/144 КО Тометино Поље, укупне површине 381 м² :

Подаци о делу парцеле 1 : **врста земљишта** - шумско земљиште, **култура** – шума 7. класе у целој својој површини.

Имаоц права на парцели Јованић (Драгољуб) Љиљана, **врста права** својина приватна, у уделу 1/1.

1.2 Републички геодетски завод - Сектор за катастар непокретности - Одељење за катастар водова Ужице, издао је Уверење број : 956-307-26122/2024 од 08.10.2024.год., којим се потврђује да сагласно подацима катастра водова за општину Пожега, на кат. парцели бр.389/144 КО Тометино Поље нема евидентираних водова.

1.3 У оквиру процедуре, по службеној дужности, прибављена је Копија катастарског плана бр. 952-04-145-18949/2024 од 17.09.2024.год. од стране Републички геодетски завод – Служба за катастар непокретности Пожега (достављена кроз ЦЕОП дана 03.10.2024.год.).

1.4 Уз захтев за издавање локацијских услова приложен је Катастарско-топографски план локације из маја 2022.год., израђен од стране „GEOPROFIL ING“ Ивањица, Зоран Ђојбашић инг.геодезије.

1.5 Грађевинска парцела : Локацијски услови се издају за катастарску парцелу која испуњава услов за грађевинску парцелу, у складу са чл. 53а Закона о планирању и изградњи («Сл.гл.РС» број 72/09, 81/09-исправка, 64/10-УС, 24/11, 121/12, 42/13-УС, 50/13-УС, 54/13-УС, 98/13-УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 - др. закон, 9/2020, 52/2021 и 62/2023). У предметном случају грађевинска парцела је идентична са катастарском парцелом. Кат. парцела бр.389/144 КО Тометино Поље има довољну површину, ширину фронта и приступ на јавну саобраћајну површину, те испуњава услове за грађевинску парцелу.

2. Анализа и оцена постојећег стања и захтева

Локација на којој је планирана изградња објекта је катастарска парцела бр. 389/144, К.О. Тометино Поље, Дивчибаре, Општина Пожега. Површина парцеле износи 381м². Терен на парцели је, у делу до приступне саобраћајнице, релативно раван, док је доњи део у паду, од североистока ка југозападузападу, са денивелацијом од око 5м. Саобраћајни прилаз парцели (колски и пешачки) обезбеђен је са североисточне стране са приступног пута на кат. парцели бр. 1200 КО Скакавци, Општина Косјерић.

Објекат је пројектован као слободностојећи, спратности Су+Пр+1+Пк. Намена објекта је стамбени објекат за стално или повремено становање. Састоји се од једне стамбене јединице коју чине : улазни трем и трпезарија у сутерену, дневна соба, кухиња и трпезарија, купатило и балкон у приземљу, галерија, соба са купатилом и балкон на 1.спрату и две собе са пресобљем и балконом у поткровљу. Приземље, први спрат и поткровље су повезани унутрашњим степеништем, док се сутерену приступа из дворишта. Ниво приземља је подигнут у односу на коту нивелете приступног пута за 0.05м и њему се приступа директно из дворишта. Висина објекта од коте тротоара је 10,97м. Кота терена код улаз је на -0.20м(+923,60мнмв), од коте приземља (± 0.00). Кота приземља је на (± 0.00) +923,80мнмв. Кота сутерена је на -3.00м (+920,80мнмв.) од коте приземља (± 0.00). Кота 1.спрата је на +2.80м (+926,60мнмв.) од коте приземља (± 0.00). Кота поткровља је на +5.50м (+929,30мнмв.) од коте приземља (± 0.00). Кота слемена двоводног крова је на: +10,77м(+934,57мнмв.), односно на +9,73м (+933,53мнмв.) од коте приземља (± 0.00). Кота венца крова је на: +5,08м(+928,88мнмв.) односно на +1,00м (+924,80мнмв.) од коте приземља (± 0.00). Нагиб крова је 55°. Објекат је постављен у оквиру зоне грађења, која је дефинисана грађевинским линијама. Удаљење објекта од регулационе приступног пута је 5,64м. Удаљење објекта од бочних граница парцела: са јужне стране ка К.П. 389/29–4,91м, са источне стране ка К.П. 389/147–10,74м, са северне стране ка К.П. 389/143–1,50м.

3. ПОДАЦИ О КЛАСИ И НАМЕНИ ОБЈЕКТА

- Према ИДР-у, а у складу са Правилником о класификацији објеката („Службени гласник РС“ бр.22/15), планирани објекат припада објектима :

Стамбене зграде са једним станом,

Издвојене куће за становање или повремени боравак, као што су породичне куће, виле, викендице, летњиковци, планинске колибе, ловачке куће

Максималне површине до 400 м² и максималне спратности П+1+Пк (ПС),

класификациони број 111011,

категорија А – незахтевни објекти,

процентуална заступљеност 100%.

4. НАМЕНА, ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА

- Катастарска парцела бр.389/144 КО Тометино Поље налази се ван градског подручја и обухваћена је Планом генералне регулације "Предеоне целине Тометино поље" - Пожега („Сл. лист општине Пожега“ бр. 8/13 и 6/16).

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

УСЛОВИ ИЗ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ТОМЕТИНО ПОЉЕ

Прелиминарна подела планираног грађевинског подручја је са јединственом зоном туристичког центра и другом ободном зоном рестриктивне изградње која се састоји од две просторне целине северне и јужне.

I ЗОНА – Зона туристичког центра (I фаза реализације)

II ЗОНА – Зона рестриктивне изградње (II фаза реализације)

КОНЦЕПЦИЈА УРЕЂЕЊА И ТИПОЛОГИЈА ГРАЂЕВИНСКИХ ЗОНА И ЦЕЛИНА

Простор је концепцијски подељен према наменама коришћења земљишта, тако да га чини становање са туристичким садржајима, спортом и рекреацијом, акумулацијама и зеленим површинама. Цело подручје се може поделити у више урбанистичких зона:

ЗОНА I - Зона туристичког центра (I фаза реализације)

Ова зона подељена је у 3 целине :

I-1 – Целина централна којој припада предметна локација : Централно место у овој зони заузимају две акумулације („Бела Каменица“ и „Каменица I“), око којих су организовани сви садржаји. У оквиру ове зоне налазе се садржаји : туризма, спорта и рекреације, комерцијални садржаји и услуге као и објекти јавне намене (школа, месна канцеларија).

I-2 – Урбанистичка целина - Целина жичаре. Доминантна намена у оквиру ове зоне је својно становање у функцији сеоског туризма. У оквиру ове зоне је и једна мања жичара скијалишта, параглајдин клуб и тачка слетања параглајдинга.

I-3 – Целина скијалиште Посебна енклава представља целину скијалишта. Планиране су две жичаре и пар скијашких стаза.

4.2. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА

(У зони I –целина I-2)

Основна намена објеката Двојно становање (викенд куће са могућношћу издавања) са компатибилним наменама. Врста и намена објеката који се могу градити: спорт и рекреација, зеленило, услужне делатности и пословање (занатски, трговачки, угоститељски и сл.). Овакви садржаји се могу се градити у оквиру стамбеног објекта или као засебни објекти, односно као основна или претежна намена објекта

Уз стамбени објекат се могу градити и помоћни објекти у виду летње кухиње, гараже, оставе и друго, максималне спратности II+IIк, а максималне висине 6.0m до коте слемена.

Врста и намена објеката чија је изградња забрањена

На подручју Плана забрањена је изградња објеката који би својом функцијом угрозили основну намену простора, односно становање.

За све објекте важе прописи везани за заштиту земљишта и ваздуха. Забрањене су све намене за које се, на основу процене утицаја, установи да угрожавају животну средину и основну намену.

Тип изградње:

- као слободностојећи и двојни објекти

Ширина фронта:

Најмања ширина фронта становања грађевинске парцеле, у зависности од начина

изградње, износи:

слободностојећи објекат 12 m

двојни објекат.....(2x8) 16 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

за слободностојеће објекте мин. 400 m²

за двојне објекте мин. (2x300m²) 600

Дозвољени индекси земљишта (на парцели):

Степен заузетости макс. 30%

Индекс изграђености макс. 0.9

Уређене зелене површине на парцели мин. 35%

Спратност двојног становања максимално П+1+Пк

Изградња подрумских и сутеренских просторија се дозвољава тамо где не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе.

Висина објеката

до коте слемена максимално 12.0 m, до коте венца максимално 8.6 m

Спратност и висина објеката:

Максимална спратност објеката становања може бити до П+1+Пк.

Висина објекта породичног становања износи максимално 8,6m мерено од коте заштитног тротоара објекта до коте венца, односно максимално од коте заштитног тротоара објекта до коте слемена 12,0m, уз могућност формирања пословног простора у приземљу.

Максимална висина надзитета стамбене подкровне етаже износи 1,60m, рачунајући од коте пода поткровне етаже до тачке прелома кровне косине, а одређује се према конкретном случају.

Изградња подрумских и сутеренских просторија се дозвољава тамо где не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе.

Кота приземља у односу на ниво јавног пута одређује се у односу на коту нивелете јавног пута или према нултој коти објекта, и то:

кота приземља нових објеката не може бити нижа од коте нивелете јавног пута,

кота приземља може бити највише до 1,2 m од нулте коте објекта,

за објекте на стрмом терену са нагибом од улице (наниже), када је нулта кота нижа од коте нивелете јавног пута, кота приземља може бити највише до 1,2 m од коте нивелете јавног пута.

за објекте на стрмом терену са нагибом који прати нагиб јавног пута, примењују се правила дата у претходним тачкама овог става.

за објекте који у приземљу имају нестамбену намену (делатност) кота приземља може бити виша од коте тротоара за највише 0,20 m. Свака већа денивелација, али не већа од 1,2m, савладава се унутар објекта.

Положај објекта на парцели:

- Удаљеност новог објекта двојног становања од другог објекта, било које врсте изградње или нестамбеног објекта, може бити најмање 4 m, односно 1/2 висине вишег објекта.

- Најмање дозвољено растојање основног габарита (без испада) објекта двојног становања 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

3. двојне објекте на бочном делу дворишта 4,00m

За изграђене стамбене објекте чије је растојање до границе грађевинске парцеле мање од дозвољених вредности, не могу се на суседним странама предвиђати наспрамни отвори стамбених просторија.

Положај објекта у односу на регулациону линију је одређен грађевинском линијом како је то приказано на графичком приказу бр. 6: "Урбанистичка регулација са грађевинским линијама".

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.

Излаз на јавну саобраћајницу

Грађевинска парцела мора имати излаз на јавну саобраћајницу односно трајно обезбеђен приступ на јавну саобраћајницу.

Ако се грађевинска парцела не ослања директно на јавну саобраћајницу, њена веза са јавном саобраћајницом се остварује преко приступног пута оптималне дужине 50m и минималне ширине 3,5m. Ако се приступни пут користи за једну грађевинску парцелу, може се формирати у оквиру те парцеле, а ако се користи за повезивање две или више грађевинских парцела са јавном саобраћајницом, формира се као посебна парцела.

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.

ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА ОБЈЕКТЕ ВОДОВОДНЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ

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. Забрањена је изградња понирућих бунара.

5. УСЛОВИ ИЗГРАДЊЕ ОБЈЕКТА И УРЕЂЕЊА ПАРЦЕЛЕ

5.1. Подаци о планираном објекту

- РАДОВИ КОЈИ СЕ ВРШЕ : нова изградња.
- ВРСТА ОБЈЕКТА : слободно стојећи
- ТИП ОБЈЕКТА : кућа са једним станом
- НАМЕНА ПЛАНИРАНОГ ОБЈЕКТА : становање или повремени боравак
- САДРЖАЈ ПЛАНИРАНОГ ОБЈЕКТА : све у служби становања
- СПРАТНОСТ ПЛАНИРАНОГ ОБЈЕКТА : Су+Пр+1+Пк
- БРГП (без сутерена) : 161,21 м²
- БРУТО изграђена површина : 227,21 м²
- НЕТО површина : 181,03 м²
- БРУТО ПОВРШИНА ПРИЗЕМЉА : 69,93 м²
- ПОВРШИНА ЗЕМЉИШТА ПОД ОБЈЕКТОМ/ЗАУЗЕТОСТ : 69,93 м²
- СПРАТНА ВИСИНА : променљива сутерен -3.00м, приземље – 2,80м, 1.спрат -2,70м
- ВИСИНА ОБЈЕКТА (слеме) : 10,77м/9,73м мерено од коте готовог пода приземља
- ПОЗИЦИЈА ОБЈЕКТА : Према графичком прилогу Ситуација ИДР-а, објекат је позициониран у оквиру грађевинских линија.
 - ОБЛИК КРОВА, КРОВНЕ РАВНИ : према ИДР
 - ВРСТА КРОВНОГ ПОКРИВАЧА : према ИДР
 - ОТВОРИ НА ФАСАДИ : без ограничења, према ИДР.
 - ОБРАДА ФАСАДЕ : према ИДР
 - СНЕГОБРАНИ И ОЛУЦИ : обавезно постављање
 - ИЗГРАДЊА ПОДРУМСКИХ И СУТЕРЕНСКИХ ПРОСТОРИЈА : дозвољава се тамо где не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе.
 - ИЗГРАДЊА СЕПТИЧКЕ ЈАМЕ : минимално 2,0 м од оgrade комплекса; минимално 5,0 м од објекта; минимално 10,0 м од регулационе линије и минимално 20,0 м од бунара.
 - САОБРАЋАЈНИ ПРИСТУП – Према подацима из Главне свеске ИДР, колски и пешачки приступ на парцелу планиран је са постојеће ул.Горњи Раствовац чији положај је видљив на порталу geosrbija.rs, а који је у оквиру регулације планиране саобраћајнице, а према карти План саобраћаја Плана генералне регулације "Предеоне целине Тометино поље" – Пожега. Попречни профил планиране саобраћајнице је ширине 9,00 м.
 - 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.

5.2 Услови уређења парцеле

- **Слободне површине** затравити и озеленети уз примену садног материјала који не спречава природно проветравање простора. ИДР-ем је планирано 70,00% зелених површина, што задовољава услов из ППР Пожеге са мин 20% зелених површина.

- **Одводњавање** решити у границама сопствене парцеле. Кроз уређење слободних површина и нивелацију терена решити одводњавање атмосферске воде до реципијента, тако да површинска

вода не угрожава суседне парцеле и објекте, нити јавне површине.

- **Ограђивање** : Грађевинска парцела се може оградити зиданом оградом до висине од 0,90м (рачунајући од коте тротоара), или транспарентном оградом до висине од 1,40м. Зидане и друге врсте ограда постављају се на регулациону линију тако да ограда, стубови ограде и капије буду на грађевинској парцели која се ограђује. Суседне грађевинске парцеле могу се ограђивати живом зеленом оградом која се сади у осовини границе грађевинске парцеле или транспарентном оградом до висине 1,40м, која се поставља према катастарском плану и операту, тако да стубови ограде буду на земљишту власника ограде. Врата и капије на уличној оградни не могу се отварати ван регулационе линије.

- **Паркирање и гаражирање возила** је обавезно у оквиру сопствене грађевинске парцеле, изван површине јавног пута, у односу минимално једно паркинг или гаражно место/једна стамбена јединица, у конкретном случају за планирани објекат износи минимално 1 паркинг или гаражно место, што је испоштовано ИДР-ем.

- **Одлагање комуналног отпада** : Одлагање отпада вршити у контејнере смештене на погодним локацијама у склопу парцеле, а у складу са прописима за објекте одређене намене.

- **Санитарно уређење парцеле** : До изградње јавне уличне водоводне и канализационе мреже предвиђен је алтернативни начин водоснабдевања, док је одвођење отпадних вода предвиђено преко водонепропусне септичке јаме затвореног типа, која је планирана у границама катастарске парцеле број 389/144 КО Тометино поље. Планом генералне регулације "Предеоне целине Тометино поље" - Пожега („Сл. лист општине Пожега“ бр. 8/13 и 6/16), забрањена је изградња понирућих бунара. Након изградње инфраструктурне мреже водовода и канализације објекат прикључити на спољну мрежу. Прецизан положај прикључка и капацитет предвидети кроз разраду пројекта за грађевинску дозволу. На графичком прилогу, дат је приказ водонепропусне септичке јаме али не и бунара.

3. Урбанистички показатељи

- површина парцеле : 381,00 м²

- површина под планираном изградњом : 69,93 м²

- индекс заузетости : 18,35 % < 30 % (макс. дозвољени индекс одређен Планом)

6. Услови за прикључење на инфраструктуру

Водоводна и канализацијона инфраструктура – према наводима из ИДР-а, Пројектом је предвиђено снабдевање са сопственог извора. Предвиђено је снабдевање водом за пиће за санитарнохигијенске потребе као и водом за одржавање и прање уређених површина. Одвођење отпадних вода из објекта биће решено изградњом водонепропусне септичке јаме.

Електроенергетска инфраструктура – према наводима из ИДР-а, није потребан прикључак на дистрибутивну мрежу. Снабдевање електричном енергијом вршиће се преко соларних панела.

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

- нису евидентирани, парцела представља неизграђено земљиште.

8. Промена намене пољопривредног земљишта

Кат. парцела бр.389/144 КО Тометино Поље, у површини од 381 м², по врсти земљишта води се као шумско земљиште, култура - шума 7. класе. Према Карти Планирана намена површина, кат. парцела бр.389/139 КО Тометино Поље одређена је као – Двојно становање у функцији сеоског туризма

У складу са чл.88 Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“ број 72/09, 81/09-исправка, 64/10-УС, 24/11, 121/12, 42/13-УС, 50/13-УС, 98/13-УС, 132/14, 145/14, 83/2018, 31/2019, 37/2019-др закон, 9/2020, 52/2021 и 53/2023), власник катастарске парцеле којој је промењена намена из пољопривредног и шумског у грађевинско земљиште, дужан је да плати накнаду за промену намене земљишта пре издавања грађевинске дозволе, у складу са законом којим се уређује пољопривредно земљиште или законом којим се уређује шумско земљиште. Од дана ступања на снагу планског документа Плана генералне регулације "Предеоне целине Тометино поље" - Пожега („Сл. лист општине Пожега“ бр. 8/13 и 6/16), којим је извршена промена намене пољопривредног и шумског земљишта у грађевинско земљиште, власник таквог земљишта остварује сва права власника на грађевинском земљишту, у складу са овим законом.

Извршити промену намене из шумског у грађевинско земљиште за целу површину парцеле.

9. Посебни услови

- Према наводима из ИДР-а, пројектом је предвиђено снабдевање са сопственог извора али није образложено на који начин, тј. да ли се вода доводи из неког оближњег извора или са бунара, цистерне за воду и сл.). Начин водоснабдевања решити кроз захтев за издавање грађевинске дозволе одн. решења о одобрењу за извођење радова за помоћне објекте (септичка јама и бунар).
- Уз захтев за издавање грађевинске дозволе, у потребној документацији, приказати техничке карактеристике септичке јаме на ситуацији, ради прибављања јединствене грађевинске дозволе за стамбени и помоћне објекте (септичка јама и бунар).
 - Такође, могуће је, у посебном поступку, поднети захтев за прибављање решења о одобрењу за извођење радова за помоћне објекте (септичка јама и бунар). Септичка јама као и бунар, спадају 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.
 - у фази пројектовања и извођења радова са свим припадајућим инсталацијама, опремом и уређајима, применити мере заштите од пожара утврђене важећим законима, техничким прописима, стандардима и другим актима којима је уређена област заштите од пожара, као и Условима за заштиту од пожара, дефинисаних планом и наведених у овом акту.

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

- Катастарско-топографски план локације из маја 2022.год., израђен од стране „GEOPROFIL ING“ Ивањица, Зоран Ћојбашић инг.геодезије.
- Доказ о уплати (накнада за ЦЕОП и за изравну ЛУ)
- Идејно решење у pdf и dwg формату (0-Главна свеска, 1-Пројекат архитектуре)број техничке документације ИДР-02-08/2024-0, Бајина Башта из августа 2024.год. урађено од стране Архитектонски студио ARCHIFRAME Бајина Башта, ██████████, Бајина Башта, одговорно лице и пројектант Јелисавчић Милош, Маст.инж.арх., број лиценце: 321 A267 21.
- Пуномоћје.

11. Рок важности локацијских услова

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

12. Обавезе инвеститора

- Захтев за издавање грађевинске дозволе предати искључиво у електронској форми, а све у складу са Правилником о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем ("Службени гласник РС", бр.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.

13. Поука о правном средству

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

Саставни део издатих локацијских услова је :

- Графички прилог бр.1,
- Идејно решење у pdf и dwg формату, број техничке документације ИДР-02-08/2024-0, из августа 2024.год. урађено од стране Архитектонски студио ARCHIFRAME Бајина Башта, ██████████, Бајина Башта, одговорно лице и пројектант Јелисавчић Милош, Маст.инж.арх., број лиценце: 321 A267 21.

ПО Начелнице ОУ Пожега,

Драгана Стефановић, дипл.инж.арх.

Графички прилог бр.1

