

РЕПУБЛИКА СРБИЈА

Општина Пожега

**Општинска управа**



Одељење за урбанизам, грађевинарство,

стамбено-комуналне послове и

заштиту животне средине

Е-писарница : 003390683 2024 06706 000 000 351 160

**ROP-POZ-23113-LOC-2/2024**

08.12.2024.године

ПОЖЕГА

Одељење за урбанизам, грађевинарство, стамбено - комуналне послове и заштиту животне средине Општинске управе Пожега, решавајући по захтеву инвеститора Дејана Марковића из Београда, [REDACTED], поднетог преко пуномоћника Д.А. СТУДИО, [REDACTED], лице које је потписало захтев Дарко Ђорђевић из Лазаревца, [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 Плана генералне регулације предеоне целине „Тометино Поље“ („Службени лист општине Пожега“ број 8/13 и 6/16 ) издаје

### ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

за изградњу стамбеног објекта - викендице, спратности Су+П

на кат. парц. бр. 872/8 КО Тометино Поље

#### 1. Подаци о катастарској парцели / локацији

1. На основу електронски прибављених података из базе катастра непокретности Републичког геодетског завода - Геодетско-катастарски информациони систем од 08.12.2024.године, катастарска парцела бр.872/8 КО Тометино Поље (Лист непокретности број 1175) је површине 524 м<sup>2</sup>, према врсти земљишта се води као пољопривредно земљиште, а по култури пашњак 8.класе. Имаоци права на парцели су Марковић Сања, приватна својина у уделу заједничка имовина супружника 1/1 и Марковић (Будимир) Дејан, приватна својина у уделу заједничка имовина супружника 1/1.
2. У оквиру обједињене процедуре, у претходном поступку ROP-POZ-23113-LOC-1/2024, по службеној дужности прибављена је Копија катастарског плана број

952-04-145-17166/2024 од 20.08.2024.године, издата од стране РГЗ- Службе за катастар непокретности Пожега.

- У оквиру обједињене процедуре, у претходном поступку ROP-POZ-23113-LOC-1/2024, по службеној дужности прибављено је Уверење број 956-307-19569/2024 од 31.07.2024.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.872/8 КО Тометино Поље нема евидентираних водова.

**1.4** Уз захтев за издавање локацијских услова приложен је Катастарско-топографски план кат. парцела бр.872/8 и 872/6, обе у КО Тометино Поље од октобар 2024.године, урађен од Биро за геодетско-техничке послове "ГЕОПРЕМЕР" Миломир Нешовановић ПР, Ивањица, [REDACTED], овера Миломир М. Нешовановић, мастер инж. геодез., лиценца бр. 01 0429 16.

**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 872/8 КО Тометино Поље има довољну површину, ширину фронта парцеле према саобраћајници и директан приступ на јавну саобраћајну површину, па испуњава услове за грађевинску парцелу.

## 2. АНАЛИЗА И ОЦЕНА ЗАХТЕВА

Грађевинску парцелу чини кат. парцела бр. 872/8 КО Томатино Поље, укупне површине 524.00м<sup>2</sup>. Локација се налази у простору обухваћеним Планом генералне регулације предеоне целине Тометино Поље („Сл.гл.општине Пожега“ бр.8/13 и 6/16). На основу планиране намене површина урбанистичког плана, кат.парцела се налази у зони I, зони туристичког центра целини I-2, прва фаза реализације. Предметна парцела се налази у грађевинском реону простору намењеном руралном становању у функцији сеоског туризма. Приступ парцели-колски и пешачки приступ је обезбеђен преко кат. парцеле бр. 872/6 КО Томатино Поље, са југозападне стране (ул.Дивчибарска), инвеститор је приложио уговор о праву службености пролаза. Терен је у паду од севера ка југу.

Објекат је стамбени спратности Су+П. Кота приземља је 721.40 м. Објекат је слободно стојећи. Удаљеност новопроектваног објекта од границе парцеле ка кат. парцели бр. 872/6 КО Томатино Поље-североисток износи 10.00м. Удаљеност новопроектваног објекта од границе парцеле ка кат. парцели бр. 872/7 КО Томатино Поље износи 2.50м, удаљеност новопроектваног објекта од границе парцеле ка кат. парцели бр.872/6 КО Томатино Поље југозапад износи 10.48м, удаљеност новопроектваног објекта од границе парцеле ка кат. парцели бр. 872/9 КО Томатино Поље износи 2.50м. У оквиру парцеле предвиђена су два паркинг места. Зелене површине у нивоу партера су планиране на неизграђеној и незастртој површини парцеле.

У складу са условима јавних предузећа, предвиђено је прикључење објекта на јавну канализациону и водоводну мрежу, уколико нема услова предвиђена је изградња бунара и водонепропусне септичке јаме, грејање и струја је преко соларних панела. Соларни панели се уграђују на крову куће. Соларни панели капацитета до 25 kW идеалан су избор за кућу од 180 м<sup>2</sup>, пружајући енергетски ефикасан и еколошки прихватљив начин снабдевања електричном енергијом. Овај систем може покрити значајан део потреба за енергијом домаћинства, укључујући грејање, хлађење, освету и кућанске уређаје. Инсталација соларних панела доприноси смањењу угљеничног отиска. Уз оптималну оријентацију и поставку панела,

могући су значајни уштеди и могућност продаје вишка енергије мрежи, чинећи овај систем исплативим и дугорочним решењем за одрживо становање.

### 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 м<sup>2</sup> 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 872/8 КО Тометино Поље налази се у простору обухваћеним Планом генералне регулације предеоне целине «Тометино Поље» («Сл. гл. општине Пожега» број 8/13 и 6/16). На основу планиране намене површина урбанистичког плана, катастарска парцела број 872/8 КО Тометино Поље се налази у ЗОНИ I, зони туристичког центра, целини I-2, прва фаза реализације. Предметна парцела се налази у грађевинском реону, простору намењеном руралном становању у функцији сеоског туризма.

НАМЕНА, правила уређења и грађења на основу планског документа

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

##### ***Основна намена објеката:***

Породично становање са компатибилним наменама.

##### ***Врста и намена објеката који се могу градити- могуће претеће намене:***

Објекти јавних намена и служби, зеленило, услужне делатности и пословање (занатски, трговачки, угоститељски и сл.), и евентуално мала привреда под одређеним условима и уколико испуњавају све услове заштите животне средине. Овакви садржаји се могу градити у оквиру стамбеног објекта или као засебни објекти, односно као основна или претежна намена објекта.

##### ***Врста и намена објеката чија је изградња забрањена:***

Забрањене су све намене за које се, на основу процене утицаја, установи да угрожавају животну средину и основну намену.

За **постојеће становање** на посматраном подручју важе правила грађења као за рурално становање (важи за обе фазе реализације).

**Тип изградње:**

- као слободностојећи објекти

Најмања **ширина фронта** грађевинске парцеле износи:

слободностојећи објекат .....10 m

<b>Величина грађевинских парцела:</b> Простор за становање (ниво парцеле)	макс.	100% површине
---------------------------------------------------------------------------	-------	---------------

Простор за пословне и централне функције (ниво парцеле)	макс.	100% површине
---------------------------------------------------------	-------	---------------

**Величина грађевинске парцеле породичног становања**

за слободностојеће објекте	Мин.	400 m <sup>2</sup>
----------------------------	------	--------------------

**Величина грађевинске парцеле за комерцијалне садржаје** (у оквиру ових целина) је иста као и за породично становање.

<b>Дозвољени индекси земљишта (на парцели):</b> <b>Степен заузетости</b>	макс.	40%
-----------------------------------------------------------------------------	-------	-----

<b>Индекс изграђености</b>	макс.	0.4
----------------------------	-------	-----

<b>Уређене зелене површине</b>	на парцели	мин. 30%
--------------------------------	------------	----------

До коначне реализације плана (његових намена и изградње саобраћајница) постојећи објекти се задржавају и могуће су мање измене без промене габарита (адаптација, санација, као и претварање таванског простора у користан простор). Ово правило примењује се и код интервенције на постојећим објектима који не испуњавају неке од услова везаних за неопходна растојања од граница парцеле и од суседних објеката, или се премашују прописани индекси за изградњу земљишта, као и код објеката предвиђених за рушење и оних који се налазе између две регулационе линије.

Спратност и висина објеката:

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

	<b>Спратност стамбених објеката</b>	максимално	П+1+Пк
	<b>Висина објеката</b>		метара
	до коте слемена	максимално	10.0 m

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

### **Грађевинска линија:**

Растојање између регулационе и грађевинске линије је по правилу минимално 3 m, осим када се изградња врши у регулисаном делу улице у коме се регулациона и грађевинска линија поклапају (подручје које већ има формирану регулацију).

### **Положај објекта на парцели:**

	<b>Положај објекта у односу на регулациону линију</b>		
	За све улице	дефинисано на графичком прилогу бр. 6.	
	<b>Удаљења од суседних објеката</b>		
	слободностојећи	минимум	4 m

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

1.	слободностојеће објекте на делу бочног дворишта северне оријентације	1,50m
2.	слободностојеће објекте на делу бочног дворишта јужне оријентације	2,50m

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.

### **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 отворити ван регулационе линије.

### ***Услови за изградњу других објеката на парцели:***

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

Уз стамбени објекат се могу градити помоћни и економски објекти максималне спратности П+Пк, а максималне висине до 4,6m од коте заштитног тротоара објекта до венца.

- **Помоћни објекат** – гаража, остава, летња кухиња, водонепропусна бетонска септичка јама (прелазно решење до прикључења на насељску канализациону мрежу), бунар, цистерне за воду и слично.

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

- **Економски објекат** – сточне стаје, испусти за стоку, ђубришта, пољски клозети, пушнице, сушнице, кош, амбар, надстрешница за машине и возила, магацини хране, објекти намењени исхрани стоке, млекара, санитарни пропусник, магацин хране за сопствену употребу и др. Ови објекти се могу градити у економском делу парцеле.

Међусобна удаљеност стамбеног и помоћног објекта зависи од организације дворишта као и самих објеката у дворишном простору и на удаљености од 1,5 m од суседа. Објекат може бити и на граници парцеле уз сагласност суседа.

### **- Санитарне отпадне воде**

У насељима у којима не постоји канализација, отпадне воде насеља се евакуишу у септичке јаме. Полазиште за њихово грађење је следеће:

- септичке јаме су водонепропусни објекти који служе само за привремено одлагање отпадних вода, јер се оне морају редовно празнити црпљењем њиховог садржаја и његовим одношењем на одговарајућу локацију (у ППОВ након његове реализације). Септичке јаме се третирају само као прелазно решење за локалну санитацију на нивоу домаћинства или комплекса, до изградње канализационе мреже насеља.

- септичке јаме поставити: минимално 2,0 м од 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.

## **Паркирање**

Паркирање и гаражирање возила за потребе власника односно корисника породичних стамбених објеката свих типова изградње, обезбеђује се на сопственој грађевинској парцели изван површине пута.

Потребан број паркинг и гаражних места се одређује по критеријуму: једно паркинг место по једној стамбеној јединици, једно паркинг место за сваких 70m<sup>2</sup> пословног простора односно, уколико је пословни простор мање површине, по једном објекту пословања обезбедити једно место за паркирање (или гаражирање) по једном пословном простору.

## **АРХИТЕКТОНСКО ОБЛИКОВАЊЕ**

### **ИСПАДИ**

Испади код објеката који су на регулационој линији дозвољени су само у виду фасадне пластике – максимум 30cm, и балкони до 80cm и то на висини преко 4 m. Код осталих случајева делови објеката са испадима већим од 1,20 m не могу прелазити грађевинску линију. Хоризонтална пројекција испада поставља се на грађевинску линију.

### **СПОЉНЕ СТЕПЕНИЦЕ**

-Отворене спољне степенице могу се поставити на објекат (предњи део) ако је грађевинска линија 3m увучена у односу на регулациону линију и ако савладавају висину до 0,90 m.

- Отворене спољне степенице које савладавају висину већу од 0,90 m, постављају се на грађевинску линију, односно улазе у габарит објекта.

Код објеката на регулационој линији нису дозвољене спољне степенице.

### **СТРЕХЕ И ЗАБАТИ**

Најмање растојање хоризонталне пројекције стрехе од линије суседне грађевинске парцеле износи 0,90 m.

Решењем косих кровова суседних објеката који се додирују обезбедити да се вода са крова једног објекта не слива на други објекат.

Изградњом крова не сме се нарушити ваздушна линија суседне парцеле а одводња атмосферских падавина са кровних површина мора се решити у оквиру грађевинске парцеле на којој се гради објекат.

Код постојећих објеката који се реконструишу, а не може се обезбедити услов из става 1 ове тачке, није дозвољено постављање стрехе.

Забатни зид не сме прећи висину суседног објекта и не сме по габариту бити већи од суседног објекта.

## **СПОЉНИ ИЗГЛЕД ОБЈЕКТА (ОБРАДА) И АРХИТЕКТОНСКО ОБЛИКОВАЊЕ**

Спољни изглед објекта, облик крова, примењени материјали, боје и други елементи утврђују се идејним архитектонским пројектом.

Фасаде објеката могу бити малтерисане, у боји по жељи Инвеститора, од фасадне опеке, камене или керамичке облоге или у комбинацији ових материјала и стаклених површина.

Архитектонским облицима, употребљеним материјалима и бојама мора се тежити ка успостављању јединствене естетски визуелне целине у оквиру грађевинске парцеле и на нивоу блока, односно дуж потеза регулације.

Кровни покривач је у зависности од нагиба кровне конструкције.

Калкански зидови не могу бити према улици.

## **ОГРАДА**

Грађевинске парцеле *породичног становања* могу се оградавати зиданом оградом до висине 0.90m (рачунајући од коте тротоара) или транспарентном оградом до висине од 1.4m.

Транспарентна ограда се поставља на подзид висине максимално 0,2m а код комбинације зидани део ограде може ићи до висине од 0,9 m.

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 оградајује.

Дозвољено је преградавање 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 оградавати живом зеленом оградом која се сади у осовини границе грађевинске парцеле или транспарентном оградом до висине 1.4m која се поставља према катастарском плану и операту, тако да стубови ограде буду на земљишту власника ограде.

Врата и капије се не могу отворати ван регулационе линије.

Објекти *вишепородичног становања* у отвореном типу блока се не могу оградавати, осим уколико се одвајају од постојећег, породичног становања.

## **БРОЈ ОБЈЕКТА НА ГРАЂЕВИНСКОЈ ПАРЦЕЛИ**

На једној грађевинској парцели није ограничен број објеката, у границама дозвољеног индекса заузетости и изграђености за одређену намену.



Уз стамбене објекте, у оквиру грађевинске парцеле, могу се градити и објекти других садржаја који су у функцији компатибилној становању, као и помоћни објекти у зависности од целине у којој се налазе (летња кухиња, остава, гаража и сл.). Економски објекти су дозвољени искључиво код становања ниске густине.

У случају изградње више објеката на парцели не смеју се прекорачити урбанистички показатељи и морају се поштовати сви други услови дефинисани посебним правилима за одређени тип изградње и намену парцеле.

## **5. услови ИЗГРАДЊЕ објеката и уређења парцеле**

### **1. Подаци о планираном објекту**

- Врста планираних радова: изградња
- Намена објекта: стамбени објекат
- Тип објекта: слободностојећи објекат
- Садржај објекта: све у функцији становања
- Број функционалних јединица: 1
  
- Спратност планираног објекта: Су+П
- Бруто површина приземља: 150,60 м<sup>2</sup>
- Укупна бруто изграђена површина: 183,70 м<sup>2</sup>
- Укупна нето површина: 148,65 м<sup>2</sup>
- Број паркинг места: 2
- Висина објекта (слеме) : 5,96 м
- Спратна висина: 2,25 м -сутерен; 2,67 , приземље
- Облик крова, кровне равни: према ИДР-у
- Врста обраде крова: према ИДР-у
- Обрада фасаде: према ИДР-у
- Положај објекта на парцели: према ИДР-у, а у складу са условима хоризонталне регулације из плана
- Приступ објекту: са кат. парцеле бр.872/6 КО Тометино Поље, према Уговору о службености пролаза
- 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: 524 м<sup>2</sup>
- бруто површина под планираним објектом: 150,60 м<sup>2</sup>
- укупна бруто површина планираног објекта: 183,70 м<sup>2</sup>
- индекс заузетости : 28,74% (< 40%-максимални коефицијент дефинисан Планом)

### 5.3 Услови уређења парцеле

#### Озелењавање слободних површина

- Слободне површине затравити и озеленети уз примену садног материјала који не спречав природно проветравање простора у проценту од минимално 30% површине парцеле. Идејни решењем је планирано партерно уређење од 68 % зелених површина (површина зеленила : партеру је 356,40 м<sup>2</sup>).

#### 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. Према ИДР је обезбеђено дв паркинг места.

#### 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 живо зеленом оградом која се сади у осовини границе грађевинске парцеле или транспарентно 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 отворати ван регулационе линије.

#### Одводњавање и нивелација

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

Атмосферске воде са крова и околних платоа одвести до зелених површина или спровести риголама до јавних површина (код регулисане атмосферске канализације). Површинске воде с 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 изградњ 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 ЗА ПРИКЉУЧЕЊЕ НА ИНФРАСТРУКТУРУ

**Саобраћајна инфраструктура** – колски и пешачки приступ парцели је са југозападне стране, са кат парцеле бр.872/6 КО Тометино Поље, према Уговору о службености пролаза ОПУ:631-2024.

**Водоводна и канализациона инфраструктура** – према Техничким условима за пројектовање и прикључење бр.7171/1 од 04.10.2024 године, издатим од стране ЈКП "Наш Дом" и прибављеним у претходном поступку ROP-POZ-23113-LOC-1/2024, је наведено да за предметну локацију не постоји могућност прикључења на водоводну и канализациону мрежу јер исте нису изграђене, те да је одвођење отпадних вода потребно изградити водонепропусну септичку јаму. У Идејном решењу у оквиру овог поступка, према подацима Главне свеске, предвиђено је снабдевање објекта водом из сопственог бунара и изградња водонепропусне септичке јаме.

**Електроенергетска инфраструктура** – инвеститор је одустао од концепта прикључења планираног објекта на јавну електроенергетску инфраструктуру и ИДР у овом поступку је предвидео снабдевање објекта електричном енергијом тако што ће се уградити соларни панели капацитета до 25 kW.

**Телекомуникациона инфраструктура** – према Техничким условима за прикључење на јавну телефонску мрежу бр.422122/2-2024 од 01.10.2024 године прибављеним у претходном поступку ROP-POZ-23113-LOC-1/2024, издатим од стране „ТЕЛЕКОМ СРБИЈА“ АД - Одељење за планирање и изградњу мреже Ужице, Пријепоље.

**Сви наведени технички услови 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 па 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

Катастарска парцела бр.872/8 КО Тометино Поље је површине 524 м<sup>2</sup>, према врсти земљишта се води као пољопривредно земљиште, а по култури пашњак 8.класе.

Минимална површина парцеле одређена Планом за изградњу ове врсте објеката (слободностојећи објекат руралног становања) износи 400 м<sup>2</sup>. У односу на површину под планираним објектом (150,60 м<sup>2</sup>), грађевинска парцела површине 400 м<sup>2</sup> задовољава максимални коефицијент заузетости (40%) који је Планом дефинисан.

Потребно је извршити промену намене дела парцеле из пољопривредног у грађевинско земљиште за минимално 400 м<sup>2</sup>.

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

- Имајући у виду да се према евиденцији Републичког геодетског завода - Геодетско-катастарски информациони систем од 08.12.2024.године, као имаоци права својине на катастарској парцели бр.872/8 КО Тометино Поље воде Марковић Сања, приватна својина у уделу заједничка имовина супружника 1/1 и Марковић (Будимир) Дејан, приватна својина у уделу заједничка имовина супружника 1/1, уз захтев за издавање грађевинске дозволе потребно је приложити сагласност другог сувласника за планирану изградњу, или захтев за грађевинску дозволу поднети на име оба сувласника парцеле.
- Графички прилог ситуације у пројекту за грађевинску дозволу за изградњу предметног стамбеног објекта допунити објектом септичке јаме (положај-у складу са условима овог плана, габарити, прикључни цевовод).
- 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.
- Обавеза је инвеститора и извођача радова да се придржавају Уредбе о начину и поступку управљања отпадом од грађења и рушења („Сл.гл. РС“, бр.93/2023 и 94/2023-испр.) и спроводи мере за управљање отпадом од грађења и рушења.

Мере за управљање отпадом од грађења и рушења су :

- 1) издвајање корисних компоненти из и са објекта пре започињања грађевинских и других радова, које се не сматрају отпадом у складу са законом којим се прописује управљање отпадом и које могу поново да се употребе у исту сврху за коју су произведени (опека, цреп и сл.);
  - 2) спречавање мешања опасног и неопасног отпада од грађења и рушења и мешања различитих врста отпада;
  - 3) спречавање разношења, разливања, истицања опасног отпада у земљиште, површинске и подземне воде и ваздух;
  - 4) одређивање места за привремено складиштење отпада од грађења и рушења на месту настанка, односно на градилишту;
- 5) испитивање и класификацију отпада од грађења и рушења;
- 6) извођење радова на начин да се спречава настајање отпада;
- 7) подстицање поновне употребе и поновног искоришћења отпада од грађења и рушења;
- 8) вођење евиденције и извештавање о количини и врсти генерисаног отпада од грађења и рушења, као и о третману ком је подвргнут.

#### 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. УЗ ЗАХТЕВ ЗА ИЗДАВАЊЕ ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА ПРИЛОЖЕНО ЈЕ :

- Катастарско-топографски план кат. парцела бр.872/8 и 872/6, обе у КО Тометино Поље од октобар 2024.године, урађен од Биро за геодетско-техничке послове "ГЕОПРЕМЕР" Миломир Нешовановић ПР, Ивањица, [REDACTED], овера Миломир М. Нешовановић, мастер инж. геодез., лиценца бр. 01 0429 16
- 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 33-1/2024, Лазаревац, новембар 2024.године, урађено од стране Д.А. СТУДИО, [REDACTED], одговорни пројектант Дарко Ђорђевић, дипл. инж. арх., број лиценце 300 4118 03
- Пуномоћје
- Уговор о службености пролаза ОПУ:631-2024
- Изјашњење пројектанта по примедбама

- Списак катастарских парцела

### 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 технички услови у целости и истоветној и идентичној садржини

- Идејно решење (dwg и pdf формат), 0-Главна свеска и 1-Пројекат архитектуре, број техничке документације 33-1/2024, Лазаревац, новембар 2024.године, урађено од стране Д.А. СТУДИО, [REDACTED], одговорни пројектант Дарко Ђорђевић, дипл. инж. арх., број лиценце 300 4118 03

Обрадила: Мирјана Вајовић, дипл. просторни планер

ПО ОВЛАШЋЕЊУ НАЧЕЛНИКА ОУ ПОЖЕГА,

Решење број 002987953 2024 06706 000 000 000 001 04 01

од 02.12.2024.године

Драгана Стефановић, дипл. инж. арх

Графички прилог бр.1 – извод из ИДР-а

(ситуација из Идејног решења)

