

РЕПУБЛИКА СРБИЈА

Општина Пожега

Општинска управа

Одељење за урбанизам, грађевинарство,

стамбено-комуналне послове и

заштиту животне средине

број предмета : **ROP-POZ-1783-LOC-1/2025**

заводни број е-писарница : **000238505 2025 06706 000 000 351 160**

13.02.2025.год.

**Пожега**



Одељење за урбанизам, грађевинарство, стамбено - комуналне послове и заштиту животне средине Општинске управе Пожега, решавајући по захтеву за локацијске услове, инвеститора правно лице МИЛУН ОБРАДОВИЋ ПР РАДЊА ЗА ПРИПРЕМУ ПРОИЗВОДА ЗА ТРЖИШТЕ ВИС ФРИГО ВИСИБАБА (МБПЛ [REDACTED], ПИБ [REDACTED]) из Пожеге, поднет преко пуномоћника Мирослава Филиповића (ЈМБГ [REDACTED]) из Пожеге, место [REDACTED], а на основу члана 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), Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем („Сл.гл.РС“, бр.96/2023), Уредбе о локацијским условима („Сл.гласник РС“ број 87/2023) и Просторног плана општине Пожега („Службени лист општине Пожега“, бр.8/13), овлашћено лице по Решењу о овлашћењу бр.002987953 2024 06706 000 000 000 001 04 01 од 02.12.2024.год., издаје

### ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

за реконструкцију са доградњом зграде у пољопривредне сврхе

на кат. парцелама бр.938 и 1002 КО Висибаба,

са припремним радовима

(рушење дела постојећег објекта са ознаком 4 по катастру на кат. парцели бр.938)

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

1. Подаци прибављени из базе катастра непокретности Републичког геодетског завода од 11.02.2025.год.

Кат. парцела број 938 КО Висибаба (бр. извода 2116) површине 2620 м<sup>2</sup>, према врсти земљишта води се као ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ ИЗВАН ГРАЂЕВИНСКОГ ПОДРУЧЈА, а по култури на следећи начин :

- Бр. дела парцеле 1 : земљиште под зградом и другим објектом у површини од 91 м<sup>2</sup>, по начину коришћења породична стамбена зграда, правни статус објекта објекат уписан по закону о озакоњењу објеката, спратности П+1, имаоаца права на објекту Обрадовић (Милојко) Миломир, својина приватна у уделу 1/1.
- Бр. дела парцеле 2 : земљиште под зградом и другим објектом у површини од 40 м<sup>2</sup>, по начину коришћења помоћна зграда, правни статус објекта објекат изграђен без одобрења за градњу, спратности П+0, имаоаца права на објекту Обрадовић (Милојко) Миломир, својина приватна у уделу 1/1. Као терет на објекту уписано је објекат изграђен без дозволе са датумом уписа 30.12.2005. (напомена : објекат не постоји на Копији плана прибављеној од стране РГЗ, СКН Пожега).

- Бр. дела парцеле 3 : земљиште под зградом и другим објектом у површини од 245 м<sup>2</sup>, по начину коришћења зграда пословних услуга-хладњача, правни статус објекта објекат уписан по закону о озакоњењу објеката, спратности П+Пк, имаоаца права на објекту Обрадовић (Милојко) Миломир својина приватна у уделу 1/1.
- Бр. дела парцеле 4 : земљиште под зградом и другим објектом у површини од 260 м<sup>2</sup>, по начину коришћења помоћна зграда-део-економски објекат, правни статус објекта објекат уписан по закону о озакоњењу објеката, спратности п+пк, имаоаца права на објекту Обрадовић (Миломир) Милун, својина приватна у уделу 1/1. Као терет на објекту са датумом уписа 29.06.2016. објекат бр.5 са кат. парцеле 938 је укупне површине 310 м<sup>2</sup>, од чега се 260 метара квадратних налази на кат. парцели бр.938 а преостали део од 50 м<sup>2</sup> је на кат. парцели бр. 1002.
- Бр. дела парцеле 5 : земљиште под зградом и другим објектом у површини од 86 м<sup>2</sup>, по начину коришћења породична стамбена зграда, правни статус објекта објекат уписан по закону о озакоњењу објеката, спратности П+1, имаоаца права на објекту Обрадовић (Милојко) Миломир, својина приватна у уделу 1/1.
- Бр. дела парцеле 6 : пашњак 5. класе у површини од 1898 м<sup>2</sup>, имаоаца права на парцели Обрадовић (Милојко) Миломир у уделу 1993/2620 и Обрадовић (Миломир) Милун у уделу 627/2620, својина приватна.

Кат. парцела број 1002 КО Висибабa (бр. извода 2190) површине 1765 м<sup>2</sup>, према врсти земљишта води се као ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ ИЗВАН ГРАЂЕВИНСКОГ ПОДРУЧЈА, а по култури на следећи начин :

- Бр. дела парцеле 1 : земљиште под зградом и другим објектом у површини од 42 м<sup>2</sup>, по начину коришћења породична стамбена зграда, правни статус објекта објекат изграђен пре доношења прописа о изградњи објекта, спратности П+0, имаоаца права на објекту Обрадовић (Милојко) Миломир, својина приватна у уделу 1/1.
- Бр. дела парцеле 2 : земљиште под зградом и другим објектом у површини од 31 м<sup>2</sup>, по начину коришћења помоћна зграда, правни статус објекта објекат изграђен пре доношења прописа о изградњи објекта, спратности П+0, имаоаца права на објекту Обрадовић (Милојко) Миломир, својина приватна у уделу 1/1.
- Бр. дела парцеле 3 : земљиште под делом зграде у површини од 50 м<sup>2</sup>, имаоаца права на парцели Обрадовић (Милојко) Миломир у уделу 1595/1765 и Обрадовић (Миломир) Милун у уделу 170/1765, својина приватна. Као терет на објекту са датумом уписа 29.06.2016. наведено је : објекат бр.5 са кат. парцеле 938 је укупне површине 310 м<sup>2</sup>, од чега се 260 м<sup>2</sup> налази на кат. парцели бр.938 а преостали део од 50 м<sup>2</sup> је на кат. парцели бр. 1002.
- Бр. дела парцеле 4 : земљиште уз зграду и други објекат у површини од 450 м<sup>2</sup>, имаоаца права на парцели Обрадовић (Милојко) Миломир у уделу 1595/1765 и Обрадовић (Миломир) Милун у уделу 170/1765, својина приватна. Као терет на објекту са датумом уписа 29.06.2016. наведено је : објекат бр.5 са кат. парцеле 938 је укупне површине 310 метара квадратних, од чега се 260 метара квадратних налази на кат. парцели бр.938 а преостали део од 50 метара квадратних је на кат. парцели бр. 1002.
- Бр. дела парцеле 5 : воњак 3. класе у површини од 1192 м<sup>2</sup>, имаоаца права на парцели Обрадовић (Милојко) Миломир у уделу 1595/1765 и Обрадовић (Миломир) Милун у уделу 170/1765, својина приватна.

**1.2** У току процедуре, по службеној дужности прибављена је Копија катастарског плана бр.952-04-145-1926/25 од 10.02.2025.год. издата од стране РГЗ, СКН Пожега (достављена

кроз систем 12.02.2025.год.).

**1.3** Такође, по службеној дужности прибављена је и Копија катаст. плана водова број бр.956-307-1675/2025 од 30.01.204.год., издата од стране Републичког геодетског завода – Сектор за катастар непокретности – Одељење за катастар водова Ужице.

**1.4** Уз захтев за издавање локацијских услова приложен је Катастарско-топографски план од 10.04.2024.год. Ариље, израђен од стране Геодетска агенција „AKSIS“, Ваљево, снимање и израда : Душко Милутиновић маст.геод.инж.

**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). Изузетно, локацијски услови се могу издати и за више катастарских парцела, уз обавезу инвеститора да пре издавања употребне дозволе изврши спајање тих парцела у складу са овим законом. У предметном случају целе катастарске парцеле бр.938 и 1002 обе у КО Висибаба, заједно чине планирану грађевинску парцелу која има довољну површину, ширину фронта и приступ на јавну саобраћајну површину, па испуњава услове за грађевинску парцелу. Према подацима из Главне свеске Идејног решења, предметној локацији се приступа директно са некатегорисаног пута на кат. парцели 983 КО Висибаба.

## **2. Анализа и оцена постојећег стања и захтева**

Идејно решење се односи на реконструкцију и доградњу постојећег помоћног објекта за пријем и припрему пољопривредних производа, изграђен на кат. парцели бр.938 и 1002 КО Висибаба, са припремним радовима (рушење дела постојећег објекта са ознаком 4 по катастру на кат. парцели бр.938). Планирани радови односе се на обј. бр.4 по катастру који је изграђен на две парцеле и то на кат. парцели бр.938 КО Висибаба је 260 м<sup>2</sup>, а преостали део у површини од 50м<sup>2</sup> на кат. парцели бр.1002. Укупна површина по катастру постојећег објекта износи 310 м<sup>2</sup>, а правни статус објекта уписан по закону о озакоњењу. Предвиђена је реконструкција постојећег објекта и доградња са његове источне стране. Предметне кат. парцеле су у сувласаничком односу у уделима. С обзиром да се грађевинска дозвола не може издати за објекат на две парцеле, потребно је извршити спајање истих. Површина планиране ГП након спајања кат. парцела бр.938 и 1002 обе у КО Висибаба износи 4.385,00 м<sup>2</sup>, те ће сви урбанистички параметри (степен заузетости, индекс изграђености, проценат зелених површина и сл.), обрађени у овим ЛУ, бити исказани у односу на површину новопланиране грађевинске парцеле.

Обавеза је инвеститора да до употребне дозволе формира јединствену грађевинску парцелу, тј. изврши спајање парцела на основу елабората геодетских радова, чији је садржај дефинисан чл.81 Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања („Сл. гл. РС“, бр.32/2019).

У приложеном ИДР, Главна свеска и Пројекат архитектуре нису исказани коефицијенти као и прецизна намена, те је накнадно приложен прилог оверен од стране пројектанта и налази се у оквиру досијеа у ЦЕОП-У, поднаслов ДОКУМЕНТА НАДЛЕЖНОГ ОРГАНА.

### **ПРИПРЕМНИ РАДОВИ - рушење**

Постојећи објекат се дограђује са источне стране. Због доградње потребно је уклонити део који се налази на кат. парцели бр.938, постојећег објекта са ознаком 4 по катастру.

## **3. Подаци о класи и намени планиране изградње**

Према ИДР-у, а у складу са Правилником о класификацији објеката („Службени гласник РС“, бр.22/15), планирана изградња разврстана је као - Нестамбене зграде, назива Остале, пољопривредне зграде, и то на следећи начин :

- Назив : Зграде за узгој, производњу и смештај пољопривредних производа
- Објашњење : Зграде за чување и узгој пољопривредних производа нпр. складишта за пољопривредне производе, амбари, кошеви, трапови, стакленици, винарије, вински подруми и др.
- Додатни критеријуми површине до 4000 m<sup>2</sup> и висине до 25 м.
- Класификациони број : 127122
- Категорија : Б - захтевни објекти.
- Процентуална заступљеност : 100%.

#### **4. Намена, правила уређења и грађења из Просторног плана општине Пожега**

##### **ПОДАЦИ О ПЛАНСКОМ ДОКУМЕНТУ**

Катастарске парцеле бр.938 и 1002 обе у КО Висибаба налазе се изван градског урбанистичког подручја Пожеге, у подручју које није обухваћено урбанистичким планом детаљне разраде, већ су правила изградње и уређења локације прописани Просторним планом општине Пожега («Службени лист општине Пожега» бр. 8/13).

##### **ПОДАЦИ О ЦЕЛИНИ ОДНОСНО ЗОНИ**

Према намени простора дефинисаној у оквиру плана, предметне катастарске парцеле, опредељене су :

Према карти Шеме насеља Висибаба - локација је у оквиру грађевинског подручја, са **наменом постојеће становање.**

Према Рефералној карти 1, Намена простора - локација је у оквиру грађевинског подручја.

##### **ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА**

###### **Намена објеката**

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.

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 градње као за основну намену.**

Објекти пословне намене су компатибилни са становањем и могу се градити у зонама претежно стамбене и стамбено-пословне намене, уколико немају негативног утицаја на

животну средину, као што су: пружање интелектуалних услуга, услуга јавних служби у приватном сектору, технички и други сервиси, трговина, угоститељство, традиционални занати и сличне пословне намене.

У оквиру намене становања (осим код викенд становања), могу се градити:

- стамбени објекти (намена искључиво становање);
- објекти мешовите функције (стамбено-пословни, који осим стамбеног дела садрже и радне-пословне просторије функционално одвојене од становања);
- пословни објекат (садржи просторије за одвијање пословних делатности или одређених врста производних делатности из области производње чије одвијање је дозвољено унутар зоне становања);
- економски објекти за потребе руралног становања;
- помоћни објекти у функцији објеката основне намене.

Могуће пратеће намене становању: делатности, трговина, занатство, угоститељско, услуге, здравство, дечија и социјална заштита, образовање, култура, верски објекти, комунални и саобраћајни објекти у функцији становања, пословања и снабдевања горивом, мешовито пословање, пољопривредна производња и мала привреда.

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.

### **Пословање као део других намена (углавном у оквиру стамбене зоне)**

Пословни објекат се може градити као појединачни и главни (посебан или у оквиру становања) објекат на грађевинској парцели, уз поштовање свих параметара који важе за изградњу стамбених објеката.

Пословни простор се може организовати у саставу стамбеног објекта или као посебан објекат уколико то организација парцеле дозвољава. Услуге се у склопу стамбених објеката, најчешће налазе у приземљу објекта.

Стамбени простор се може претворити у пословни и то без ограничења површине уз услов да су испуњени хигијенско-санитарни, противпожарни и други услови које захтева одређена делатност.

Могућа је изградња и искључиво пословног објекта на парцели од минимално 600 m<sup>2</sup>.

У оквиру појединачних парцела за потребе властитог домаћинства могу се наћи све врсте услужних делатности, а евентуално мање прозводне делатности.

Пословање (услужне делатности) обухватају трговину (прехранбена, конфекцијска, уређаји и бела техника ..., али и књижаре, продајне галерије...), услуге (банке, мењачнице, агенције, бирои...), занатство (јувелнирнице, фризерске, оптичарске, сајцијске радње..) и угоститељство (ресторани, кафеи и посластичарнице).

Пословање (услужне делатности) обухватају трговину (прехранбена, конфекцијска, уређаји и бела техника ..., али и књижаре, продајне галерије...), услуге (банке, мењачнице, агенције, бирои...), занатство (јувелнирнице, фризерске, оптичарске, сајцијске радње..) и угоститељство (ресторани, кафеи и посластичарнице).

Мали производни погони су најмање производне јединице које се могу лоцирати у склопу становања или других намена. Баве се претежно терцијалним делатностима, и то су најчешће мале фирме, пекарска и посластичарска производња, електромеханичарске радионице, мања складишта грађевинског материјала и сл, уз могућност организовања производње најнижег нивоа.

То су категорије А и Б из правила заштите животне средине.

На парцелама већим од 600 m<sup>2</sup>, могућа је изградња другог објекта стамбене или друге намене која не угрожава становање.

Могућа је изградња пословног објекта (услуге) на парцели од минимално 600 m<sup>2</sup>.

На парцелама преко 800 m<sup>2</sup>, могуће је развијати делатности пољопривредне производње за потребе властитог домаћинства.

Максимална спратност објеката за појединачне парцеле (изван радних зона) пословања и `мање производње` је П+1+Пк.

### **Услови ЗА ФОРМИРАЊЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ**

У наредним поглављима дати су параметри и услови за објекте на којима се тек планира изградња.

Парцелација грађевинског земљишта у плану је дата:

-планом парцелације;

-правилима 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.

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 грађења 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.

### **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.

### **величина грађевинске парцеле**

Минимална површина парцеле за изградњу објеката:

- за појединачне пословне објекте у оквиру стамбене зоне

(ван радне зоне) минимално:

- пословање и услуга .....600m<sup>2</sup>
- мање производње (А и Б категорије) .....800m<sup>2</sup>

### **ширина фронта грађевинске парцеле**

Најмања ширина фронта грађевинске парцеле у зависности од намене простора:

**За појединачне пословне објекте (ван радне зоне) минимално:**

- за објекте пословања и услуга .....16 m
- за слободностојеће објекте мешовитог пословања.....18m
- за слободностојеће објекте мање производње.....20m

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.

### **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.

На постојећим објектима могуће је извршити следеће интервенције:

доградњу нових етажа	<ul style="list-style-type: none"> <li>• до дозвољене максималне висине;</li> </ul>
доградњу објекта	доградња објекта може се извести до максималних урбанистичких параметара прописаних овим планом уколико то не нарушава стабилност објекта
доградњу крова изнад равне терасе објекта	<ul style="list-style-type: none"> <li>• ради санације равног крова;</li> <li>• без нарушавања венца;</li> <li>• макс. нагиб до 30 степени</li> </ul>
реконструкцију крова са променом геометрије у циљу формирања новог корисног простора	<ul style="list-style-type: none"> <li>• без повећања висине објекта и промене геометрије крова уколико се прелазе параметри</li> <li>• реконструкцију или доградњу крова извести са надзитком максималне висине 1.6 m мерено од коте пода до прелома косине крова</li> <li>• баце - под условима као за нове објекте</li> </ul>
реконструкцију фасаде објекта у циљу побољшања термо и звучне изолације	<ul style="list-style-type: none"> <li>• дозвољава се</li> </ul>
реконструкцију фасаде објекта у смислу затварања балкона и лођа	<ul style="list-style-type: none"> <li>• дозвољено је код породичних обј.</li> <li>• код вишепородичних обј. само на нивоу целог објекта, једнообразно</li> </ul>
доградњу вертикалних комуникација (степениште...)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• дозвољава се</li> </ul>
реконструкција објеката (санација,	<ul style="list-style-type: none"> <li>• дозвољава се</li> </ul>



фасаде, конструкције, инсталација, функционална реорганизација)	
--	--

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

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**.

### **Највећи дозвољени индекс заузетости**

Пословање:

- пословање и услуге (стамб. зона)..... 50%
- мања производња (поједин. парцеле)..... 50%

### **Највећа дозвољена спратност објекта**

Спратност објекта пословања, производње, комерцијалних делатности и слично зависи од технолошког процеса који се у њима обавља.

У зависности од намене објекта произилази спратност објекта, тако да су објекти:

-у оквиру појединачних парцела (ван радне зоне):

Пословање (услуге): максимално П+1+Пк (као и за становање)

Мешовито пословање и „мања производња“: максимално П+1+Пк.

-економски објекти максимално П;

-помоћни објекти максимална спратност је П.

Максимална висина надзетка за етаж 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.

**Висина објекта је:**

- на релативно равном терену - растојање од нулте коте до коте слемена (за објекте са косим кровом), односно венца (за објекте са равним кровом);
- на стрмом терену са нагибом према улици (навише), кад је растојање од нулте коте до коте нивелете јавног или приступног пута мање или једнако 2,00 m - растојање од нулте коте до коте слемена, односно венца;
- на стрмом терену са нагибом према улици (навише), кад је растојање од нулте коте до коте нивелете јавног или приступног пута веће од 2,00 m - растојање од коте нивелете јавног пута до коте слемена (венца) умањено за разлику висине преко 2,00 m;

- на стрмом терену са нагибом од улице (наниже), кад је нулта кота објекта нижа од коте јавног или приступног пута - растојање од коте нивелете пута до коте слемена (венца);
- на стрмом терену са нагибом који прати нагиб саобраћајнице висина објекта утврђује се применом одговарајућих тачака овог члана.

**Кота приземља** објеката одређује се у односу на коту нивелете јавног или приступног пута,

- кота приземља нових објеката на равном терену не може бити нижа од коте нивелете јавног или приступног пута;
- кота приземља може бити највише 1,20 m виша од нулте коте;
- 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 1,20 m нижа од коте нивелете јавног пута;
- за објекте који у приземљу имају нестамбену намену (пословање и делатности) кота приземља може бити максимално 0,20 m виша од коте тротоара (денивелација до 1,20 m савладава се унутар објекта).

Објекти могу имати подрумске или сутеренске просторије ако не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе.

### **Најмања дозвољена међусобна удаљеност објеката И УДАЉЕНОСТ објеката од границе парцеле**

#### **○ Међусобна удаљеност пословног објекта од објекта друге намене**

Минимална удаљеност пословног дела објекта или пословног објекта од објекта друге намене је 6,0 m.

- минимална удаљеност за објекте породичног становања је 4,0 m,
- постојећи објекти чија међусобна удаљеност износи мање од 3,0 m не могу на тој страни имати отворе стамбених просторија ( у случају реконструкције).

#### **○ Међусобна удаљеност стамбеног и економског објекта**

- Одстојање сточне стаје од стамбеног објекта минимално је 15,0 m;
- Одстојање ђубришта и осочне јаме од стамбеног објекта је минимално 20,0 m;
- Одстојање ђубришта, осочне јаме и WC-а од бунара је минимално 20,0 m, с тим да бунар буде на вишој коти.

#### **○ Међусобна удаљеност производног објекта, у производном комплексу, од суседног објекта друге намене**

Производни објекат, у производном комплексу, од суседног објекта друге намене мора се одвојити са минималним зеленим заштитним појасом од 10m, по ободу властите парцеле уз минималну удаљеност од суседног објекта од 15 m.

**Нови објекат се може градити на растојању мањем од дозвољеног уз претходно прибављену сагласност власника односно корисника суседне парцеле. У том случају, на калканском зиду новог објекта забрањени су било какви наспрамни отвори.**

На калканском зиду новог објекта у низу односно новог једнострано узиданог објекта према суседном постојећем објекту на граници прцеле, а који има изграђен светларник, обавезна је изградња светларника исте величине и симетричног постојећем светларнику. У светларнику

објеката у низу или двојних објеката дозвољени су наспрамни отвори помоћних просторија и степеништа.

#### ○ **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 оријентације 1,5 m
- слободностојеће објекте на делу бочног дворишта јужне оријентације 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.

На властитој парцели мора се обезбедити минимум 5,0m заштитног зеленог појаса по ободу парцеле.

У случајевима кад се на суседној парцели налази већ изграђени стамбени објекат тад се обавезно задржава одстојање од 15,0m од међе и 10,0m зеленог заштитног појаса. У случајевима где је урбанистичким планом простор одређен као радна зона тим планом се утврђују и прописују потребна одстојања.

#### **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% ).

Минимална површина која на парцели мора остати слободна, односно уређене и озелењена је за пословне, производне и комерцијалне делатности ...30%

#### **начин оградавања парцеле**

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 ограде постављају се на регулациону линију тако да ограда, стубови ограде 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 ограде буду на земљишту власника ограде.

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 ограде буду на земљишту власника ограде.

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

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.

### **Услови и начин обезбеђивања приступа парцели и простора за паркирање возила**

#### **о Излаз на јавну саобраћајницу**

Грађевинска парцела мора имати 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 минималне ширине, за :

- производно-пословни објекат.....6,5 m
- производно-пословни комплекс.....6,5 m

(ако приступни пут не повезује две постојеће јавне саобраћајнице и ако је дужи од 40m мора имати окретницу за меродавно доставно возило)

Ако се приступни пут користи за повезивање две или више грађевинских парцела са јавном саобраћајницом, формира се као посебна парцела.

Приступни пут ако не повезује две постојеће јавне саобраћајнице и ако је дужи од 30,0m(40,0m) мора имати окретницу за меродавно доставно возило.

#### **о Паркирање и гаражирање возила**

Паркирање и гаражирање возила је обавезно у оквиру сопствене грађевинске парцеле, изван површине јавног пута у односу :

- једно паркинг место (пм)/једна стамбена јединица, код породичног становања.

За друге намене, смернице за паркирање су дате у наредној табели.

**Табела бр:21:** Стандарди паркирања на нивоу зоне/целине

намена	потребе корисника пм/1 000m <sup>2</sup> корисне површине објеката
производња	6
пословање	14
трговина	40
хотели	18

ресторани	60
јавни објекти	100

пм-паркинг место

Возила могу бити паркирана или гаражирана у објекту или на парцели.

Приступ парцели мора бити обезбеђен пролазом минималне ширине 3,5 m, а уколико је прилазни пут дужи од 20 m пролаз мора бити минималне ширине од 5,5 m.

## КОМУНАЛНО ОПРЕМАЊЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ

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.

- 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 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 м<sup>3</sup>.

### 5. Услови изградње објекта и уређења парцеле

#### 5.1 Подаци о планираним радовима

- Врста планираних радова : реконструкција са доградњом.
- Намена објекта : зграда у сврху пољопривредне производње, помоћни објекат.

- Садржај објеката : све у функцији пољопривредне производње :

Постојеће просторије у приземљу објекта су : кухиња, мокри чвор, трпезарија, три оставе које се задржавају и једна остава која се уклања. Постојеће просторије у поткровљу објекта су четири оставе и тераса преко које се приступа поткровљу. У дограђеном делу објекту је планирано складиште за прање и складиштење гајбица.

КП 938 КО Висибаба 2620m<sup>2</sup>

КП 1002 КО Висибаба 1765m<sup>2</sup>

Укупна површина: 4385m<sup>2</sup>

укупна БРГП

Постојеће стање:

559,17 m<sup>2</sup> – предметни објекат

422,00 m<sup>2</sup> – остали објекти на парцели

918,17 m<sup>2</sup> – Укупно

Будуће стање:

629,73 m<sup>2</sup> – предметни објекат

422,00 m<sup>2</sup> – остали објекти на парцели

1051,73 m<sup>2</sup> – Укупно

укупна БРУТО изграђена површина:

Постојеће стање:

559,17 m<sup>2</sup> – предметни објекат

422,00 m<sup>2</sup> – остали објекти на парцели

918,17 m<sup>2</sup> – Укупно

Будуће стање:

629,73 m<sup>2</sup> – предметни објекат

422,00 m<sup>2</sup> – остали објекти на парцели

1051,73 m<sup>2</sup> – Укупно

укупна НЕТО површина:

Постојеће стање:

493,64 m<sup>2</sup>

Будуће стање:



Одговорни пројектант дужан је да идејни пројекат уради у складу са правилима грађења и свим осталим условима садржаним у локацијским условима.

### 5.3 Урбанистички показатељи

Површине за обрачун коефицијената износе :

Површина кат. парцеле бр.938 КО Висибаба : 2.620,00 м<sup>2</sup>

Површина кат. парцеле бр.1002 КО Висибаба : 1.765,00 м<sup>2</sup>

Површина планиране парцеле након спајања : 4.385,00 м<sup>2</sup>

Укупна површина под постојећим обј. на обе парцеле и планираном доградњом : ~878,00 м<sup>2</sup>

- Индекс заузетости : ~20,02% (< 50% максимално дозвољен планом)

### 5.4 Услови уређења парцеле

- **Слободне површине** затравити и озеленети уз примену садног материјала који не спречава природно проветравање простора. Процент зелених површина предвиђен ИДР-е износи 96,92%, што задовољава услов задат Планом.

- **Одводњавање** решити у границама сопствене парцеле. Кроз уређење слободних површина и нивелацију терена решити одводњавање атмосферске воде до реципијента, тако да површинска вода не угрожава суседне парцеле и објекте, нити јавне површине. Површинске воде одводе се са парцеле слободним падом према риголама, односно према улици (код регулисане канализације, односно јарковима) са најмањим падом од 1,5 %.

- **Паркирање и гаражирање возила** : је обавезно у оквиру сопствене грађевинске парцеле, изван површине јавног пута. С обзиром да се ради о доградњи помоћног објекта у склопу комплекса хладњаче, за планирану доградњу нема посебних захтева у смислу броја паркинг места. Користити постојећа места за паркирање на парцелама. На парцелама постоји стечена обавеза за паркинг места и то 3 ПМ за породично становање и 6 ПМ за зграду пословних услуга – хладњача.

Места за смештај возила и простор за маневрисање возила приликом уласка/изласка на места за смештај, у зависности од угла паркирања, димензионисати према важећим нормативима. Димензије просторног габарита (2,5x5,0 за управно и 2,3x6,0 за подужно паркирање) су полазни геометријски стандард у планирању и пројектовању паркиралишта за путничке аутомобиле.

- **Ограђивање** : Грађевинска парцела се може оградити према условима из Плана датим у овом акту, поднаслов Ограђивање парцела по појединим зонама : 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. 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.

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



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

- **Заштита суседних објеката** : На грађевинским парцелама није дозвољена било каква изградња која би могла угрозити суседне парцеле и објекте и њихову функцију.

- **Одлагање отпада** : Одлагање отпада врши се у одговарајуће посуде у сопственом дворишту за породичне стамбене објекте, односно у контејнере смештене на погодним локацијама у склопу парцеле или у одговарајућим просторијама у објекту за вишепородичне и пословне објекте, а у складу са прописима за објекте одређене намене. За смештај контејнера потребно је осигурати посебан простор ограђен зеленилом.

## **5.5. Услови за пројектовање и прикључење од ималаца јавних овлашћења**

**Локална путна инфраструктура** – према наводима из ИДР-а, за предметну доградњу искористиће се постојећи прикључак.

**Водоводна и канализациона инфраструктура** – према наводима из ИДР-а, за предметну доградњу искористиће се постојећи прикључак. ИДР није наведено да ли на том подручју постоји канализациона мрежа. У случају да не постоји испоштовати услове за изградњу септичке јаме, наведене у поднаслову КОМУНАЛНО ОПРЕМАЊЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ.

**Електроенергетска инфраструктура** – према наводима из ИДР-а, за предметну доградњу искористиће се постојећи прикључак.

**Услови заштите од пожара** – У смислу члана 33. став 1. тачка 7. Закона о заштити од пожара („Службени гласник РС“ број 111/2009, 20/2015, 87/2018 и 87/2018 - др. закони), за наведени објекат површине мање од 1.500м<sup>2</sup>, не прибавља се сагласност, на техничку документацију. Иако за планирану доградњу објекта није прописана законска обавеза прибављања сагласности на техничку документацију, потребно је, 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. При пројектовању планираних радова, пројектанти су дужни да се придржавају важећих прописа и норматива протипожарне заштите објеката и насеља. Ради заштите од пожара неопходно је обезбедити приступне путеве за противпожарна интервентна возила, а објекте извести тако да се првенствено онемогући ширење евентуалног пожара.

## **6. Подаци о потреби спровођења процедуре процене утицаја на животну средину**

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

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

ОБАВЕЗА ЈЕ инвеститора да примени важеће техничке нормативе и стандарде прописане за изградњу, коришћење и одржавање ове врсте објеката, сигурносну и другу опрему, у складу са важећим техничким нормативима и стандардима, односно прописима којима се уређује

изградња и коришћење ове врсте објеката као и да се истих придржава у току пословне експлоатације као и одговарајућих мера заштите и услова које су утврдили други овлашћени органи и организације.

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

Увидом у Идејно решење констатовано је да се на локацији планира уклањање дела постојећег објекта ради планиране изградње.

### **8. Подаци о припремним радовима**

Увидом у Идејно решење констатовано је да се на локацији планира рушење дела постојећег објекта ради доградње.

Припремни радови јесу радови који претходе грађењу објекта и односе се нарочито на : рушење постојећих објеката на парцели, измештање постојеће инфраструктуре на парцели, рашчишћавање терена на парцели, одвожење употребљеног грађевинског материјала, односно грађевинског отпада на депонију, обезбеђење простора за допрему и смештај грађевинских производа и опреме, грађење и постављање објеката, инсталација и опреме привременог карактера за потребе извођења радова (постављање градилишне оgrade, контејнера и сл.), земљани радови, радови којима се обезбеђује сигурност суседних објеката, односно сигурност и стабилност терена (шипови, дијафрагме, потпорни зидови, наглавне греде, постељица и сл.), обезбеђивање несметаног одвијања саобраћаја и коришћење околног простора.

Рушење постојећег објекта је могуће извести на један од два начина.

*Први* је да се рушење реализује у оквиру припремних радова за изградњу новог објекта. Сагласно члану 137. став 2. Закона о планирању и изградњи, припремни радови се изводе на основу грађевинске дозволе за изградњу објекта. У том случају, извођење припремних радова (рушење постојећег објекта) мора бити обухваћено техничком документацијом за изградњу новог објекта, односно пројектом за грађевинску дозволу. Поступак подношења захтева и документација која се прилаже уз захтев за издавање грађевинске дозволе прописани су чланом 135. Закона о планирању и изградњи и чланом 16. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем.

*Други начин* је да се уклањање објекта спроведе на основу дозволе о уклањању објекта. Поступак за издавање дозволе о уклањању објекта прописан је чланом 168. Закона о планирању и изградњи. Уз захтев за издавање дозволе о уклањању објекта, односно његовог дела подноси се :

- пројекат рушења са техничком контролом;
- доказ о својини на објекту;
- услови, ако се ради о објекту чијим рушењем би био угрожен јавни интерес (заштита постојеће комуналне и друге инфраструктуре, заштита културног добра, заштита животне средине и сл.).

Дозвола о уклањању објекта, односно његовог дела издаје се решењем у року од 8 дана од дана достављања уредне документације.

### **9. Промена намене пољопривредног земљишта**

Кат. парцеле број 938 и 1002 обе у КО Висибаба, укупне површине 4.385,00 м<sup>2</sup>, према врсти земљишта воде се као грађевинско земљиште изван грађевинског подручја, а по култури као

: земљиште под зградом и другим објектом, земљиште уз зграду и други објекат као и пашњак 5. класе и воћњак 3. класе.

У складу са чл.88 Закона о планирању и изградњи, Просторним планом општине Пожега („Службени лист општине Пожега“, бр.8/13) на предметним кат. парцелама, извршена је промена намене из пољопривредног у грађевинско земљиште. Према карти Шеме насеља Висибаба - локација је у оквиру грађевинског подручја, са наменом постојеће становање.

Изградња на пољопривредном земљишту није могућа без промене намене истог, стога је потребно извршити промену намене пољопривредног у грађевинско земљиште.

На основу поменутог планског акта, на кат. парцелама дозвољена је промена намене пољопривредног земљишта у грађевинско. За површину под свим објектима (постојећи + планирана доградња) од 878,00 м<sup>2</sup>, са заузетошћу од 50 %, потребна је парцела од оквирно 1.756,00 м<sup>2</sup>.

На кат. парцелама бр.938 и 1002 обе у КО Висибаба већ постоји земљиште под зградом и другим објектом у површини од 805 м<sup>2</sup> као и земљиште уз зграду и други објекат у површини од 450 м<sup>2</sup>, те ће за толико бити умањена површина потребна за промену намене. Из свега наведеног, коначна површина за промену намене земљишта износи 501,00 м<sup>2</sup>.

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

## 10. Посебни услови

- У складу са чл.53а 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), инвеститор је у обавези да пре издавања употребне дозволе изврши спајање парцела у катастру непокретности. Обавеза је инвеститора да до употребне дозволе формира јединствену грађевинску парцелу, тј. изврши спајање парцела на основу елабората геодетских радова, чији је садржај дефинисан чл.81 Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања („Сл. гл. РС“, бр.32/2019).
- Обавеза је инвеститора да до употребне дозволе формира јединствену грађевинску парцелу. Ако је до подношења захтева у катастру спроведено спајање парцела у складу са издатим локацијским условима или је промењен број парцеле, односно парцела за које су издати локацијски услови, уз захтев се прилаже и доказ о тој промени (решење, односно уверење органа надлежног за послове државног премера и катастра о извршеној парцелацији, односно препарцелацији, односно промени броја парцеле, односно парцела).
- У складу са чл.16 Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем ("Сл. гласник РС", бр.96/2023), уз захтев за издавање грађевинске дозволе потребно је доставити доказ да је извршена промена намене земљишта из пољопривредног у грађевинско земљиште.
- С обзиром да су кат. парцеле број 938 и 1002 обе у КО Висибаба, у власништву више лица, својина приватна, потребно је уз захтев за издавање грађевинске дозволе, а у складу са чланом 135. став 11. Закона о планирању и изградњи, за изградњу или извођење радова на грађевинском земљишту које је у власништву више лица, као доказ о одговарајућем праву прилажити и оверене сагласност тих лица на планиране радове.

- Уз захтев за грађевинску дозволу, доставити сагласност власника кат. парцеле 1007 КО Висибаба за изградњу објекта на удаљености мањој од планом предвиђене, од границе предметне парцеле. Планирана изградња је могућа уз сагласност помеђара.
- У техничкој документацији која се прилаже уз захтев за грађевинску дозволу приказати паркинг места на листу Ситуација.
- У складу са чл.6 Уредбе о начину и поступку управљања отпадом од грађења и рушења („Сл.гл. РС“, бр.93/2023 и 94/2023-испр.), уз захтев за издавање решења о грађевинској дозволи, доставља се Решење о сагласности на План управљања отпадом. Сагласност на план управљања отпадом даје орган ЈЛС надлежан за заштиту животне средине. Садржина Плана управљања отпадом регулисана је чланом 7 Уредбе.
- Уз захтев за грађевинску дозволу предати документацију за пријаву припремних радова. Припремни радови се изводе на основу грађевинске дозволе. Имајући у виду чл.137 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), неопходно је да саставни део пројектне документације чини и пројекат припремних радова који се односи на рушење дела постојећег објекта, односно пројекат припремних радова, сачињен у складу са чланом 60 Правилника о садржини, начину и поступку израде и начину вршења контроле техничке документације према класи и намени објекта ("Службени гласник РС", број 96/2023).
- У случају да на предметном подручју не постоји канализациона мрежа, испоштовати услове за изградњу септичке јаме, наведене у поднаслову КОМУНАЛНО ОПРЕМАЊЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ. уз захтев за грађевинску дозволу доставити уговор о прањену септичке јаме склопљен са надлежним предузећем.
- Решити правни статус објекта у катастру (бр. дела парцеле 2), земљиште под зградом и другим објектом у површини од 40 м2, по начину коришћења помоћна зграда, објекат изграђен без одобрења за градњу, спратности П+0.

#### 11. Уз захтев за издавање локацијских услова странка је приложила :

- Доказ о уплати (накнада за ЦЕОП и републичка админ. такса)
- Катастарско-топографски план од 10.04.2024.год. Ариље, израђен од стране Геодетска агенција „AKSIS“, Ваљево, снимање и израда : Душко Милутиновић маст.геод.инж.
- Идејно решење (dwg и pdf формат), 0-Главна свеска и 1-Пројекат архитектуре, број техничке документације ИДР 140.0-2025 Пожега јануар 2025.год., пројектант КНЕЖЕВИНА ДОО Пожега, главни и одговорни пројектант Катарина Делић дипл. инж.арх., број лиценце: 300 6942 04.
- Идејно решење потпорног зида
- Остала документа : списак кат парцела потписан од стране пројектанта.
- Пуномоћје.

#### 12. 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.

#### 13. 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.96/23) којим је ближе прописан поступак спровођења обједињене процедуре. Сви поступци у оквиру Обједињене процедуре обављају се искључиво кроз Централни информациона 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 изјавити приговор општинском већу преко овог органа или електронским путем кроз централни информациони систем, у року од три дана од дана достављања.

#### **15. Напомена**

**Саставни део издатих локацијских услова је :**

1. Графички прилози,
2. Идејно решење (dwg и pdf формат), број техничке документације ИДР 140.0-2025 Пожега јануар 2025.год., пројектант КНЕЖЕВИНА ДОО Пожега, главни и одговорни пројектант Катарина Делић дипл. инж.арх., број лиценце: 300 6942 04..
3. Сви наведени технички услови у целости и истоветној и идентичној садржини.

**ПО начелнице ОУ Пожега,**

Драгана Стефановић, дипл.инж.арх.



