

РЕПУБЛИКА СРБИЈА

Општина Пожега

Општинска управа

Одељење за урбанизам, грађевинарство,

стамбено-комуналне послове и

заштиту животне средине

број предмета : **ROP-POZ-6195-LOC-1/2025**

заводни број е-писарница : 001097878 2025 06706 004 000 351 160

15.05.2025.год.

ПО Ж Е Г А



Одељење за урбанизам, грађевинарство, стамбено - комуналне послове и заштиту животне средине Општинске управе Пожега, решавајући по захтеву за ЛУ, инвеститора Веселина Марића (ЈМБГ [REDACTED]) из Београда, место Земун, ул. [REDACTED], поднет преко пуномоћника Миљка Ковачевића (ЈМБГ [REDACTED] 9) из Пожеге, ул. [REDACTED], на основу члана 53а став 1 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“ број 87/2023) и Просторног плана општине Пожега («Службени лист Општине Пожега» бр.8/13), овлашћено лице по Решењу о овлашћењу број 002987953 2024 06706 000 000 000 001 04 01 од 02.12.2024.год., издаје

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

за изградњу породичног стамбеног објекта за властите потребе,
у функцији обављања пољопривредне делатности,
спратности спратности П+0, на кат. парц. бр.641/1 КО Врањани

1. Подаци о катастарској парцели / локацији :

1. На основу електронски прибављених података из базе катастра непокретности Републичког геодетског завода, Геодетско-катастарски информациони систем, катастарска парцела број 641/1 КО Врањани (број извода 505), површине 7367 м2, према врсти земљишта води се као пољопривредно земљиште, а по култури њива 3.класе у целој својој површини.

Имаоц права на парцели је Марић (Антоније) Веселин, својина приватна, у уделу 1/1.

2. У оквиру процедуре израде ЛУ, по службеној дужности, прибављена је Копија катастарског плана бр.952-04-145-5514/2025 од 26.03.2025.год. издата од стране РГЗ, СКН Пожега.
3. Такође, по службеној дужности прибављено је и Уверење бр. 956-307-5517/2025 од 25.03.2025.год., којим се потврђује, да сагласно подацима катастра водова на кат. парцели број 641/1 КО Врањани, нема евидентираних водова, издато од стране надлежног РГЗ, Сектор за катастар непокретности - Одељење за катастар инфраструктуре Ужице.

1.4 Уз захтев за издавање локацијских услова приложен је катастарско-топографски план локације израђен фебруара 2025. год. од стране Геодетска агенција " AKSIS " Ваљево Директор: Душко Милутиновић, мастер.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,

13//2/2014, 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 641/1 КО Врањани има довољну површину, ширину фронта и директан приступ на јавну саобраћајну површину, на кат.парцелу бр.718 КО Врањани (некатегорисани пут), те испуњава услове за грађевинску парцелу.

2. АНАЛИЗА И ОЦЕНА ЗАХТЕВА

Предметна кат. парцела бр.641/1 КО Врањани је неизграђена и представља пољопривредно земљиште – њива 3. класе. Својом западном међом граничи се са кат.парцелом бр.718 КО Врањани која представља некатегорисани пут.

Планирани бјекат је спратности П+ 0, габарита затвореног простора : 5,71мх 5,73м са још две надстрешнице. У ИДР-у је наведено да је објекат стамбени и представља један апартман, те да је планиран за краткотрајан боравак у природи.

Планирана намена описана у ИДР-у није у складу са планским актом, јер изван грађевинског подручја, на пољопривредном земљишту, становање је дозвољено само за властите потребе и то у функцији пољопривредне производње, тј. обављања пољопривредне делатности, те се ови ЛУ издају за ту врсту изградње, како је наведено у наслову.

Објекат је пројектован на удаљеностима од граница са суседним катастарским парцелама, већим од оних планом прописаних те задовољава услове хоризонталне регулације.

Приступ парцели и објекту је са западне стране, са кат.парцеле бр.718 КО Врањани, са улице Сретена Лазаревића која представља јавну саобраћајну површину. У непосредном окружењу нема изведених других објеката.

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 са једним станом :

Опис : Издвојене куће за становање или повремени боравак, као што су породичне куће, виле, викендице, летњиковци, планинске колибе, ловачке куће површине до 400 м2 и максималне спратности П+1+Пк (ПС)

Класификациона број : 111011

Категорија објекта : А – незахтевни објекти

Процентуална заступљеност : 100%

4. НАМЕНА, правила уређења и грађења на основу планског документа

Намена, правила уређења и грађења из Просторног плана општине Пожега

ПОДАЦИ О ПЛАНСКОМ ДОКУМЕНТУ

Катастарска парцела бр. 641/1 КО Врањани, налази 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 Просторном плану општине Пожега („Сл. лист општине Пожега“ бр. 8/13), Реферална карта бр.1- Намена простора, катастарска парцела бр.641/1 КО Врањани налази се изван граница грађевинског подручја и припада зонама планираног пољопривредног земљишта.

Према Рефералној карти бр. 3 - Туризам и заштита простора, која је у размери 1:50 000, преко дела катастарске парцеле 641/1 КО Врањани шематски је нанета планска ознака за археолошко налазиште 39. Врањани, локалитет "Дамјановац - Ћувик".

МЕРЕ И УСЛОВИ ЗАШТИТЕ И КОРИШЋЕЊА НЕПОКРЕТНИХ КУЛТУРНИХ ДОБАРА И ЊИХОВЕ ЗАШТИЋЕНЕ ОКОЛИНЕ

Препоручују се следеће мере заштите непокретних културних добара на подручју плана:

- на наведеним културним добрима не може се вршити раскопавање, рушење, преправљање или било какви радови који могу да наруше својства културног добра без претходно утврђених услова и сагласности;
- пре почетка било каквих радова мора се обезбедити стручна опсервација терена од стране надлежне службе заштите културних добара;
- до утврђивања мера техничке заштите постојећих непокретних културних добара и њихове околине, не могу се вршити активности изградње и уређења простора без претходне сагласности надлежне службе заштите културних добара;
- ако се при извођењу земљаних радова наиђе на археолошка налазишта или предмете, извођач радова је дужан да, без одлагања, прекине радове и обавести надлежну службу заштите споменика културе и предузме мере да се налаз не уништи или оштети, да се сачува на месту и у положају у ком је откривен, у складу са чланом 109. Закона о заштити културних добара ("Службени гласник РС", број 71/94);

инвеститор је дужан да се при изради урбанистичке и пројектне документације обрати надлежном заводу за заштиту споменика културе ради издавања услова и сагласности и омогући да стручна служба обави проспекцију и евиденцију културних добара.

ПОЉОПРИВРЕДНО ЗЕМЉИШТЕ

Пољопривредно земљиште се састоји од површина намењених пољопривредној производњи : оранице, баште, воћњаци, виногради, ливаде, пашњаци, плантаже, расадници, стакленици и пластеници, рибњаци, вишегодишњи засади и сл.

На пољопривредном земљишту је могућа изградња само под одређеним условима :

– На пољопривредном земљишту на коме је завршена комасација не може се вршити изградња објеката и подизање вишегодишњих засада и усева на комасационом подручју (чл. 36 Закона о пољопривредном земљишту „Сл.гл. РС број 62/06, 65/08 и 41/09);

– За изградњу објеката у функцији пољопривредне производње, чувања, прераде и пласмана пољопривредних производа : магацини репроматеријала (семе, вештачка ђубрива, саднице и сл.), објекти за смештај пољопривредне механизације, објекти за производњу воћа и поврћа у затвореном простору (стакленици, пластеници), објекти за производњу гљива, рибњаци, сушаре за воће и поврће, хладњаче, објекти за финалну прераду пољопривредних производа и објекти намењени за интензиван узгој стоке и перади (фарме, кланице и сл.), дозвољена је

изградња уз промену намене.

– У случају формирања зона повремених становања (викенд становања), зона се не може формирати за мање од десет објеката и за њу је обавезна израда Плана детаљне регулације;

– Изградња мреже и објеката инфраструктуре као и објеката у функцији објеката инфраструктуре је дозвољена у коридорима саобраћајница уз сагласност надлежног предузећа за путеве;

– Објекти туристичких и пратећих садржаја на парцелама непосредно наслоњеним на саобраћајницу, површине максимално до 0,5 ha, са решеним приступом на јавну саобраћајну површину, изработом Урбанистичког пројекта. Становање је дозвољено само као пратећа намена, за властите потребе, уз основну намену на парцели са површином габарита стамбеног објекта, или дела, до 10% од укупно дозвољеног индекса заузетости на парцели.

– Стамбени објекти у функцији пољопривредне производње, изван грађевинског подручја, могу се градити само за властите потребе у функцији обављања пољопривредне делатности.

- Дозвољена је изградња или реконструкција породичног стамбеног објекта пољопривредног домаћинства или у случају природног раздвајања пољопривредног домаћинства највише до 200 m² стамбеног простора.

о Урбанистички параметри

Највећи дозвољени индекс заузетости

Максимални индекс заузетости

Становање:

- рурално становање 30%

(са економским објектима до 60%)

Монтажно-демонтажни објекти (стакленици, пластеници, кошеви, настрешнице и сл.) се не обрачунавају индексом заузетости.

Дозвољена спратност објеката је :

– за објекте руралног становања максимална спратност је П+1+Пк

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

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

Величина грађевинске парцеле:

руралног становања (са економским двориштем)

- за све врсте изградње800,0 m² (400+400)

Услови и начин обезбеђивања приступа парцели и простора за паркирање возила

Излаз на јавну саобраћајницу	Грађевинска парцела мора имати трајно обезбеђен приступ на јавну саобраћајницу.
-------------------------------------	---

Паркирање гаражирање возила	и 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.
	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.

- **Одводњавање:** решити у границама сопствене парцеле. Површинске воде са једне грађевинске парцеле не могу се усмеравати ка другој грађевинској парцели, нити према јавној површини.

- **Термичка заштита:** у складу са одредбама Правилника о енергетској ефикасности („Сл. гласник РС“ број 61/11) предвидети одговарајућу термичку заштиту објекта.

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

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 м³.

МЕРЕ ЕНЕРГЕТСКЕ ЕФИКАСНОСТИ

Објекти високоградње морају бити пројектовани, изграђени, коришћени и одржавани на начин којим се обезбеђују прописана енергетска својства у складу са Правилником о енергетској ефикасности зграда („Сл. гласник РС“, бр.61/11). Ова својства се утврђују издавањем сертификата о енергетским својствима који чини саставни део техничке документације која се прилаже уз захтев за издавање употребне дозволе.

5. услови ИЗГРАДЊЕ објекта и уређења парцеле

1. Подаци о планираном објекту

- **Врста планираних радова** : изградња.
- **Типологија објекта** : слободностојећи
- **Намена објекта** : породични стамбени објект за властите потребе, у функцији обављања пољопривредне делатности.
- **Садржај објекта** : све у функцији становања
- **Спратност планираног објекта** : П+0
- **БРГП планираног објекта** : 47,29 m²
- **Бруто површина приземне етаж** : 47,29 m²
- **Површина под планираним објектом** : 47,29 m² m²
- **НЕТО површина објекта** : 41,06 m²
- **број функционалних јединица** : 1
- **број паркинг места** : 1
- **Висина објекта** : 5,20 м од плоче приземља до слемена;
- **Облик крова, кровне равни** : коси вишеводни кров
- **Врста обраде крова** : према ИДР-у, нема посебних услова.
- **Обрада фасаде** : према ИДР-у, нема посебних услова.
- **Светла висина** : према подацима из ИДР.
- **Положај објекта на парцели** : у свему према ИДР-у. Позиција објекта са котирањем удаљењима од граница према суседним парцела дата је у ситуационом плану у оквиру графичке документације и задовољава услове хоризонталне регулације задате планом.
- **Колски и пешачки приступ објекту** : планирани приступ је дитректан са ул. Сретена Лазаревића, некатегорисани пут (кат.парцела број 718 КО Врањани).
- **Термичка заштита** : у складу са одредбама Правилника о енергетској ефикасности („Службени гласник РС“ број 61/11) предвидети одговарајућу термичку заштиту објекта
- **Стабилност објекта** : објект 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 : 7367 м²
- Површина под планираним објектом : 47,29 м²
- индекс заузетости парцеле под објектом : 0,642 % < 30%-макс.коэф.одређен 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 20%. Идејним решењем је планирано партерн уређење од 66 % зелених површина, што задовољава услов задат Планом.

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 овог случају је потребно обезбедити 1 паркинг место, што је и испоштовано ИДР-ем. Места за смештај возила и простор за маневрисање возила приликом уласка/изласка на места за смештај, зависности од угла паркирања, димензионисати према важећим нормативима. Димензиј просторног габарита (2,5х5,0 за управно и 2,3х6,0 за подужно паркирање) су полазни геометријск стандард у планирању и пројектовању паркиралишта за путничке аутомобиле.

Ограђивање

- грађевинска парцела се може оградити зиданом оградом до висине од 0,90м (рачунајући од кот 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 на грађевинск 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 земљишт власника ограде. Врата и капије на уличној огради не могу се отворати ван регулационе линије.

Одводњавање и нивелација

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

Атмосферске воде са крова и околних платоа одвести до зелених површина или спровест риголама до јавних површина, с обзиром да у том делу града нема изграђене атмосферск канализације.

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

Заштита суседних објеката

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

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.

6. УСЛОВИ ЗА ПРИКЉУЧЕЊЕ НА ИНФРАСТРУКТУРУ

Водоводна и канализациона инфраструктура – у свему према Техничким условима за пројектовање и прикључење, број 3030/1 од 11.04.2025.год. издатим од стране ЈКП "Наш Дом", у којима је наведено да за предметну локацију постоје услови за прикључење на водоводну мрежу. Прикључак се може извести на цев Ø 40 мм, удаљену око 400 м од наведене парцеле. На предметној локацији нема изграђене канализационе мреже. Одвођење отпадних вода решити изградњом септичке јаме, све према правилима струке и условима наведених у овом акту, поднаслов КОМУНАЛНО ОПРЕМАЊЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ.

Електроенергетска инфраструктура – према Условима за пројектовање и прикључење број : 2561200-D-09.18.-142801/2-25 од 15.04.2025.год., издатим од стране «Електродистрибуција Србије» д.о.о. Београд – Огранак Електродистрибуција Ужице. Уз услове за пројектовање и прикључење достављен је и Уговор о пружању услуге за прикључење на дистрибутивни систем електричне енергије број 2561200-D-09.18.-142801-25-UGP од 15.04.2025.год. са пратећим упутством за попуњавање, оверу и плаћање по Уговору. Инвеститор је у обавези да попуни недостајуће информације у Уговору, својеручно потпише, скенира и овери квалификованим електронским сертификатом и кроз пријаву радова у обједињеној процедури достави потписани Уговор надлежном органу.

Услови заштите културних добара – поступати у складу са дописом бр.416/2 од 11.04.2025.год. прибављеним од стране Завода за заштиту споменика културе Краљево.

Не постоје записници из прошлости који се чувају у Заводу у Краљеву у којима се прецизно наводи да је на кат. парцели бр. 641/1 КО Врањани било археолошког материјала. За сваку нову изградњу на парцели бр. 641/1 КО Врањани важиће опште одредбе Закона о културном наслеђу чланови 30 и 31, а у вези са члановима 109 и 110 Закона о културним добрима:

- Уколико се приликом земљаних радова наиђе на археолошки материјал Инвеститор/Извођач су у обавези да обуставе радове и обавесте Завод као територијално надлежну установу заштите. Завод обавестити писменим путем на доступне мејлове у току истог дана.
- Заштита археолошких локалитета, евидентираних и неевидентираних, је трајна на основу Закона о културном наслеђу.
- Инвеститор/Извођач су дужни да предузму мере заштите како откривени археолошки материјал не би био уништен и оштећен.
- Уколико се утврди да наведена непокретност или покретни материјал има својство културног добра, стручни тим Завода као територијално надлежне установе, може

привремено обуставити радове. У складу са природом добра Завод може прописати меру континуираног надзора уз ручни ископ или извођење заштитних археолошких ископавања.

- Уколико се приликом радова наиђе на грађевинске остатке од интереса за Републику Србију, надлежни Завод ће у договору са Републичким заводом и надлежним Министарством културе изградити мере техничке заштите откривених остатака.
- Трошкове ископавања, праћења радова и конзервације откривеног материјала сноси Инвеститор.
- Завод за заштиту споменика културе као територијално надлежна служба заштите непокретних културних добара има могућност обустављања радова уколико утврди да се не изводе у складу са издатим мерама.

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 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.

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

Увидом у Идејно решење констатовано је да на катастарској парцели бр.2996/2 КО Горобиље не постоје објекти планирани за уклањање.

9. ПРОМЕНА НАМЕНЕ ПОЉОПРИВРЕДНОГ ЗЕМЉИШТА

Кат. парцела 641/1 КО Врањани, површине 7367 м², према врсти земљишта води се као пољопривредно земљиште, а по култури њива 3.класе.

Минимална површина парцеле одређена планом за изградњу ове врсте објеката : слободно стојећи објекат руралног становања (са економским двориштем), за све врсте изградње износи 800м².

Изградња на пољопривредном земљишту није могућа без промене намене истог, стога је потребно извршити промену намене за површину од 800,00 м².

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

10. ПОСЕБНИ УСЛОВИ

- У складу са Просторним планом општине Пожега („Службени лист општине Пожега“, бр.8/13), на пољопривредном земљишту могућа је изградња само под одређеним условима. Стамбени објекти на пољопривредном земљишту, а изван грађевинског подручја, могу се градити само за властите потребе у функцији обављања пољопривредне делатности, те је потребно. Захтев за грађевинску дозволу предати за изградњу породичног стамбеног објекта за властите потребе, у функцији обављања пољопривредне делатности у складу са овим ЛУ, а не за стамбени објекат апартманског типа за повремени боравак.
- На основу горе наведеног, уз захтев за издавање грађевинске дозволе, доставити Потврду о статусу у регистру пољопривредних газдинстава.
- Такође, у техничкој документацији за грађевинску дозволу усагласити површине у 0-Главној свесци, табела ОСНОВНИ ПОДАЦИ О ОБЈЕКТУ И ЛОКАЦИЈИ, где је исказана незо изграђена површина 189,24м², бруто површина основе приземља 47,29 м². У поднаслову Технички опис, Архитектонско решење наведена је бруто грађевинска површина 259,22 м².
- Уз захтев за издавање грађевинске дозволе, у потребној документацији, могуће је приказати техничке карактеристике септичке јаме, ради прибављања јединствене грађевинске дозволе за основни и помоћни објекат (септичка јама).
- 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.
- 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.
- Иако за изградњу наведеног објекта није прописана законска обавеза прибављања сагласности на техничку документацију у погледу мера заштите од пожара, у фази пројектовања и извођења радова са свим припадајућим инсталацијама, опремом и уређајима, потребно је применити мере заштите од пожара утврђене важећим законима, техничким прописима, стандардима и другим актима којима је уређена област заштите од пожара.
- Поступати у складу са дописом бр.416/2 од 11.04.2025.год. прибављеним од стране Завода за заштиту споменика културе Краљево. Уколико се приликом земљаних радова наиђе на археолошки материјал Инвеститор/Извођач су у обавези да обуставе радове и обавесте Завод као територијално надлежну установу заштите. Завод обавестити писменим путем на доступне мејлове у току истог дана.

11. РОК ВАЖНОСТИ ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА

Локацијски услови важе 2 године од дана издавања или до истека важења Грађевинске дозволе издате у складу са тим условима, за катастарске парцеле за које је поднет захтев.

12. УЗ ЗАХТЕВ ЗА ИЗДАВАЊЕ ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА ПРИЛОЖЕНО ЈЕ :

- Катастарско-топографски план из фебруара 2025.год. израђен од стране Геодетска агенција " AKSIS " Ваљево, директор : Душко Милутиновић, мастер.геод.инж.
- Доказ о уплати (накнада за ЦЕОП и РАТ)

- Идејно решење (dwg и pdf формат), 0-Главна свеска и 1-Пројекат архитектуре, број техничке документације ИДР- 03/25 - 6, Чајетина 05.03.2025, урађено од стране AGI “ ING ПРОЈЕКТ “, Рожега, одговорно лице и главни пројектант : Ковачевић Миљко дипл.инг.грађ., број лиценце : 310 5941 03.
- Информација о локацији 03 бр.000473529/2025 од 25.02.2025.год. издата од стране овог Одељења.
- Извод из базе података катастра непокретности
- Пуномоћје оверено од стране инвеститора.

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.96/23) 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. НАПОМЕНА:

Саставни део издатих Локацијских услова је и :

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

- Идејно решење (dwg и pdf формат), 0-Главна свеска и 1-Пројекат архитектуре, број техничке документације ИДР- 03/25 - 6, Чајетина 05.03.2025, урађено од стране AGI “ ING ПРОЈЕКТ “, Рожега, одговорно лице и главни пројектант : Ковачевић Миљко дипл.инг.грађ., број лиценце : 310 5941 03.

- Сви наведени технички услови у целости и истоветној и идентичној садржини.

ПО начелнице ОУ Пожега,

Драгана Стефановић, дипл.инж.арх.

Графички прилог – Извод из ИДР-а

(ситуација из Идејног решења)

