

РЕПУБЛИКА СРБИЈА

Општина Пожега

Општинска управа

Одељење за урбанизам, грађевинарство,

стамбено-комуналне послове и

заштиту животне средине

број предмета : **ROP-POZ-28300-LOC-2/2025**

заводни број е-писарница : 002423327 2025 06706 004 000 351 160

24.07.2025.год.

ПО Ж Е Г А



Одељење за урбанизам, грађевинарство, стамбено - комуналне послове и заштиту животне средине Општинске управе Пожега, решавајући по усаглашеном захтеву за локацијске услове Инвеститора правно лице БОЖИДАР АРСИЋ ПР УСЛУГЕ СМЕШТАЈА КНЕЖЕВ ВРТ ГОРЊА ДОБРИЊА (МБПЛ [REDACTED], ПИБ [REDACTED]) из Пожеге, насеље Горња Добриња, ул. [REDACTED], поднетом преко пуномоћника Ђорђа Павловића (ЈМБГ [REDACTED]) из Пожеге, ул. [REDACTED], а на основу чл.8 став 3 и чл.53а ставови 1 и 5 Закона о планирању и изградњи („Сл.гл.РС“, бр. 72/09, 81/09-исправка, 64/10-УС, 24/11, 121/12, 42/13-УС, 50/13-УС, 98/13-УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19-др.закон, 9/20, 52/21 и 62/23), Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем („Сл.гл.РС“, бр.96/2023), Уредбе о локацијским условима ("Сл. гласник РС", бр.87/2023) и Просторног плана општине Пожега («Службени лист Општине Пожега» бр.8/13), овлашћено лице по Решењу о овлашћењу бр.002987953 2024 06706 000 000 000 001 04 01 од 02.12.2024.год., доноси

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

за изградњу следећих објеката :

Објекат 1 : пансион са рестораном, спратност Сут+П+1 и

Објекат 2 : помоћни објекат - летњиковац, спратност П+0,
са припадајућом водонепропусном септичком јамом,
све на кат. пар. бр.955 КО Горња Добриња

1. Подаци о катастарској парцели / локацији :

1. На основу електронски прибављених података из базе катастра непокретности Републичког геодетског завода, Геодетско-катастарски информациони систем, за катастарску парцелу бр.955 КО Горња Добриња (број извода 124), површине 3619 м², према врсти земљишта води се као грађевинско земљиште изван грађевинског подручја, а по култури на следећи начин :
 - Број дела парцеле 1 : земљиште под зградом и другим објектом у површини 55 м² породична стамбена зграда, објекат изграђен пре доношења прописа о изградњи објекта спратности П+0.
 - Број дела парцеле 2 : земљиште уз зграду и други објекату површини 500 м².
 - Број дела парцеле 3 : њива 5. класе у површини 3064 м².

Имаоц права на парцели и припадајућем објекту је подносилац захтева Арсић (Мирослав) Божидар, врста права држалац, облик својине приватна у уделу 1/1.

2. Уз усаглашен захтев за ЛУ, достављена је Копија катастарског плана без броја од 03.10.2024.год., издата од стране РГЗ, СКН Пожега, а прибављена по службеној дужности у оквиру претходне процедуре бр.предмета у ЦЕОП-у : ROP-POZ-28300-LOC-1/2024.
3. Такође, уз усаглашен захтев за ЛУ достављена је и Копија катастарског плана водова број : 956-307-23131/2024 од 06.09.2024.год. издата од стране Републичког

геодетског завода - Сектор за катастар непокретности - Одељење за катастар водова
Ужице, прибављена по службеној дужности у оквиру претходне процедуре,
бр.предмета у ЦЕОП-у : ROP-POZ-28300-LOC-1/2024.

1.4 Уз захтев за локацијске услове приложен је Катастарско-топографски план локације израђен октобра 2021.год. од стране Геодетска агенција "АКСИС" Ваљево, директор : Душко Милутиновић, мастер.геод.инж.

1.5 Грађевинска парцела : Локацијски услови се издају за катастарску парцелу која испуњава услове 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. Катастарска парцела бр.955 КО Горња Добриња има довољну површину, ширину фронта као и директан приступ на јавну саобраћајну површину, улица Михаила Обреновића, па испуњава услове за грађевинску парцелу.

2. АНАЛИЗА И ОЦЕНА ЗАХТЕВА

Парцела на којој се гради објект површине 3619.00 м² је неправилног облика, издужена у правцу североисток - југозапад. На парцели има постојећих објеката од којих су два планирана за рушење : постојећи базен и помоћни објект на јужном делу парцеле. Колски и пешачки приступ на парцелу остварују се са њене југозападне стране са ул. Михаила Обреновића. Паркирање је обезбеђено на парцели. Терен на ком се гради објект благо пада од северу ка југу.

На парцели се граде два нова објекта, са ознакама Објект 1 и Објект 2, први се поставља на севернијем делу парцеле, а други на југоисточном делу парцеле и септичка јама. Објекти се налазе у другој климатској и осмој сеизмичкој зони.

ОБЈЕКАТ 1 : Објект је по својој функцији пансион са рестораном преко 400м². Биће коришћен као ресторан са собама за преноћиште. Представља једну функционалну целину која се састоји од ресторана и 5 апартмана.

Пројектоване просторије у оквиру сутерена су : остава.

Пројектоване просторије у оквиру приземља су : ресторан, магацин пића, магацин хране, кухиња, ходник и два тоалета.

Пројектоване просторије у оквиру спрата су : заједничке просторије (ходник и остава),

апартман 1 (ходник, купатило, дневна соба, спаваћа соба), апартман 2 (ходник, купатило, спаваћа соба), апартман 3 (ходник, купатило, спаваћа соба), апартман 4 (ходник, купатило, спаваћа соба), апартман 5 (ходник, купатило, дневна соба и спаваћа соба), и тераса на коју постоји излаз из свих пет апартмана и степениште. Главни улаз у објект је предвиђен са западне и источне стране.

Максималне димензије објекта у основи су 23.25 x 23.18 (од чега је тераса 23.25 x12.63м)

Укупна нето површина будућег објекта : 956.15 м²

Укупна нето површина будућег објекта (редукована за малтер 3%) : 927.46 м²

Укупна бруто површина будућег објекта : 1026.76 м²

ОБЈЕКАТ 2 : Објект је по својој функцији помоћни објект у служби пансиона са ресотраном - летњиковац до 400м². Биће коришћен као бар. Представља једну функционалну целину.

Пројектоване просторије у оквиру летњиковца су : летњиковац, женска свлачионица, мушка свлачионица, женски тоалет, мушки тоалет и тераса.

Главни улаз у објект је предвиђен са све четири стране.

Максималне димензије објекта у основи су 5.20 x 13.20 (од чега је тераса 4.60 x 4.60м)

Укупна нето површина будућег објекта : 55.47 м²

Укупна нето површина будућег објекта (редукована за малтер 3%) : 55.02 м²

Укупна бруто површина будућег објекта : 62.86 м²

ДОКУМЕНТА И УСЛОВИ ПРИБАВЉЕНИ У ПРЕТХОДНОЈ ПРОЦЕДУРИ

Услови ЕДС, Огранак
Електродистрибуција Ужице

Бр.2541200-D-09.20.-456225/2-24 од 11.10.2024.год.

ЈП Развојна агенција Пожега

Број : 10-551/2024 од 09.10.2024.год.

Телеком Србија

Број : 442040/ 3 -2024 ВТ од 15.10.2024.год.

Завод за заштиту споменика културе Број : 1275/2 од 08.11.2024.год.
Краљево

У претходном поступку за издавање локацијских услова за предметну кат. парцелу 955 КО Горња Добриња добијена су документа и технички услови који су набројани у приложеној табели.

Првобитни захтев за локацијске услове је одбијен због недостатка у документацији достављеној уз захтев за издавање локацијских услова (пројекат хидротехничких инсталација). ЈВП "СРБИЈАВОДЕ" Београд, Водопривредни центар "Морава" Ниш, Секција "Ужице" Ужице, није доставило услове за пројектовање, већ Обавештење број 10428/1 од 31.10.2024.год. да се не могу издати водни услови за пројектовање и прикључење због недостатака у документацији достављеној уз захтев за издавање локацијских условаје.

Након отклањања примедби, у складу са Обавештењем ЈВП "СРБИЈАВОДЕ" Београд, покренут је нови поступак за издавање локацијских услова.

3. ПОДАЦИ О КЛАСИ И НАМЕНИ ОБЈЕКТА

Према ИДР-у, а у складу са Правилником о класификацији објеката („Службени гласник РС“ бр.22/15), планирана изградња је разврстана као Нестамбене зграде, Хотели и мотели :

Опис : Хотели, мотели, гостионице са собама, пансиони и сличне зграде за ноћење гостију, с рестораном или без њега

Додатни критеријум : површине преко 400 м² или спратности П+2

Класификациона број : 121112

Категорија објекта : Објекат 1: В – захтевни објекти и

Објекат 2 : А – незахтевни објекти.

Процентуална заступљеност : 100%.

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

ПОДАЦИ О ЦЕЛИНИ, ОДНОСНО ЗОНИ И НАМЕНИ ИЗ ПЛАНСКОГ ДОКУМЕНТА

- Кат. парцела бр.955 КО Горња Добриња, налази се изван градског урбанистичког подручја Пожеге. За предметни потез није рађен урбанистички план детаљне разраде, па се за изградњу на предметној локацији примењују одредбе Просторног плана општине Пожега („Службени лист општине Пожега“, бр.8/13).
- Према карти Шема насеља Горња Добриња, која је саставни део Просторног плана општине Пожега, кат. парцела бр.955 КО Горња Добриња, по основу режима коришћења земљишта спада у остало земљиште, у зони граница грађевинског подручја и припада површинама мешовите немене – становање са пословањем.
- Увидом у Рефералну карту бр.2 Просторног плана општине Пожега – Мрежа насеља и инфраструк. системи као и портал ГеоСрбија, утврђено је да се кат. парцела бр.955 КО Горња Добриња граничи са водним земљиштем (Црквени поток, кат. парцела бр.2075 КО Горња Добриња), а самом парцелом се протеже кабл електро енергетске мреже вод 10 (20)kV.
- Увидом у Рефералну карту бр.3– Туризам и заштита простора, утврђено је да се предметна кат. парцела налази у реону Центар села, које је евидентирано као културно добро Горња Добриња.
- Кат. парцела бр.955 КО Горња Добриња има директну везу на некатегорисани пут кат. парцела бр.946 КО Горња Добриња.

ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА ПРОСТОРНОГ ПЛАНА ОПШТИНЕ ПОЖЕГА

1. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ОБЈЕКТА У ЗАШТИЋЕНИМ ПРОСТОРИМА

У складу са законским обавезама, условима надлежних предузећа, установа и институција, одговарајућим уредбама или одлукама, техничким прописима и другим обавезама установљавају се заштитни појасеви, заштитне зоне, зоне контролисаног коришћења и забрањене или ограничене изградње – заштићени простори или објекти.

Заштићени простори и објекти су дефинисани у плану на одговарајући начин, текстуално и (или) графички. Заштитни појас утврђен условима надлежног предузећа или институције је обавезујући за планове у изради или планове који ће се радити.

За коришћење и изградњу на земљишту на коме је установљен вид заштите надлежан је орган који је утврдио заштиту и предузеће или институција која управља земљиштем. У заштићеним просторима се морају поштовати утврђене мере заштите.

1.1 Водно земљиште

Водно земљиште дефинисано је положајем регулационе линије насипа или обалоутврде за регулисане делове корита, односно границом водног земљишта утврђеном Законом о водама за нерегулисане делове корита.

Водно земљиште (ВЗ) се ППРС и Законом о водама дефинише као заштићена и резервисана зона уз реке, језера, акумулације и заштићене мочваре - у којој је забрањена градња било каквих сталних објеката, осим хидротехничких објеката.

ВЗ дуж река захвата површину коју обухвата успор од тзв. стогодишње велике воде, увећану за појасеве дуж обе обале ширине по $20 \div 50$ m, зависно од положаја објеката и заштитних система.

У складу са ВЗ дефинишу се следећа правила:

- У зонама тзв. водног земљишта око свих водотока не дозвољава се подужно вођење саобраћајних и инфраструктурних система. На преласку плавних зона линијски системи (саобраћајнице, објекти за пренос енергије, цевоводи) морају се висински издићи и диспозиционо тако решити да буду заштићени од поплавних вода вероватноће 0,5% (тзв. двестогодишња велика вода).

- На водном земљишту је:

- забрањена изградња сталних објеката (кућа за одмора, индустријских и других објеката) чије отпадне материје могу загадити воду и земљиште или угрозити безбедност водопривредне инфраструктуре и које ометају развој водне инфраструктуре и одржавање објеката;
- дозвољена изградња објеката компатибилних водном земљишту под условом да се у пројектовању и извођењу обезбеди каналисање и пречишћавање отпадних вода у складу са стандардима прописаним законом;
- дозвољена изградња објеката за рекреацију и туризам под условима заштите животне средине у складу са законом; и
- неопходно да сви постојећи објекти обезбеде каналисање и пречишћавање отпадних вода у складу са законом.

-Редовно плављена подручја се не могу планирати за развој. Повремено плављена или подручја угрожена поплавама имају режим коришћења одређен водопривредном основом и може се користити за развој уколико то није у супротности са водопривредном основом.

-Водно земљиште се може користити без водопривредне сагласности као пашњак, ливада и ораница, као и за засаде воћњака, винограда или плантажних засада брзорастућих лишћара.

Објекти који могу да се граде на обали и водном земљишту уз предходно прибављање сагласности надлежног водопривредног предузећа, су:

- објекти за туристичко-рекреативне сврхе;
- пратећи објекти (шанк-барови, просторије за пресвлачење и сл.);
- дрвене сојенице и настрешнице;
- партерно уређење (спортски терени, опрема, мобилијар, плаже и сл.);
- рибњаци;
- мини акумулације; и
- системи за пречишћавање вода.

Пратећи објекти (шанк-барови, одморишта, просторије за опрему и сл.) могу бити површине до 40m^2 , максималне спратности П+Пк.

Објекти за туристичко-рекреативне сврхе, комерцијални и угоститељски могу бити максималне површине 400m^2 , максималне спратности П+1+Пк.

Забране и ограничења коришћења водног земљишта прописана су чланом 133 Закона о водама („Сл.гл. РС број 30/10).

1.2 Заштита и одрживо коришћење културног наслеђа

Циљеви заштите непокретних културних добара су:

- утврђивање граница заштићене околине, зоне са прелазним режимом;
- заштите простора и/или шире зоне заштите категорисаних непокретних културних добара, са диференцираним режимима коришћења, уређења и изградње простора, којима ће се, поред забрана, утврдити и могућности за развој комплементарних активности (туризма, пољопривреде и сл.) и изградњу простора у функцији презентацији споменичког наслеђа и развоја локалне заједнице;
- спровођење интегралне заштите непокретног културног добра и простора заштићене околине и зона заштите;
- повећање доступности непокретних културних добара, побољшањем квалитета локалне путне мреже и њихове презентације јавности;
- утврђивање адекватне намене и корисника непокретних културних добара у

јавном/државном власништву, ради ефикасније заштите, презентације и економског вредновања добра и

- спровођење категоризације и рекатегоризације највреднијих непокретних културних добара.

Према условима прибављеним за израду Просторног плана општине Пожега од стране Завода за заштиту културних добара из Краљева на територији општине Пожега су евидентирана (ЕКД) и утврђена (УКД) културна добра, међу којима је и евидентирано културно добро (Објекти народног градитељства и сеоске цркве) : Центар села, евидентирано културно добро Горња Добриња.

Центар села сачињавају : зграда основне школе са карактеристичним "кубетом" за звоно које је објављивало почетак и крај наставе, саграђена 1857. године; кућа свештеника, учитеља и краљевског посланика Миленка Поповића, саграђена 1890. године; кућа попа Павла Ђукића изграђена 1860.; конак Јеремића, гостинска "кућа на ћелицу", грађена над подрумом, квадратне основе, покривена ћерамидом; стара механа, позната као "Керебина кафана".

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.

1.3 ПРОСТОРНИ РАЗВОЈ САОБРАЋАЈА И ИНФРАСТРУКТУРНИХ СИСТЕМА

САОБРАЋАЈНА ИНФРАСТРУКТУРА

Појас регулације јавног пута

Појас регулације саобраћајних система утврђених планом, обухвата крајње тачке земљишног појаса са обе стране. У пракси то је изломљена линија која одваја јавно од осталог земљишта. У појасу регулације налазе се сви елементи горњег и доњег строја саобраћајнице који непосредно служе за обављање саобраћаја односно функционисање саобраћајнице.

Просторним планом утврђује се ширина појаса регулације за:

Заштитни појас је површина земљишта уз земљишни појас, на спољну страну, чија ширина зависи од категорије пута : за општинске путеве износи 5.0 m

ЕЛЕКТРОНСКА КОМУНИКАЦИОНА ИНФРАСТРУКТУРА

Постојећи оптички каблови

Од Ужица поред пруге Београд-Бар до укрштања са пругом за Чачак. Крак према телефонској централи Пожега и поред пута Пожега-Ивањица до Ивањице. Од Пожеге поред магистралног пута за Косјерић, до Глумча. Од Глумча поред магистралног пута до Отња са краком према Врањанима. Затим од Глумча поред магистралног пута за Жељевицу до Честобродице. Ту се одваја крак за Горњу Добрињу и крак за Жељевицу. Од Пожеге поред старог пута за Луново село до Тврдића са одвајањем у Здравчићима. На траси оптичког кабла од Ужица до Пожеге имамо одвајање за Роге и за Висибабу. На траси од Пожеге до Ивањице имамо одвајање за Горобиље. Од Горобиља има крак за Лопаш и крак за Пилатовиће. На траси према Чачку има одвајање за Јелен До.

ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТИКА

- У заштитним зонама далековаода или постројења забрањена је изградња стамбених, угоститељских и производних објеката, а евентуална изградња испод и у близини далековаода условљена је Техничким прописима за изградњу надземних електроенергетских водова називног напона од 1 kV до 400 kV (Сл. лист СФРЈ бр. 65/88 и сл.СРЈ бр.18/92).
- Обавезна је израда елабората, у коме се даје тачан однос предметног далековаода и објекта који ће се градити, уз задовољење горе поменутих Техничких прописа. За добијање сагласности за градњу објеката испод и у близини далековаода чији су власници "Електромержа Србије" и "Електродистрибуција", потребна је сагласност поменутог власника.

2. Врста и намена објеката који се могу градити под __ условима утврђеним Планом

2. Становање и стамбени објекти

Основна подела на породично и вишепородично становање у оквиру плана обогаћена је и облицима становања у циљу активирања простора и развоја туризма, рационалног инфраструктурног опремања и квалитетнијег урбаног развоја.

- становање у функцији туризма (туристичка насеља, пансиони, апартмани, викенд куће),

- социјално становање (станови за социјалне групе становништва, домови за старе, ђачки дом),
- мешовити типови становања (становање са услугама и пословањем, становање у периферним и радним зонама).

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 објекта основне намене.

Могуће пратеће намене становању : делатности, трговина, занатство, угоститељство, 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 објекта 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.

величина грађевинске парцеле

Минимална површина парцеле за изградњу објекта:

- туристичких објекта - слободностојећи објекат1 200,0 m²

ширина фронта грађевинске парцеле

Најмања ширина фронта грађевинске парцеле у зависности од намене простора :

За објекте туризма : минимално слободностојећи објекат.....20,0m

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

ТИП ОБЈЕКТА

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

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

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

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

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

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

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

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

Највећи дозвољени индекс заузетости

Максимални индекс заузетости

Туристички садржаји 40%

Највећа дозвољена спратност објеката

Максимална спратност туристичких садржаја је : **П+1+Пк**,

-економски објекти максимално П;

-помоћни објекти максимална спратност је П.

Максимална висина надзитета 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

○ 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

Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели

Минимална површина која на парцели мора остати слободна, односно уређене и озелењена, је за туристичке и спортске садржаје.....35%.

Помоћни објекти

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

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

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

положај појединих грађевинских елемената и начин оградавања парцеле

Отворене спољне степенице могу се постављати на објекат (предњи део) ако је грађевинска линија 3,00 m увучена у односу на регулациону линију и ако савлађују висину до 0,90 m. Степенице које савлађују висину преко 0,90 m улазе у габарит објекта. Степенице које се постављају на бочни или задњи део објекта не могу ометати пролаз и друге функције дворишта.

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

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

Зидане и друге врсте ограда постављају се на регулациону линију тако да ограда, стубови оgrade 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 оgrade буду на земљишту власника оgrade.

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 оgrade буду на земљишту власника оgrade.

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

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 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.
- једно паркинг место /две стамбене јединице, код вишепородичног 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 ² корисне површине објекта
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.

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 оградe 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 ½ укупне запремине. Минимална запремина прве коморе треба да буде не мања од 2 м³.

Заштита од пожара

Сви објекти се пројектују и изводе у складу са Законом о заштити од пожара ("Службени гласник РС", број 111/09).

Заштита животне средине

Уколико се на локацији планира делатност која може угрозити стање животне средине, пре подношења пријаве радова потребно је извршити процену утицаја планираног објекта на животну средину. Надлежни орган за заштиту животне средине одлучује о потреби процене утицаја. Носилац пројекта за који се може захтевати процена утицаја подноси захтев за одлучивање о потреби процене утицаја надлежном органу за заштиту животне средине.

Мере енергетске ефикасности : Сви нови објекти морају да задовољавају услове за разврставање у енергетски разред према енергетској скали датој у Правилнику о условима, садржини и начину издавања сертификата о енергетским својствима зграда („Сл. гласник РС“ број 69/12,44/18 и 111/22).

5. УСЛОВИ ИЗГРАДЊЕ ОБЈЕКТА

1. Подаци о планираним објектима : Објекат 1 и Објекат 2

Димензије	укупна површина кат.парцеле бр.955 К.О. Горња Добриња	3619.00 m ²
	укупна БРГП надземно	Постојеће : 75.00 m² Будуће : Планирани објекти : ОБЈЕКАТ 1 : 949.58 m² ОБЈЕКАТ 2: 62.86 m²

		Сви обј. на парцели : 1087.44 m ²
	<i>Укупна бруто изграђена површина</i>	Постојеће : 75.00 m² Будуће: Планирани објекти : ОБЈЕКАТ 1: 1026.76 m² ОБЈЕКАТ 2 : 62.86 m² Сви обј. на парцели: 1164.62 m ²
	<i>Укупна нето површина</i>	Постојеће : 60.00 m² Будуће : Планирани објекти: ОБЈЕКАТ 1: 927.46 m² ОБЈЕКАТ 2: 55.02 m² Сви обј. на парцели: 1042.48 m ²
	<i>Површина приземља бруто</i>	Постојеће : 55.00 m² Будуће : Планирани објекти : ОБЈЕКАТ 1: 530.06 m² ОБЈЕКАТ 2 : 62.86 m² Сви обј. на парцели: 647.92 m ²
	<i>Површина земљишта под објектима</i>	Постојеће : 55.00 m² Будуће : Планирани објекти:

		ОБЈЕКАТ 1: 530.06m ² ОБЈЕКАТ 2: 62.86 m ² Сви обј. на парцели : 647.92 m ²
	<i>Спратност</i>	ОБЈЕКАТ 1: Сут.+П+1 ОБЈЕКАТ 2: П
	<i>Висина објекта слеме у односу на коту готовог пода приз.</i>	ОБЈЕКАТ 1: 9.83 m ОБЈЕКАТ 2 : 3.92 m
	<i>Светла висина</i>	ОБЈЕКАТ 1: сутерен : 2.08 m приземље : 4.63 m спрат : 2.70 m ОБЈЕКАТ 2 Приземље : 2.70 m
<i>Посебни делови објекта</i>	Број функционалних јединица	ОБЈЕКАТ 1: 6 јединица : ресторан и 5 апартмана ОБЈЕКАТ 2 : 1 јединица
	Број паркинг места	11 (потребно 18)
<i>Материјализација објекта</i>	<i>Материјализација фасаде</i>	ОБЈЕКАТ 1: Demit fasada ОБЈЕКАТ 2: Demit fasada
	<i>Оријентација слемена</i>	/
	<i>Нагиб крова</i>	ОБЈЕКАТ 1: 8° ОБЈЕКАТ 2: 7°, 10°
	<i>Материјализација крова</i>	ОБЈЕКАТ 1: лим ОБЈЕКАТ 2: лим

Проценат зелених површина		ПОСТОЈЕЋЕ : 84.42 % БУДУЋЕ : 77.41%
Индекс заузетости		ПОСТОЈЕЋЕ : 1.52 % БУДУЋЕ : 17.90 %
Начин грејања		Топлотна пумпа

- **Положај објекта на парцели** : у свему према ИДР-у, а у складу са условима хоризонталне регулације из плана.
- **Технички услови од стране Завода за заштиту споменика културе Краљево** : Нови објекат треба да буде пројектован у савременом архитектонском маниру, не подражавајући ни један од историјских стилова, али водећи рачуна да габаритом, обликом, материјализацијом и бојом не угрози постојеће споменичке и историјске вредности културно-историјске целине.
- **Приступ објекту** : приступ је директан са некатегорисаног пута, ул.Михаила Обреновића.
- **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.

2. Подаци о помоћном објекту-септичка јама

У насељима у којима не постоји канализација, отпадне воде насеља се евакуишу водонепропусне септичке јаме.

- **Положај** : у свему према ИДР-у, а у складу са условима из плана, поднаслов Санитарне отпадне воде као и у складу са Водним условима, број: 5970/1 од 13.06.2025.год. изадтим од стране ЈВП "Србијаводе" Београд, Водопривредни центар „Морава“ Ниш, Секција „Ужице“ из Ужица. У случају изградње водонепропусне септичке јаме, исте се не могу градити на удаљености мањој од 10 m од корита водотока.
- **Спољашње димензије септичке јаме** : 8.00 x 2.00 м,
- **Зидови** : бетонски дебљине минимално 0.20 м.
- **Дубина јаме** : минимално 4,20 м. На висини од минимално 1.65 м се уводи главна цев пречника минимално Ø 15 мм.
- **Обрада спољашњих зидова јаме** : премазују се хидролитом који служи као трајна хидроизолација против земне и површинске влаге, темељне и стајаће воде.
- **Пад дна јаме** : 3%.
- **Горња плоча септичке јаме** : минималне дебљине 15 цм. У њој се оставља рупа за ливено гвоздени поклопац.
- Као решење за виши ниво земљишта неопходно је укопати земљиште око септичке јаме довољно да се терен спусти на нижи ниво како објекти не би били угрожени од изливања.
- Оваква непропусна септичка јама не сме бити пуштена у функцију док се не изврши технички пријем од стране овлашћених органа Општинске управе, а након тога исту треба редовно чистити и празнити под условима надлежног комуналног предузећа.

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 : 3619 м²
- површина под постојећим објектом који се задржава : 75,00м²
- Површина под постојећим и планираним објектима : 647,92 м²
- индекс заузетости : 17,90 % < 40%-макс.коэф. за туристичке садржаје 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 мин.20%. Идејним решењем је планиран партерно уређење са 77,41% зелених површина.

Паркирање

Паркирање и гаражирање возила је обавезно у оквиру сопствене грађевинске парцеле, изван површине јавног пута, по критеријуму : паркинг место на 1 000м² корисне површине објеката за хотеле износи 18 ПМ. У предметном случају потребно је обезбедити 18 паркинг место, док је ИДР-ем предвиђено 11 ПМ. Обезбедити недостајућих 7 паркинг места.

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 земљишту власника ограде. Врата и капије на уличној оград не могу се отварати ван регулационе линије.

Одводњавање и нивелација

У насељима у којима не постоји канализација, отпадне воде насеља се евакуишу у септичке јам према правилима струке и условима наведеним у поднаслову КОМУНАЛНО ОПРЕМАЊЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ. ИДР-ем, свеска 0-Главна свеска, Прилог 10. ПОСЕБНИ САДРЖАЈ ИДЕЈНОГ РЕШЕЊА ЗА ОБЈЕКТЕ ЗА КОЈЕ СЕ ПРИБАВЉАЈУ ВОДНИ УСЛОВИ, приказане с техничке карактеристике септичке јаме, као и њен положај на листу бр.1 - Ситуациони план Такође, саставни део ИДР-а је и свеска 3 – ПРОЈЕКАТ ХИДРОТЕХНИЧКИХ ИНСТАЛАЦИЈА кој детаљно обарђује решење хидротехничких инсталација, на основу кога су прибављени Водни услови број: 5970/1 од 13.06.2025.год. издати од стране ЈВП"СРБИЈАВОДЕ" Београд Водопривредни центар "Морава" Ниш, Секција "Ужице" Ужице. У Водним условима је наведен „У случају изградње водонепропусне септичке јаме, исте се не могу градити на удаљености мањ од 10 m од корита водотока“.

Атмосферске воде са крова и околних платоа се системом хоризонталних и вертикалних олук одводе у зелене површине на самој локацији, с обзиром да у насељу нема изграђене атмосферск

канализације. Површинске воде са једне грађевинске парцеле несмеју угрожавати суседне парцел 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 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 ПРОЈЕКТОВАЊЕ / ПРИКЉУЧЕЊЕ ПРИБАВЉЕНИ ОД ИМАЛАЦА ЈАВНИХ ОВЛАШЋЕЊА

Водоводна и канализациона инфраструктура – у свему према Техничким условима за пројектовање и прикључење, бр.5756/1 од 10.07.2025 год., издатим од стране ЈКП "Наш Дом", у којима је наведено да за предметну локацију постоји могућност директног прикључења на водоводну мрежу, али не на канализациону мрежу па је одвођење отпадних вода потребно решити изградњом септичке јаме, све према правилима струке и условима наведених у овом акту, поднаслов КОМУНАЛНО ОПРЕМАЊЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ.

После добијања одобрења за изградњу објекта странка је дужна да се јави у ЈКП "Наш дом" ради подношења захтева за прикључење објекта на водоводну и канализациону мрежу мрежу.

Електроенергетска инфраструктура – у складу са Условима за пројектовање и прикључење бр.2541200-D-09.20.-456225/2-24 од 11.10.2024.год. издатим од стране „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд, Огранак Електродистрибуција Ужице. У условима је наведено да су издати „уз констатацију да изградња објекта није могућа без испуњења додатног услова :

-Преко парцеле 955 КО Горња Добриња прелази надземни мешовити вод (10 kV и 1 kV) изведен AlCe проводником у власништву Електродистрибуција Србије д.о.о. Београд, која је дужна да спроводи мере заштите у складу са чланом 218 Закона о енергетици („Сл. гласник РС“ бр. 145/14, 95/2018, 40/2021, 35/23 и 62/23). Власник или носилац других права на непокретности који намерава да изводи грађевинске радове у зони заштите, пре подношења захтева за издавање грађевинске дозволе, дужан је да прибави сагласност Електродистрибуција Србије д.о.о. Београд. Сагласност се издаје по испуњености услова енергетског субјекта, које инвеститор објекта/радова доказује достављањем елабората овереног од стране овлашћеног лица у складу са законом.

Потребно је да Странка достави оператору дистрибутивног система елаборат, који је оверен од стране овлашћеног лица у складу са законом, којим се доказује да је приликом изградње објекта испоштован Правилник о техничким нормативима за изградњу надземних електроенергетских објеката називних напона од 1kV до 400kV (“Службени лист СФРЈ“, бр.65/88 и 18/92).

У случају да се елаборатом утврди да нису испуњени наведени услови инвеститор градње објекта је у обавези да након исходавања локацијских услова, а пре исходавања грађевинске дозволе закључи Уговор о припремању земљишта.“

Уз услове за пројектовање достављен је и Уговор о пружању услуга за прикључење на дистрибутивни систем електричне енергије бр. 2541200-D-09.20.-456225/24-УГП од од

11.10.2024.год. Инвеститор је у обавези да попуни недостајуће информације у Уговору, својеручно потпише, скенира и овери квалификованим електронским сертификатом и кроз захтев за пријаву радова у обједињеној процедури, достави потписани Уговор надлежном органу.

Ови услови имају важност 24 месеца уколико се у том периоду не исходују локацијски услови. У супротном, важе све време важења ЛУ, одн. до истека важења грађевинске дозволе.

Услови прибављени по службеној дужности у оквиру претходне процедуре издавања ЛУ број предмета у ЦЕОП-у : ROP-POZ-28300-LOC-1/2024.

Заштита споменика културе – у складу са актом број: 1275/2 од 08.11.2024.год. издатим од стране Завода за заштиту споменика културе Краљево. Дозвољава се изградња предметног објекта у складу са важећом планском документацијом. Акт прибављен по службеној дужности у оквиру претходне процедуре издавања ЛУ број предмета у ЦЕОП-у : ROP-POZ-28300-LOC-1/2024.

Локална путна инфраструктура – све према Техничким условима за пројектовање и прикључење зав. број: 10-551/2024 од 09.10.2024.год. издати од стране ЈП „Развојна агенција Пожега“. Услови прибављени по службеној дужности у оквиру претходне процедуре издавања ЛУ број предмета у ЦЕОП-у : ROP-POZ-28300-LOC-1/2024.

Телекомуникациона инфраструктура – у складу са Техничким условима деловодни број: 442040/ 3-2024 БТ од 5.10.2024.год. издатим од стране Телеком Србија, Предузеће за телекомуникације а.д., Сектор за мрежне операције, Служба за планирање и изградњу мреже Крагујевац, Одељење за планирање и изградњу мреже Ужице, Пријепоље.

Пре почетка извођења радова ОБАВЕЗНО је у сарадњи са надлежном службом „Телеком Србија“ а.д. извршити идентификацију и обележавање трасе постојећих подземних каблова Телеком-а у зони планираних радова. Услови прибављени по службеној дужности у оквиру претходне процедуре издавања ЛУ број предмета у ЦЕОП-у : ROP-POZ-28300-LOC-1/2024.

Водопривредна инфраструктура – све у складу са актом Водни услови број: 5970/1 од 13.06.2025.год. издатим од стране ЈВП"СРБИЈАВОДЕ" Београд, Водопривредни центар "Морава" Ниш, Секција "Ужице" Ужице. Надлежни орган који издаје грађевинску дозволу, у обавези је, да исту заједно са пројектом за грађевинску дозволу достави Јавном водопривредном предузећу, ради утврђивања усклађености техничке документације са издатим водним условима. По завршетку изградње објекта и техничког прегледа објекта, инвеститор је у обавези да се обрати Јавном водопривредном предузећу са захтевом за издавање водне дозволе.

Услови заштите од пожара – према Условима заштите од пожара 07.31 број: 217-28-871/25 од 04.06.2025.год., издатим од стране Министарство унутрашњих послова Републике Србије, Сектор за ванредне ситуације, Одељење за ванредне ситуације у Ужицу, а у смислу члана 33. став 1. тачка 1. Закона о заштити од пожара („Службени гласник РС“ број 111/2009, 20/2015, 87/2018 и 87/2018 - др. закони), за наведени објекат, **прибавља се сагласност, на техничку документацију** (Пројекат за извођење са Главним пројектом заштите од пожара) у погледу мера заштите од пожара, од надлежног органа Министарства унутрашњих послова Републике Србије.

Сви наведени 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 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 локацији постоје објекти које је потребно уклонити ради планиране изградње. Предметни објекти нису евидентирани у катастру непокретности.

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

Први начин 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. парцела бр.955 КО Горња Добриња (број извода 124), површине 3.619 м², према врсти земљишта води се као земљишта води се као грађевинско земљиште изван грађевинског подручја, а по култури на следећи начин : земљиште под зградом и другим објектом у површини 55 м², земљиште уз зграду и други објекат у површини 500 м² и њива 5. класе у површини 3.064 м².

Минимална површина парцеле одређена планом за изградњу ове врсте објеката (туристички слободностојећи објекти) износи 1.200,0 м². Макс.коэф. за туристичке садржаје је 40%. За

површину под свим објектима од 647,92 м² уз наведени коефицијент, потребна је грађевинска парцела површине мин. 1.620,00м². На парцели је већ уписано земљиште уз зграду и други објект у површини 500 м², те ће се потребна површина за изградњу умањити за 500м².

Изградња на пољопривредном земљишту није могућа без промене намене истог, стога је потребно извршити промену намене пољопривредног у грађевинско земљиште за површину од 1.120,00 м² (1.620,00м² – 500 м²).

10. ПОСЕБНИ УСЛОВИ

- Захтев за издавање грађевинске дозволе, може се поднети и за септичку јаму, ради прибављања јединствене грађевинске дозволе за основни и помоћни објект (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 објект јавне намене (гараже, оставе, септичке јаме, бунари, цистерне за воду и сл.). По захтеву инвеститора за изградњу помоћних објекта, 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.
- На графичком прилоцу бр.1 – Ситуациони план приказан је помоћни објект - базен величине 9,30*18,00м и дубине максимално 1,50м, који је у функцији главног објекта и предвиђен за јавно коришћење. У текстуалном делу ИДР-а није обрађен поменути објект. У складу са чл.145 Закона о планирању и изградњи („Сл.гласник РС“ број 72/09, 81/09-исправка, 64/10-УС, 24/11, 121/12, 42/13-УС, 50/13-УС, 98/13-УС, 132/14, 145/14 83/2018, 31/2019, 37/2019 – др. Закон, 9/2020, 52/21 и 62/2023), инвеститор је у обавези да прибави решење о одобрењу за извођење радова. Уз захтев за издавање решења о одобрењу за извођење радова, 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) као и доказ о власништву.
- У случају да је за изградњу базена потребно прикључење на комуналну и другу инфраструктуру, односно ако се мењају капацитети и функционалност постојећих прикључака на инфраструктурну мрежу, Уредбом о локацијским условима ("Сл. гласник РС", бр. 87/2023) прописана је обавеза прибављања локацијских услова.
- После добијања одобрења за изградњу објекта странка је дужна да се јави у ЈКП“Наш дом“ ради подношења захтева за прикључење објекта на водоводну и канализациону мрежу.
- У складу са актом Водни услови број: 5970/1 од 13.06.2025.год. издатим од стране ЈВП"СРБИЈАВОДЕ" Београд, Водопривредни центар "Морава" Ниш, Секција "Ужице" Ужице, по завршетку изградње објекта и техничког прегледа објекта, инвеститор је у обавези да се обрати Јавном водопривредном предузећу са захтевом за издавање водне дозволе.
- према Условима заштите од пожара 07.31 број: 217-28-871/25 од 04.06.2025.год., издатим од стране Министарство унутрашњих послова Републике Србије, Сектор за ванредне ситуације, Одељење за ванредне ситуације у Ужицу, а у смислу члана 33. став 1. тачка 1. Закона о заштити од пожара („Службени гласник РС“ број 111/2009, 20/2015, 87/2018 и 87/2018 - др. закони), за наведени објект, **прибавља се сагласност**, на техничку документацију (Пројекат за извођење са Главним пројектом заштите од пожара) у погледу мера заштите од пожара, од надлежног органа Министарства унутрашњих послова Републике Србије, ван обједињене процедуре.
- Уз захтев за издавање грађевинске дозволе доставити уговор између инвеститора и имаоца јавних овлашћења, односно други доказ о обезбеђивању недостајуће инфраструктуре, у складу са Условима за пројектовање и прикључење бр.2541200-D-09.20.-456225/2-24 од

11.10.2024.год. издатим од стране „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд, Огранак Електродистрибуција Ужице.

- У складу са Техничким условима за пројектовање и прикључење зав. број: 10-551/2024 од 09.10.2024.год. издати од стране ЈП „Развојна агенција Пожега“, инвеститор је дужан да сва евентуелна оштећења током изградње предметног објекта у путном појасу и коловозу поправи тј. да пут врати у првобитно стање са гарантним периодом од 2 године након завршетка радова. Такође, инвеститор је дужан да о почетку радова обавести управљача пута односно ЈП „Развојна агенција Пожега“, која ће одредити лице за праћење радова и са Инвеститором сачинити записник о стању пута након завршетка радова.
- у складу са Техничким условима деловодни број: 442040/ 3-2024 БТ од 5.10.2024.год. издатим од стране Телеком Србија, Предузеће за телекомуникације а.д., Сектор за мрежне операције, Служба за планирање и изградњу мреже Крагујевац, Одељење за планирање и изградњу мреже Ужице, Пријеполје, пре почетка извођења радова ОБАВЕЗНО је у сарадњи са надлежном службом „Телеком Србија“ а.д. (контакт особа и број телефона неведени у условима) извршити идентификацију и обележавање трасе постојећих подземних каблова Телеком-а у зони планираних радова (помоћу инструмента трагача каблова и по потреби пробним ископима на траси), како би се утврдио њихов тачан положај, дубина и дефинисали коначни услови заштите, услови и начин измештања, уколико буду угрожени изградњом, или прикључењем објекта на инфраструктуру других корисника (струја, вода, канализација, гас, приступна саобраћајница и сл).
- У складу са чл.6 Уредбе о начину и поступку управљања утпадом 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.
- У складу са чл.16 Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем ("Сл. гласник РС", бр. 68/2019), уз захтев за издавање грађевинске дозволе доставити доказ да је плаћена накнада за промену намене земљишта из пољопривредног, односно шумског земљишта, у грађевинско земљиште, ако се ради о земљишту за које је прописано плаћање ове накнаде пре издавања грађевинске дозволе.

11. РОК ВАЖНОСТИ ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА

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

12. УЗ ЗАХТЕВ ЗА ИЗДАВАЊЕ ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА ПРИЛОЖЕНО ЈЕ :

- Доказ о уплати (накнада за ЦЕОП и Републичка адм.такса).
- Катастарско-топографски план локације израђен октобра 2021.год. од стране Геодетска агенција "АКСИС" Ваљево, директор : Душко Милутиновић, мастер.геод.инж.
- Копија катастарског плана без броја од 03.10.2024.год., издата од стране РГЗ, СКН Пожега и Копија катастарског плана водова број : 956-307-23131/2024 од 06.09.2024.год. издата од стране Републичког геодетског завода - Сектор за катастар непокретности - Одељење за катастар водова Ужице,
- Изјава - Изјашњење по примедбама из одлуке којом је претходни захтев одбачен.
- Идејно решење (у dwg и pdf формату), 0-Главна свеска; 1-Пројекат архитектуре и свеска 3 – Пројекат хидротехничких инсталација, број техничке документације 30/2024-IDR, Пожега, мај 2025.год., све урађено од стране „DOMUS AUREA“ ул. [REDACTED], Пожега, одговорно лице пројекта и одговорни пројектант Ђорђе Павловић, m.i.a., број лиценце : 300 A00876 19.
- Услови за пројектовање и прикључење бр.2541200-D-09.20.-456225/2-24 од 11.10.2024.год. издатим од стране „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд, Огранак Електродистрибуција Ужице.
- актом број: 1275/2 од 08.11.2024.год. издат од стране Завода за заштиту споменика културе Краљево.

- ТЕХНИЧКИ УСЛОВИ ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ И ПРИКЉУЧЕЊЕ Зав. број: 10-551/2024 од 09.10.2024.год. издати од стране ЈП „Развојна агенција Пожега“.
- Технички услови деловодни број: 442040/ 3-2024 бт од 5.10.2024.год. издатим од стране Телеком Србија, Предузеће за телекомуникације а.д., Сектор за мрежне операције, Служба за планирање и изградњу мреже Крагујевац, Одељење за планирање и изградњу мреже Ужице, Пријепоље.
- Списак парцела
- 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.96/2023) 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 (у dwg и pdf формату), број техничке документације 30/2024-IDR, Пожега, мај 2025.год., урађено од стране „DOMUS AUREA“ Пожега, одговорно лице пројекта и одговорни пројектант Ђорђе Павловић, m.i.a., број лиценце : 300 A00876 19.

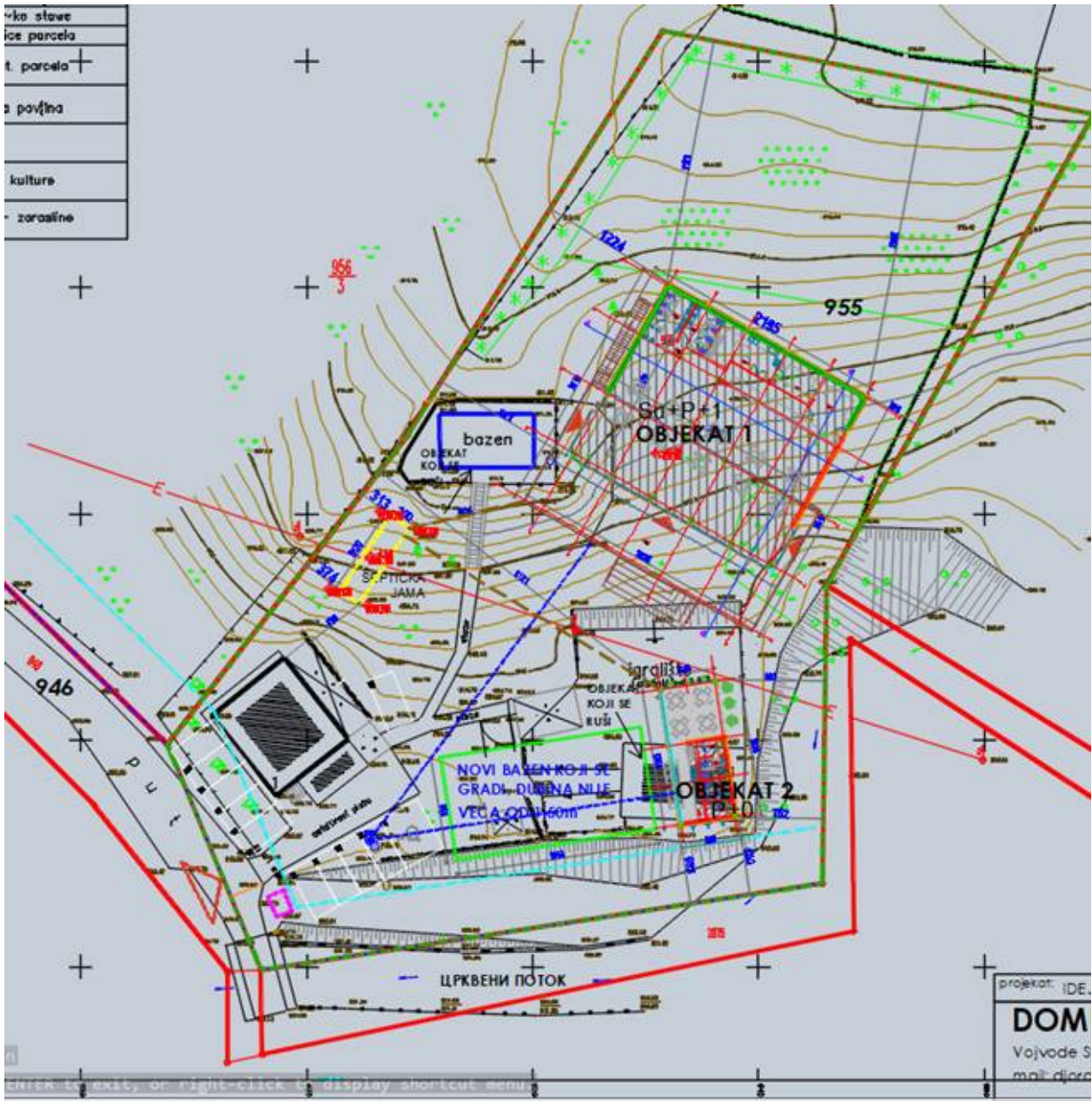
ПО начелнице ОУ Пожега,

Драгана Стефановић, дипл.инж.арх.

Графички прилог – Извод из ИДР-а

(Извод из листа Ситуација из Идејног решења)

vrsta stave
vrsta parcele
tip parcele
vrsta površine
kultura
zorašline



Click to exit, or right-click to display shortcut menu.