

РЕПУБЛИКА СРБИЈА



Општина Пожега
Општинска управа
Одељење за урбанизам, грађевинарство,
стамбено-комуналне послове и
заштиту животне средине
001097607 2025 06706 004 000 351 160
ROP-POZ-6295-LOC-1/2025
24.04.2025. године
ПОЖЕГА

Одељење за урбанизам, грађевинарство, стамбено - комуналне послове и заштиту животне средине Општинске управе Пожега, решавајући по захтеву инвеститора Мила Драгутиновића из Каленића, [REDACTED], поднетог преко пуномоћника Ђорђа Павловића из Пожеге, [REDACTED], на основу члана 53а Закона о планирању и изградњи („Сл.гл.РС“, бр. 72/09, 81/09-исправка, 64/10-УС, 24/11, 121/12, 42/13-УС, 50/13-УС, 98/13-УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19-др.закон, 9/20, 52/21 и 62/23), Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем („Сл.гл.РС“, бр.96/2023), Уредбе о локацијским условима ("Сл. гласник РС", бр.87/2023) и Просторног плана општине Пожега («Службени лист Општине Пожега» бр.8/13) издаје

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ
за доградњу спратности П+1
постојећег стамбеног објекта спратности П+1+Пк
на кат. парц. бр. 155/5 КО Каленићи

1. Подаци о катастарској парцели / локацији

1.1 На основу електронски прибављених података из базе катастра непокретности Републичког геодетског завода – Информациони систем за размену података, од 17.04.2025.године, катастарска парцела број 155/5 КО Каленићи (Лист непокретности број 343 КО Каленићи) је површине 1192 м², према врсти земљишта се води као пољопривредно земљиште, док се по начину коришћења води на следећи начин:

- број дела парцеле 1: земљиште под зградом и другим објектом у површини од 73м² (породична стамбена зграда, спратности П+1+Пк, грађевинска површина објекта 73м², корисна површина објекта 171м², објекат уписан по Закону о озакоњењу објеката),
- број дела парцеле 2: земљиште под зградом и другим објектом у површини од 91м² (породична стамбена зграда, спратности П+1+Пк, грађевинска површина објекта 91м², корисна површина објекта 185м², објекат уписан по Закону о озакоњењу објеката) и
- број дела парцеле 3: њива 5. класе у површини 1028м².

Имаоци права на парцели су Драгутиновић (Јован) Миле из Каленића, врста права: својина, обим права: реални део, облик својине: приватна својина, удео: 527/1192, Драгутиновић (Радиша) Борко из Каленића, врста права: својина, обим права: реални део, облик својине: приватна својина, удео: 332/1192 и Драгутиновић (Радиша) Дарко из Каленића,

врста права: својина, обим права: реални део, облик својине: приватна својина, удео: 333/1192. На парцели је уписан терет 20.03.2023.године према оставинском решењу УПП: 308-2022 од 10.01.2023.године – Право плодоуживања у корист Љубинке (Раденко) Драгутиновић.

Власник објекта бр.1 је Драгутиновић (Јован) Миле из Каленића, врста права: својина, обим права: цело право, облик својине: приватна својина, удео: 1/1.

Власници објекта бр.2 су Драгутиновић (Радиша) Борко из Каленића, врста права: својина, обим права: идеални део, облик својине: приватна својина, удео: 1/2 и Драгутиновић (Радиша) Дарко из Каленића, врста права: својина, обим права: идеални део, облик својине: приватна својина, удео: 1/2.

1.2 У оквиру обједињене процедуре по службеној дужности прибављена је Копија катастарског плана број 952-04-145-5540/2025 од 26.03.2025.године, издата од стране РГЗ-Службе за катастар непокретности Пожега.

1.3 У оквиру обједињене процедуре по службеној дужности прибављено је Уверење број 956-307-5518/2025 од 21.03.2025.године, издато од стране РГЗ - Републичког геодетског завода - Сектор за катастар непокретности - Одељење за катастар инфраструктуре Ужице, којим се потврђује да на обухвату кат. парцела бр.133, 155/5, 1566/1, 158/5, 373/2 и 374/1, све у КО Каленићи, нема евидентираних водова.

1.4 Уз захтев за издавање локацијских услова приложен је Катастарско-топографски план локације израђен од стране "ГеоГИС Консултантс" д.о.о. Београд, од 23.01.2025.године, одговорно лице Никола М. Гордић, мастер инж. геодезије, лиценца бр.01 0844 24.

1.5 У складу са чланом 53а став 1 Закона о планирању и изградњи («Сл.гл.РС» број 72/09, 81/09-исправка, 64/10-УС, 24/11, 121/12, 42/13-УС, 50/13-УС, 54/13-УС, 98/13-УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 - др. закон, 9/2020, 52/2021 и 62/2023) локацијски услови се издају за катастарску парцелу која испуњава услов за грађевинску парцелу. У предметном случају катастарска парцела број 155/5 КО Каленићи има довољну површину, ширину фронта парцеле према саобраћајници и директан приступ на јавну саобраћајну површину, па испуњава услове за грађевинску парцелу.

2. АНАЛИЗА И ОЦЕНА ЗАХТЕВА

ИЗВОД ИЗ ИДР

Парцела на којој се налази објект је површине 1192м², неправилног је облика, издужена у правцу север-југ. На парцели се налазе два стамбена објекта (у листу непокретности обележена са бр.1 и 2), која су међусобно повезана једним заједничким зидом. Објекти су пројектовани као две засебне целине.

Доградња објекта се врши са северне стране постојећег објекта бр.1, при чему се у приземљу постојећег дела задржавају врата као унутрашња веза, док се на спрату додају нова врата како би се омогућила комуникација између постојећег и новог дела.

Приземљу дограђеног дла објекта обезбеђен је приступ са западне стране директно из дворишта. Колски и пешачки приступ на парцелу остварују се са њене западне стране, са пута који се налази на парцели бр.1566/1 КО Каленићи. Паркирање је обезбеђено на парцели.

Терен на ком се налази објект је раван. Објект се налази на источној страни парцеле, у другој климатској и осмој сеизмичкој зони.

Објекат је по својој функцији стамбена зграда са једним станом, површине до 400м². Представља једну функционалну целину.

Постојећи део објекта: пројектоване просторије у оквиру приземља су: ходник, дневна соба, кухиња/трпезарија, купатило и тераса. Пројектоване просторије у оквиру спрата су: ходник, дневна соба, кухиња/трпезарија, остава, степениште и две терасе. Пројектоване просторије у оквиру поткровља су: ходник, две спаваће собе, купатило и две терасе.

Дограђени део: пројектована просторија у оквиру приземља је остава. Пројектоване просторије у оквиру спрата су: ходник, тоалет, две спаваће собе, купатило, кухиња/трпезарија/дневна соба. Светла висина приземља дограђеног дела је 2,67м. Светла висина спрата дограђеног дела је 2,67м. Референтна висинска кота $\pm 0,00$ је кота приземља, која је на улзу у објекат (на улазу на терасу објекта) издигнута изнад коте земљишта за 0,25м. Висина слемена дограђеног дела објекта мерена од коте пода приземља је 9,72м. Апсолутна висинска кота приземља је 369,26м. Апсолутна висинска кота слемена дограђеног дела је 378,98м. Максималне димензије дограђеног дела објекта у основи су 9,50×10,20м.

Укупна нето површина дограђеног дела објекта је 163,40м². Укупна БРГП дограђеног дела објекта је 189,08м², укупна бруто површина дограђеног дела објекта је 189,08м².

Укупна нето површина будућег објекта је 334,40м². Укупна БРГП будућег објекта је 396,08м², укупна бруто површина будућег објекта је 396,08м².

3. ПОДАЦИ О КЛАСИ И НАМЕНИ ОБЈЕКТА

Према ИДР-у, а у складу са Правилником о класификацији објеката („Службени гласник РС“ бр.22/15), објекат је разврстан као Стамбене зграде, стамбене зграде са једним станом-издвојене куће за становање или повремени боравак, као што су породичне куће, виле, викендице, летњиковци, планинске колибе, ловачке куће површине до 400 м² и максималне спратности П+1+Пк (ПС)

Класификациона број : 111011

Категорија објекта : А – незахтевни објекти

Процентуална заступљеност : 100%

4. ПОДАЦИ О ЦЕЛИНИ, ОДНОСНО ЗОНИ И НАМЕНИ ИЗ ПЛАНСКОГ ДОКУМЕНТА

Катастарска парцела број 155/5 КО Каленићи 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).

У оквиру Просторног плана општине није рађена Шема насеља за сеоско насеље Каленићи.

Према Рефералној карти бр.1 ППО Пожега – „Намена површина“, катастарска парцела број 155/5 КО Каленићи се налази у грађевинском подручју са наменом постојећи изграђени простор – рурално становање.

Према Рефералној карти бр.2 ППО Пожега – „Мрежа насеља и инфраструктура“ катастарска парцела број 155/5 КО Каленићи има директан приступ на државни пут I реда (кат.парцела број 1566/1 КО Каленићи), и у непосредној близини парцеле се налази магистрална железничка инфраструктура.

Према Рефералној карти бр.3 ППО Пожега – „Туризам и заштита простора“, катастарска парцела број 155/5 КО Каленићи се налази у зони заштите железнице и државног пута, а такође и у Транзитној зони север.

Правила уређења и грађења на основу планског документа

Величина грађевинске парцеле

Минимална површина парцеле за изградњу објекта :

- породичног становања
 - слободностојећи објекат300,0 m²

Ширина фронта грађевинске парцеле

Најмања ширина фронта грађевинске парцеле у зависности од намене простора:

За објекте породичног становања:

- минимално слободностојећи објекат.....12,0m

ТИП ОБЈЕКАТА

Тип објеката, у насељима руралног типа, је најчешће слободностојећи, ређе у прекинутом низу. Тип објекта се утврђује према преовлађујућем типу у окружењу, облику и величини парцеле, конфигурацији терена, постојећим објектима на парцели и на суседним парцелама.

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

Максимални индекс заузетости: породично становање 40%

Највећа дозвољена спратност објеката

Максимална спратност породичног стамбеног објекта је П+1+Пк,

Максимална висина надзетка за етаже 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.

Најмања дозвољена међусобна удаљеност објеката И УДАЉЕНОСТ објеката од границе парцеле

- Међусобна удаљеност стамбених објеката

Међусобна удаљеност објеката према типу изградње износи:

- 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).

○ 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 орјентације 1,5 m
- слободностојеће објекте на делу бочног дворишта јужне орјентације 2,5 m

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.

Санитарне отпадне воде

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

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

- септичке јаме поставити: минимално 2,0 м од ограде комплекса; минимално 5,0 м од објекта; минимално 10,0 м од регулационе линије; минимално 20,0 м од бунара.

- Забрањено је да се садржај септичких јама празни испуштањем у окружење (у водотоке и подземље). Стриктно је забрањено увођење отпадних вода у бунаре који су напуштени након увођења водовода у насеља.

- У септичким јамама се обавља процес анаеробног разлагања органских чврстих материја. Ове материје се распадају на дну танка стварајући гасове који се пењу на површину и носе собом фину суспензију која једним делом поново пада на дно јаме, а другим делом одлази из јаме заједно са исталоженом каналском водом. За уклањање и овог материјала препоручују се септичке јаме са две па и три коморе.

- Дубина септичке јаме треба да буде у границама 1,25-2,0 а однос ширине према дужини да се креће од 1:2 до 1:4. За мање септичке јаме препоручује се септичка јама са две коморе с тим да прва комора износи 2/3 укупне запремине. Веће септичке јаме се могу градити са више комора (3-4), од којих прва захвата око 1/2 укупне запремине. Минимална запремина прве коморе треба да буде не мања од 2 м³.

Положај појединих грађевинских елемената и начин оградивања парцеле

Испади на објекту не могу прелазити грађевинску линију више од 1,60 m, односно регулациону линију више од 1,20 m и то на делу објекта вишем од 3,00 m. Хоризонтална пројекција испада поставља се у односу на грађевинску, односно регулациону линију.

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 оградити 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 оградити 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 оградити 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 оградџи 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.

Услови и начин обезбеђивања приступа парцели и простора за паркирање возила

- 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.

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.

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.

5. услови ИЗГРАДЊЕ објеката и уређења парцеле

5.1 Подаци о планираном објекту

- Врста планираних радова: доградња постојећег објекта бр.1
- Намена објекта: породични стамбени објекат
- Садржај објекта: све у функцији становања
- Број функционалних јединица: 1
- Спратност постојећег објекта: П+1+Пк
- Спратност доградње: П+1
- Укупна БРГП надземно – постојећи објекат: 207,00 м²
- Укупна БРГП доградње: 189,08 м²
- Укупна БРГП надземно – будуће стање: 396,08 м²
- Бруто површина приземља – постојећи објекат: 73,00 м²
- Бруто површина доградње – под објектом: 94,54 м²
- Бруто површина приземља – будуће стање: 167,54 м²
- Укупна НЕТО површина објекта – постојећи објекат: 171,00 м²
- Укупна НЕТО површина доградње: 163,40 м²
- Укупна НЕТО површина објекта – будуће стање: 334,40 м²
- Број паркинг места: једно паркинг место
- Висина објекта – постојећи објекат: 11,90 м
- Висина објекта – дела који се дограђује: 9,72 м
- Облик крова, кровне равни: нема посебних услова, према ИДР-у, коси вишеводни кров
- Врста обраде крова: нема посебних услова, према ИДР-у
- Обрада фасаде: нема посебних услова, према ИДР-у
- Светла висина – постојећег објекта: приземље - 2,51 м, спрат – 2,58 м, поткровље – 2,55 м
- Светла висина – дела који се дограђује: приземље – 2,67 м, спрат – 2,67 м
- Положај објекта на парцели: у свему према ИДР-у, а у складу са условима хоризонталне регулације из плана
- Приступ објекту: приступ локацији је директан са државног пута
- Термичка заштита: у складу са одредбама Правилника о енергетској ефикасности („Службени гласник РС“ број 61/11) предвидети одговарајућу термичку заштиту објекта
- Стабилност објекта : објекат пројектовати за осми степен сеизмичности по МКС.

У складу са чл.8ђ Закона о планирању и изградњи, током спровођења обједињене процедуре, надлежни орган искључиво врши проверу испуњености формалних услова за изградњу и не упушта се у оцену техничке документације, нити испитује веродостојност докумената које прибавља у тој процедури, већ локацијске услове издаје у складу са актима и другим документима из члана 8б овог Закона.

Одговорни пројектант дужан је да идејни пројекат уради у складу Законом и правилницима за изградњу ове врсте објеката као и са правилима уређења и грађења и свим осталим условима садржаним у локацијским условима.

5.2 Урбанистички показатељи :

Површина за обрачун коефицијената износи:

- површина кат.парц.парцеле: 1192 м²
- бруто површина под објектом бр.1 + доградња: 167,54 м²
- бруто површина под објектом бр.2 (други власник): 91 м²
- бруто површина под свим објектима на парцели (површ. за обрачун заузетости): 258,54 м²
- индекс заузетости : 21,69% (< 40%-макс.коэф. за породично становање 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 минимално 20% површине парцеле. Идејни решењем је планирано партерно уређење од 52,11% зелених површина.

Паркирање

- Паркирање и гаражирање возила је обавезно у оквиру сопствене грађевинске парцеле, изва површине јавног пута, по критеријуму : једно паркинг место по једној стамбеној јединици. У конкретном случају потребно је обезбедити 1 паркинг место, што је у ИДР и предвиђено.

Ограђивање

- Грађевинска парцела се може оградити зиданом оградом до висине од 0,90м (рачунајући о, коте тротоара), или транспарентном оградом до висине од 1,40м. Зидане и друге врсте оград постављају се на регулациону линију тако да ограда, стубови ограде и капије буду н грађевинској парцели која се ограђује. Суседне грађевинске парцеле могу се ограђивати живо зеленом оградом која се сади у осовини границе грађевинске парцеле или транспарентно оградом до висине 1,40м, која се поставља према катастарском плану и оперативу, тако да стубов ограде буду на земљишту власника ограде. Врата и капије на уличној огради не могу се отвара 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 %. Површинске воде са једне грађевинске парцеле не смеју угрожавати суседне парцеле и објекте, нити јавне површине.

Заштита суседних објеката

На грађевинским парцелама није дозвољена било каква изградња која би могла угрозити објект на суседним парцелама и њихову функцију. Приликом формирања градилишта и изградње

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.

6. УСЛОВИ ЗА ПРИКЉУЧЕЊЕ НА ИНФРАСТРУКТУРУ

Саобраћајна инфраструктура – предметна локација има директан колски приступ на јавну саобраћајницу – државни пут IB реда број 21.

Водоводна и канализациона инфраструктура – према ИДР за потребе доградње објекта користиће се постојећи прикључци, па у овом поступку нису тражени услови за пројектовање и прикључење од надлежног предузећа ЈКП "Наш Дом" Пожега.

Електроенергетска инфраструктура – према ИДР за потребе доградње објекта користиће се постојећи прикључак на дистрибутивну електромрежу, па у овом поступку нису тражени услови за пројектовање и прикључење од надлежног предузећа „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд, Огранак Електродистрибуција Ужице.

ЈП „Путеви Србије“ – за изградњу/доградњу објекта који се налази у заштитном појасу државног пута IB реда број 21, и приступ на државни пут, прибављени су Услови за пројектовање број ДБ 43/25 од 09.04.2025.године, издати од надлежног ЈП „Путеви Србије“ Београд, Булевар краља Александра 282.

„Инфраструктура железнице Србије“ - за изградњу/доградњу објекта који се налази у заштитном појасу железничке пруге који је утврђен на 100м од осовине колосека магистралне пруге, прибављени су Технички услови број 26/2025-410-I од 07.04.2025.године, издати од надлежног Акционарског друштва за управљање јавном железничком инфраструктуром „Инфраструктура железнице Србије“, Сектор за развој.

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 експлоатације као и одговарајућих мера заштите и услова које су утврдили други овлашћени органи и организације. Обавеза је инвеститора и извођача радова да спроводи опште мере заштите животне средине, које се односе на заштиту вода и ваздуха, заштиту од буке.

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

Увидом у Идејно решење констатовано је да на локацији не постоје објекти које је потребно уклонити ради планиране изградње.

9. ПРОМЕНА НАМЕНЕ ПОЉОПРИВРЕДНОГ ЗЕМЉИШТА

Катастарска парцела број 155/5 КО Каленићи (Лист непокретности број 343 КО Каленићи) је површине 1192 м², према врсти земљишта се води као пољопривредно земљиште, док се по начину коришћења води на следећи начин:

- број дела парцеле 1: земљиште под зградом и другим објектом у површини од 73м² (породична стамбена зграда, спратности П+1+Пк, грађевинска површина објекта 73м², корисна површина објекта 171м², објекат уписан по Закону о озакоњењу објеката),
- број дела парцеле 2: земљиште под зградом и другим објектом у површини од 91м² (породична стамбена зграда, спратности П+1+Пк, грађевинска површина објекта 91м², корисна површина објекта 185м², објекат уписан по Закону о озакоњењу објеката) и
- број дела парцеле 3: њива 5. класе у површини 1028м².

Објекат бр.1 је власништво инвеститора, док је објекат бр.2 другог власника.

Минимална површина парцеле одређена планом за изградњу ове врсте објеката (слободностојећи објекат руралног становања) износи 300м². У конкретном случају, за доградњу објекта бр.1, будуће бруто површине под објектом 167,54 м² (објекат бр.1 + доградња), уз заузетост парцеле под објектом максимално 40%, потребна је грађевинска парцела минималне површине 420м², тј. потребно је извршити промену намене пољопривредног у грађевинско земљиште за минимално 350м².

Изградња на пољопривредном земљишту није могућа без промене намене истог, стога је потребно извршити промену намене земљишта пре подношења захтева за издавање грађевинске дозволе.

У складу са чланом 16. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем („Сл.гл.РС“, бр.96/2023), уз захтев за издавање грађевинске дозволе доставити доказ да је плаћена накнада за промену намене земљишта из пољопривредног у грађевинско земљиште, ако се ради о земљишту за које је прописано плаћање ове накнаде пре издавања грађевинске дозволе.

10. ПОСЕБНИ УСЛОВИ

- Уз захтев за издавање грађевинске дозволе приложити доказ о решеним имовинско правним односима на парцели.
- Уз захтев за издавање грађевинске дозволе за планиране радове, у инвестиционо-техничкој документацији приложити техничке карактеристике септичке јаме и приказати је на графичком прилогу ПГД-а, ради прибављања дозволе за помоћни објект (септичка јама) у склопу јединствене грађевинске дозволе за стамбени објект.
- 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.
- У складу са чланом 16. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем („Сл.гл.РС“, бр.96/2023), уз захтев за издавање грађевинске дозволе доставити доказ да је плаћена накнада за промену намене земљишта из пољопривредног у грађевинско земљиште, ако се ради о земљишту за које је прописано плаћање ове накнаде пре издавања грађевинске дозволе.
- У потпуности испоштовати техничке услове прибављене од имаоца јавних овлашћења: ЈП „Путеви Србије“ Београд и Акционарског друштва за управљање јавном железничком инфраструктуром „Инфраструктура железнице Србије“, Сектор за развој.
- Обавеза је инвеститора и извођача радова да се придржавају Уредбе о начину и поступку управљања отпадом од грађења и рушења („Сл.гл. РС“, бр.93/2023 и 94/2023-испр.) и спроводи мере за управљање отпадом од грађења и рушења.

Мере за управљање отпадом од грађења и рушења су :

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

11. РОК ВАЖНОСТИ ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА

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

12. УЗ ЗАХТЕВ ЗА ИЗДАВАЊЕ ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА ПРИЛОЖЕНО ЈЕ :

- Катастарско-топографски план локације израђен од стране "ГеоГИС Консултанти" д.о.о. Београд, од 23.01.2025.године, одговорно лице Никола М. Гордић, мастер инж. геодезије, лиценца бр.01 0844 24
- Доказ о уплати (накнада за ЦЕОП и Републичка административна такса)
- Идејно решење (dwg и pdf формат), 0-Главна свеска и 1-Пројекат архитектуре, број техничке документације 15/2025 - ИДР, Пожега, март 2025.године, урађено од стране „DOMUS AUREA“ Пожега, [REDACTED], одговорни пројектант Ђорђе Павловић, м.и.а., број лиценце 300 A00876 19
- 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 (dwg и pdf формат), 0-Главна свеска и 1-Пројекат архитектуре, број техничке документације 15/2025 - ИДР, Пожега, март 2025.године, урађено од стране „DOMUS AUREA“ Пожега, [REDACTED], одговорни пројектант Ђорђе Павловић, м.и.а., број лиценце 300 A00876 19.

Обрадила: Мирјана Вајовић, дипл. просторни планер

РУКОВОДИЛАЦ,

Драгана Милановић, дипл. правник

Графички прилог бр.1 – извод из ИДР-а

(ситуација из Идејног решења)

