

РЕПУБЛИКА СРБИЈА

Општина Пожега

Општинска управа

Одељење за урбанизам, грађевинарство,

стамбено-комуналне послове и

заштиту животне средине

број предмета : **ROP-POZ-19039-LOC-1/2025**

заводни број е-писарница : 002864976 2025 06706 004 000 351 160

07.08.2025.год.

ПОЖЕГА



Одељење за урбанизам, грађевинарство, стамбено - комуналне послове и заштиту животне средине Општинске управе Пожега, решавајући по захтеву за локацијске услове инвеститора Саше Богдановића (ЈМБГ [REDACTED]) из Пожеге, [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 :

1. Стамбена зграда са једним станом (објекат са ознаком 6 из ИДР-а),
спратност П+Пк и
2. Засебна зграда ресторана, барова, кантина (објекат са ознаком 7 из ИДР-а),
спратности П+0, оба на кат. пар. бр.1052 и 1054 обе у КО Радовци,
са припадајућом септичком јамом

1. Подаци о катастарској парцели / локацији :

1. На основу електронски прибављених података из базе катастра непокретности Републичког геодетског завода, Геодетско-катастарски информациони систем, за кат. парцеле бр.1052 и 1054 обе у КО Радовци (број извода 322), према врсти земљишта воде се као пољопривредно земљиште, а по култури и површини на следећи начин :

Кат. парцела бр.1052 КО Радовци, укупне површине 1071 м2 :

Број дела парцеле 1 : земљиште под зградом и другим објектом у површини 57 м2, породична стамбена зграда, објекат изграђен пре доношења прописа о изградњи објекта спратности Под.+П.

Број дела парцеле 2 : земљиште под зградом и другим објектом у површини 15 м2, помоћна зграда, објекат изграђен пре доношења прописа о изградњи објекта спратности П+0.

Број дела парцеле 3 : земљиште под зградом и другим објектом у површини 35 м2, помоћна зграда, објекат изграђен пре доношења прописа о изградњи објекта спратности П+0.

Број дела парцеле 4 : земљиште под зградом и другим објектом у површини 14 м2, помоћна зграда, објекат изграђен пре доношења прописа о изградњи објекта спратности П+0.

Број дела парцеле 5 : земљиште под зградом и другим објектом у површини 12 м2.

Број дела парцеле 6 : земљиште уз зграду и други објекат у површини 500 м2.

Број дела парцеле 7 : пашњак 6.класе у површини 438 м2.

Кат. парцела бр.1054 КО Радовци, укупне површине 436 м2 :

Број дела парцеле 1 : по култури се води као воћњак 4. класе у целој својој површини.

Имаоц права на парцели и припадајућим објектима је подносилац захтева Саша (Станиша) Богдановић, врста права својина, облик својине приватна у уделу 1/1.

2. По службеној дужности у оквиру процедуре прибављена је Копија катастарског плана број 952-04-145-14966/2025 од 25.07.2025.год., издата од стране РГЗ, СКН Пожега.

3. Такође, по службеној дужности у оквиру процедуре прибављено је и Уверење број : 956-307-18077/2025 од 18.07.2025.год. издато од стране Републичког геодетског завода - Сектор за катастар непокретности - Одељење за катастар инфраструктуре Ужице, којим се потврђује да у бази катастра водова нема уписаних водова на обухвату кат. парцела бр.1052 и 1054 обе у КО Радовци.

1.4 Уз захтев за локацијске услове приложен је Катастарско-топографски план локације израђен 16.04.2025.год. од стране ГеоГИС Консултант д.о.о. Београд, Огранак ГеоГИС Пожега, одговорно лице Никола Гордић, 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). Изузетно, локацијски услови се могу издати и за више катастарских парцела, уз обавезу инвеститора да пре издавања употребне дозволе изврши спајање тих парцела у складу са овим законом. У предметном случају целе катастарске парцеле бр.1052 и 1054 обе у КО Радовци, заједно чине планирану грађевинску парцелу која има довољну површину, ширину фронта и приступ на јавну саобраћајну површину, па испуњава услове за грађевинску парцелу.

2. АНАЛИЗА И ОЦЕНА ЗАХТЕВА

Планирана грађевинска парцела која се формира од целих катастарских парцела бр.1052 и 1054 обе у КО Радовци, на којима се граде објекти је укупне површине 1507 м2 је неправилног облика. На парцели има раније изграђених објеката, један стамбени објекат и 4 помоћна. Објекат 1: 57м2, (објекат 2: 15м2, објекат 3: 35м2, објекат 4: 14м2 -објекти су срушени али нису и обрисани у катастру како је констатовано ИДР-ем) и објекат 5: 12м2. Објекти 2, објекат 3 и објекат 4 су приказани на Катастарско-топографском плану локације који је израђен 16.04.2025.год. и приложен уз захтев.

Колски и пешачки приступ на парцелу остварују се са њене севернозападне стране, преко кат. пар. бр.1053 КО Радовци која је такође у власништву инвеститора, до некатегорисаног пута који се налази на парцели 1118 КО Радовци. Паркирање је обезбеђено на парцели.

Терен на ком се гради објекат је у пада од североистока ка југозападу. Нови објекат 6 се поставља на северном делу парцеле, а објекат 7 се поставља на источној страни парцеле.

Објекти се налазе у другој климатској и осмој сеизмичкој зони.

Објекат 6 је по својој функцији стамбена зграда са једним станом до 400м². Представља једну функционалну целину. Пројектоване просторије у оквиру приземља су : дневна соба / кухиња / трпезарија и купатило. На поткровљу се налази спаваћа соба. Главни улаз у објекат је предвиђен са северне стране. Спратна висина приземља: 2.34 м, спратна висина поткровља 1: 0.43-1.97 м. Висина слемена објекта мерена од коте пода приземља је 5.07 м. Максималне димензије објекта у основи су 5.12 x 5.13 м. Целом габаритом гради се на кат. парцели бр.1052 КО Радовци.

Објекат 7 по својој функцији разврстан је као засебне зграде ресторана, барова, кантина - 121113. Представља једну функционалну целину. Пројектоване просторије у оквиру приземља су: ресторан, тоалет и тераса. Главни улаз у објекат је предвиђен са северне стране. Спратна висина приземља: 2.75 – 3.92 м. Висина слемена објекта мерена од коте пода приземља је 3.99 м. Максималне димензије објекта у основи су 10.19 x 8.83. Предметни обј. са ознаком 7 гради се на две кат. парцеле бр.1052 и 1054 обе у КО Радовци.

У складу са чл.53а, став 2 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), локацијски услови се могу издати и за више катастарских парцела, уз обавезу инвеститора да пре издавања употребне дозволе изврши спајање тих парцела у складу са овим законом.

Сви урбанистички коефицијенти и параметри биће исказани у односу на планирану грађевинску парцелу (укупне површине 1507 м²), која се формира од целих кат. парцела бр.1052 и 1054 обе у КО Радовци.

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 на следећи начин :

Објекат 6 - стамбене зграде, 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

Додатни критеријум : површине со 400 м² и макс. спратности П+1+Пк (ПС)

Класификациона број : 111011

Категорија објекта : А – незахтевни објекти

Процентуална заступљеност : 100%.

Објекат 7 – нестамбене зграде, хотели и сл. зграде, ресторани, барови и сличне угоститељске зграде

Опис : Засебне зграде ресторана, барова, кантина

Додатни критеријум : површине до 400 м² и макс. спратности П+2

Класификациона број : 121113

Категорија објекта : Б – мање захтевни објекти и

Процентуална заступљеност : 100%.

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

ПОДАЦИ О ЦЕЛИНИ, ОДНОСНО ЗОНИ И НАМЕНИ ИЗ ПЛАНСКОГ ДОКУМЕНТА

- Кат. парцеле бр.1052 и 1054 обе у КО Радовци, налазе 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 графичком прилогу 1.Реферална карта : Намена простора, која је саставни део Просторног плана општине Пожега, по основу режима коришћења земљишта обе парцеле спадају у остало земљиште, у зони граница грађевинског подручја.

ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА ПРОСТОРНОГ ПЛАНА ОПШТИНЕ ПОЖЕГА

Врста и намена објеката који се могу градити под условима утврђеним планом

Становање и стамбени објекти

Основна подела на породично и вишепородично становање у оквиру плана обogaћена 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 објеката 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 објеката чија градња је забрањена : делатности које вибрацијама, буком, гасовима, мирисима, отпадним водама и другим штетним дејствима могу да угрозе околину и не представљају намену компатибилну претежној намени околине.

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

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

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

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

Могућа је изградња и искључиво пословног објекта на парцели од минимално 600 m².

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

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

На парцелама већим од 600 m², могућа је изградња другог објекта стамбене или друге намене која не угрожава становање.

Могућа је изградња пословног објекта (услуге) на парцели од минимално 600 m².

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

За објекте пословања (услужних делатности) у оквиру ЗОНЕ ЦЕНТРА НАСЕЉА максимална спратност износи П+3 (погледати графички прилог Шеме насеља).

величина грађевинске парцеле

Минимална површина парцеле за изградњу објеката:

- породичног становања - слободностојећи објекат300,0 m²
- за појединачне пословне обј. у оквиру стамб. зоне, пословање и услуга 600 m²

ширина фронта грађевинске парцеле

Најмања ширина фронта грађевинске парцеле у зависности од намене простора :

За објекте породичног становања:

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

за објекте пословања и услуга16 m

ТИП ОБЈЕКТА

Тип објеката, 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.

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.

Највећи дозвољени индекс заузетости

Максимални индекс заузетости

Породично становање 40%

пословање и услуге (стамб. зона)..... 50%

Највећа дозвољена спратност објекта

Максимална спратност породичног стамбеног објекта је **П+1+ПК**

Пословање (услуге): максимално П+1+ПК

Максимална висина надзитета 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.

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 објекта 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 орјентације 1,5 m
- слободностојеће објекте на делу бочног дворишта јужне орјентације 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 породично становање 40%.

положај појединих грађевинских елемената и начин оградавања парцеле

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

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

Зидане и друге врсте ограда 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.

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.

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 објеката
производња	6
пословање	14
трговина	40
хотели	18
ресторани	60
јавни објекти	100

пм-паркинг место

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

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 оgrade 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 $\frac{1}{2}$ 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) и Условима заштите од пожара 07.31 број: 217-28-1199/25 од 30.07.2025.год., издатим од стране Министарство унутрашњих послова Републике Србије, Сектор за ванредне ситуације, Одељење за ванредне ситуације у Ужицу.

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 : 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 - ПОДАЦИ О ПЛАНИРАНИМ ОБЈЕКТИМА

1. Објекат 6 и Објекат 7

- Врста радова : изградња
- Тип објекта : слободностојећи
- Намена објекта : Објекат 6 – становање, Објекат 7 - угоститељство.
- Укупна површина планиране грађевинске парцеле : 11.507 м²
- Величина објекта : максималне димензије габарита Објекат 6 - 5.12 x 5.13 m , Објекат 7 - 10.19 x 8.83.
- Садржина објекта : све у функцији становања и угоститељства.

Укупна површина парцеле/парцела	к.п. бр. 1052 К.О. Радовци 1071 м ²
	к.п. бр. 1054 К.О. Радовци 436 м ²
	Планирана грађ. парцела 1507м ²
БРГП	Објекат 6: 29.95 м ²
	Објекат 7: 90.09 м ²
	Укупно сви објекти на парцели: 189.04 м ²
Бруто изграђена површина	Објекат 6: 29.95 м ²
	Објекат 7: 90.09 м ²

	Укупно сви објекти на парцели: 189.04 м2
<i>Нето површина</i>	Објекат 6: 25.15 м ² Објекат 7: 82.00 м ² Укупно сви објекти на парцели: 165.80 м2
<i>Бруто површина приземља</i>	Објекат 6: 25.83 м ² Објекат 7: 90.09 м ² Укупно сви објекти на парцели: 184.92 м2
<i>Површина земљишта под објектом</i>	Објекат 6: 25.83 м ² Објекат 7: 90.09 м ² Укупно сви објекти на парцели: 184.92 м2
<i>Спратност</i>	Објекат 6 : П+Пк Објекат 7 : П+0
<i>Висина објекта (слеме у односу на коту готовог пода приземља</i>	Објекат 6: 5.07м Објекат 7: 3.99 м
<i>апсолутна висинска кота (венац, слеме, повучени спрат и др.)</i>	Објекат 6: 507.71 Објекат 7: 504.74
<i>Аветла висина</i>	Објекат 6: • приземље: 2.34 м • поткровље: 0.43 - 1.97 м Објекат 7: • приземље: 2.40 м и 2.75 – 3.92м
<i>број посебних делова</i>	Објекат 6: 1. стамбена јединица Објекат 7 : 1. пословна јединица

број гаража / гаражних места:	/
Број паркинг места ПМ	1 ПМ за стамбени објекат - Објекат 6 5 ПМ за ресторан - Објекат 7
Проценат зелених површина	66.39 %
Индекс заузетости	12.27 %
Индекс изграђености	0.125
Начин грејања	Објекат 6 : струја Објекат 7 : чврсто гориво

- **Положај објеката на парцели** : у свему према ИДР-у, а у складу са условима хоризонталне регулације из плана.
- **Приступ објекту** : приступ је индиректан преко кат. парцеле бр.1053 КО Радовци која је такође у власништву инвеститора, до некатегорисаног пута, ул. ПОБРДАЉЕ, на кат. парцели бр.1118 КО Радовци .
- **Термичка заштита** : у складу са одредбама Правилника о енергетској ефикасности („Службени гласник РС“, бр.61/11) предвидети одговарајућу термичку заштиту објекта
- **Стабилност објекта** : објекте 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 у водонепропусне септичке јаме. Септичке јаме се третирају само као прелазно решење за локалну санитацију на нивоу домаћинства или комплекса, до изградње канализационе мреже насеља.

- **Положај** : у свему према ИДР-у, а у складу са условима из плана, поднаслов Санитарне отпадне воде.
- **Спољашње димензије септичке јаме** : 8.00 x 2.00 м,
- **Зидови** : бетонски дебљине минимално 0.20 м.
- **Дубина јаме** : 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.
- **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%.

Оваква непропусна септичка јама не сме бити пуштена у функцију док се не изврши технички пријем од стране овлашћених органа. Уколико се санитарне отпадне воде из објекта

испуштају у водонепропусну септичку јаму, исту је неопходно периодично празнити помоћу ауто цистерни на основу уговора са овлашћеним предузећем.

5.3 Урбанистички показатељи :

Површина за обрачун коефицијената износи :

- површина планиране грађевинске парцеле : 1.507,00 м²
- површина под постојећим објектом који се задржава : објекти 1 и 2 по катастру : 57,00м²
- површина под планираним обј. : Објекат 6 + Објекат 7 / 25.83 м² + 90.09 м² = 115,00 м²
- Површина под постојећим и планираним објектима : 184.92 м²
- индекс заузетости : 12,27 % < 50%-макс.коэф. одређен Планом

5.4 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.30%. Идејним решењем је планиран партерно уређење са 66,39% зелених површина.

Паркирање

Паркирање и гаражирање возила је обавезно у оквиру сопствене грађевинске парцеле, изва површине јавног пута, по критеријуму : једно паркинг место (пм)/једна стамбена јединица, ко породичног становања као и 60 паркинг места на 1 000м² корисне површине објеката. У предметном случају потребно је обезбедити укупно 6 паркинг места (1 ПМ за стамбени објект и 5 паркинг места за ресторан), док је у тесктуалном делу ИДР-ем предвиђено 5 ПМ, а графичком прилогу ИДР-а, лист Ситуација приказано 8 ПМ.

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 н грађевинској парцели која се ограђује. Суседне грађевинске парцеле могу се ограђивати живо зеленом оградом која се сади у осовини границе грађевинске парцеле или транспарентно оградом до висине 1,40м, која се поставља према катастарском плану и операту, тако да стубов ограде буду на земљишту власника ограде. Врата и капије на уличној огради не могу с отворати 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 ОПРЕМАЊ ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ. Атмосферске воде са околних платоа као и са кровова с системом хоризонталних и вертикалних олука одводе у зелене површине на самој локацији, обзиром да у насељу нема изграђене атмосферске канализације. Површинске воде са једн 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 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 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 ИДР-у, 0-Главна свеска наведено је да се користи постојећи прикључак на водоводну мрежу, а отпадне воде се евакуишу у водонепропусну септичку јаму.

Електроенергетска инфраструктура – у ИДР-у, 0-Главна свеска наведено је да се користи постојећи прикључак.

Услови заштите од пожара – према Условима заштите од пожара 07.31 број: 217-28-1199/25 од 30.07.2025.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, **за угоститељски 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 не постоје објекти које је потребно уклонити ради планиране изградње.

У текстуалном делу ИДР-а наведено је да су објекти са ознакама по катастру непокретности 2: 15м², објекат 3: 35м², објекат 4: 14м², већ срушени али нису обрисани у катастру. Потребно је решити статус објеката у катастру непокретности.

9. ПРОМЕНА НАМЕНЕ ПОЉОПРИВРЕДНОГ ЗЕМЉИШТА

Кат. парцеле бр.1052 и 1054 обе у КО Радовци (број извода 322), према врсти земљишта воде се као пољопривредно земљиште, а по култури и површини на следећи начин :

Кат. парцела бр.1052 КО Радовци, укупне површине 1071 м², од тога : земљиште под зградом и другим објектом у површини 133 м², земљиште уз зграду и други објекат у површини 500 м² и пашњак 6.класе у површини 438 м².

Кат. парцела бр.1054 КО Радовци, укупне површине 436 м² по култури се води као воћњак 4. класе у целој својој површини.

Минимална површина парцеле одређена планом за предметну изградњу износи 600,00 м². На парцелама које чине планирану грађевинску парцелу је већ уписано земљиште уз зграду и други објекат у површини 500 м², па ће за толико бити умањена површина за промену намене.

Из свега наведеног потребно је извршити промену намене пољопривредног у грађевинско земљиште у површини од 100,00 м².

10. ПОСЕБНИ УСЛОВИ

- 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.
- Захтев за издавање грађевинске дозволе, може се поднети уједно и за септичку јаму, 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.
- према Условима заштите од пожара 07.31 број: 217-28-1199/25 од 30.07.2025.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 угоститељски 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, ван обједињене процедуре.

- У складу са чл.6 Уредбе о начину и поступку управљања отпадом од грађења и рушења („Сл.гл. РС“, бр.93/2023 и 94/2023-испр.), уз захтев за издавање решења о грађевинској дозволи, доставља се Решење о сагласности на План управљања отпадом. Сагласност на план управљања отпадом даје орган ЈЛС надлежан за заштиту животне средине. Садржина Плана управљања отпадом регулисана је чланом 7 Уредбе.
- Локацијски услови се могу издати и за више катастарских парцела, уз обавезу инвеститора да пре издавања употребне дозволе изврши спајање целих кат. парцела бр.1052 и 1054 обе у КО Радовци у складу са Законом 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).
- Уз захтев за грађевинску дозволу, усагласити техничку документацију (текстуални и графички део) у смислу броја паркинг места. У предметном случају потребно је обезбедити мин. 6 паркинг места (1 ПМ за стамбени објект и 5 паркинг места за ресторан), док је ИДР-ем у текстуалном делу предвиђено 5 ПМ, а у графичком прилогу лист Ситуација приказано 8 ПМ.
- Потребно решити статус објекта са ознакама 2, 3 и 4 по катастру, на кат. парцели бр.1052 КО Радовци. У тесктуалном делу, поднаслов Урбанистичка диспозиција, констатовано је да су објекти са ознакама 2, 3 и 4, већ срушени али нису и обрисани у катастру, а истовремено су приказани на Катастарско-топографском плану локације, који је израђен 16.04.2025.год. и приложен уз захтев.
- За употребну дозволу доставити уговор са овлашћеним предузећем о пражњењу септичке јаме.

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 16.04.2025.год. од стране ГеоГИС Консултант д.о.о. Београд, Огранак ГеоГИС Пожега, одговорно лице Никола Гордић, мастер.геод.инж.
- Идејно решење (у dwg и pdf формату), 0-Главна свеска и 1-Пројекат архитектуре, број техничке документације 46/2025-IDR, Пожега, јун 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.
- 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. Напомена

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.

15. 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.

16. 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 46/2025-IDR, Пожега, јун 2025.год., урађен од стране „DOMUS AUREA“, Пожега, одговорно лице пројекта и одговорни пројектант Ђорђе Павловић, m.i.a..

ПО начелнице ОУ Пожега,

Драгана Стефановић, дипл.инж.арх.

Графички прилог – Извод из ИДР-а
(Извод из листа Ситуација из Идејног решења)

