

РЕПУБЛИКА СРБИЈА

Општина Пожега

Општинска управа

Одељење за урбанизам, грађевинарство,

стамбено-комуналне послове и

заштиту животне средине

број предмета : **ROP-POZ-15997-LOC-9/2025**

заводни бр. е-писарница : 003678125 2025 06706 004 000 351 160

18.09.2025.год.

ПОЖЕГА



Одељење за урбанизам, грађевинарство, стамбено - комуналне послове и заштиту животне средине Општинске управе Пожега, решавајући по захтеву за измену ЛУ инвеститора Станка Граховца из Београда-Палилула, место Борча, ул. [REDACTED], ЈМБГ : [REDACTED], поднет преко пуномоћника Ђорђа Павловића из Пожеге, ул. [REDACTED], ЈМБГ [REDACTED], а на основу члана 53а став 1 Закона о планирању и изградњи („Сл.гл.РС“, бр. 72/09, 81/09-исправка, 64/10-УС, 24/11, 121/12, 42/13-УС, 50/13-УС, 98/13-УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19-др.закон, 9/20, 52/21 и 62/23), Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем („Сл.гл.РС“, бр.96/2023), Уредбе о локацијским условима („Сл.гласник РС“ број 87/2023) и Просторног плана општине Пожега («Службени лист Општине Пожега» бр.8/13), овлашћено лице по Решењу о овлашћењу број 002987953 2024 06706 000 000 000 001 04 01 од 02.12.2024.год., издаје

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

за изградњу стамбене зграде са једним станом, викенд куће,

спратност П+Пк, на кат.парцели бр.235/24 КО Љутице

1. Подаци о катастарској парцели

1.1 На основу електронски прибављених података из базе катастра непокретности РГЗ, Геодетско-катастарски информациони систем, број извода : 637, кат. парцела бр.235/24 КО Љутице, површине 539 м2, према врсти земљишта води се као остало земљиште, а по култури пашњак 6. класе. Имаоци права на парцели : Граховац (Ђуро) Станко и Граховац (Неђо) Милица, својина приватна у уделима 1/2.

Као терет на парцели уписано је право пролаза 22.03.2021.год. Уговором о купопродаји ОПУ:241-2021 од 19.03.2021.год. овереним код Јавног бележника Жељка Јованчевића из Пожеге уговара се право службености пролаза свим видовима у ширини од 3 метра преко кат.парцеле бр.235/1 КО Љутице која је у својини продавца за несметан улазак у кат.парцелу бр.235/8 КО Љутице.

1.2 РГЗ, Сектор за катастар непокретности, Одељење за катастар водова Ужице, издао је Уверење број : 956-307-22697/2022 од 30.09.2022.год., којим се потврђује да сагласно подацима катастра водова за општину/град ПОЖЕГА, на кат. парцели бр.235/24 КО Љутице нема евидентираних водова. (Прибављено у претходном поступку израде локацијских услова 03 број 350–643/2022, ROP-POZ-15997-LOC-2/2022 од 11.10.2022.год.)

1.3 РГЗ, СКН Пожега, доставио је Копију плана за кат. парцелу бр.235/24 КО Љутице, допис број 952-04-145-20730/2022 од 06.10.2022.год. (Прибављено у претходном поступку израде локацијских услова 03 број 350-643/2022, ROP-POZ-15997-LOC-2/2022 од 11.10.2022.год.)

1.4 Уз захтев за издавање локацијских услова приложен је Катастарско-топографски план локације израђен од стране геодетске агенције "GEOPROFIL ING", Миодраг Ђуровић геометар из марта 2025.год.

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. Кат. парцела бр.235/24 КО Љутице има довољну површину и приступ на јавну саобраћајницу ул.Дивчибарска, па испуњава услове за грађевинску парцелу.

2. Анализа и оцена захтева

Према подацима из Главне свеске Идејног решења, предметна кат. парцела бр.235/24 КО Љутице је облика полигона, неправилни петоугао, издужена у правцу северозапад - југоисток. Парцела је добијена парцелацијом катастарске парцеле 235/1 КО Љутице. У ИДР-у дефинисано је да на парцели има један раније изграђен објект, помоћни објект – надстрешница, предвиђен за рушење који није идентификован на КТП-у из 2025.год. приложеном уз захтев. За предметну изградњу издата су следећа акта :

Локацијски услови о немогућности изградње бр.ROP-POZ-15997-LOC-1/2025 од 27.05.2022.год.

Локацијски услови за изградњу бр.ROP-POZ-15997-LOC-2/2022 од 11.10.2022.год.

Локацијски услови – измена бр.ROP-POZ-15997-LOCA-3/2022 од 04.11.2022.год.

Решење о грађевинској дозволи бр.ROP-POZ-15997-CPH-5/2022 од 05.01.2023.год.

Пријава радова број : ROP-POZ-15997-WA-7/2023 од 25.01.2023.год.

Измена локацијских услова бр.ROP-POZ-15997-LOC-8/2025 од 02.06.2025.год., у смислу промене габарита и волумена објекта.

Предметни захтев односи се на измену локацијских услова бр.ROP-POZ-15997-LOC-8/2025 од 02.06.2025.год., у смислу потребе за прибављањем нових услова за прикључење објекта на систем снабдевања електричном енергијом, док се сва остала важећаи прибављени услови ИЈО биће примењени у процедури измене ЛУ.

3. Подаци о класи и намени објекта

- Према ИДР-у, а у складу са Правилником о класификацији објеката („Службени гласник РС“ бр.22/15), планирани објект припада објектима категорије А (незахтевни објекти), класификациони број 111011 у проценту 100%, описа : Стамбене зграде са једним станом – Издвојене куће за становање или повремени боравак, као што су породичне куће, виле, викендице, летњиковци, планинске колибе, ловачке куће, квадратуре до 400 m² и спратности до П+1+Пк (ПС).

4. Намена, правила уређења и грађења

- Кат. парцела бр.235/24 КО Љутице налази се ван градског подручја и обухваћена је Планом генералне регулације "Предеоне целине Тометино поље" - Пожега („Сл. лист општине Пожега“ бр. 8/13 и 6/16). За предметну локацију није рађен урбанистички план детаљне разраде, па се за изградњу на предметној локацији примењују одредбе Плана генералне регулације "Предеоне целине Тометино поље" - Пожега
- Према Карти Планирана намена површина, кат. парцела бр.235/24 КО Љутице налази се у обухвату I Фазе реализације, ЗОНА I - Зона туристичког центра, урбанистичка целина I - 2 – Планирано рурално становање у функцији сеоског туризма.

УСЛОВИ ИЗ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ТОМЕТИНО ПОЉЕ

Прелиминарна подела планираног грађевинског подручја је са јединственом зоном туристичког центра и другом ободном зоном рестриктивне изградње која се састоји од две просторне целине северне и јужне.

I ЗОНА – Зона туристичког центра (I фаза реализације)

II ЗОНА – Зона рестриктивне изградње (II фаза реализације)

КОНЦЕПЦИЈА УРЕЂЕЊА И ТИПОЛОГИЈА ГРАЂЕВИНСКИХ ЗОНА И ЦЕЛИНА

Простор је концепцијски подељен према наменама коришћења земљишта, тако да га чини становање са туристичким садржајима, спортом и рекреацијом, акумулацијама и зеленим површинама. Цело подручје се може поделити у више урбанистичких зона:

ЗОНА I - Зона туристичког центра (I фаза реализације)

Ова зона подељена је у 3 целине :

I-1 – Целина централна којој припада предметна локација : Централно место у овој зони заузимају две акумулације („Бела Каменица“ и „Каменица 1“), око којих су организовани сви садржаји. У оквиру ове зоне налазе се садржаји : туризма, спорта и рекреације, комерцијални садржаји и услуге као и објекти јавне намене (школа, месна канцеларија).

I-2 – Урбанистичка целина - Целина жичаре. Доминантна намена у оквиру ове зоне је становање у функцији туризма. У оквиру ове зоне је и једна мања жичара скијалишта, параглајдин клуб и тачка слетања параглајдинга.

I-3 – Целина скијалиште Посебна енклава представља целину скијалишта. Планиране су две жичаре и пар скијашких стаза.

ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА ПРОСТОРА

СТАНОВАЊЕ

Планирано је становања малих густина тј. рурално становање (индивидуалне куће са окућницом и пољопривредним домаћинством) и двојно становање (постојеће викенд насеље). Уз основну намену могуће је формирати и неку другу која не угрожава становање (нпр. трговине, угоститељство, мање канцеларије..), као и јавне намене и зеленило. Становање није планирано као једина функција, већ као претежна намена простора, где су дозвољене све остале намене које су комплементарне становању.

ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА НА ПОВРШИНАМА ОСТАЛИХ НАМЕНА

У случају изградње објеката компатибилних намена важе правила грађења као за ту целину у којој се ови објекти налазе-односно за врсту становања, осим ако нису објекти са неком

специјалном функцијом која захтева мању спратност (нпр. објекти за јавну употребу и сл.).

ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА СТАНОВАЊЕ

ОПШТА ПРАВИЛА ЗА СТАНОВАЊЕ

Основна намена објеката : Претежна намена објеката која је приказана на графичким прилозима је становање. Као основне намене дозвољене су : породично (рурално) и двојно становање (викенд куће са могућношћу издавања) и њима компатибилне намене (услуге, пословање, објекти за јавну употребу и објекти од општег интереса, спорт и рекреација, зеленило и сл.).

Мешовито пословање и евентуално мањи облик производње је забрањен у оквиру “зоне центра”.

ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА (делови целина I-1 и I-2)

Основна намена објеката : Породично становање са компатибилним наменама.

Врста и намена објеката који се могу градити - могуће пратеће намене : објекти јавних намена и служби, зеленило, услужне делатности и пословање (занатски, трговачки, угоститељски и сл.), и евентуално мала привреда под одређеним условима и уколико испуњавају све услове заштите животне средине. Овакви садржаји се могу градити у оквиру стамбеног објекта или као засебни објекти, односно као основна или претежна намена објекта. Врста и намена објеката чија је изградња забрањена: Забрањене су све намене за које се, на основу процене утицаја, установи да угрожавају животну средину и основну намену.

За постојеће становање на посматраном подручју важе правила грађења као за рурално становање (важи за обе фазе реализације).

Тип изградње : - као слободностојећи објекти

Најмања ширина фронта грађевинске парцеле износи :

слободностојећи објекат10 m

Величина грађевинских парцела :

Простор за становање (ниво парцеле) макс. : 100% површине

Величина грађевинске парцеле породичног становања

- за слободностојеће објекте мин. 400 m²

Величина грађевинске парцеле

- за комерцијалне садржаје (у оквиру ових целина) је иста као и за породично становање.

Дозвољени индекси земљишта (на парцели) :

Степен заузетости макс. 40%

Индекс изграђености макс. 0.4

Уређене зелене површине на парцели мин. 30%

Спратност и висина објеката : Максимална спратност објеката може бити до П+1+Пк.

Висина надзетка максимална стамбене подкровне етаже износи 1,60m, рачунајући од коте пода поткровне етаже до тачке прелома кровне косине, а одређује се према конкретном случају.

Спратност стамбених објеката максимално : П+1+Пк

Висина објеката до коте слемена максимално : 10.0 m

Изградња подрумских и сутеренских просторија се дозвољава тамо где не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе.

Грађевинска линија : Растојање између регулационе и грађевинске линије је по правилу минимално 3 m, осим када се изградња врши у регулисаном делу улице у коме се регулациона и грађевинска линија поклапају (подручје које већ има формирану регулацију).

Положај објекта на парцели :

Положај објекта у односу на регулациону линију дефинисано на графичком прилогу.

Удаљења од суседних објеката : за слободностојећи минимум 4 m.

Најмање дозвољено растојање основног габарита (без испада) породичног објекта и линије суседне грађевинске парцеле је за :

1. слободностојеће објекте на делу бочног дворишта северне оријентације 1,50m
2. слободностојеће објекте на делу бочног дворишта јужне оријентације 2,50m

За изграђене стамбене објекте чије је растојање до границе грађевинске парцеле мање од дозвољених вредности, не могу се на суседним странама предвиђати наспрамни отвори стамбених просторија.

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 50m и минималне ширине 3,5m. 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.

Ограђивање

Грађевинске парцеле породичног становања могу се ограђивати зиданом оградом до висине 0.90m (рачунајући од коте тротоара) или транспарентном оградом до висине од 1.4m. Транспарентна ограда се поставља на подзид висине максимално 0,2m а код комбинације зидани део ограде може ићи до висине од 0,9 m. Висина ограде на углу не може бити виша од 0,9m од коте тротоара због прегледности раскрснице. Ограда, стубови ограде и капије морају бити на грађевинској парцели која се ограђује. Дозвољено је преграђивање функционалних целина у оквиру грађевинске парцеле (разграничење стамбеног и пратећег дела парцела, стамбеног и пословног/производног дела парцеле) уз услов да висина те ограде не може бити већа од висине спољне ограде. Суседне грађевинске парцеле могу се ограђивати живом

зеленом оградом која се сади у осовини границе грађевинске парцеле или транспарентном оградом до висине 1.4m која се поставља према катастарском плану и оперативу, тако да стубови ограде буду на земљишту власника ограде. Врата и капије се не могу отварати ван регулационе линије.

Одвођење отпадних вода :

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

Паркирање :

Паркирање и гаражирање возила за потребе власника односно корисника породичних стамбених објеката свих типова изградње, обезбеђује се на сопственој грађевинској парцели изван површине пута. Потребан број паркинга и гаражних места се одређује по критеријуму : једно паркинг место по једној стамбеној јединици, једно паркинг место за сваких 70m² пословног простора односно, уколико је пословни простор мање површине, по једном објекту пословања обезбедити једно место за паркирање (или гаражирање) по једном пословном простору.

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.

ЗАКОНСКА РЕГУЛАТИВА : Закон о енергетици (Сл. гласник РС бр. 145/2014, 95/2018 - др.закон, 40/2021, 35/2023 - др.закон, 62/2023 и 94/2024)

Члан 218 : Власник или носилац других права на непокретности који намерава да изводи грађевинске радове у зони заштите енергетског објекта, пре подношења захтева за издавање грађевинске дозволе, дужан је да прибави сагласност енергетског субјекта.

Сагласност из става 8. овог члана енергетски субјект издаје у року од 15 дана од дана подношења захтева за издавање сагласности. Захтев се подноси на обрасцу чију садржину уређује енергетски субјект и објављује на свом сајту. Уз захтев инвеститор објекта/радова прилаже елаборат оверен од стране овлашћеног лица у складу са законом.

Заштитни појас за надземне електроенергетске водове, са сваке стране вода од крајњег фазног проводника, има следеће ширине за напонски ниво 1 kV до 35 kV :

- (1) за голе проводнике 10 метара, кроз шумско подручје 3 метра;
- (2) за слабо изоловане проводнике 4 метра, кроз шумско подручје 3 метра;
- (3) за самоносеће кабловске снопове 1 метар.

5. Услови изградње објекта и уређења парцеле

5.1 Подаци о планираном објекту

- Радови који се врше : нова изградња.
- Врста објекта : слободно стојећи.
- Тип објекта : кућа са једним станом.
- Намена планираног објекта : становање или повремени боравак
- Садржај планираног објекта : све у служби становања
- број функционалних јединица : 1
- број паркинг места : 1
- Спратност планираног објекта : П+Пк
- Нето површина планираног објекта : 56,46 m²
- Бруто развијена грађевинска површина : 63,08 m²
- Површина земљишта под објектом : 46,23 m²
- Светла висина : приземље – 2,16 m, а поткровље без надзетка – од 0,12 до 2,41m
- Висина објекта (слеме) : 5,08 m мерено од коте готовог пода приземља
- Позиција објекта : према графичком прилогу који је саставни део овог акта и ИДР. Минимална удаљеност од међе по плану износи 4,00 м. Објекат је лоциран на мањој удаљености 2,82-2,90м, стога је потребна сагласност власника суседне кат. парцеле бр.235/9 КО Љутице за изградњу објекта на удаљености мањој од планом предвиђене.
- Облик крова, кровне равни : према ИДР
- Врста кровног покривача : према ИДР

- Отвори на фасади : без ограничења, према ИДР уз сагласност власника суседне кат. парцеле бр.235/9 КО Љутице.

- Обрада фасаде : према ИДР

- Снегобрани и олуци : обавезно постављање

- Термичка заштита : у складу са чланом 4 Правилника о енергетској ефикасности („Службени гласник РС“ број 61/11)

- Стабилност објекта : објекат пројектовати за осми степен сеизмичности по МКС

- Пројектну документацију радити у складу са свим важећим техничким нормативима, прописима и законским одредбама за ту врсту објекта.

5.2 Урбанистички показатељи

Површине за обрачун коефицијената износи :

- површина кат.парц.парцеле : 539 м²
- Површина под планираним објектом : 46,23 м²

- индекс заузетости парцеле : 8,58 % (планом је максимално дозвољен 40%)

- индекс изграђености на парцели 0,12 (планом је максимално дозвољен 0,4).

5.3 Услови уређења парцеле

Озелењавање слободних површина

Слободне површине затравити и озеленети уз примену садног материјала који не спречава природно проветравање простора. Идејним решењем проценат зелених површина износи 59,41 %, што задовољава услов задат Планом.

Колски и пешачки приступ објекту

Планирани приступ је директан на јавну саобраћајну површину ул.Дивчибарска, на кат. парцели бр.235/1 КО Љутице.

Паркирање

Паркирање и гаражирање возила је обавезно у оквиру сопствене грађевинске парцеле, изван површине јавног пута, по критеријуму : једно паркинг место по једној стамбеној јединици. У овом случају је потребно обезбедити 1 паркинг место, што је и испоштовано ИДР-ем. Места за смештај возила и простор за маневрисање возила приликом уласка/изласка на места за смештај, у зависности од угла паркирања, димензионисати према важећим нормативима. Димензије просторног габарита (2,5х5,0 за управно и 2,3х6,0 за подужно паркирање) су полазни геометријски стандард у планирању и пројектовању паркиралишта за путничке аутомобиле.

Ограђивање

Грађевинска парцела се може оградити зиданом оградом до висине од 0,90м (рачунајући од коте тротоара), или транспарентном оградом до висине од 1,40м. Зидане и друге врсте ограда постављају се на регулациону линију тако да ограда, стубови ограде и капије буду на грађевинској 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 оперативу, тако да стубови ограде буду на земљишту власника ограде. Врата и капије на уличној огради не могу се отварати ван регулационе линије.

Одводњавање и нивелација

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

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

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

Заштита суседних објеката

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

Одлагање отпада

Одлагање отпада врши се у одговарајуће посуде у сопственом дворишту за породичне стамбене објекте.

6. Услови за прикључење на инфраструктуру прибављени од имаоца јавних овлашћења

Водовод и канализација – Како је наведено у Главној свесци, за снабдевање објекта водом користи се постојећи прикључак. Одвођење отпадних вода из објекта решити изградњом сопствене водонепропусне септичке јаме.

Електроенергетска мрежа – У складу са Условима за пројектовање и прикључење бр. 2561200-D-09.20.-364688/2-25 од 15.09.2025год., издатим од стране надлежног предузећа «Електродистрибуција Србије» д.о.о. Београд – Огранак Електродистрибуција Ужице.

У Условима је наведено :

Опис простора који је странка обавезна да обезбеди за смештај прикључка објекта :

Заменити носећи стуб на граници парцеле 235/24 КО Љутице стубом 9/1000 и на њему поставити орман мерног места (ОММ) за један мерни уређај.

Остали услови које је странка обавезна да обезбеди за извођење прикључка :

Странка решава све имовинско-правне односе везане за прикључак и гради прикључак од ОММ до разводне табле у објекту.

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

Уз услове за пројектовање кроз обједињену процедуру достављен је и Уговор о пружању услуге за прикључење на дистрибутивни систем електричне енергије број 2561200-D-09.20.-364688-25-UGP од 15.09.2025год. Инвеститор је у обавези да попуни недостајуће информације у Уговору, својеручно потпише, скенира и овери квалификованим електронским сертификатом и кроз пријаву радова у обједињеној процедури достави потписани Уговор надлежном органу.

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 ("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 објектима које је потребно уклонити пре грађења

У ИДР-а је наведено да на парцели постоји раније изграђен објекат, помоћни објекат – надстрешница, али исти није приказан на КТП-у приложеном уз захтев, те се да закључити да је објекат већ уклоњен у складу са Потврдом за извођење припремних радова-уклањање помоћног објекта, бр. ROP-POZ-15997-WA-7/2023 од 25.01.2023.год. издатом од стране овог Одељења.

9. Промена намене пољопривредног земљишта

Кат. парцела бр.235/24 КО Љутице, у површини од 539 м2, по врсти земљишта води се као пољопривредно земљиште, култура - пашњак 6. класе.

За површину под објектом 126,02, са заузетошћу од 40%, потребна је парцела од 315,00 м2. Минимална површина парцеле, планом одређена износи 400 м2.

Из свега наведеног потребно је извршити промену намене пољопривредног у грађевинско земљиште за површину од минимално 400 м2.

10. Посебни услови

- Поступати у складу са Условима за пројектовање и прикључење бр. 2561200-D-09.20.-364688/2-25 од 15.09.2025год., издатим од стране надлежног предузећа «Електродистрибуција Србије» д.о.о. Београд – Огранак Електродистрибуција Ужице.

- Приликом подношења захтева за грађевинску дозволу, 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.
- Уз захтев за издавање грађевинске дозволе, потребно је приложити доказ о одговарајућем праву на земљишту или објекту у смислу Закона.
- У 0-Главној свесци ИДР-а је наведено да на парцели постоји раније изграђен објекат, помоћни објекат – надстрешница која је приказана и у графичком проилогу Ситуација са назнаком „Објекат се руши“. Исти није приказан на КТП-у из маја 2025.год. приложеном уз захтев. Приликом подношења захтева за грађевинску дозволу уподобити наведено.
- Уз захтев за издавање грађевинске дозволе, у потребној документацији, приказати техничке карактеристике септичке јаме, ради прибављања јединствене грађевинске дозволе за стамбени 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.

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 коју је поднет захтев.

12. Уз захтев за издавање локацијских услова приложено је :

- Доказ о уплати (накнада за ЦЕОП и РАТ)
- Катастарско-топографски план локације израђен од стране геодетске агенције "GEOPROFIL ING", Миодраг Ђуровић геометар из марта 2025.год.
- Изјава од 02.09.2025.год. оверена од стране одговорног пројектанта, о предмету измене.
- Идејно решење (dwg и pdf формат), 0-Главна свеска и 1-Пројекат архитектуре, број техничке документације 39/2022-IDR, Пожега септембар 2025.год., урађено од стране DOMUS AURE Пожега, одговорно лице и главни пројектант : Ђорђе Павловић м.и.а., број лиценце : 300 A00876 19.
- Списак парцела
- Остало (Копија плана и Уверење прибављено од стране РГЗ као и услови ИЈО прибављени у претходној процедури)
- Сагласност власника суседне кат. парцеле бр.235/9 КО Љутице од 04.09.22.год.
- ЛУ број : ROP-POZ-15997-LOC-8/2025 од 02.06.2025.год. издати од стране овог органа.
- Пуномоћје оверено од стране инвеститора.

13. Даље подношење захтева

- Захтев за издавање грађевинске дозволе предати искључиво у електронској форми, а све у складу са Правилником о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем ("Службени гласник РС", бр.96/23) којим је ближе прописан поступак спровођења обједињене процедуре. Сви поступци у оквиру Обједињене процедуре обављају се искључиво кроз Централни информациони систем (ЦИС) који представља систем за електронско поступање у оквиру обједињене процедуре и могуће му је

приступити преко веб странице: <https://ceop.apr.gov.rs/eregistrationportal/>. Обједињена процедура, односно одређене фазе обједињене процедуре покрећу се пред надлежним органом попуњавањем одговарајућег захтева, односно пријаве кроз ЦИС, који се потписује квалификованим електронским потписом.

- Уз захтев за издавање грађевинске дозволе подноси се документација сачињена у складу са Правилником о садржини, начину и поступку израде и начин вршења контроле техничке документације према класи и намени објекта („Сл.гл.РС“, бр.96/2023) и доказ о власништву.

14. **Поука о правном средству**

На издате Локацијске услове може се поднети приговор надлежном Општинском већу у року од три дана од дана достављања Локацијских услова.

15. **Напомена**

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.

16. **Саставни део издатих Локацијских услова је :**

1. Графички прилог бр.1,
2. Идејно решење (dwg и pdf формат), 0-Главна свеска и 1-Пројекат архитектуре, број техничке документације 39/2022-IDR, Пожега септембар 2025.год., урађено од стране DOMUS AURE Пожега, одговорно лице и главни пројектант : Ђорђе Павловић м.и.а., број лиценце : 300 A00876 19..
3. Сви наведени технички услови у целости и истоветној и идентичној садржини

ПО начелнице ОУ Пожега,

Драгана Стефановић, дипл.инж.арх.

ЛОКАЦИЈСКИ УСЛОВИ

за изградњу стамбене зграде са једним станом, викенд куће,
спратност П+Пк, на кат.парцели бр. 235/24 КО Љутице

ГРАФИЧКИ ПРИЛОГ БР.1

