

РЕПУБЛИКА СРБИЈА

Општина Пожега

Општинска управа

Одељење за урбанизам, грађевинарство,

стамбено-комуналне послове и

заштиту животне средине

број предмета : **ROP-POZ-27017-LOC-1/2025**

заводни број е-писарница : 003650250 2025 06706 004 000 351 160

13.10.2025.год.

ПОЖЕГА



Одељење за урбанизам, грађевинарство, стамбено - комуналне послове и заштиту животне средине Општинске управе Пожега, решавајући по захтеву за локацијске услове инвеститора Мирјане Станковић (ЈМБГ [REDACTED]) из Пожеге, [REDACTED] б, поднетом преко пуномоћника Миљка Ковачевића (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 породичног стамбеног објекта, спратности П+0
са припадајућом септичком јамом, на кат. парцели бр.964/6 КО Велика Жежевица

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. парцелу бр.964/6 КО Велика Жежевица (број извода 269), површине 585 м2, према врсти земљишта води се као пољопривредно земљиште, а по култури воћњак 4. класе у целој својој површини.

Имаоц права на парцели је подносилац захтева Мирјана Станковић, врста права својина, облик својине приватна у уделу 1/1.

2. По службеној дужности у оквиру процедуре, прибављена је Копија катастарског плана Број: 952-04-145-19481/2025 од 24.09.2025.год., издата од стране РГЗ, СКН Пожега.
3. Такође, по службеној дужности, прибављена је и Копија катастарског плана водова број : 956-307-22495/2025 од 02.09.2025.год. издата од стране Републичког геодетског завода - Сектор за катастар непокретности - Одељење за катастар инфраструктуре Ужице.

1.4 Уз захтев за локацијске услове приложен је Катастарско-топографски план локације израђен августа 2025.год. Снимање и израда : Geodetska agencija Adam Djokovic PR " GEO GRID ING " Požega Адам Ђоковић инж.геодезије.

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 грађевинска парцела је идентична са катастарском парцелом. Кат. парцела бр.964/6 КО Велика Жежевица има довољну површину и приступ на јавну саобраћајну површину ул.Дивчибарска, па испуњава услове за грађевинску парцелу.

2. АНАЛИЗА И ОЦЕНА ЗАХТЕВА

Постојећа кат. парцела бр.964/6 КО Велика Жежевица је неизграђена и налази се уз регионални пут Пожега -Дивчибаре, чији заштитни појас износи 10,00 м.

Планирани објекат је спратности П+0, габарита затвореног простора :7,67м x 7,07м. Бруто грађевинска површина 59,11 м². Објекат је по намени стамбени са једном стамбеном јединицом.

3. ПОДАЦИ О КЛАСИ И НАМЕНИ ОБЈЕКТА

Према ИДР-у, а у складу са Правилником о класификацији објеката („Службени гласник РС“ бр.22/15), планирана изградња је разврстана као 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 до 400 м² и макс. спратности П+1+Пк (ПС)

Класификациона број : 111011

Категорија објекта : А – незахтевни објекти

Процентуална заступљеност : 100%.

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

ПОДАЦИ О ЦЕЛИНИ, ОДНОСНО ЗОНИ И НАМЕНИ ИЗ ПЛАНСКОГ ДОКУМЕНТА

- Кат. парцеле бр.964/6 КО Велика Жежевица, 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 Шема насеља Велика Жежевица, који је саставни део Просторног плана општине Пожега, по основу режима коришћења земљишта, парцела разврстана као остало земљиште, у зони граница грађевинског подручја са мешовитом наменом : становање са пословањем.

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 је на породично и вишепородично становање.

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.

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.

величина грађевинске парцеле

Минимална површина парцеле за изградњу објеката:

- 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 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%

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.

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 објекта 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 објекта И УДАЉЕНОСТ објекта 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

положај појединих грађевинских елемената и начин ограђивања 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 оgrade и капије буду на грађевинској парцели која се ограђује.

Зидана непрозирна ограда између парцела подиже се до висине 1,40 m уз сагласност суседа, тако да стубови ограде буду на земљишту власника ограде.

Суседне грађевинске парцеле могу се оградаживати 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.

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

заштитни појас Саобраћајне инфраструктуре

- Заштитни појас је површина земљишта уз земљишни појас, на спољну страну, чија ширина зависи од категорије пута :
- за државне путеве 2. реда износи 10.0 m

У заштитном појасу поред јавног пута ван насеља, забрањена је изградња грађевинских или других објеката, као и постављање постројења, уређаја и инсталација, осим изградње саобраћајних површина пратећих садржаја јавног пута, као и постројења, уређаја и инсталација који служе потребама јавног пута и саобраћаја на јавном путу. У насељу ширина појаса се одређује урбанистичким планом.

У заштитном појасу може да се гради, односно поставља, водовод, канализација, топловод, железничка пруга и други сличан објекат, као и телекомуникационе и електро водове, инсталације, постројења и сл., по претходно прибављеној сагласности управљача јавног пута која садржи саобраћајно-техничке услове. Управљач јавног пута дужан је да обезбеди контролу извођења поменутих радова.

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).

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. Стамбени објекат

- Врста радова : изградња
- Тип објекта : слободностојећи
- Намена објекта : све у функцији становања.
- Величина објекта : максималне димензије габарита 9.00x7.06 м.
- Садржина објекта : све у функцији становања.

Укупна бруто BRGP надземно	59,11м2
Укупна бруто BRGP изграђена површина	59,11м2
Укупна NETO изграђена површина	51,06 м2

Бруто површина основе приземља	59,11 м2
спратност (надземних и подземних етажа):	П+0
висина објекта (слеме у односу на коту готовог пода приземља	4,50m
спратна висина	2,80m
број функционалних јединица/број станов.	1
број паркинг места:	2
оријентација слемена:	Југоисток-Северозапад
нагиб крова:	25 °
материјализација крова:	Бет. цреп у боји
проценат зелених површина:	81,91%
индекс заузетости:	10,09%

- **Положај објеката на парцели** : у свему према ИДР-у, а у складу са условима хоризонталне регулације из плана, на 10,00 метара од регионалног пута Пожега -Дивчибаре.
- **Пристап објекту** : пристап је директан са кат. парцеле бр.1229 КО Велика Жежевица која се води као регионалног пута Пожега -Дивчибаре.
- **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** : према ИДР-у, положај септичке јаме није у складу са условима из плана, поднаслов Санитарне отпадне воде. Септичке јаме поставити : минимално 2,0 м од ограде комплекса.
- **Спољашње димензије септичке јаме** : 1.60 x 3.20 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 парцеле : 585,00 м²
- површина под планираним обј. : 59,11 м²
- индекс заузетости : 10,10 % < 40%-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.40%. Идејним решењем је планиран партерно уређење са 81,91% зелених површина.

Паркирање

Паркирање и гаражирање возила је обавезно у оквиру сопствене грађевинске парцеле, изван површине јавног пута, по критеријуму : једно паркинг место (пм)/једна стамбена јединица, које породичног становања. У предметном случају потребно је обезбедити 1 паркинг места, што је и испоштовано ИДР-ем.

Ограђивање

Грађевинска парцела се може оградити зиданом оградом до висине од 0,90м (рачунајући од кот тротоара), или транспарентном оградом до висине од 1,40м. Зидане и друге врсте оград постављају се на регулациону линију тако да ограда, стубови ограде и капије буду на грађевинској парцели која се ограђује. Суседне грађевинске парцеле могу се ограђивати живо или 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 оград не могу се отварати ван регулационе линије.

Одводњавање и нивелација

У насељима у којима не постоји канализација, отпадне воде насеља се евакуишу у септичке јаме према правилима струке и условима наведеним у поднаслову КОМУНАЛНО ОПРЕМАЊЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ. Атмосферске воде са околних платоа као и са кровова са системом хоризонталних и вертикалних олука одводе у зелене површине на самој локацији, обзиром да у насељу нема изграђене атмосферске канализације. 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 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 – све у складу са Техничким условима за пројектовање и прикључење, бр.8812/1 од 10.10.2025.год., издатим од стране ЈКП "Наш дом" Пожега. На предметној локацији постоје услови за прикључење на водоводну мрежу. Прикључење објеката на канализациону мрежу није могуће, јер иста није изграђена у том делу насеља. Одвођење отпадних вода решити изградњом септичке јаме.

Електроенергетска инфраструктура – све према Условима за пројектовање и прикључење бр.561200-D-09.20.-394455/2-25 од 06.10.2025.год., издатим од надлежног предузећа «Електродистрибуција Србије» д.о.о. Београд – Огранак Електродистрибуција Ужице, у којима је између осталог наведено :

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

На граници парцеле 964/6 КО Велика Жежевица са путним земљиштем (парцела број 1229 КО Велика Жежевица) поставити помоћни бетонски стуб и на њему орман мерног места (ОММ) за један мерни уређај.“

Уз услове за пројектовање кроз обједињену процедуру достављен и Уговор о пружању услуге за прикључење на дистрибутивни систем електричне енергије. 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.

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

Државна путна инфраструктура – све у складу са Условима за пројектовање бр. ДБ 158/25 од 01.10.2025.год. (убачени у систем обједињене процедуре 07.10.2025.год.), издатим од стране ЈП „ПУТЕВИ СРБИЈЕ“. За приступ парцели формирати колски прилаз са државног пута ширине 3,00м. На основу наведеног потребно је приказати један колски прилаз ширине 3,00 м, изменити у графичком делу ИДР-а без обавезе поновног достављања захтева. Један колски прилаз се може користити за до три ПМ приказана паралелно са међом државног пута.

Заштита непокретних културних добара – у складу са актом [Завода за заштиту споменика културе Краљево, број: 1090/25 од 10.10.2025.год.](#)

„Приликом обиласка терена утврђено је да је објекат на кат. парцели 964/6 КО Велика Жежевица који је предмет локацијских услова изграђен, тако да Завод за заштиту споменика културе не може прописати мере за његову изградњу у складу са тренутно дефинисаним просторима на којима је потврђен археолошки садржај. За сваку нову изградњу на парцели бр. 964/6 КО Велика Жежевица важиће опште одредбе Закона о културном наслеђу чланови 30 и 31, а у вези са члановима 109 и 110 Закона о културним добрима као и посебне мере у складу са врстом и обимом нових радова :

- Локацијски услови за простор центра села Велика Жежевца морају садржати мере заштите Завода у Краљеву као територијално надлежног. Завод може у складу са врстом послова и близином дефинисаних локалитета прописати праћење радова од стране стручног лица (археолог).
- Заштита археолошких локалитета, евидентираних и неевидентираних, је трајна на основу Закона о културном наслеђу.
- Уколико се приликом земљаних радова наиђе на археолошки материјал Инвеститор/Извођач су у обавези да обуставе радове и обавесте Завод као територијално надлежну установу заштите. Завод обавестити писменим путем на доступне мејлове у току истог дана.
- Инвеститор/Извођач су дужни да предузму мере заштите како откривени археолошки материјал не би био уништен и оштећен.
- Уколико се утврди да наведена непокретност или покретни материјал има својство културног добра стручни тим Завода као територијално надлежне установе може привремено обуставити радове. У складу са природом добра Завод може прописати меру континуираног надзора уз ручни ископ или извођење заштитних археолошких ископавања.
- Уколико се приликом радова наиђе на грађевинске остатке од интереса за Републику Србију, надлежни Завод ће у договору са Републичким заводом и надлежним Министарством културе израдити мере техничке заштите откривених остатака.
- Трошкове ископавања, праћења радова и конзервације откривеног материјала сноси Инвеститор.
- Завод за заштиту споменика културе као територијално надлежна служба заштите непокретних културних добара има могућност обустављања радова уколико утврди да се не изводе у складу са издатим мерама.“

Сви наведени 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.

9. ПРОМЕНА НАМЕНЕ ПОЉОПРИВРЕДНОГ ЗЕМЉИШТА

Кат. парцела бр.964/6 КО Велика Жежевица површине 585 м², према врсти земљишта води се као пољопривредно земљиште, а по култури ВОЋЊАК 4. КЛАСЕ у целој својој површини.

Изградња на пољопривредном земљишту није могућа без промене намене истог, стога је потребно извршити промену намене пољопривредног у грађевинско земљиште.

Минимална површина парцеле одређена планом за предметну изградњу износи 300,00 м², која уједно задовољава и параметре за планирану изградњу.

Из свега наведеног потребно је извршити промену намене пољопривредног у грађевинско земљиште у површини од 300,00 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). **Положај септичке јаме ускладити са условима из плана у погледу удаљења од граница парцеле и приложити текстуалну документацију са техничким карактеристикама септичке јаме.**
- Такође, могуће је, у посебном поступку, поднети захтев за прибављање решења о одобрењу за извођење радова. Септичка јама спада у помоћне објекте који су у функцији главног објекта, а граде се на истој парцели на којој је саграђен или може бити саграђен главни стамбени, пословни или објекат јавне намене (гараже, оставе, септичке јаме, бунари, цистерне за воду и сл.). По захтеву инвеститора за изградњу помоћних објеката, орган надлежан за издавање грађевинске дозволе издаје решење о одобрењу за извођење радова. Садржај и контрола техничке документације која се прилаже уз захтев за издавање решења о одобрењу извођења радова, уређује се прописом којим се прописује садржај техничке документације.
- у складу са Условима за пројектовање бр. ДБ 158/25 од 01.10.2025.год. издатим од стране ЈП „ПУТЕВИ СРБИЈЕ“, за приступ парцели формирати колски прилаз са државног пута ширине 3,00м. На основу наведеног потребно је у документацији за грађевинску дозволу приказати један колски прилаз ширине 3,00 м, изменити у графичком делу ПГД-у без обавезе поновног достављања захтева. Један колски прилаз се може користити за до три ПМ приказана паралелно са међом државног пута.
- После добијања одобрења за изградњу објеката странка је дужна да се јави у ЈКП “Наш дом“ ради регуласања обавеза око прикључења објекта на водоводну мрежу у складу са Техничким условима за пројектовање и прикључење, бр.8812/1 од 10.10.2025.год., издатим од стране ЈКП “НАШ ДОМ“ ПОЖЕГА.

- 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 израђен августа 2025. год. Снимање и израда : Geodetska agencija Adam Djokovic PR " GEO GRID ING " Požega Адам Ђоковић инж. геодезије.
- Идејно решење (у dwg и pdf формату), 0-Главна свеска и 1-Пројекат архитектуре, број техничке документације 08/25 – 10, Пожега, август 2025. год., све урађено од стране AGI " ING PROJEKT ", Požega, ул. [REDACTED] Пожега, одговорно лице и главни пројектант Ковачевић Миљко дипл. инж. грађ., број лиценце: 310 5941 03.
- Информација о локацији бр. 350-621/2023 од 19.09.2023. год. издата од стране овог одељења.
- 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 08/25 – 10, Пожега, август 2025.год., урађено од стране AGI “ING PROJEKT“ Пожега, одговорно лице и главни пројектант Ковачевић Миљко дипл.инг.грађ.

ПО начелнице ОУ Пожега,

Драгана Стефановић, дипл.инж.арх.

Графички прилог – Извод из ИДР-а

(Извод из листа Ситуација из Идејног решења)

