



РЕПУБЛИКА СРБИЈА

Општина Пожега

Општинска управа

Одељење за урбанизам, грађевинарство,
стамбено-комуналне послове и
заштиту животне средине

број предмета : **ROP-POZ-39427-LOC-1/2025**

заводни број е-писарница : 004814193 2025 06706 004 000 351 160

26.12.2025.год.

ПОЖЕГА

Одељење за урбанизам, грађевинарство, стамбено - комуналне послове и заштиту животне средине Општинске управе Пожега, решавајући по захтеву за локацијске услове, инвеститора Владана Николића (ЈМБГ [REDACTED] 4) из Ариља, насеље Добраче [REDACTED], поднет преко пуномоћника Костантина Даничића (ЈМБГ [REDACTED] 1) из Пожеге, ул. [REDACTED], а на основу члана 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, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 - др. закон, 9/2020, 52/2021, 62/2023 и 91/2025), 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 бр.002987953 2024 06706 000 000 000 001 04 01 од 02.12.2024.год., издаје

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

за изградњу помоћног објекта (зграда за смештај пољопривредних машина и алата)
спратности П+0 са припадајућом септичком јамом,
на кат. парцели бр. 860/1 КО Милићево Село

1. Подаци о катастарској парцели / локацији :

1.1. На основу података из базе катастра непокретности РГЗ, Геодетско-катастарски информациони систем, Извод из базе података катастра непокретности, површина кат. парцеле бр.860/1 КО Милићево Село (број извода 895) износи – 4249,00 м2.

1.2 По службеној дужности, прибављена је Копија катастарског плана бр. 952-04-145-24921/2025 од 05.12.2025.год. издата од стране РГЗ, СКН Пожега.

1.3 Такође, по службеној дужности прибављена је и Уверење број бр.956-307-32702/2025 од 02.12.2025.год., издато од стране РГЗ, Сектор за катастар непокретности, Одељење за катастар водова Ужице, којим се потврђује да у бази података катастра водова, нема уписаних водова на обухвату кат. парцеле бр.860/1 КО Милићево Село.

1.4 Уз захтев за издавање локацијских услова приложен је Катастарско-топографски план ПГР "Геодетска мерења" Коцељева, Издвојено место Пожега, ул.Николе Пашића бр.6, Пожега, септембар 2025.год., овера : Владимир П. Тешић, инж.геодезије.

1.5 Грађевинска парцела : Локацијски услови се издају за катастарску парцелу која испуњава услов за грађевинску парцелу, у складу са чл. 53а Закона о планирању и изградњи. У предметном случају кат. парцела бр.860/1 КО Милићево Село је идентична са грађевинском парцелом, има довољну површину, ширину фронта и директан приступ на јавну саобраћајну површину, па испуњава услове за грађевинску парцелу.

2. Анализа и оцена захтева

На кат. парцели бр. 860/1 КО Милићево Село, планирана је изградња помоћног објекта (зграда за смештај пољопривредних машина и алата). Чланом 2. став 1. тачка 50) Закона о планирању и изградњи дефинисано је да помоћни објекат јесте објекат који је у функцији главног објекта, а гради се на истој парцели на којој је саграђен или може бити саграђен главни стамбени (гараже, оставе, септичке јаме, бунари, цистерне за воду, визиторски центри, инфо-пултови и сл.). Планирана спратности П+0, габаритне димензије 25,30м x 15,25м. Објекат је пројектован као једна функционална целина.

Објекту се приступа са источне стране. Катастарска парцела бр. 860/1 КО Милићево Село има директан излаз на некатегорисани пут на к.п.2256 КО Милићево Село. Терен је релативно раван тако да приликом изградње неће бити вршено засецање тла.

3. Подаци о класи и намени планиране изградње

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

- Назив : Остале пољопривредне зграде
- Објашњење : Гараже, хангари и друге зграде за смештај пољопривредних машина и алата, као и остале пољопривредне помоћне зграде
- Додатни критеријуми : површине до 600 m².
- Класификациони број : 127141
- Категорија : А - незахтевни објекти.
- Процентуална заступљеност : 100 %.

4. Намена, правила уређења и грађења из Просторног плана општине Пожега

ПОДАЦИ О ПЛАНСКОМ ДОКУМЕНТУ

Катастарска парцела бр.860/1 КО Милићево Село налази се изван градског урбанистичког подручја Пожеге, у подручју које није обухваћено урбанистичким планом детаљне разраде, већ су правила изградње и уређења локације прописани Просторним планом општине Пожега («Службени лист општине Пожега» бр. 8/13).

ПОДАЦИ О ЦЕЛИНИ ОДНОСНО ЗОНИ

Према намени простора дефинисаној у оквиру плана, предметне катастарске парцеле, опредељене су :

Према карти Шеме насеља Милићево Село - локација је у оквиру грађевинског подручја, са наменом рурално становање.

ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

Уз становање као основну намену могу се наћи и друге намене као пратеће и допунске, односно као потребне и пожељне.

У оквиру намене становања (осим код викенд становања), могу се градити и економски објекти за потребе руралног становања.

У случају изградње појединачних објеката компатибилне намене **важе правила градње као за основну намену** - рурално становање.

Излаз на јавну саобраћајницу : Грађевинска парцела мора имати излаз на јавну саобраћајницу односно трајно обезбеђен приступ на јавну саобраћајницу.

величина грађевинске парцеле руралног становања (са економским двориштем) : за све врсте изградње је 800,0 m²

ширина фронта грађевинске парцеле за објекте руралног становања (са економским двориштем): минимално слободностојећи објекат 20,0m.

Положај обј. у односу на рег. и у односу на гран. грађ. парцеле

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

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

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.

Појас регулације јавног пута

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

Највећи дозвољени индекс заузетости рурално становање : 30% (са економским објектима до 60%)

Највећа дозвољена спратност објеката : Максимална спратност за економске и помоћне објекте је П+0.

Најмања доз. међус. удаљ. обј. И УДАЉ. обј. 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

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 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.

Грађевинске парцеле на којима се налазе објекти који представљају непосредну опасност по живот људи, као и грађевинске парцеле специјалне намене, ограђују се на начин који одреди надлежни орган.

Услови и начин обезбеђивања приступа парцели и простора за паркирање возила

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 m од ограде комплекса; минимално 5,0 m од објекта; минимално 10,0 m од регулационе линије; минимално 20,0 m 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 m 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 1/2 укупне запремине. Минимална запремина прве коморе треба да буде не мања од 2 m³.

5. Услови изградње објекта и уређења парцеле

5.1 Подаци о планираним радовима

- Врста планираних радова : нова изградња.
- Намена објекта : смештај пољопривредних машина и алата.
- Садржај објекта : све у функцији обављања пољопривредне производње : магацин за смештај пољопривредне механизације и алата, чајна кухиња, трпезарија и мокри чвор.

укупна БРГП надземно:	385,83м ²
укупна БРУТО изграђена површина:	385,83м ²
укупна НЕТО површина:	381,42м ²
НЕТО површина приземља:	381,42м ²
БРУТО површина приземља:	385,83м ²
површина земљишта под објектом	395,00 м ²
спратност:	П+0
светла висина приземља:	6,00м
габарит објекта:	25,30м×15,25м
висина слемена (од коте пода приземља):	р.к. 8,35м
висина кровног венца (од коте пода приземља):	р.к. 6,00м
број функционалних јединица:	1
број паркинг места:	2 за путничка возила у оквиру парцеле
нагиб крова:	14°
материјализација крова:	полиуретански панел

проценат зелених површина: 80,35%

индекс заузетости 9,30 %

- Положај објекта на парцели : према графичком прилогу, цртежу Ситуација из пројектне документације (Идејно решење), објекат је лоциран у оквиру планом дефинисаних грађевинских линија.
- Облик крова, кровне равни : све према ИДР-у
- Врста кровног покривача : нема посебних захтева, према ИДР.
- Обрада фасаде : према ИДР.
- Снегобрани и олуци : обавезно постављање уз услов да стрехе не смеју прелазити на суседну парцелу, нити се падавине са кровних равни могу сливати на суседне парцеле.
- Стабилност објекта : објекат пројектовати за осми степен сеизмичности по МКС
- Пројектну документацију радити у складу са свим важећим техничким нормативима као и осталим прописима и законским одредбама за ту врсту објекта.

5.2 Урбанистички показатељи

Површине за обрачун коефицијената износе :

Површина кат. парцеле бр.860/1 КО Милићево Село : 4249,00 м²

Површина под планираним обј. : 395,00 м²

- Индекс заузетости : 9,30 % (< 30% максимално дозвољен планом)

5.3 Услови уређења парцеле

- **Слободне површине** затравити и озеленети уз примену садног материјала који не спречава природно проветравање простора. Проценат зелених површина предвиђен ИДР-е износи 80,35 %, што задовољава услов задат Планом.

- **Пристап парцели и објектима** : директан на јавну саобраћајну површину ул. Радована Бабића, кат. парцела бр.2256 КО Милићево Село (некатегорисани пут).

- **Одводњавање** решити у границама сопствене парцеле. Кроз уређење слободних површина и нивелацију терена решити одводњавање атмосферске воде до реципијента, тако да површинска вода не угрожава суседне парцеле и објекте, нити јавне површине. Површинске воде одводе се са парцеле слободним падом према риголама, односно према улици (код регулисане канализације, односно јарковима) са најмањим падом од 1,5 %.

- **Паркирање и гаражирање возила** : Паркирање и гаражирање возила је обавезно у оквиру сопствене грађевинске парцеле, изван површине јавног пута. ИДР-ем обезбеђено је 2 паркинг места.

- **Ограђивање** : Грађевинска парцела се може оградити према условима из Плана датим у овом акту, поднаслов Ограђивање парцела по појединим зонама : 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. Грађевинске парцеле на којима се налазе

индустријски објекти и остали радни и пословни објекти индустријских зона (складишта, радионице и си.) могу се оградавати зиданом оградом висине до 2,20 m.

Суседне грађевинске парцеле могу се оградавати живом зеленом оградом која се сади у осовини границе грађевинске парцеле или транспарентном оградом до висине 1,40м, која се поставља према катастарском плану и операту, тако да стубови ограде буду на земљишту власника ограде. Врата и капије на уличној огради не могу се отворати ван регулационе линије.

- **Заштита суседних објеката** : На грађевинским парцелама није дозвољена било каква изградња која би могла угрозити суседне парцеле и објекте и њихову функцију.

- **Одлагање отпада** : Одлагање отпада врши се у контејнере смештене на погодним локацијама у склопу парцеле, а у складу са прописима за објекте одређене намене. За смештај контејнера потребно је осигурати посебан простор оградављен зеленилом.

6. Услови за пројектовање и прикључење прибављени од ималаца јавних овлашћења

Водоводна и канализациона инфраструктура – све у складу са Техничким условима бр.11287/1 од 16.12.2025.год. издатим од стране ЈКП „Наш дом“ Пожега. На предметној локацији постоје технички услови за прикључење на постојећу водоводну мрежу.

На предметној локацији не постоји изграђена канализациона мрежа. Одвођење отпадних вода потребно је решити изградњом водонепропусне септичке јаме, у складу са важећим техничким прописима.

Електроенергетска инфраструктура – у складу са Условима за пројектовање бр. 2561200-D-09.20.-496350/2-25 од 19.12.2025.год. издати од стране «Електродистрибуција Србије» д.о.о. Београд – Огранак Електродистрибуција Ужице. Уз услове достављен је Уговор о пружању услуге за прикључење на ДСЕЕ.

Ови Услови имају важност 24 месеци, односно до истека рока важења локацијских услова издатих у складу са њима.

Путна инфраструктура – у складу са Техничким условима за пројектовање и прикључење бр.10-854/25 од 22.12.2025.год., издатим од стране ЈП“Развојна агенција Пожега“.

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.

8. Подаци о постојећим објектима које је потребно уклонити пре грађења

Увидом у Идејно решење констатовано је да на локацији нема објеката планираних за уклањање.

9. Подаци о припремним радовима

ИДР-ем нису предвиђени припремни радови.

10. Промена намене пољопривредног земљишта

Кат. парцела бр.860/1 КО Милићево Село, према врсти земљишта води се као пољопривредно земљиште.

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

На основу важећег планског акта дозвољена је промена намене пољопривредног земљишта у грађевинско. Минимална парцела за руралног становања за све врсте изградње износи 800,00 м².

Из свега наведеног потребно је извршити промену намене из пољопривредног у грађевинско земљиште у површини од 800,00 м².

11. Посебни услови

- У складу са чл.16 Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем ("Сл. гласник РС", бр.96/2023), уз захтев за издавање решења о одобрењу за извођење радова, потребно је 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.
- Уз захтев за издавање решења о одобрењу за извођење радова доставити доказ о одговарајућем праву на земљишту у смислу Закона.
- По завршетку изградње, неопходно је закључити уговор са надлежним ЈКП како би се обезбедило редовно, неометано и адекватно пражњење септичке јаме.
- Уз захтев за издавање решења о одобрењу за извођење радова, у потребној документацији, приказати техничке карактеристике водонепропусне септичке јаме која је приказана на ситуацији ИДР-а, ради прибављања јединствене грађевинске дозволе за пословни и помоћни објект (септичка јама).

Такође, могуће је, у посебном поступку, поднети захтев за прибављање решења о одобрењу за извођење радова. Септичка јама спада у помоћне објекте који су у функцији главног објекта, а граде се на истој парцели на којој је саграђен или може бити саграђен главни стамбени, пословни или објект јавне намене (гараже, оставе, септичке јаме, бунари, цистерне за воду и сл.). По захтеву инвеститора за изградњу помоћних 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.

12. Уз захтев за издавање локацијских услова странка је приложила :

- Доказ о уплати (накнада за ЦЕОП и републичка админ. такса)
- Катастарско-топографски план ПГР "Геодетска мерења" Коцељева, Издвојено место Пожега, ул. [REDACTED], Пожега, септембар 2025.год., овера : Владимир П. Теших, инж.геодезије.
- Идејно решење (dwg и pdf формат), 0-Главна свеска и 1-Пројекат архитектуре, број техничке документације 22/25 Пожега, новембар 2025.год., пројектант СГЗР „Грађевинар Даничић“ Пожега, ул. [REDACTED] 5, одговорно лице Костантин Даничић, главни пројектант Милош Јелисавчић, диа, број лиценце : 300 О480 15.
- Извод из Регистра пољопривредних газдинстава - структура биљне производње на дан 05.08.2025.год., број: 003402627 2025 14846 005 000 327 002 од 05.08.2025.год. издат од

- стране Министарства пољопривреде, шумарства и водопривреде
- Пуномоћје.

13. 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.

14. Обавезе инвеститора

- У складу са чл.145 Закона о планирању и изградњи („Сл.гласник РС“ број 72/09, 81/09-исправка, 64/10-УС, 24/11, 121/12, 42/13-УС, 50/13-УС, 98/13-УС, 132/14, 145/14 83/2018, 31/2019, 37/2019 – др. Закон, 9/2020, 52/21, 62/2023 и 91/2025), инвеститор је у обавези да прибави решење о одобрењу за извођење радова. Захтев за издавање решења о одобрењу за извођење радова 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://ceor.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 решења о одобрењу за извођење радова, подноси се документација сачињена у складу са Правилником о садржини, начину и поступку израде и начин вршења контроле техничке документације према класи и намени објекта („Сл.гл.РС“, бр.96/2023) као и доказ о власништву.

15. Поука о правном средству

На издате локацијске услове може се изјавити приговор општинском већу преко овог органа или електронским путем кроз централни информациони систем, у року од три дана од дана достављања.

16. 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 са правилима грађења и свим осталим условима садржаним у локацијским условима.

17. Саставни део издатих локацијских услова је :

1. Идејно решење (dwg и pdf формат), 0-Главна свеска и 1-Пројекат архитектуре, број техничке документације 22/25 Пожега, новембар 2025.год., пројектант СГЗР „Грађевинар Даничић“ Пожега, одговорно лице Костантин Даничић, главни пројектант Милош Јелисавчић, диа, број лиценце : 300 О480 15.
2. Сви наведени технички услови у целисти и истоветној и идентичној садржини.

ПО начелнице ОУ Пожега,

Драгана Стефановић, дипл.инж.арх.

