



РЕПУБЛИКА СРБИЈА

Општина Пожега

Општинска управа

Одељење за урбанизам, грађевинарство,

стамбено-комуналне послове и

заштиту животне средине

број предмета : **ROP-POZ-30705-LOCH-2/2025**

заводни број е-писарница : 004600062 2025 06706 004 000 351 160

13.12.2025.год.

ПОЖЕГА

Одељење за урбанизам, грађевинарство, стамбено - комуналне послове и заштиту животне средине Општинске управе Пожега, решавајући по усаглашеном захтеву за ЛУ од стране инвеститора Тијане Удовичић (ЈМБГ [REDACTED]) из Пожеге, ул.К [REDACTED], поднет преко пуномоћника Ђорђа Павловића (ЈМБГ [REDACTED] 7) из Пожеге, ул. [REDACTED], на основу чл.8 став 3 а у вези чл.53а ставови 1 и 5 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), Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем („Сл.гл.РС“, бр.96/2023), Уредбе о локацијским условима ("Сл. гласник РС", бр. 87/2023), а у складу са Планом генералне регулације "Предеоне целине Тометино поље" - Пожега („Сл. лист општине Пожега“ бр.8/13 и 6/16), 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, спратност П+0

са припадајућом септичком јамом, на кат.парцели бр.213 КО Љутице

1. Подаци о катастарској парцели/локацији

1. Подаци по службеној дужности прибављени са сајта Републичког геодетског завода, Геодетско-катастарски информациони систем, Извод из базе података катастра непокретности, површина кат. парцеле бр.213 КО Љутице (број листа непокретности 575), износи – 3.503,00 м2.
2. По службеној дужности у претходној процедури бр. : ROP-POZ-30705-LOC-1/2025, прибављено је Уверење број : 956-307-25368/2025 од 29.09.2025.год., од стране Републички геодетски завод - Сектор за катастар непокретности - Одељење за катастар инфраструктуре Ужице, којим се потврђује да сагласно подацима катастра водова за општину/град ПОЖЕГА, на кат. парцели бр.213 КО Љутице нема евидентираних водова.
3. Такође, по службеној дужности, у претходној процедури бр. : ROP-POZ-30705-LOC-1/2025, прибављена је и Копија плана број 952-04-145-19928/2025 од 16.10.2025.год., од РГЗ, СКН Пожега.
4. Уз захтев за издавање локацијских услова приложен је Катастарско-топографски план локације израђен 29.07.2025.год. од стране ГеоГИС Консултанти д.о.о.

Београд, Огранак ГеоГИС Пожега, одговорно лице Никола Гордић, мастер.геод.инж.

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 («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). У предметном случају грађевинска парцела је идентична са катастарском парцелом. Кат. парцела бр.213 КО Љутице има довољну површину, ширину фронта и приступ на јавну саобраћајну површину, те испуњава услове за грађевинску парцелу.

2. Анализа и оцена захтева

За предметну локацију ово одељење донело је Закључак бр. : ROP-POZ-30705-LOC-1/2025 од 24.11.2025.год. из разлога што је Ималац јавних овлашћења „ЕЛЕКТРОДИСТРИБУЦИЈА СРБИЈЕ“ д.о.о., Огранак Електродистрибуција Ужице, доставио надлежном органу Обавештење да не може да изда услове за пројектовање и прикључење због недостатака у садржини идејног решења. Поднети захтев је усаглашен са наводима имаоца јавних овлашћења.

Предметна парцела на којој је планирана изградња је неправилног облика. На парцели постоји раније изграђени објекти. Колски и пешачки приступ на парцелу остварују се са њене западне стране, са некатегорисаног пута ул.Шалов поток који се налази на парцели 1794 КО Љутице.

Паркирање је обезбеђено на парцели. Терен на ком се гради објекат благо пада од севера ка југу. Нови објекат се поставља на западном делу парцеле. Објекат се налази у другој климатској и осмој сеизмичкој зони. Објекат је по својој функцији стамбена зграда са једним станом до 400м² и представља једну функционалну целину.

Пројектоване просторије у оквиру приземља су : дневна соба, кухиња / трпезарија, ходник, три спаваће собе, купатило и трем. Главни улаз у објекат је предвиђен са западне стране.

На графичком прилогу ИДР-а, Ситуациони план, шематски је приказан помоћни објекат - базен, који није обрађен ИДР-ем, те није предмет ових ЛУ.

Део кат. парцеле бр.213 КО Љутице налази се у оквиру регулације саобраћајне површине. У листу Ситуација приказана је линија регулације, а планирани објекат је увучен у односу на исту 16,57м, те не угрожава јавну површину.

3. Подаци о класи и намени објекта

Према Правилнику о класификацији објеката („Службени гласник РС“ бр.22/15), планирани објекат 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.213 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.213 КО Љутице налази се у обухвату I Фазе реализације, ЗОНА I - Зона туристичког центра, урбанистичка целина I – 1. Једним делом дефинисана је наменеом Рурално становање у функцији сеоског туризма, а другим као постојеће становање (у функцији сеоског туризма).

Планирана изградња је обухваћена наменом : Рурално становање у функцији сеоског туризма.

Мањи део предметне кат. парцеле по основу режима коришћења земљишта, опредељен је као јавно земљиште, са наменом саобраћајне површине, а већински део као остало земљиште, намене рурално становање. Тачне површине могуће је одредити геодетским мерењем.

- У складу са Уредбом о проглашењу предела изузетних одлика „Маљен” ("Службени гласник РС", број 83/2021), предметна кат. парцела бр.213 КО Љутице налази се у обухвату површина на којима је утврђен режим заштите III степена.

УСЛОВИ ИЗ ПЛАНА ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ "ПРЕДЕОНЕ ЦЕЛИНЕ ТОМЕТИНО ПОЉЕ" - ПОЖЕГА

(„СЛ. ЛИСТ ОПШТИНЕ ПОЖЕГА“ БР. 8/13 И 6/16)

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.

ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА ПРОСТОРА

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).

ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА ПРОСТОРА

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.

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

Простор за пословне и централне функције (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 надзитета 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

Излаз на јавну саобраћајницу

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

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 операту, тако да стубови ограде буду на земљишту власника ограде. Врата и капије се не могу отварати ван регулационе линије.

Одвођење отпадних вода :

За индивидуалне кориснике се предлаже једноставнији систем двокоморних септичких јама, које се могу градити од : цигле, бетона, пластике, армираног полиестера, полиетилена или челика, што даје могућност избора типа вододрживе септичке јаме, без штетних последица по околину.

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 паркинг и гаражних места се одређује по критеријуму : једно паркинг место по једној стамбеној јединици.

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.

УСЛОВИ ИЗ УРЕДБЕ О ПРОГЛАШЕЊУ ПРЕДЕЛА ИЗУЗЕТНИХ ОДЛИКА „МАЉЕН”

("Службени гласник РС", број 83/2021)

- На подручју Предела изузетних одлика „Маљен”, утврђују се режими заштите I, II и III степена.
- Предметне катастарске парцеле бр.28, 29, 26/2, 26/3, 26/4 и 22/1 све у КО Тометино Поље, Општина Пожега, налазе се у оквиру површина под режимом заштите III степена.
- На подручју Предела изузетних одлика „Маљен”, на површинама на којима је утврђен режим заштите III степена, спроводи се проактивна заштита, где се могу вршити управљачке интервенције у циљу рестаурације, ревитализације и укупног унапређења заштићеног подручја, развој села и унапређење сеоских домаћинстава, уређење објеката културно-историјског наслеђа и традиционалног градитељства, очување традиционалних делатности локалног становништва, селективно и ограничено коришћење природних ресурса и простора.

Предео изузетних одлика „Маљен” поверава се на управљање Јавном предузећу за газдовање шумама „Србијашуме” са п.о. Београд.

5. Услови изградње објекта и уређења парцеле

1. Подаци о основном објекту

- Радови који се врше : нова изградња.
- Врста објекта : слободно стојећи.
- Тип објекта : кућа са једним станом
- Намена планираног објекта : становање одн. повремени боравак

- Садржај планираног објекта : све у служби становања
- Број функционалних јединица : 1
- Спратност планираног објекта : П+0.
- Максималне димензије објекта у основи : 10.67 x 8.27м.
- Нето површина планираног објекта : 76,42 м²
- Површина земљишта под објектом / заузетост : 89,81м²
- БРГП : 89,81 м²
- Постојећи објекти на парцели : да
- Површина земљишта под свим објектима на парцели : 126,81 м²
- Светла висина : 2,60 m
- Висина објекта (слеме) : 4,88 м мерено од коте готовог пода приземља
- Позиција објекта : према графичком прилогу који је саставни део овог акта и ИДР, а у оквиру грађевинских линија дефинисаних планом. Део бр.213 КО Љутице налази се у оквиру регулације саобраћајне површине. У листу Ситуација приказана је линија регулације, а планирани објекат је увучен у односу на исту 16,57м, те не угрожава јавну површину.
- Облик крова, кровне равни : према ИДР, коси, вишеводни кров.
- Врста кровног покривача : према ИДР.
- Отвори на фасади : без ограничења, према ИДР.
- 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

2. Подаци о 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, 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.
- Спољашње димензије септичке јаме : није дефинисано ИДР.
- Зидови : није дефинисано ИДР. Могу градити од : цигле, бетона, пластике, армираног полиестера, полиетилена или челика.
- Дубина јаме : није дефинисано ИДР. 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 : није дефинисано ИДР.
- Пад дна јаме : није дефинисано ИДР. 2-3% како би се омогућио гравитациони ток отпадних вода.

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.

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

5.3 Урбанистички показатељи

- површина парцеле : 3.503,00 м²
- површина под планираном изградњом : 89,81м²
- површина земљишта под свим објектима на парцели : 126,81 м²
- индекс заузетости : 3,62 % < 40 % (макс. дозвољени индекс одређен Планом генералне регулације "Предеоне целине Тометино поље" - Пожега)
- индекс изграђености : 0,040 < макс. 0.4 (макс. дозвољени индекс изграђености одређен Планом генералне регулације "Предеоне целине Тометино поље" - Пожега)

5.4 Услови уређења парцеле

- **Слободне површине** : затравити и озеленети уз примену садног материјала који не спречава природно проветравање простора. Идејним решењем је планирано партерно уређење са 82,79 % уређене зелене површине, што задовољава услов из Планом генералне регулације "Предеоне целине Тометино поље" - Пожега са мин 30% зелених површина.

- **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.

- **Паркирање на парцели** : за паркирање путничких аутомобила обезбедити довољан број паркинг места по минималном стандарду минимално једно паркинг или гаражно место/једна стамбена јединица, што у конкретном случају за планирани објекат износи минимално 1 паркинг или гаражно место како је и предвиђено ИДР-ем. Димензија паркинг места за путничко возило износи 2,5 x 5,0 м, а за теретно возило 12,0 x 4,0 м.

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 (2,5x5,0 за управно и 2,3x6,0 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 оградни не могу се отварати ван регулационе линије.

- **Одлагање комуналног отпада** : Одлагање отпада вршити у контејнере смештене на погодним локацијама у склопу парцеле.

- **Санитарно уређење парцеле** : До изградње јавне канализационе мреже одвођење отпадних вода предвиђено је преко водонепропусне септичке јаме затвореног типа, која је планирана у границама катастарске парцеле бр.213 КО Љутице. Након изградње мреже канализације објекат ће бити прикључен на спољну мрежу. Прецизан положај прикључка и капацитет предвидети кроз разраду пројекта за грађевинску дозволу. На графичком прилогу, дат је шематски приказ водонепропусне септичке јаме.

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.:9567/1 од 31.10.2025.год., прибављеним у претходној процедури бр.: ROP-POZ-30705-LOC-1/2025, на предметној локацији постоје услови за прикључење на водоводну мрежу, а нема изграђене канализационе мреже. Одвођење отпадних вода решити изградњом септичке јаме.

Електроенергетска инфраструктура – према Условима за пројектовање и прикључење на дистрибутивни систем електричне енергије број 561200-D-09.20.-464039/2-25 од 26.11.2025.год., издатим од надлежног предузећа „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд, Огранак Електродистрибуција Ужице где је наведено :

„Издају се ови услови уз констатацију да изградња објекта није могуће без испуњења додатног услова :

Преко парцеле предвиђене за градњу објекта прелази надземни вод 1 kV изведен голим (AlCe) проводником, који је у власништву Електродистрибуције Србије д.о.о. Београд.

На основу члана 218. Закона о енергетици („Сл.гласник РС“ бр.145/2014, бр. 95/2018 – др.закон, 40/2021, 35/2023 – др.закон, 62/2023 и 94/2024) у заштитном појасу испод, изнад или поред електроенергетског објекта могу се градити објекти, изводити друге радње или засађивати дрвеће и друго растиње, ако те радње нису у супротности са планским актом, наменом земљишта, прописима о изградњи објеката, условима прописаним законом или техничким нормативима и другим прописима. Власник или носилац других права на непокретности који намерава да изводи радове у зони заштите енергетског објекта, дужан је да прибави сагласност енергетског субјекта. Сагласност се издаје по испуњености услова енергетског субјекта из претходног члана, које инвеститор објекта/радова доказује достављањем елабората овереног од стране овлашћеног лица у складу са законом.

Потребно је да Странка достави оператору дистрибутивног система позитиван технички извештај, који је оверен од стране овлашћеног лица у складу са законом, и којим се показује да је испоштован Правилник о техничким нормативима за изградњу надземних електроенергетских објеката називних напона од 1kV до 400kV (“Службени лист СФРЈ“, бр.65/88 и “Службени лист СФРЈ“, бр.18/92 и други прописи) у погледу сигурносних висина и сигурносних удаљености. У противном, потребно је да странка закључи Уговор о припремању земљишта (Уговор о измештању постојећих електроенергетских објеката) између инвеститора или јединице локалне самоуправе са имаоцем јавног овлашћења Електродистрибуција Србије д.о.о. Београд, Огранак Електродистрибуција Ужице.“

Уз услове за пројектовање кроз обједињену процедуру достављен и Уговор о пружању услуге за прикључење на дистрибутивни систем електричне енергије ПР-ЕНГ-01.127/02 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.

Услови заштите природе – према Решењу бр:004647710 2025 14850 004 005 501 100 од 09.12.2025..год. издатим од стране Министарства заштите животне средине, достављено у систе дана 12.12.2025.год.

Потребно је пре почетка радова обавестити управљача заштићеног подручја, ЛП „Србијашуме” о времену извођења предметних радова, како би овлашћено лице могло да обавља надзор над спровођењем услова и мера под којим се радови могу изводити.

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 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 објектима које је потребно уклонити пре грађења

- нису евидентирани

9. Промена намене пољопривредног земљишта

Кат. парцела бр.213 КО Љутице, површине 3.503,00 м², по врсти земљишта води се као пољопривредно земљиште.

Минимална површина парцеле за ову врсту изградње одређена планом износи 400 м².

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

10. Посебни услови

- Уз захтев за издавање грађевинске дозволе, приложити доказ о одговарајућем праву на земљишту.
- Уз захтев за издавање грађевинске дозволе, у потребној документацији, приказати техничке карактеристике као и положај септичке јаме на ситуацији, 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.

- 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.
- За употребну дозволу доставити уговор са овлашћеним предузећем о пражњењу септичке јаме.
- Уз захтев за издавање грађевинске дозволе потребно је доставити уговор између инвеститора и имаоца јавних овлашћења, односно други доказ о обезбеђивању недостајуће инфраструктуре, а у складу са Условима за пројектовање и прикључење на дистрибутивни систем електричне енергије број 561200-D-09.20.-464039/2-25 од 26.11.2025.год., издатим стране од надлежног предузећа „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд, Огранак Електродистрибуција Ужице, који су издати **уз констатацију да изградња објекта није могуће без испуњења додатног услова.**
- У складу са Решењем бр:004647710 2025 14850 004 005 501 100 од 09.12.2025..год. издатим од стране Министарства заштите животне средине, потребно је пре почетка радова обавестити управљача заштићеног подручја, ЈП „Србијашуме” о времену извођења предметних радова, како би овлашћено лице могло да обавља надзор над спровођењем услова и мера под којим се радови могу изводити.
- После добијања одобрења за изградњу објекта странка је дужна да се јави у ЈКП“Наш дом“ ради подношења захтева за прикључење објекта на водоводну и канализациону мрежу.
- На графичком прилогу ИДР-а, Ситуациони план, шематски је приказан помоћни објекат - базен, који није обрађен ИДР-ем, те није предмет ових ЛУ. Чланом 2 тачка 4 Правилника посебној врсти објеката и посебној врсти радова за које није потребно прибављати акт надлежног органа, као и врсти објеката који се граде, односно врсти радова који се изводе, на основу решења о одобрењу за извођење радова, као и обиму, садржају и контроли техничке документације која се прилаже уз захтев и поступку који надлежни орган спроводи ("Сл. гласник РС", бр. 87/2023 и 16/2024), дефинисане су посебне врсте објеката и посебне врсте радова за које није потребно прибављати акт надлежног органа : грађење једноставних помоћних објеката који се граде на истој катастарској парцели на којој је саграђен главни објекат, а који се изводе на начин да не ометају редовно коришћење суседних објеката (вртна сенила до 20 м2 основе, стазе, платои, вртни базени и рибњаци површине до 25 м2 и дубине до 1,2 м, надстрешнице основе до 20 м2, дворишни камини површине до 2 м2 и висине до 3 м, колски прилази објектима ширине 2,5-3 м, соларни колектори који се не прикључују на електродистрибутивну мрежу).

11. **Уз захтев за издавање локацијских услова приложено је следеће :**

- Доказ о уплати накнаде за ЦЕОП и Републичке административне таксе подносилац је искористио право на подношење усаглашеног захтева без обавезе достављања документације поднете уз захтев који је одбачен и поновног плаћања административне таксе, односно накнаде.
- Идејно решење у pdf (0-Главна свеска, 1-Пројекат архитектуре), број техничке документације 70/2025-IDR, Пожега септембар 2025.год. израђено од стране DOMUS AUREA из Пожеге, ул. [REDACTED], одговорно лице пројекта и главни пројектант : Ђорђе Павловић м.и.а., број лиценце : 300 A00876 19.
- Изјашњење по примедбама из одлуке којом је претходни захтев одбачен
- Пуномоћје оверено од стране инвеститора.

12. **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.

13. **Обавезе инвеститора**

- Захтев за издавање грађевинске дозволе предати искључиво у електронској форми, а све у складу са Правилником о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем ("Службени гласник РС", бр.96/2023) којим је ближе прописан поступак спровођења обједињене процедуре. Сви поступци у оквиру Обједињене процедуре обављају се искључиво кроз Централни информациони систем (ЦИС) који представља систем за електронско поступање у оквиру обједињене процедуре и могуће му је приступити преко веб странице: <https://ceop.apr.gov.rs/eregistrationportal/>. Обједињена процедура, односно одређене фазе обједињене процедуре покрећу се пред надлежним органом попуњавањем одговарајућег захтева, односно пријаве кроз ЦИС, који се потписује квалификованим електронским потписом.
- Уз захтев за издавање грађевинске дозволе подноси се документација сачињена у складу са Правилником о садржини, начину и поступку израде и начин вршења контроле техничке документације према класи и намени објекта („Сл.гл.РС“, бр.96/2023) и доказ о власништву.

14. **Поука о правном средству**

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

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

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

1. Идејно решење број техничке документације 70/2025-IDR, Пожега септембар 2025.год. израђено од стране DOMUS AUREA из Пожеге, одговорно лице пројекта и главни пројектант : Ђорђе Павловић м.и.а., број лиценце : 300 A00876 19.
2. Сви наведени технички услови ИЈО у целости и истоветној и идентичној садржини.

ПО Начелнице ОУ Пожега,

Драгана Стефановић, дипл.инж.арх.

