



Република Србија
ОПШТИНА ПОЖЕГА

Општинска управа

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

бр. предмета у ЦЕОП-у: **ROP-POZ-2021-LOC-1/2026**

број е-писарница : 000329944 2026 06706 004 000 351 160

29.01.2026.год.

П о ж е г а

Одељење за урбанизам, грађевинарство, стамбено-комуналне послове и заштиту животне средине Општинске управе у Пожеги, по захтеву за локацијске услове од стране више инвеститора Александра Додевског (ЈМБГ [REDACTED]), ул. [REDACTED]; Трајчић Александра ул. [REDACTED], Јабука, Панчево и Трајчић Јелене ул. [REDACTED], сви из Панчево – Град, место Јабука, поднет преко пуномоћника правно лице SAMOSTALNA PROJEKTANTSKO IZVOĐAČKA RADNJA HIDROTERMING SLOBODAN ĐAKOVIĆ PREDUZETNIK ARANĐELOVAC (МБПЛ [REDACTED], ПИБ [REDACTED]), ул. [REDACTED], на основу члана 53а. став 1. Закона о планирању и изградњи („Службени 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, 52/2021, 62/2023 и 91/2025), члана 10. став 3. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем ("Службени гласник РС", бр.96/2023) и Плана генералне регулације Предеоне целине „Тометино Поље“ („Службени лист општине Пожега“ број 8/13 и 6/16), а по овлашћењу начелника ОУ Пожега, Решење број 002987953 2024 06706 000 000 000 001 04 01 од 02.12.2024.год., доноси

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

о немогућности изградње

два објекта (викендице), оба спратности Под+П+Пк
оба на кат. парцели бр.965/22 КО Тометино Поље

1. Подаци о катастарској парцели/локацији

1.1 Према подацима који су у оквиру овог поступка прибављени по службеној дужности са портала Републичког геодетског завода, површина кат. парцеле бр.965/22 КО Тометино Поље (број извода : 1597), износи 1.151 м2.

1.2 Остали подаци за предметну катастарску парцелу (Копија катастарског плана као и Копија катастарског плана водова), од надлежног РГЗ у овом поступку обједињене процедуре нису прибављани.

2. Подаци о класи и намени објекта

Према Захтеву за издавање локацијских услова и ИДР-у, а у складу са Правилником о класификацији објеката („Службени гласник РС“ бр.22/15), планирана изградња две стамбене зграде са по једним станом разврстана је под класификациони број 111011, категорије А, незахтевни објекти, процентуална заступљеност 100%.

3. Подаци о планском документу

Предметна локација – кат. парцела бр.965/22 КО Тометино Поље се налази у простору обухваћеним Планом генералне регулације Предеоне целине „Тометино Поље“ („Службени лист општине Пожега“, бр.8/13 и 6/16).

4. Намена и правила грађења на основу планског документа

Према условима из важећег урбанистичког плана, предметна локација се налази у обухвату зоне I (зона туристичког центра - прва фаза реализације).

ЗОНА I - Зона туристичког центра (I фаза реализације)

Ова зона подељена је у 3 целине међу којима је :

I-1 – Целина централна (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).

Предметна кат. парцела бр.965/22 КО Тометино Поље се налази у зони грађевинског земљишта.

Већински део кат. парцеле је у оквиру површина осталог земљишта, планиране намене РУРАЛНО СТАНОВАЊЕ (У ФУНКЦИЈИ СЕОСКОГ ТУРИЗМА).

Увидом у графички прилог План рег.повр.јав.нам.са анал.геод.елементима, која је саставни део ППР Тометино Поље, утврђено је да се део кат. парцеле бр.965/22 КО Тометино Поље, налази у обухвату планираног јавног земљишта, по намени саобраћајне површине, у оквиру РЕГУЛАЦИЈЕ ПЛАНИРАНЕ САОБРАЋАЈНИЦЕ на кат. парцели 969 КО Тометино Поље.

ОПШТА ПРАВИЛА РЕГУЛАЦИЈЕ

Регулација простора се заснива на систему елемената регулације, и то:

- урбанистичким показатељима (намена, индекс изграђености, индекс искоришћености, спратност објекта);
- урбанистичким мрежама линија (регулациона линија, грађевинска линија, осовинска линија саобраћајнице, гранична линија зоне);
- правилима изградње (постављање објекта, удаљеност објекта, висина објекта, постављање оградe, паркирање и гаражирање и др.);
- Регулациона линија и осовина саобраћајнице јавног пута су основни елементи за утврђивање саобраћајне мреже.
- Регулациона линија и осовина нових саобраћајница утврђују се у односу на постојећу регулацију и парцелацију, постојеће трасе саобраћајница и функционалност саобраћајне мреже.
- Грађевински објекат поставља се предњом фасадом на грађевинску линију, односно унутар простора оивиченог грађевинском линијом.
- Све грађевинске линије дефинишу максималне границе градње које одређују однос планираног објекта према објектима на суседним парцелама и у оквиру којих се лоцира габарит објекта. Габарит објекта може бити мањи у односу на максималне границе градње.
- У плану су грађевинске линије одређене као:
 1. планирана грађевинска линија паралелна регулационој линији нумерички дефинисана ;
 2. постојећа (претежна) грађевинска линија одређена габаритом постојећег објекта на парцели
 3. грађевинска линија која је идентична са регулационом линијом (која је дефинисана аналитичко-геодетским елементима) графички приказана као посебан тип линије.

ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА РУРАЛНО СТАНОВАЊЕ

(делови целина I-1 и I-2)

Основна намена објеката: Породично становање са компатибилним наменама.

Основна намена објеката : Двојно становање (викенд куће са могућношћу издавања) са компатибилним наменама.

Врста и намена објеката који се могу градити : спорт и рекреација, зеленило, услужне делатности и пословање (занатски, трговачки, угоститељски и сл.).

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.

Тип изградње : као слободностојећи објекти

Најмања ширина фронта грађевинске парцеле износи за слободностојећи објекат 10 m.

Величина грађевинске парцеле породичног становања

за слободностојеће објекте	Мин.	400 m ²
----------------------------	------	--------------------

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.

Максимална висина надзатка 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	метара
------------------------	--------

до коте слемена	максимално	10.0 m
-----------------	------------	--------

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

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.

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

Услови за изградњу других објеката на парцели:

Уколико при изградњи објекта, парцела није искоришћена до максималног индекса изграђености односно заузетости, могу се градити и други објекти до потпуног искоришћења парцеле у границама дозвољених индекса.

ОСТАЛА ПРАВИЛА - АРХИТЕКТОНСКО ОБЛИКОВАЊЕ

Спољне степенице

-Отворене спољне степенице могу се поставити на објекат (предњи део) ако је грађевинска линија 3m увучена у односу на регулациону линију и ако савладавају висину до 0,90 m.

-Отворене спољне степенице које савладавају висину већу од 0,90 m, постављају се на грађевинску линију, односно улазе у габарит објекта.

Стрехе и забати

Најмање растојање хоризонталне пројекције стрехе од линије суседне грађевинске парцеле износи 0,90 m.

Решењем косих кровова суседних објеката који се додирују обезбедити да се вода са крова једног објекта не слива на други објекат.

Изградњом крова не сме се нарушити ваздушна линија суседне парцеле а одводња атмосферских падавина са кровних површина мора се решити у оквиру грађевинске парцеле на којој се гради објекат.

Забатни зид не сме прећи висину суседног објекта и не сме по габариту бити већи од суседног објекта.

Спољњи изглед објекта (обрада) и архитектонско обликовање

Спољњи изглед објекта, облик крова, примењени материјали, боје и други елементи утврђују се идејним архитектонским пројектом.

Фасаде објеката могу бити малтерисане, у боји по жељи Инвеститора, од фасадне опеке, камене или керамичке облоге или у комбинацији ових материјала и стаклених површина.

Архитектонским облицима, употребљеним материјалима и бојама мора се тежити ка успостављању јединствене естетски визуелне целине у оквиру грађевинске парцеле и на нивоу блока, односно дуж потеза регулације. Кровни покривач је у зависности од нагиба кровне конструкције. Калкански зидови не могу бити према улици.

Висина надзитета поткровне етаже

Висина надзитета поткровне етаже износи највише 1,6m рачунајући од коте пода поткровне етаже до тачке прелома кровне косине, одређује се према конкретном случају. **Нису дозвољена два нивоа поткровних етажа.**

5. Усклађеност планиране изградње и уређења парцеле са планом

Идејно решење за нову изградњу два стамбена објекта Под+П+Пк на кат. парцели бр.965/22 КО Тометино Поље, урађено од стране СПИР "ХИДРОТЕРМИНГ", ул. [REDACTED], Аранђеловац, број техничке документације 428/26, место и датум Аранђеловац, јануар 2026. год., главни пројектант Слободан Ђаковић, дипл.инж.грађ., бр. лиценце: 310 7826 04, израђено на захтев више инвеститора, није у складу са Планом генералне регулације Предеоне целине „Тометино Поље“.

Предметним идејним решењем планирана је изградња стамбених објеката на неизграђеној парцели која својим обликом, величином и ширином фронта испуњава услове за грађевинску парцелу.

Део кат. парцеле бр.965/22 КО Тометино Поље, налази у обухвату РЕГУЛАЦИЈЕ ПЛАНИРАНЕ САОБРАЋАЈНИЦЕ на кат. парцели 969 КО Тометино Поље, те је тај део опредељен као планирано јавно земљиште.

Регулациона линија представља линију разграничења јавног и осталог земљишта, а у односу на њу дефинисана је грађевинска линија и то, у овом случају, на удаљености од 10,00 м.

Преклапањем Ситуације ИДР-а са графичким прилозима ПГР (све у dwg формату), утврђено је да се планирани објекат радне нумерације Објекат 1, налази ван грађевинске линије, тј. између регулационе и грађевинске линије дефинисаних планским актом.

Најмање дозвољено растојање основног габарита (без испада) породичног објекта и линије суседне грађевинске парцеле је дефинисано за слободностојеће објекте на делу бочног дворишта северне и јужне оријентације али не и за северно-западне оријентације.

Планом је дефинисано удаљење од суседних слободностојећих објеката које износи минимум 4 м, тј. 2,0 м од границе парцеле (ради равноправног положаја за све инвеститоре). Објекат радне нумерације Објекат 1, на делу бочног дворишта северно-западне оријентације лоциран је на удаљености од 1,50м. Изградња је могућа уз сагласност власника суседне кат. парцеле.

Имајући у виду све горе наведено, нису испуњени услови за грађење у складу са поднетим захтевом, па се планирани радови према приложеном идејном решењу не могу одобрити.

Изградња се може одобрити у складу са важећим планом, у новом посебном поступку за издавање локацијских услова, тј. инвеститор може поднети нови захтев за издавање локацијских услова у посебном поступку кроз ЦЕОП.

Напомињемо да је на основу чл.6 став 2 тачка 2) Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем ("Сл. гласник РС", бр. 96/2023), дефинисано обавезно прилагање доказа о уплати административне таксе за подношење захтева и накнаде за Централну евиденцију. Уз предметни захтев није достављен доказа о уплати административне таксе за подношење захтева и накнаде али је ово одељење због економичности поступка, издало негативне локацијске услове, а не закључак о одбацивању из формалних разлога. Негативни ЛУ садрже и услове за изградњу дефинисаних планом као и Графички прилог, ради јаснијег упознавања обрађивача са положајем регулационе и грађевинске линије.

6. 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.

ПО начелнице ОУ Пожега,

Драгана Стефановић дипл.инж.арх.

ГРАФИЧКИ ПРИЛОГ

-Идејно решење Ситуација нането на подлоге важећег планског акта-

