



РЕПУБЛИКА СРБИЈА

Општина Пожега

Општинска управа

Одељење за урбанизам, грађевинарство,

стамбено-комуналне послове и

заштиту животне средине

број предмета : **ROP-POZ-3396-LOC-1/2026**

заводни број е-писарница : 000538457 2026 06706 004 000 351 160

27.02.2026.год.

ПО Ж Е Г А

Одељење за урбанизам, грађевинарство, стамбено - комуналне послове и заштиту животне средине Општинске управе Пожега, решавајући по захтеву инвеститора Соње Ђокић (ЈМБГ [REDACTED]) из Пожеге, ул. [REDACTED], поднет преко пуномоћнице Иване Кораћ (ЈМБГ [REDACTED]) из Пожеге, ул. [REDACTED], на основу члана 53а 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, 62/23 и 91/25), 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 Плана генералне регулације Пожеге („Службени лист Општине Пожега“, бр.5/15, 7/16, 2/17, 14/18, 13/21, 15/21-испр.грешке, 9/23 и 18-1/24), овлашћено лице по Решењу о овлашћењу 002987953 2024 06706 000 000 000 001 04 01 од 02.12.2024.год., издаје

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

за изградњу стамбеног објекта спратности П+0, на планираној грађевинској парцели ГП 1, која се формира од делова кат. парцела бр.2233 и 2235 обе у КО Пожега

1. Подаци о катастарској парцели / локацији

1.1. На основу електронски прибављених података из базе катастра непокретности Републичког геодетског завода, број извода 5849, површина кат. парцеле бр.2233 КО Пожега износи : 7.271,00м2, а кат. парцеле бр.2235 КО Пожега : 2.987,00 м2 .

1.2. Копија катастарског плана број : 952-145-87246/2025 од 09.10.2025.год. издата од стране РГЗ, Служба за катастар непокретности Пожега, приложена уз захтев.

1.3. Копија кат. плана водова у DWG формату са Спецификацијом обрачуна таксе за издавање података катастра водова у векторском облику бр.: 956-307-28612/2025 од 24. 10. 2025.год. издато од стране РГЗ, Сектор за катастар непокретности, Одељење за катастар инфраструктуре Ужице, приложена уз захтев.

1.4. Уз захтев за издавање локацијских услова приложен је Катастарско-топографски план, снимак и обрада : "Адам Ђоковић" Пр ГЕО ГРИД ИНГ", овлашћено лице : Ђоковић Адам инж.геодезије, датум : октобар 2025.год.

1.5 У складу са чланом 53а став 1 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) локацијски услови се издају за катастарску парцелу која испуњава услов за грађевинску парцелу. Изузетно од става 1. овог члана, локацијски услови се могу издати и за део катастарске парцеле, уз обавезу инвеститора да до подношења захтева за издавање грађевинске дозволе изврши парцелацију, у складу са овим законом.

У предметном случају делови кат. парцела бр.2233 и 2235 обе у КО Пожега, чине планирану грађевинску парцелу ГП 1, која има довољну површину, ширину фронта и директан приступ на јавну саобраћајну површину, па испуњава услове за грађевинску парцелу.

2. Анализа и оцена захтева

Предметна грађевинска парцела ГП 1, формира се од делова кат. парцела бр.2233 и 2235 обе у КО Пожега и у току је израда пројекта парцелације. Будућа грађевинска парцела је неизграђена и представља део грађевинског земљишта. Површина планиране парцеле ГП 1 је 1454,00 м². Објекту се приступа са западне стране директно са Улице Славка Јоксимовић.

Предметни објекат пројектован је у најширем габариту 11,56 x 8,10 метара.

Кота пода приземља је 35 центиметра виша од највишег пресека терена после интервенције.

Предвиђено је уређивање парцеле зеленим површинама и поплочањем око објекта, тако и приступних стаза. Објекат је удаљен 10 м од електро кабла вода.

У близини предметне локације уочено је клизиште те је урађен геотехнички елаборат који је достављен уз Идејно решење.

Елаборатом је утврђено да нема сметњи за изградњу приземне куће, уз прописивање одређених мера које се морају поштовати приликом извођења радова (да се што ефикасније одведу све површинске воде, да се терен не насипа већ растеређује ископом и да се ископ обавезно одвезе на другу локацију и др).

3. Подаци о класи и намени објекта

Према ИДР-у, а у складу са Правилником о класификацији објеката („Службени гласник РС“, бр.22/15), објекат је разврстан као Стамбена зграда са једним станом, до 400м² и П+1+Пк(ПС), класификациони број 111011, категорија објекта А (незахтевни објекти), процентуална заступљеност 100%.

4. Подаци о целини, односно зони и намени из планског документа

- Кат. парцеле бр.2233 и 2235 обе у КО Пожега, налазе се у оквиру градског подручја Пожеге, где су правила изградње и уређења локације прописана Планом генералне регулације Пожеге („Службени лист Општине Пожега“, бр.5/15, 7/16, 2/17, 14/18, 13/21, 15/21-испр.грешке, 9/23 и 18-1/24).

- Према Плану генералне регулације Пожеге, предметне катастарске парцеле припадају урбанистичкој целини Ц 1, са наменом становање малих густина до 60 ст/ха. Правила грађења дефинишу се на основу Плана генералне регулације Пожеге и Правилника о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу („Службени гласник РС“, бр. 22/15).

Становање малих густина до 60 ст/ха

Планирана је изградња нових, реконструкција и доградња постојећих породичних стамбених објеката, стамбено пословних и пословних објеката. Дозвољено је организовање максимално 2

стамбене јединице у оквиру једног објекта.

Правила грађења – Општа правила грађења

Услови и начин обезбеђења простора за паркирање возила

Паркирање и гаражирање возила за потребе власника односно корисника објекта свих типова изградње, обезбеђује се на сопственој грађевинској парцели изван површине пута, изградњом паркинга или гаража уз услов који је дат за сваку намену посебно. За намену становања потребно је обезбедити минимално 1ПМ/ на 1 стан.

Кота приземља нових објеката

Кота приземља објеката одређује се у односу на коту нивелете јавног или приступног пута. Кота приземља објеката на равном терену не може бити нижа од коте нивелете јавног или приступног пута, односно треба да је у односу на коту нивелете јавног или приступног пута виша за минимално 0,15 м а највише 1,20 м.

Грађевински елементи објеката

Степенице које савлађују висину преко 0,90 м, изнад површине терена, улазе у габарит објекта.

Степенице које се постављају на бочни или задњи део објекта не могу ометати пролаз и друге функције дворишта.

Заштита суседних објеката

На грађевинским парцелама није дозвољена било каква изградња која би могла угрозити објекте на суседним парцелама и њихову функцију. Код грађења објеката на граници катастарске парцеле према суседу водити рачуна да се објектом или неким његовим елементом (испадом, стрехом и сл) не угрози ваздушни, односно подземни простор суседне парцеле.

Приликом формирања градилишта и изградње потребно је обезбедити све објекте на парцели као и суседне објекте у погледу статичке стабилности.

Одводњавање и нивелација

Површинске воде одводе се са парцеле слободним падом према риголама, односно према улици (код регулисане канализације, односно јарковима) са најмањим падом од 1,5 %. Површинске воде са једне грађевинске парцеле не могу се усмеравати према другој парцели.

Ограђивање парцела по појединим зонама

- Грађевинске парцеле могу се ограђивати зиданом или транспарентном оградом до висине 1,60 m.
- Парцеле чија је кота нивелете виша од 0,90 м од суседне, могу се ограђивати транспарентном оградом до висине од 1,40 м која се може постављати на подзид чију висину ће одредити надлежни орган у поступку издавања локацијске дозволе.
- 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 1,50 m уз сагласност суседа, тако да стубови оgrade буду на земљишту власника оgrade.
- Суседне грађевинске парцеле могу се ограђивати живом зеленом оградом која се сади у осовини границе грађевинске парцеле или транспарентном оградом до висине од 1,60m, која се поставља према катастарском плану и оператy, тако да стубови оgrade буду на земљишту власника оgrade.
- Врата и капије на уличној огради не могу се отварати ван регулационе линије.

Одлагање отпада

Одлагање комуналног отпада врши се у одговарајуће посуде у сопственом дворишту за породичне стамбене објекте, односно у контејнере смештене на погодним локацијама у склопу парцеле.

Правила грађења за остале намене

СТАНОВАЊЕ МАЛИХ ГУСТИНА ДО 60 СТ/ХА

УРБАНИСТИЧКЕ (ПОД)ЦЕЛИНЕ	Ц1
Претежна намена :	становање малих густина до 60 ст/ха стамбени породични објекти са максимално 2 стамбене јединице
Пратеће намене :	пословање компатибилно основној намени становања, које не угрожава животну средину (ближе одређено у правилима уређења)
	производња мањих капацитета уз обавезно одлучивање о потреби процене утицаја на животну средину
	објекти јавних намена, верски и инфраструктурни објекти
Врста и намена објеката који се могу градити :	породични стамбени објекти (и пољопривредног типа) са максимално 2 стамбене јединице
	стамбени објекти у функцији туризма
	стамбено-пословни објекти
	пословни објекти
	производни објекти мањих капацитета уз обавезно одлучивање о потреби процене утицаја на животну средину
	економски објекти за потребе пољопривредне делатности

		помоћни објекти у функцији објеката основне намене
		објекти јавних намена
		верски објекти
		инфраструктурни објекти
Код стамбено-пословних објеката, пословање се остварује у приземљу објекта, као функционално независна јединица.		
Врста и намена објеката чија је изградња забрањена :		Забрањена је изградња свих објеката у којима се обављају делатности које могу да угрозе околне објекте и животну средину буком, вибрацијама, мирисима, гасовима, отпадним водама и другим штетним дејствима, као и објекти који се по архитектонском склопу не уклапају у окружење.
Тип изградње : (објекти на парцели могу бити)		Слободностојећи
		Двојни
Услови за парцелацију, препарцелацију и формирање грађевинске парцеле :	Минимална површина парцеле :	За слободностојеће објекте = 4,0 ара
		За двојне објекте = 3,5 ара
	Минимална ширина фронта парцеле :	За слободностојеће објекте = 12 м
		За двојне објекте = 10 м
Максимални индекс заузетости:		40%
		На постојећим изграђеним грађевинским парцелама чији је индекс заузетости већи од дозвољеног могућа је реконструкција и пренамене постојећих објеката.
Положај објекта на парцели :		Новопланирани објекти се постављају у оквиру дефинисаних грађевинских линија (графички прилог „КАРТА УРБАНИСТИЧКЕ РЕГУЛАЦИЈЕ“).

	Минимална удаљеност објеката од границе суседне парцеле је 2m са отворима за стамбене просторије, односно 1 m са отворима за помоћне просторије (уз обавезу да отвор садржи парапет од 1,8m).
Спратност:	максимално П + 1 + Пк (П+2) – три надземне етаже
	висина надзетка поткровне етаже износи максимално 1,6 м, рачунајући од коте пода поткровне етаже до висине кровног венца.
	дозвољена је изградња подрумске или сутеренске етаже уколико не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе
Услови за изградњу другог објекта на парцели :	дозвољена је изградња другог објекта основне или пратеће намене у оквиру планираних урбанистичких параметара
	Минимална удаљеност слободностојећег објекта на истој парцели износи 1/2 висине вишег објекта. За објекте у дубини парцеле обавезно обезбедити прилаз ка јавној површини минималне ширине 3,5 м за све врсте објеката што задовољава противпожарне услове.
	Дозвољена је изградња једног помоћног објекта на парцели, приземне спратности
Уређење зелене површине :	минимално 30% површине грађевинске парцеле уредити зеленим површинама
Архитектонско обликовање материјализација:	Објекте градити од квалитетних, савремених материјала, са циљем постизања већег разреда у смислу енергетске ефикасности. У обликовном смислу објекте уклопити у постојећи амбијент. Кровови обавезно коси , максималног нагиба до 45°.
Услови за постојеће објекте:	- Постојећи објекти могу се реконструисати, адаптирати и санирати у постојећим габаритима. - Постојећи објекти могу бити дограђени уз поштовање планираних урбанистичких параметара. - Постојеће објекте који се налазе у појасу регулације планираних саобраћајница уклонити приликом привођења земљишта планираној намени - Постојећи објекти који делом задиру у планирану грађевинску линију, задржавају се уз услов да се доградња врши у складу са

	планираном грађевинском линијом. - Уколико је постојећи објект на мањој удаљености од границе суседне парцеле, од планом прописане, није дозвољено отварање отвора на фасади изузев на помоћним просторијама са парапетом минималне висине од 1,80м или фиксни "стаклени зидови" (стаклене призме) за нужно осветљење просторија.
Минимални степен комуналне опремљености:	- обезбеђен излаз на јавни пут - могућност прикључења на електроенергетску и мрежу водовода и канализације - решено одлагање комуналног отпада
Остала правила:	- Приликом пројектовања придржавати се важећих прописа и норматива за пројектовање ове врсте објеката и прописа за стабилност објеката. - На постојећим изграђеним парцелама, које су мање од прописаних дозвољена је реконструкција, доградња или замене објеката до највећег дозвољеног степена заузетости. Могућа је промена намене из стамбене у пословну.
Услови Завода за заштиту споменика културе:	У оквиру урбанистичких подцелина Ц20.6 и Ц30.9 налазе се археолошки локалитети Варошиште, Болница и Савинац који представљају целину. Катастарске парцеле ових археолошких локалитета на којима је планирано становање малих густина су: 3032, 3041, 3043, 3044, 3050, 3053, 3056, 3057, 3078, 3079, 3083, 3084 и 3088 КО Пожега. Ови археолошки локалитети припадају Висибаби које је утврђено за непокретно културно добро-археолошко налазишта од великог значаја. * Забрањује се извођење било каквих радова на дефинисаним подручјима без посебних услова Завода у Краљеву као територијално надлежног. Будући да археолошка налазишта у Висибаби представљају остатке материјалне културе из историјског периода, осим извођења заштитних археолошких истраживања за наведени простор као основна мера прописује се и презентација откривених остатака.

5. Услови изградње објеката и уређења парцеле

1. Подаци о планираном објекту

- ВРСТА ПЛАНИРАНИХ РАДОВА : нова градња
- НАМЕНА ОБЈЕКТА : породични стамбени објект
- ТИП ОБЈЕКТА : слободностојећи објект
- САДРЖАЈ ОБЈЕКТА : све у функцији становања
- БРОЈ ФУНКЦИОНАЛНИХ ЈЕДИНИЦА : 1

укупна БРГП надземно:	92.00 m ²	
укупна БРУТО изграђена површина:	92.00 m ²	
укупна НЕТО површина:	77,88 m ²	
површина приземља (брuto):	92.00 m ²	
површина земљишта под објектом/заузетост (етажа сутерена):	92.00 m ²	
спратност (надземних и подземних етажа):	ПР (приземље)	
висина објекта (венац, слеме, повучени спрат и др.) према локацијским условима:	6,61 м	Мерено од коте пресека линије терена према регулацији и вертикалне осе објекта до слемена
апсолутна висинска кота (венац, слеме, повучени спрат и др.) према локацијским условима:	347.37 m.n.v. слеме	
спратна висина:	2,97 м	Светла висина 2,60 м
Посебни делови објекта:	број станова:	1 стан
број пословних простора:	-	
број гаража/гаражних места:	0	
број паркинг места:	Остварено: 2 на парцели	
Материјализација објекта:	материјализација фасаде:	Демит фасада
оријентација слемена:	-	
нагиб крова (нових):	40°	

материјализација крова:	Цреп (типа <i>Bramac</i>)
Проценат зелених површина:	85,69 % (1245,89 m ²)
Индекс заузетости:	6,46%
Индекс изграђености	0,06
Начин грејања:	Чврста горива

- ПРИСТУП ОБЈЕКТУ : Новоформирана грађевинска парцеле ГП 1 има директан приступ са јавне саобраћајнице – Улице Славка Јоксимовић, изграђеној на катастарској парцели број 2411 КО Пожега која је у јавној својини.
- ПОЛОЖАЈ ОБЈЕКТА на планираној ГП 1 : Објекат је пројектован на удаљености око 10,0 метра од јавне саобраћајнице – Улице Славка Јоксимовић, око 7,0 метара од јужног дела катастарске парцеле односно од планиране јужне границе грађевинске парцеле, од планиране источне границе парцеле објекат је удаљен око 17,0 метара, и са северне ганице новопроектване парцеле објекат удаљен 17,0 метара. У погледу удаљења испоштовани су критеријуми задати Планом.
- ТЕРМИЧКА ЗАШТИТА : у складу са одредбама Правилника о енергетској ефикасности („Службени гласник РС“ број 61/11) предвидети одговарајућу термичку заштиту објекта
- СТАБИЛНОСТ ОБЈЕКТА : према карти Републичког сеизмолошког завода – карта сеизмичког хазарда Републике Србије, која је изражена у степенима макросеизмичког интензитета (MCS). истражни простор се налази у зони VIII° MCS скале. За предметну локацију израђен је Елаборат о геотехничким условима изградње стамбеног објекта и стабилност терена на к.п. 2235 КО Пожега, број елабората : ГЕ – 38/25, место и датум : Мионица, децембар 2025.год., израђен од стране "ТЛО И ТЕМЕЉ" ДОО – МИОНИЦА, ул.Кнеза Грбовића бб Мионица, одговорно лице : Ненад Гавриловић дипл. инж. геологије, лиценца бр. 391 N160 14. На основу резултата изведених геотехничких истраживања и извршене геотехничке анализе, изградња стамбеног објекта на катастарској парцели 2235 КО Пожега, са геотехничког аспекта је изводљива, уз поштовање свих препорука наведених у елаборату, посебно у поглављу 5.

5.2 Урбанистички показатељи :

Површина за обрачун коефицијената износи:

- површина планиране грађ. парцеле ГП 1 : 1452,00 м²
- бруто површина под планираним објектом : 92,00 м²
- индекс заузетости парцеле: 6,46% (< 40%-макс.коефицијент одређен Планом)

5.3 Услови уређења парцеле

ОЗЕЛЕЊАВАЊЕ СЛОБОДНИХ ПОВРШИНА : Слободне површине затравити и озеленети уз примену садног материјала који не спречава природно проветравање простора у проценту од минимално 25% површине парцеле. Идејним решењем је планирано партерно уређење са 65% зелених површина.

ПАРКИРАЊЕ : Паркирање и гаражирање возила је обавезно у оквиру сопствене грађевинск парцеле, изван површине јавног пута. У конкретном случају је потребно обезбедити 1 паркин место.

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 друг 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 живо 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 оград буду на земљишту власника ограде. Врата и капије на уличној огради не могу се отварати на регулационе линије.

ОДВОДЊАВАЊЕ И НИВЕЛАЦИЈА : Површинске воде са једне грађевинске парцеле не смеју угрожавати суседне парцеле и објекте, нити јавне површине.

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

ОДЛАГАЊЕ КОМУНАЛНОГ ОТПАДА : Одлагање отпада врши се у одговарајуће посуде сопственом дворишту за породичне стамбене објекте.

6. Услови за прикључење на инфраструктуру

6.1. Водоводна и канализациона инфраструктура – све у складу са Техничким условима за пројектовање и прикључење број : 1338/1 од 25.02.2026.год. прибављеним од стране ЈКП „НАШ ДОМ“ Пожега.

6.2. Електроенергетска инфраструктура – све у складу са Условима за пројектовање и прикључење број : 2581200-D-09.20.-71901/2-26 од 25.02.2026.год., прибављеним од стране „Електродистрибуција Србије“ д.о.о., Огранак Електродистрибуција Ужице.

У Условима за пројектовање и прикључење наведено је следеће :

„На основу увида у идејно решење бр. IDR-20260121-1 од 02.2026, копију плана за катастарску парцелу и извод из катастра водова, издају се ови услови **уз констатацију да изградња објекта није могућа без испуњења додатног услова:**

Преко парцеле предвиђене за градњу објекта прелази надземни вод 10 kV изведен самоносећим кабл. снопом, 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, 94/2024 и 109/25 – др.закони) 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 објекта, 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 објекта 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 објекта) између инвеститора или јединице локалне

самоуправе са имаоцем јавног овлашћења Електродистрибуција Србије д.о.о. Београд, Огранак Електродистрибуција Ужице.“

7. Подаци о потреби спровођења процедуре процене утицаја на животну средину

Овај орган је узео у обзир критеријуме за одлучивање о потреби израде процене утицаја на животну средину наведене у Листи I - Пројекти за које је обавезна процена утицаја на животну средину и Листи II - пројеката за које се може захтевати процена утицаја на животну средину, утврђене Уредбом о утврђивању листе пројеката за које је обавезна процена утицаја и листе пројеката за које се може захтевати процена утицаја на животну средину 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 и да се истих придржава у току експлоатације објекта, као и одговарајућих мера заштите и услова које су утврдили други овлашћени органи и организације. Обавеза је инвеститора и извођача радова да спроводи опште мере заштите животне средине, које се односе на заштиту вода и ваздуха, заштиту од буке.

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

Према ИДР нема објеката за уклањање. Пламирана грађевинска парцела ГП 1 је неизграђена.

9. Промена намене пољопривредног земљишта

Кат. парцеле бр.2233 и 2235 обе у КО Пожега, према врсти земљишта воде се као пољопривредно земљиште.

Сходно одредбама Одлуке о обухвату грађевинског земљишта коме је намена промењена из пољопривредног у грађевинско земљиште до 15. јула 1992. године («Сл.лист општине Пожега» бр. 5/11), катастарске парцеле бр.2233 и 2235 обе у КО Пожега, налазе се у градском подручју и представљају земљиште коме је намена из пољопривредног у грађевинско земљиште промењена пре 15.07.1992.године, на основу у том моменту важећег планског документа Генералног урбанистичког плана Пожеге („Опш. сл.гл.“, бр.5/89 и 4/04) са тадашњом наменом индивидуално становање.

Сходно члану 88. став 6. 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, 62/23 и 91/25), ако је промена намене, односно врсте земљишта из пољопривредног у грађевинско извршена на основу закона, планског документа, одлуке надлежног органа или уколико је изграђен објекат у складу са законом до 15. јула 1992.године, односно до дана ступања на снагу Закона о пољопривредном земљишту („Сл.гл.РС“ бр.49/92), не плаћа се накнада за промену намене земљишта, без обзира што је као култура одређене класе тог земљишта уписана њива, виноград, воћњак, ливада, пашњак, трстик-мочвара или неплодно земљиште.

10. Посебни услови

- Уз захтев за издавање грађевинске дозволе приложити доказ о власништву у складу са законом.
- У складу са чланом 53а став 2 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) обавеза је инвеститора да до подношења захтева за издавање грађевинске дозволе изврши парцелацију. Ако је до подношења захтева у катастру спроведена парцелација, односно препарцелација у складу са издатим локацијским условима или је промењен број парцеле, односно парцела за које су издати локацијски услови, уз захтев се прилаже и доказ о тој промени (решење, односно уверење органа надлежног за послове државног премера и катастра о извршеној парцелацији, односно препарцелацији, односно промени броја парцеле, односно парцела).

- У складу са Условима за пројектовање и прикључење број : 2581200-D-09.20.-71901/2-26 од 25.02.2026.год., прибављеним од стране „Електродистрибуција Србије“ д.о.о., Огранак Електродистрибуција Ужице, уз захтев за грађевинску дозволу, доставити сагласност енергетског субјекта на Елаборат о испуњености услова прописаних чл.218. Закона о енергетици или Уговор о измештању постојећих електроенергетских објеката.
- У складу са Техничким условима за пројектовање и прикључење број : 1338/1 од 25.02.2026.год. прибављеним од стране ЈКП „НАШ ДОМ“ Пожега, 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.
- Обавеза је инвеститора и извођача радова да се придржавају мера за управљање отпадом од грађења и рушења наведених у члану 5. Уредбе о начину и поступку управљања отпадом од грађења и рушења („Сл.гл. РС“, бр.93/2023 и 94/2023-испр.).

11. Рок важности локацијских услова

Локацијски услови важе 2 године од дана издавања или до истека важења грађевинске дозволе издате у складу са тим условима, за катастарску парцелу за коју је поднет захтев.

12. Документација приложена уз захтев за издавање локацијских услова

- Доказ о уплати накнаде за ЦЕОП и РАТ,
- Копија катастарског плана број : 952-145-87246/2025 од 09.10.2025.год. издата од стране РГЗ, Служба за катастар непокретности Пожега.
- Копија кат. плана водова у DWG формату са Спецификацијом обрачуна таксе за издавање података катастра водова у векторском облику бр.: 956-307-28612/2025 од 24. 10. 2025.год. издате од стране РГЗ, Сектор за катастар непокретности, Одељење за катастар инфраструктуре Ужице.
- Катастарско-топографски план, Снимак и обрада: "Адам Ђоковић" Пр ГЕО ГРИД ИНГ", Овлашћено лице: Ђоковић Адам инж.геодезије, датум : октобар 2025.год.
- Идејно решење (0-Главна свеска и 1 – Пројекат архитектуре) у dwg и pdf формату, број техничке документације: ИДР – 20260121-1, место и датум: Пожега, фебруар 2026. год., урађено од стране Биро за пројектовање „АСКИ СТУДИО“ Пожега, ул. [REDACTED], Пожега, одговорно лице и гласвни пројектант : Ивана Кораћ, маст.инж. арх., број лиценце: 321 A270 24.
- Елаборат о геотехничким условима изградње стамбеног објекта и стабилност терена на к.п. 2235 КО Пожега, број елабората : ГЕ – 38/25, место и датум : Мионица, децембар 2025.год., израђен од стране "ТЛО И ТЕМЕЉ" ДОО – МИОНИЦА, ул. [REDACTED] Мионица, одговорно лице : Ненад Гавриловић дипл. инж. геологије, лиценца бр. 391 N160 14.
- Списак парцела
- Уверење бр.: 952-3/2026-18 од 11.02.2026.год. издато од стране РГЗ, Служба за катастар непокретности Пожега.
- Уговор о поравнању бр.916 од 14.05.2010.год. закључен између П.Д. „Електросрбијагас“ д.о.о. Краљево, „Електродистрибуција Ужице“, Погон „ЕД Пожега“ и Ђокић Веселина из Глумча.
- Пуномоћје.

13. Даље подношење захтева

- Захтев за издавање грађевинске дозволе предати искључиво у електронској форми, а све у складу са Правилником о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем ("Службени гласник РС", бр.96/23) којим је ближе прописан поступак спровођења обједињене процедуре. Сви поступци у оквиру Обједињене процедуре обављају се искључиво кроз Централни информациони систем (ЦИС) који представља систем за електронско поступање у оквиру обједињене процедуре и могуће му је приступити преко веб странице: <https://ceop.apr.gov.rs/eregistrationportal/>. Обједињена процедура, односно одређене фазе обједињене процедуре покрећу се пред надлежним органом попуњавањем одговарајућег захтева, односно пријаве кроз ЦИС, који се потписује квалификованим електронским потписом.
- Уз захтев за издавање грађевинске дозволе подноси се документација сачињена у складу са Правилником о садржини, начину и поступку израде и начин вршења контроле техничке документације према класи и намени објекта („Сл.гл.РС“, бр.96/2023) и доказ о власништву.

14. 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 ЛУ

- Идејно решење (0-Главна свеска и 1 – Пројекат архитектуре) у dwg и pdf формату, број техничке документације: ИДР – 20260121-1, место и датум: Пожега, фебруар 2026. год., урађено од стране Биро за пројектовање „АСКИ СТУДИО“ Пожега, ул. [REDACTED], Пожега, одговорно лице и гласни пројектант : Ивана Кораћ, маст.инж. арх., број лиценце: 321 A270 24.

- Сви наведени технички услови у целости и истоветној и идентичној садржини.

ПО начелнице ОУ Пожега,

Драгана Стефановић, дипл.инж.арх.