



РЕПУБЛИКА СРБИЈА

Општина Пожега

Општинска управа

Одељење за урбанизам, грађевинарство,

стамбено-комуналне послове и

заштиту животне средине

број предмета : **ROP-POZ-40422-LOCA-12/2026**

заводни број е-писарница : 000683499 2026 06706 004 000 351 160

09.03.2026.год.

П О Ж Е Г А

Одељење за урбанизам, грађевинарство, стамбено - комуналне послове и заштиту животне средине Општинске управе Пожега, решавајући по захтеву за измену локацијских услова, инвеститора правно лице SAMOSTALNA ZANATSKA RADNJA BUMIX BRANISLAV NIKOLIĆ PREDUZETNIK VISIBABA (МБПЛ [REDACTED], ПИБ [REDACTED]) из Пожеге, поднет преко пуномоћнице Иване Кораћ (ЈМБГ [REDACTED] из Пожеге, ул. [REDACTED], а на основу члана 8, 53а и 57 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 Објекта 1 - објекат затвореног складишта спратности П+0 и

Објекта 2 - административно – пословни објекат спратности П+1,

оба на кат. парцели бр.403/1 КО Милићево Село

1. Подаци о катастарској парцели/локацији

1. Подаци прибављени из базе катастра непокретности Републичког геодетског завода : Површина кат. парцеле бр.403/1 КО Милићево Село (бр. извода 942) износи : 5.988,00 м².

1.2 У претходној процедури издавања ЛУ бр.ROP-POZ-40422-LOCH-2/2024, прибављена је Копија катастарског плана бр.952-04-145-3059/2025 од 21.02.2025.год. издата од стране РГЗ, СКН Пожега.

1.3 Такође, у претходној процедури издавања ЛУ бр.ROP-POZ-40422-LOCH-2/2024, прибављена је и Копија катаст. плана водова број бр.956-307-1389/2025 од 28.01.2025.год., издата од стране Републичког геодетског завода – Сектор за катастар непокретности – Одељење за катастар водова Ужице.

1.4 Уз захтев за издавање локацијских услова приложен је Катастарско-топографски план из септембра 2024.год., израђен од стране " Адам Ђоковић Пр ГЕО ГРИД ИНГ " Пожега, овера : Небојша Ђедовић, стр.инж.геодезије., бр. лиценце 02 0888 23.

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.403/1 КО Милићево Село је идентична са грађевинском парцелом, има довољну површину, ширину фронта и индиректан приступ на јавну саобраћајну површину, па испуњава услове за грађевинску парцелу.

2. Анализа и оцена захтева

За предметну изградњу на кат. парцели број 403/1 КО Милићево Село, ово одељење издало је ЛУ број предмета : ROP-POZ-40422-LOC-4/2025.

У претходном поступку за издавање локацијских услова за изградњу на кат. парцели број 403/1 КО Милићево Село, прибављени су услови од стране ИЈО који су набројани у табели и које није потребно поново прибављати.

ДОКУМЕНТА И УСЛОВИ ПРИБАВЉЕНИ У ПРЕТХОДНОЈ ПРОЦЕДУРИ

Министарства унутрашњих послова, Обавештење 07.31 број 217-28-749/25 од Сектор за ванредне ситуације, Одељење за 16.05.2025.год. ванредне ситуације у Ужицу

Јавног предузећа за водоснабдевање „РЗАВ“ Ариље

Технички услови за пројектовање/укрштање и паралелно вођење бр.296 од 28.02.2025.год. као и Сагласност на измењено идејно решење, бр.862 од 19.05.2025.год.

Услови ЈКП“Наш дом“ Пожега

Технички услови бр.1487/1 од 06.03.2025.год. (услови прибављени у претходној процедури издавања ЛУ бр.ROP-POZ-40422-LOCH-2/2024)

Захтев за измену локацијских услова поднет је ради насталих измена начина прикључења на електроенергетску мрежу, те је потребно исходovati нове услове Електродистрибуције, а све у циљу измене грађевинске дозволе. Све остало у смислу остварених коефицијената, габарита, волумена диспозиције и начина прикључка на инфраструктурну мрежу, остаје непромењено.

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 Нестамбене зграде, и то на следећи начин :

1. Објекат 1 : Пословне зграде, Специјализована складишта затворена с најмање три стране зидовима или преградама, површине до 1.500 m² и максималне спратности П+1, Класификациони број : 125221, Категорија : Б - захтевни објекти. Процентуална заступљеност : 85,27 %.

1. Објекат 2 – Пословне зграде, Зграде које се употребљавају у пословне сврхе, за административне и управне сврхе (банке, поште, пословне зграде локалне управе и државних тела и др), површине до 400 m² и мак. Спратности П+2, Класификациони број : 122011, Категорија : Б - захтевни објекти, Процентуална заступљеност : 14,73 %.

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

ПОДАЦИ О ПЛАНСКОМ ДОКУМЕНТУ

Катастарска парцела бр.403/1 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, одређене су :

Према карти Шеме насеља Милићево Село - локација је у оквиру грађевинског подручја, са наменом мешовито пословање (производња, пословање).

Према карти Рефералног карти 1, Намена простора - локација је у оквиру грађевинског подручја.

Парцела се налази уз државни пут I реда деоница пута IB реда, пут Пожега – Ариље.

Предметном кат. парцелом протеже се постојећи магистрални вод водопривредне инфраструктуре - Магистрални цевовод Регионалног система "Рзав" Ø1200.

ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

Водопривредна инфраструктура _

Магистрални цевовод Регионалног система "Рзав" Ø 1200 пролази долињским подручјем општине, дуж Моравице и Западне Мораве, са одвајком према Пожеги Ø 800 у широј зони Горобиља. У другој фази развоја система предвиђено је да се паралелно са магистралним цевоводом реализује још један цевовод Ø 1200, за што је резервисан простор у том инфраструктурном коридору. Битно је да је крак одвајка за Пожегу реализован за капацитете коначне фазе.

Табела 18. Правила Заштитни појас/зона
грађења
инфраструктурних
система Објекат/
мрежа

Могћност изградње/правила
грађења

Магистрални водовод Појас заштите око главних цевовода износи са сваке стране мин. по 2,5 m. Ширина појаса заштите цевовода ван насеља са сваке стране цевовода одређује се у односу на пречник цевовода:	Забрањена је изградња стамбених угоститељских и производних објеката, а евентуална укрштања са осталом инфраструктуром обавити по важећим прописима и нормативима уз обострану заштиту и под углом од 90°
Ø80 mm - Ø 200 mm = 1,5m;	
Ø 300 mm = 2,3 m;	
Ø 300 mm - Ø 500 mm = 3,0m;	

Ø 500 = 5,0m;

Ø 800 mm = 10,0m;

Ø 1000 mm = 15,0m;

Ø 1200 mm = 20,0m;

Објекти пословања и привреде

Правила грађења за објекте пословања и привреде за општински центар дефинишу се Планом генералне регулације Пожега.

Простор за производне делатности обезбеђује се у радној зони, а у одређеној мери и под одређеним условима може и у оквиру стамбене зоне (категоризација производње).

У оквиру радне (привредне) зоне обавезна је израда Урбанистичких пројеката због разраде локације за све објекте из категорије В,Г и Д заштите животне средине.

Радне зоне обухватају врло широк спектар привредних делатности почев од индустријске, мануфактурне и занатске производње, објеката саобраћајне привреде, преко складиштења, продаје на отвореном, па до оних облика малопродаје који захтевају велике продајне просторе типа хипермаркета. При анализи података за производне зоне и њиховом планирању узете су примарне и секундарне делатности (индустрија, грађевинарство, складишта и производно занатство) из шифарника делатности, које се у даљем тексту појављују под заједничким називом производне зоне, привредно-технолошке зоне, погони или производња.

Пословање и производња у радној зони

Комплекси у радним зонама углавном су организовани као вишефункционални комплекси, али и као објекти услужног и производног занатства и других делатности рада, комерцијалних објеката типа робно-тржних центара, veleprodajних објеката, као и објеката сервисно - услужних делатности (бензинске и гасне станице, праонице возила, заједничке гараже и сл.). У оквиру производних делатности могу се наћи прехранбена индустрија, грађевинарство и производња грађевинскох материјала, складишта, текстилна индустрија, већа трговинска предузећа, занатска приозводња...

Комплекси у радној зони треба да буду тако организовани, да су комерцијални објекти, административна или управна зграда или садржаји којима приступају посетиоци (изложбени салони, продајни простори и сл.), позиционирани према јавној површини (саобраћајници), а производни објекти (производне хале,магацини, складишта и сл.) у залеђу парцеле.

Дозвољене су све групе делатности осим оних које угрожавају људе и животну средину (земљиште, ваздух и воду).

Складишта

Ови објекти су намењени за складиштење-депоновање сировина, полупроизвода и готових производа производног процеса једне радне организације. Треба да буду конципирани у виду једне или више хала (распона 8 - 20 m), чије димензије, облик и распоред условљава сам технолошки процес. Физички су независни објекти или су у комбинацији са административним или са производним објектима.

У оквиру објеката могу постојати и пратећи садржаји - гардеробе за раднике са санитарним чвором и трпезаријом, те пратеће канцеларије за магационерску службу, оставе за алат и

слично. Овим објектима може да се дода радионица за поправке и одржавање механизације и слично. Нарочиту пажњу треба обратити противпожарној заштити. При организацији складишног комплекса велику улогу игра саобраћајна диспозиција.

Излаз на јавну саобраћајницу

Грађевинска парцела мора имати излаз на јавну саобраћајницу односно трајно обезбеђен приступ на јавну саобраћајницу. Ако се грађевинска парцела не ослања директно на јавну саобраћајницу, њена веза са јавном саобраћајницом се остварује преко приступног пута оптималне дужине 50 m и минималне ширине 3,5 m. Ако се приступни пут користи за једну грађевинску парцелу, може се формирати у оквиру те парцеле, а ако се користи за повезивање две или више грађевинских парцела са јавном саобраћајницом, формира се као посебна парцела.

величина грађевинске парцеле

- у радној зони за комплексе минимално :

слободностојећи производни и пословни објекти..... 1 500 m²

ширина фронта грађевинске парцеле

У радној зони:

- за комплексе минимално20,0m

Положај објекта у односу на регулацију и у односу на границе грађевинске 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.

У случају изградње траса и објеката техничке инфраструктуре, у изграђеним просторима, морају се поштовати минимално прописана растојања ових објеката од постојећих објеката.

Појас регулације јавног пута

Заштитни појас је површина земљишта уз земљишни појас, на спољну страну, чија ширина зависи од категорије пута:

- за државни путеви 1. реда-аутопутеве износи 40.0m
- за државне остале путеве **1. реда износи 20.0 m**
- за државне путеве 2. реда износи 10.0 m
- за општинске путеве износи 5.0 m

Највећи дозвољени индекс заузетости

Пословање:

- пословање и услуге (стамб. зона)..... 50%
- мања производња (поједин. парцеле)..... 50%
- радна зона 60%

Највећа дозвољена спратност објеката

- Спратност објеката пословања, производње, комерцијалних делатности и слично зависи од технолошког процеса који се у њима обавља.
- У зависности од намене објеката произилази спратност објеката, тако да су објекти :

-у оквиру радне зоне спратности:

- пословни (услуге): максимално П+1+Пк;
- мешовито пословање: максимално П+1;
- производни: максимално П+1;
- економски објекти максимално П;
- помоћни објекти максимална спратност је П.
- Максимална висина надзетка за етаж у поткровљу износи 1,60 m.
- Не дозвољава се изградња две етаже поткровља.
- Објекти могу имати подрумске или сутеренске просторије ако не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе.

Висина објекта је:

- на релативно равном терену - растојање од нулте коте до коте слемена (за објекте са косим кровом), односно венца (за објекте са равним кровом);
- на стрмом терену са нагибом према улици (навише), кад је растојање од нулте коте до коте нивелете јавног или приступног пута мање или једнако 2,00 m - растојање од нулте коте до коте слемена, односно венца;
- на стрмом терену са нагибом према улици (навише), кад је растојање од нулте коте до коте нивелете јавног или приступног пута веће од 2,00 m - растојање од коте нивелете јавног пута до коте слемена (венца) умањено за разлику висине преко 2,00 m;
- на стрмом терену са нагибом од улице (наниже), кад је нулта кота објекта нижа од коте јавног или приступног пута - растојање од коте нивелете пута до коте слемена (венца);
- на стрмом терену са нагибом који прати нагиб саобраћајнице висина објекта утврђује се применом одговарајућих тачака овог члана.

Кота приземља објеката одређује се у односу на коту нивелете јавног или приступног пута,

- кота приземља нових објеката на равном терену не може бити нижа од коте нивелете јавног или приступног пута;
- кота приземља може бити највише 1,20 m виша од нулте коте;
- за објекте на стрмом терену са нагибом од улице (наниже), када је нулта кота нижа од коте нивелете јавног пута, кота приземља може бити највише 1,20 m нижа од коте нивелете јавног пута;
- за објекте који у приземљу имају нестамбену намену (пословање и делатности) кота приземља може бити максимално 0,20 m виша од коте тротоара (денивелација до 1,20 m савладава се унутар објекта).

Објекти могу имати подрумске или сутеренске просторије ако не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе.

Најмања дозвољена међусобна удаљеност објеката И УДАЉЕНОСТ објеката од границе парцеле

◦ **Међусобна удаљеност пословног објекта од објекта друге намене**

Минимална удаљеност пословног дела објекта или пословног објекта од објекта друге намене је 6,0 m.

Постојећи објекти чија међусобна удаљеност износи мање од 4,0 m не могу на тој страни имати отворе (у случају реконструкције).

◦ **Растојање од границе парцеле**

Најмање дозвољено растојање основног габарита (без испада) објекта и линије суседне грађевинске парцеле је за :

- слободностојеће објекте на делу бочног дворишта северне орјентације 1,5 m
- слободностојеће објекте на делу бочног дворишта јужне орјентације 2,5 m
- двојне објекте на бочном делу дворишта 4,0 m
- пословне објекте на бочном делу дворишта 5,0 m.
- производне објекте на бочном делу дворишта 10,0 m.

На властитој парцели мора се обезбедити минимум 5,0m заштитног зеленог појаса по ободу парцеле.

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 отварати 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.

Грађевинске парцеле на којима се налазе индустријски објекти и остали радни и пословни објекти индустријских зона (складишта, радионице и си.) могу се ограђивати зиданом оградом висине до 2,20 m.

Услови и начин обезбеђивања приступа парцели и простора за паркирање возила

◦ **Излаз на јавну саобраћајницу**

Грађевинска парцела мора имати трајно обезбеђен приступ на јавну саобраћајницу.

Ако се грађевинска парцела не ослања директно на јавну саобраћајницу, њена веза са јавном саобраћајницом се остварује преко приступног пута минималне ширине, за :

- производно-пословни објекат.....6,5 m
- производно-пословни комплекс.....6,5 m

(ако приступни пут не повезује две постојеће јавне саобраћајнице и ако је дужи од 40m мора имати окретницу за меродавно доставно возило)

Ако се приступни пут користи за повезивање две или више грађевинских парцела са јавном саобраћајницом, формира се као посебна парцела.

Приступни пут ако не повезује две постојеће јавне саобраћајнице и ако је дужи од 30,0m(40,0m) мора имати окретницу за меродавно доставно возило.

о Паркирање и гаражирање возила

Паркирање и гаражирање возила је обавезно у оквиру сопствене грађевинске парцеле, изван површине јавног пута у односу :

- једно паркинг место (пм)/једна стамбена јединица, код породичног становања.
- једно паркинг место /две стамбене јединице, код вишепородичног становања

За друге намене, смернице за паркирање су дате у наредној табели.

Табела бр:21: Стандарди паркирања на нивоу зоне/целине

намена	потребе корисника пм/1 000m ² корисне површине објеката
производња	6
пословање	14
трговина	40
хотели	18
ресторани	60
јавни објекти	100

пм-паркинг место

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

Приступ парцели мора бити обезбеђен пролазом минималне ширине 3,5 m, а уколико је прилазни пут дужи од 20 m пролаз мора бити минималне ширине од 5,5 m.

КОМУНАЛНО ОПРЕМАЊЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ

У насељима у којима не постоји канализација, отпадне воде насеља се евакуишу у **септичке јаме**. Полазиште за њихово грађење је следеће:

- септичке јаме су водонепропусни објекти који служе само за привремено одлагање отпадних вода, јер се оне морају редовно празнити црпљењем њиховог садржаја и његовим одношењем на одговарајућу локацију (у ППОВ након његове реализације). Септичке јаме се третирају само као прелазно решење за локалну санитацију на нивоу домаћинства или комплекса, до изградње канализационе мреже насеља.

- септичке јаме поставити : минимално 2,0 м од оgrade комплекса; минимално 5,0 м од објекта; минимално 10,0 м од регулационе линије; минимално 20,0 м од бунара.

- Забрањено је да се садржај септичких јама празни испуштањем у окружење (у водотоке и подземље). Стриктно је забрањено увођење отпадних вода у бунаре који су напуштени након увођења водовода у насеља.

- У септичким јамама се обавља процес анаеробног разлагања органских чврстих материја. Ове материје се распадају на дну танка стварајући гасове који се пењу на површину и носе собом фину суспензију која једним делом поново пада на дно јаме, а другим делом одлази из јаме заједно са исталоженом каналском водом. За уклањање и овог материјала препоручују се септичке јаме са две па и три коморе.

- Дубина септичке јаме треба да буде у границама 1,25-2,0 м а однос ширине према дужини да се креће од 1:2 до 1:4. За мање септичке јаме препоручује се септичка јама са 2 коморе с тим да прва комора износи 2/3 укупне запремине. Веће септичке јаме се могу градити са више комора (3-4), од којих прва захвата око 1/2 укупне запремине. Минимална запремина прве коморе треба да буде не мања од 2 м³.

5. Услови изградње објекта и уређења парцеле

5.1 Подаци о планираним радовима

- Врста планираних радова : нова изградња.
- Намена објекта : Објекат 1 : складиште чврстих компактних запаљивих материја, Објекат 2 : административно – пословна намена.
- Садржај објекта : све у функцији пословања.

Објекат 1 : Читава корисна површина објекта представља једну просторију – складиште.

Објекат 2 : У приземљу објекта пројектоване су просторије: улазна тераса (напољу), ходник, степениште за први спрат, две канцеларије, чајна кухиња, гардероба за раднике, женски и мушки тоалет и остава.

На спрату објекта пројектоване су просторије: степениште, ходник, 3 канцеларије, чајна кухиња, женски и мушки тоалет и тераса.

ОБЈЕКАТ 1 - СКЛАДИШТЕ

ОБЈЕКАТ 2 – АДМИНИСТРАТИВНО ПОСЛОВНИ ОБЈЕКАТ

Димензије објекта:	укупна површина парцеле:	5988 m ²
укупна БРГП надземно:	253.00 m ²	
укупна БРУТО изграђена површина:	253.00 m ²	
укупна НЕТО површина:	180.13 m ²	
површина приземља (бруто):	124.00 m ²	
површина земљишта под објектом/заузетост:	129.00 m ²	
спратност (надземних и подземних етажа):	П+1	
висина објекта (венац, слеме, повучени спрат и др.) према локацијским условима:	7,41 м	
апсолутна висинска кота (венац, слеме, повучени спрат и др.) према локацијским условима:	329.21 m.n.v.	
спратна висина:	Светла висина 2,80 м	
Посебни делови објекта:	број функционалних јединица:	1 пословни простор
број пословних простора:	1	
број гаража/гаражних места:	0	
број паркинг места:	Остварено: 19 на парцели	
Материјализација објекта:	материјализација фасаде:	Демит фасада
оријентација слемена:	Север - југ	
нагиб крова (нових):	10 %	

материјализација крова:	Лим
Проценат зелених површина:	40,92% (2450,00 m ²)
Индекс заузетости:	27,1 %
Индекс изграђености	0,29
Начин грејања:	На струју
Друге карактеристике објекта:	/

- Положај објекта на парцели : према графичком прилогу, цртежу Ситуација из пројектне документације (Идејно решење), диспозиција објекта је на удаљености мањој од планом предвиђене, од границе суседних кат. парцела бр.399, 402/1 и 402/2 све у КО Милићево Село. Најмање дозвољено растојање основног габарита (без испада) објекта и линије суседне грађевинске парцеле је за слободностојеће објекте на делу бочног дворишта северне оријентације 1,5 m. Планирана изградња је могућа уз сагласност власника поменутих парцела.
- 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.
- Термичка заштита : у складу са одредбама Правилника о енергетској ефикасности („Службени гласник РС“ број 61/11) предвидети одговарајућу термичку заштиту објекта
- 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. Подаци о помоћном објекту-септичка јама

У насељима у којима не постоји канализација, отпадне воде насеља се евакуишу у водонепропусне септичке јаме. Септичке јаме се третирају само као прелазно решење за локалну санитацију на нивоу домаћинства или комплекса, до изградње канализационе мреже насеља.

- **Положај** : према ИДР-у, положај септичке јаме је у складу са условима из плана, поднаслов Комунално опремање грађевинске парцеле.
- **Запремина** : није исказано ИДР.
- **Зидови** : није исказано ИДР.
- **Дубина јаме** : према условима из Плана, 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.
- **Пад дна јаме** : није исказано ИДР.

Оваква непропусна септичка јама не сме бити пуштена у функцију док се не изврши технички пријем од стране овлашћених органа. Уколико се санитарне отпадне воде из објекта испуштају у водонепропусну септичку јаму, исту је неопходно периодично празнити помоћу ауто цистерни на основу уговора са овлашћеним предузећем.

5.3 Урбанистички показатељи

Површине за обрачун коефицијената износе :

Површина кат. парцеле бр.403/1 КО Милићево Село : 5.988,00 м²

Укупна површина под планираним обј. : Објект 1+ Обј. 2 = 1494.00 м² + 129.00 м² = 1623,00 м²

- Индекс заузетости : 27,10 % (< 60% максимално дозвољен планом)

5.4 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 40,92 %, што задовољава услов задат Планом.

- **Приступ парцели и објектима** : индиректан на јавну саобраћајну површину ул. Тамнаве, кат. парцела бр.398 КО Милићево Село (некатегорисани пут), а преко кат. парцеле бр.399 КО Милићево Село која је у власништву ДОО НОУА V.S. Приступни 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 19 паркинг места. Паркинг места су за путничка (17) и теретна возила (1 за мања возила и 1 за камион са приколицом). Два паркинг места су пројектована као паркинг места за особе са инвалидитетом.

- **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 ограђивати зиданом оградом висине до 2,20 m.

Суседне грађевинске парцеле могу се ограђивати живом зеленом оградом која се сади у осовини границе грађевинске парцеле или транспарентном оградом до висине 1,40m, 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 отворати ван регулационе линије.

- **Заштита суседних објеката** : На грађевинским парцелама није дозвољена било каква изградња која би могла угрожити 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 ограђен зеленилом.

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

Водоводна и канализациона инфраструктура – све у складу са Техничким условима бр.1487/1 од 06.03.2025.год. издатим од стране ЈКП „Наш дом“ Пожега. Објекат се не може прикључити на канализациону мрежу, јер иста није ни изграђена у том делу насеља. Одвођење отпадних вода решити изградњом водонепропусне септичке јаме по правилима струке и условима наведеним у овом акту, поднаслов КОМУНАЛНО ОПРЕМАЊЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ. (услови прибављени у претходној процедури издавања ЛУ бр.ROP-POZ-40422-LOCH-2/2024)

Електроенергетска инфраструктура – у складу са Условима за пројектовање бр. 2581200-D-09.20.-82434/2-26 од 04.03.2026.год. издати од стране «Електродистрибуција Србије» д.о.о. Београд – Огранак Електродистрибуција Ужице.

Услови се издају ови уз констатацију да изградња објекта није могућа без испуњења додатних услова:

1. Закључивање уговора о успостављању права службености између власника послужног добра и имаоца јавног овлашћења Електродистрибуција Србије д.о.о. Београд, «Електродистрибуција Србије» д.о.о. Београд – Огранак Електродистрибуција Ужице ради постављања и приступа електроенергетским објектима на парцели власника послужног добра.

2. У моменту издавања услова не постоји изграђена електроенергетска инфраструктура потребног капацитета на предметном локалитету. Да би се омогућило прикључење објекта на дистрибутивни систем електричне енергије потребно је да странка са Електродистрибуција Србије д.о.о. Београд закључи уговор о изградњи недостајућег електроенергетског објекта (замени енергетског трансформатора у TS 10/0,4 kV Metalfleks), на основу посебно поднетог захтева, а након добијања локацијских услова за стамбени објекат или Потврда да је изградња недостајуће електроенергетске инфраструктуре у плану имаоца јавног овлашћења Електродистрибуција Србије д.о.о. Београд, Огранак Електродистрибуција Ужице.

Странка се, након исходавања локацијских услова, може директно обратити Електродистрибуција Србије д.о.о. Београд, «Електродистрибуција Србије» д.о.о. Београд – Огранак Електродистрибуција Ужице ради закључивања уговора о исходавању инвестиционо-техничке документације.“

Уз услове достављен је и Уговор о пружању услуге за прикључење на ДСЕЕ бр.2581200-D-09.20.-82434-26-UGP од 04.03.2026.год. Ови Услови имају важност 24 месеци, односно до истека рока важења локацијских услова издатих у складу са њима.

Водопривредна инфраструктура - У претходној процедури прибављања ЛУ издати су Технички услови за пројектовање/укрштање и паралелно вођење бр.296 од 28.02.2025.год. од стране надлежног Јавног предузећа за водоснабдевање „РЗАВ“ Ариље, где је наведено да је потребно изменити ИДР-е и исто доставити на увид и давање сагласности. С обзиром да је ИДР-е измењено надлежни орган се обратио за давање сагласности и прибавио Сагласност на измењено идејно решење, бр.862 од 19.05.2025.год. од стране Јавног предузећа за водоснабдевање „РЗАВ“ Ариље.

Услови заштите од пожара – у складу са Обавештењем 07.31 број 217-28-749/25 од 16.05.2025. године, прибављеним од стране Министарства унутрашњих послова, Сектор за ванредне ситуације, Одељење за ванредне ситуације у Ужицу, у смислу члана 33. став 1. тачка 7. Закона о заштити од пожара („Службени гласник РС“ број 111/2009, 20/2015, 87/2018 и 87/2018 - др. закони), за наведени објекат површине мање од 1.500м², не прибавља се сагласност, на техничку документацију.

Иако за изградњу наведених објеката није прописана законска обавеза прибављања сагласности на техничку документацију утврђено чл. 33., 34. и 35. Закона о заштити од пожара („Сл. гласник РС” бр. 111/2009, 20/2015, 87/2018 и 87/2018 - др. закони) а сходно томе ни обавеза прибављања услова у погледу мера заштите од пожара, обавештавамо вас да је у фази пројектовања и извођења радова са свим припадајућим инсталацијама, опремом и уређајима, потребно применити мере заштите од пожара утврђене важећим законима, техничким прописима, стандардима и другим актима којима је уређена област заштите од пожара.

6. 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).

Листа II предвиђа у групи 5."Складиштење запаљивих течности и гасова, земног гаса, фосилних горива, нафте и нафтних деривата и хемикалија“, под тачком 7) „Складиштење осталих хемикалија“, да се за овакве објекте укупног капацитета преко 10 тона, не мора захтевати израда студије о процени утицаја, али је потребно покретање поступка процене утицаја на животну средину.

С обзиром да у ИДР-у није исказан капацитет складишта лепка у прашкастом стању, обавештавамо вас да је инвеститор у обавези да покрене поступак за одлучивање о потреби процене утицаја пројекта на животну средину, у случају ако капацитет складиштења лепка у прашкастом стању прелази наведени у Листи II.

Односно, ако је капацитет складиштења лепка у прашкастом стању, мањи од 10 тона, инвеститор је у обавези да, уз захтев за издавање грађевинске дозволе, приложи оверену Изјаву о стварном капацитету складиштења лепка са карактеристикама складиштења.

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.

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

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

8. Подаци о припремним радовима

ИДР-ем нису предвиђени припремни радови.

9. Промена намене пољопривредног земљишта

Кат. парцела број 403/1 КО Милићево Село (бр. извода 942) површине 5988 м², према врсти земљишта води се као пољопривредно земљиште, а по култури ливада 4. класе.

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

На основу поменутог планског акта, на кат. парцелама дозвољена је промена намене пољопривредног земљишта у грађевинско. За површину под објектима (Објекат 1 + Објекат 2) укупно 1623,00 м², са заузетошћу од 60 %, потребна је парцела од оквирно 2.705,00 м².

Потребно извршити промену намене за површину од 2.705,00 м².

10. Посебни услови

- 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 број Условима за пројектовање бр. 2581200-D-09.20.-82434/2-26 од 04.03.2026.год. издати од стране «Електродистрибуција Србије» д.о.о. Београд – Огранак Електродистрибуција Ужице.
- Уз захтев за грађевинску дозволу, у потребној документацији, приложити Сагласност на студију одн. Одлуку којом се утврђује да није потребна процена утицаја на животну средину, ако капацитет складиштења лепка у прашкастом стању прелази 10 тона. Односно, ако је капацитет мањи од наведеног, уз захтев приложити оверену Изјаву инвеститора о стварном капацитету складиштења лепка са карактеристикама складиштења.
- У складу са чл.16 Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем ("Сл. гласник РС", бр.96/2023), уз захтев за издавање грађевинске дозволе 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.
- С обзиром да су на кат. парцела број 403/1 КО Милићево Село као имаоци права уписани Николић (Милорад) Бранислав и Николић (Радослав) Иванка, својина приватна, заједничка имовина супружника на 1/1, доставити доказ о решеним имовинским односима, уз захтев за издавање грађевинске дозволе.
- Уз захтев за грађевинску дозволу, доставити сагласност власника кат. парцела бр.399, 402/1 и 402/2 све у КО Милићево Село, за изградњу објекта на удаљености мањој од планом предвиђене, од границе наведених парцела. Планирана изградња је могућа уз сагласност помеђара.
- Такође, за планирани индиректни колски и пешачки прилаз преко кат. парцеле бр.399 КО Милићево Село, доставити сагласност власника кат. парцеле за остваривање приступног пута у ширини од 6,50 м, како је приказано ИДР-ем.
- У складу са чл.6 Уредбе о начину и поступку управљања отпадом од грађења и рушења („Сл.гл. РС“, бр.93/2023 и 94/2023-испр.), уз захтев за издавање решења о грађевинској дозволи, доставља се Решење о сагласности на План управљања отпадом. Сагласност на план управљања отпадом даје орган ЈЛС надлежан за заштиту животне средине. Садржина Плана управљања отпадом регулисана је чланом 7 Уредбе.
- Уз захтев за издавање грађевинске дозволе, 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 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.

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

- Доказ о уплати (накнада за ЦЕОП и републичка админ. такса)
- Катастарско-топографски план место и датум Пожега 2024.год., израђен од стране " Адам Ђоковић Пр"ТЕО ГРИД ИНГ" Пожега, овера : Небојша Ђедовић, стр.инж.геодезије., бр. лиценце 02 0888 23.
- Идејно решење (dwg и pdf формат), 0-Главна свеска и 1-Пројекат архитектуре, број техничке документације ИДР- 20250619-2, место и датум Пожега, фебруар 2026. год., пројектант Биро за пројектовање „АСКИ СТУДИО“ Пожега, ул. [REDACTED], одговорно лице и главни пројектант Ивана Кораћ, маст.инж. арх., број лиценце : 321A270 24.
- Локацијски услови ROP-POZ-40422-LOC-4/2025, заводни број е-писарница : 002000401 2025 06706 004 000 351 160 од 20.05.2025.год.
- Пуномоћје.

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.96/23) 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. 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.

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 ИДР- 20250619-2, место и датум Пожега, фебруар 2026. год., пројектант Биро за пројектовање „АСКИ СТУДИО“ Пожега, одговорно лице и главни пројектант Ивана Кораћ, маст.инж. арх., број лиценце : 321A270 24.
2. Сви наведени технички услови у целости и истоветној и идентичној садржини.

ПО начелнице ОУ Пожега,

Драгана Стефановић, дипл.инж.арх.