



РЕПУБЛИКА СРБИЈА

Општина Пожега

Општинска управа

Одељење за урбанизам, грађевинарство,

стамбено-комуналне послове и

заштиту животне средине

Број предмета у електронској писарници: 003569716 2025 06706 004 000 351 160

ROP-POZ-25878-LOC-1/2025

23.01.2026. године

П О Ж Е Г А

Одељење за урбанизам, грађевинарство, стамбено - комуналне послове и заштиту животне средине Општинске управе Пожега, решавајући по захтеву инвеститора Божицара Кнежевића из Земуна, [REDACTED], поднетог преко пуномоћника Костатина Даничића из Пожеге, [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 Предеоне целине „Тометино Поље“ („Службени лист општине Пожега“ број 8/13 и 6/16) издаје

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

за изградњу стамбеног објекта П+0, са припадајућом септичком јамом

на катастарској парцели број 283/8 КО Љутице

1. Подаци о катастарској парцели / локацији

1. На основу прибављених података из електронске базе катастра непокретности Републичког геодетског завода од 22.01.2026.године, катастарска парцела број 283/8 КО Љутице (Лист непокретности број 656 КО Љутице) је површине 916 м², према врсти земљишта се води као пољопривредно земљиште, а по начину коришћења као пашњак 7. класе. Као терет на парцели уписана је Забележка заштите природних добара од 27.10.2021.године, опис терета: Предео изузетних одлика „Маљен“.
2. У оквиру обједињене процедуре по службеној дужности прибављена је Копија катастарског плана број 952-04-145-25426/2025 од 19.12.2025.године, издата од стране РГЗ- Службе за катастар непокретности Пожега.
3. У оквиру обједињене процедуре по службеној дужности прибављено је Уверење о подацима последњег стања у бази података катастра водова, којим се потврђује да у бази података катастра водова нема уписаних водова на обухвату катастарске парцеле број 283/8 КО Љутице, број 956-307-32924/2025 од 04.12.2025.године, издато од РГЗ - Одељење за катастар инфраструктуре Ужице.

4. Уз захтев за издавање локацијских услова приложен је Катастарско-топографски план кат. парцеле бр.283/8 КО Љутице, од април 2022.године, израђен и оверен од стране „ГЕОПРОФИЛ ИНГ“ Зоран Ћојбашић ПР, Зоран М. Ћојбашић, инж. геодез., лиценца број 02 0517 13.

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. У предметном случају катастарска парцела број 283/3 КО Љутице има правилан облик, довољну површину и индиректан приступ на јавну саобраћајну површину, па испуњава услове за грађевинску парцелу.

2. ПОДАЦИ О КЛАСИ И НАМЕНИ ОБЈЕКТА

Према ИДР-у и Правилнику о класификацији објеката („Службени гласник РС“ бр.22/15), објекат је разврстан као Стамбене зграде, стамбене зграде са једним станом -издвојене куће за становање или повремени боравак, као што су породичне куће, виле, викендице, летњиковци, планинске колибе, ловачке куће површине до 400 м² и максималне спратности П+1+Пк (ПС)

Класификациона број: 111011

Категорија објекта: А – незахтевни објекти

Процентуална заступљеност: 100%

3. АНАЛИЗА ЗАХТЕВА/ИЗВОД ИЗ ИДР

На основу захтева инвеститора Кнежевић Божидара из Земуна, [REDACTED], и Кнежевић Иване из Земуна, [REDACTED], израђено је идејно решење за изградњу стамбеног објекта, на кат. парцели бр.283/8 КО Љутице, спратности Пр+0. Објекат је пројектован као слободностојећи. Пројектовање је извршено као једна функционална целина, укупне корисне површине од 111,96м². Габарит објекта на приземљу је 10,25м×11,98м.

На источној страни катастарске парцеле налази се приступни земљани пут на к.п. 283/11 КО Љутице која је формирана као парцела пут, на којој инвеститор има право службености пролаза пешице и моторним возилима, а који преко к.п. 283/6, 283/4, 283/3 и 295/1, све у КО Љутице, на којима инвеститор има право службености пролаза пешице и моторним возилима, води до постојећих Улица Кајтовића брод и Јазерова бара па до јавног пута на к.п. бр.1822 КО Љутице. Објекту се приступа са јужне стране преко терасе. Приземље се састоји од терасе, ходника, дневног боравка са кухињом и трпезаријом, две спаваће собе, купатила и WC-а. Нето корисна висина приземља Н=2,60м – 4,51м.

Улаз у објекат је са јужне стране. Терен је у нагибу у правцу север – југ, тако да ће приликом изградње бити вршено насипање тла.

4. ПОДАЦИ О ЦЕЛИНИ, ОДНОСНО ЗОНИ И НАМЕНИ ИЗ ПЛАНСКОГ ДОКУМЕНТА

Катастарска парцела бр.283/8 КО Љутице налази се ван градског подручја и обухваћена је Планом генералне регулације "Предеона целина Тометино Поље"- Пожега („Сл. лист

општине Пожега“ бр. 8/13 и 6/16).

Предметна парцела је у обухвату I Фазе реализације, ЗОНА I - Зона туристичког центра, целина 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).

Према Карти Намена простора предметна кат. парцела је у оквиру планираног руралног становања у функцији сеоског туризма, а у обухвату грађевинског земљишта.

Увидом у графички приказ који је дат у прилогу Уредбе о проглашењу предела изузетних одлика „Маљен” ("Службени гласник РС", број 83/2021), предметна локација се налази у обухвату површина на којима је утврђен режим заштите трећег степена.

УСЛОВИ ИЗ УРЕДБЕ О ПРОГЛАШЕЊУ ПРЕДЕЛА ИЗУЗЕТНИХ ОДЛИКА „МАЉЕН”

На подручју Предела изузетних одлика „Маљен”, утврђују се режими заштите I, II и III степена.

Предметна катастарска парцела бр.283/8 КО Љутице налази 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.

Осим забране радова и активности које су као такве утврђене чланом 35. Закона о заштити природе, забрањују се и:

- изградња хидротехничких објеката (брана – акумулација), као и изградња хидроелектрана на водотоцима или њиховим деловима на читавом заштићеном подручју;
- експлоатација минералних сировина у зонама непосредне и уже заштите изворишта водоснабдевања, на подручјима или у близини подручја намењеног туризму, на подручју или у близини заштићене околине непокретних културних добара;
- уништавање и коришћење строго заштићених и заштићених биљних и животињских врста у складу са прописом којим се уређују проглашење и заштита строго заштићених и заштићених дивљих врста биљака, животиња и гљива;
- узнемиравање фауне и сакупљање јаја;
- уништавање гнезда птица и активности које доводе до узнемиравања птица у радијусу од 50 m од гнезда у периоду размножавања (март–јул);
- чиста сеча која није планирана као редован вид обнављања шума, осим у случајевима прописаним законом;
- сеча појединачних старих стабала, импозантних дендрометријских карактеристика;

- уношење инвазивних алохтоних врста;
- сваки вид риболова, изузев риболова у научно-истраживачке сврхе;
- све радње и активности којима се угрожава фауна риба и ремети њихов мрест, раст, исхрана и кретање;
- неконтролисано порибљавање водотока.

Радови и активности ограничавају се на:

- експлоатацију и/или геолошка истраживања минералних сировина која су одобрена од стране надлежних органа, до дана ступања на снагу ове уредбе, под условом да су на удаљености већој од 2 km од режима заштите I и II степена;
- паљење ватре, на местима одређеним за ту намену;
- конверзију квалитетних изданаких састојина и превођење у високи узгојни облик, у складу са условима станишта;
- лов – на санитарни и селективни лов дивљачи, заштиту и унапређивање популација дивљачи у ловишту и мере на унапређивању станишта дивљачи, у складу са планским актима из области ловства;
- газдовање шумама и шумским земљиштима у складу са плановима и основама газдовања шумама, а којима се обезбеђује одржавање постојећих шумских екосистема и побољшање њиховог састава, структуре и здравственог стања, очување разноврсности и изворности дрвећа, жбуња и осталих биљних и животињских врста у шумским састојинама;
- отварање нових мајдана техничког камена унутар заштићеног подручја, само ако се материјал таквих или сличних карактеристика не може наћи на подручју изван граница заштићеног подручја, или је исти привременог карактера, просторно и временски строго ограничен, а користи се за побољшање услова живота локалне заједнице (изградња и одржавање локалних саобраћајница, шумских путева и сл.);
- сакупљање заштићених биљних и животињских врста у складу са прописом којим се уређује стављање под контролу коришћења и промета дивље флоре и фауне.

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

ПГР - ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА РУРАЛНО СТАНОВАЊЕ (делови целина I-1 и I-2)

Основна намена објеката: Породично становање са компатибилним наменама.

Врста и намена објеката који се могу градити - могуће пратеће намене : објекти јавних намена и служби, зеленило, услужне делатности и пословање (занатски, трговачки, угоститељски и сл.), и евентуално мала привреда под одређеним условима и уколико испуњавају све услове заштите животне средине. Овакви садржаји се могу градити у оквиру стамбеног објекта или као засебни објекти, односно као основна или претежна намена објекта. 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.

За постојеће становање на посматраном подручју важе правила грађења као за рурално становање (важи за обе фазе реализације).

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 м²

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%

До коначне реализације плана (његових намена и изградње саобраћајница) постојећи објекти се задржавају и могуће су мање измене без промене габарита (адаптација, санација, као и претварање таванског простора у користан простор). Ово правило примењује се и код интервенције на постојећим објектима који не испуњавају неке од услова везаних за неопходна растојања од граница парцеле и од суседних објеката, или се премашују прописани индекси за изградњу земљишта, као и код објеката предвиђених за рушење и оних који се налазе између две регулационе линије.

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

За изграђене стамбене објекте чије је растојање до границе грађевинске парцеле мање од дозвољених вредности, не могу се на суседним странама предвиђати наспрамни отвори стамбених просторија.

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

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.

Уз стамбени објекат се могу градити помоћни и економски објекти максималне спратности П+Пк, а максималне висине до 4,6m од коте заштитног тротоара објекта до венца.

- *Помоћни објекат* – гаража, остава, летња кухиња, водонепропусна бетонска септичка јама (прелазно решење до прикључења на насељску канализациону мрежу), бунар, цистерне за воду и слично.

Помоћни објекти могу се градити на парцели уз услов да њихови габарити улазе у обрачун степена изграђености и заузетости и у складу са прописаним одстојањима.

- *Економски објекат* – сточне стаје, испусти за стоку, ђубришта, пољски клозети, пушнице, сушнице, кош, амбар, надстрешница за машине и возила, магацини хране, објекти намењени исхрани стоке, млекара, санитарни пропусник, магацин хране за сопствену употребу и др. Ови објекти се могу градити у економском делу парцеле. Међусобна удаљеност стамбеног и помоћног објекта зависи од организације дворишта као и самих објеката у дворишном простору и на удаљености од 1,5 m од суседа. Објекат може бити и на граници парцеле уз сагласност суседа.

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

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

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 оградe 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.

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.

ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА ОБЈЕКТЕ ВОДОВОДНЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ

Водовод и канализација се морају трасирати тако:

- да не угрожавају постојеће и планиране објекте, као и планиране намене коришћења земљишта
- да се подземни простор и грађевинско земљиште рационално користе,
- да се поштују прописи који се односе на друге инфраструктуре,
- да се води рачуна о геолошким особинама тла и подземним водама.

Хоризонтално растојање између водоводних и канализационих инсталација и зграда, дрвореда и других затечених објеката не сме бити мањи од 2,5m.

5. услови ИЗГРАДЊЕ објеката и уређења парцеле

5.1 Подаци о планираном објекту

- Врста планираних радова: изградња
- Намена објекта: стамбени објекат
- Тип објекта: слободностојећи објекат
- Садржај објекта: све у функцији становања
- Број функционалних јединица: 1 стамбена јединица

- Спратност планираног објекта: П+0
- БРГП планираног објекта: 122,80 м²
- Бруто површина под објектом-заузетост: 126,00 м²
- НЕТО површина објекта: 111,96 м²
- Светла висина приземља: 2,60 м – 4,51 м
- Висина објекта (слеме): 5,00 м
- Облик крова, кровне равни: нема посебних услова, према ИДР-у
- Врста обраде крова: нема посебних услова, према ИДР-у
- Обрада фасаде: нема посебних услова, према ИДР-у
- Положај објекта на парцели: према ИДР-у, а у складу са условима хоризонталне регулације из плана
- Број паркинг места: минимално једно паркинг место
- Термичка заштита: у складу са одредбама Правилника о енергетској ефикасности („Службени гласник РС“ број 61/11)
- Стабилност објекта : објекат пројектовати за осми степен сеизмичности по МКС.

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, положај септичке јаме је у складу са условима из плана

Спољашње димензије септичке јаме: 3,00×3,00 м, према графичком прилогу 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.

Обрада спољашњих зидова јаме : није исказано у ИДР

Пад дна јаме : није исказано у ИДР

Оваква непропусна септичка јама не сме бити пуштена у функцију док се не изврши технички

пријем од стране овлашћених органа. Исту је неопходно периодично празнити.

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.

5.3 Урбанистички показатељи :

Површина за обрачун коефицијената износи:

- површина кат. парцеле: 916 м²
- бруто површина под планираним објектом: 126,00 м²
- индекс заузетости: 13,76% < 40 % (макс. дозвољени индекс одређен важећим планом)

5.4 Услови уређења парцеле

Озелењавање слободних површина: Слободне површине затравити и озеленети уз примену садног материјала који не спречава природно проветравање простора. Идејним решењем је планирано партерно уређење од 81,59% зелених површина (уређене зелене површине на парцели мин. 30% одређене важећим планом).

Паркирање: Паркирање и гаражирање возила је обавезно у оквиру сопствене грађевинск парцеле, изван површине јавног пута, по критеријуму једно паркинг место по једној стамбенс јединици. У конкретном случају потребно је обезбедити минимално 1 паркинг место, што је ИДР и предвиђено.

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

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 смеју угрожавати суседне парцеле и објекте, нити јавне површине.

Заштита суседних објеката: На грађевинским парцелама није дозвољена било каква изградња која би могла угрозити 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 отпада: Одлагање отпада врши се у одговарајуће посуде у сопственом дворишту з породичне стамбене објекте.

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.283/8 КО Љутице. Након изградње мреже канализације објекат ће бити прикључен на јавну канализациону мрежу.

6. УСЛОВИ ЗА ПРИКЉУЧЕЊЕ НА ИНФРАСТРУКТУРУ

Саобраћајна инфраструктура – према подацима из ИДР, предметна локација има индиректан приступ на јавну саобраћајницу и то: преко кат. парцеле бр.283/11, 283/6, 283/4, 283/3 све у КО Љутице, на улицу Кајтовића брод на кат. парцели бр.295/1 КО Љутице, до постојеће улице Језерова бара и даље до јавног пута на кат. парцели бр.1822 КО Љутице.

Водоводна и канализациона инфраструктура – у свему према Техничким условима за пројектовање и прикључење, бр.11831/1 од 30.12.2025 године, издатим од стране ЈКП "Наш Дом" Пожега.

Електроенергетска инфраструктура – у свему према Условима за пројектовање и прикључење број 2561200-D-09.20.-522322/2-25 од 31.12.2025.године, издатим од стране „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд, Огранак Електродистрибуција Ужице. Уз услове за пројектовање достављен је и Уговор о пружању услуга за прикључење на дистрибутивни систем електричне енергије. Инвеститор је у обавези да попуни недостајуће информације у Уговору, својеручно потпише, скенира и овери квалификованим електронским сертификатом и кроз захтев за пријаву радова у обједињеној процедури, достави потписани Уговор надлежном органу.

Ови услови имају важност 24 месеца уколико се у том периоду не исходују локацијски услови. У супротном, важе све време важења ЛУ, односно до истека важења грађевинске дозволе.

Услови заштите природе - у свему према Решењу о условима заштите природе број 005137474 2025 14850 004 005 501 100 од 14.01.2026 године, издатим од стране Министарства заштите животне средине.

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 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 експлоатације 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, земљишта и ваздуха, као и заштиту од буке.

8. ПОДАЦИ О ПОСТОЈЕЋИМ ОБЈЕКТИМА КОЈЕ ЈЕ ПОТРЕБНО УКЛОНИТИ ПРЕ ГРАЂЕЊА

Према захтеву и идејном решењу нема објеката за уклањање.

9. ПРОМЕНА НАМЕНЕ ПОЉОПРИВРЕДНОГ ЗЕМЉИШТА

Катастарска парцела број 283/8 КО Љутице (Лист непокретности број 656 КО Љутице) је површине 916 м², према врсти земљишта се води као пољопривредно земљиште, а по начину коришћења као пашњак 7. класе.

Минимална површина парцеле одређена планом за изградњу ове врсте објекта 400м², што истовремено задовољава и планом дефинисани максимални степен заузетости парцеле у односу на површину пројектованог објекта.

Изградња на пољопривредном земљишту није могућа без промене намене истог, стога је потребно извршити промену намене земљишта за минимално 400 м², пре подношења захтева за издавање грађевинске дозволе. Промена намене се врши у посебном поступку пред органом Општинске управе у Пожеги надлежним за пољопривреду.

10. ПОСЕБНИ УСЛОВИ

- Након прибављања копије катастарског плана из РГЗ-СКН Пожега и њеног преклапања са достављеним геодетским снимком (КТП), утврђено је да се северна граница парцеле

на ове две подлоге не поклапа, док се остале границе парцеле поклапају. Према копији парцеле добијеној из катастра, није постигнуто планом дефинисано минимално удаљење пројектованог објекта од северне међе (најближа ивица објекта је на 0,5м), па је потребно прибавити сагласност северног помеђара за удаљеност планираног објекта мањој од 1,5м, како је планом дефинисано.

- Уз захтев за издавање грађевинске дозволе, приложити доказ о праву на земљишту и праву индиректног приступа на јавну саобраћајну површину.
- У потпуности испоштовати техничке услове прибављене од имаоца јавних овлашћења (ЈКП “Наш дом“ Пожега, „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд, Огранак Електродистрибуција Ужице и Министарство заштите животне средине).
- У инвестиционо-техничкој документацији (ПГД) приложити техничке карактеристике септичке јаме и приказати исту на графичком прилогу – ситуацији, ради прибављања дозволе за помоћни објекат (септичка јама) у склопу јединствене грађевинске дозволе за стамбени објекат.
- 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.
- Имајући у виду да је ЈКП „Наш Дом“ Пожега у Техничким условима за пројектовање и прикључење број: 11831/1 од 30.12.2025.године дефинисало да се прикључак објекта на водоводну мрежу може извести на постојећој водоводној цеви која се налази на кат. парцели бр.1796 КО Љутице, на удаљености око 500 м од предметне парцеле, не наводећи изградњу потребне инфраструктуре као недостајућу инфраструктуру, уз захтев за издавање грађевинске дозволе за објекат неопходно је доставити уговор са надлежним предузећем за изградњу недостајуће водоводне инфраструктуре, односно други доказ у вези изградње недостајуће инфраструктуре, коју је потребно изградити до завршетка објекта, а пре подношења захтева за издавање употребне дозволе за објекат.
- У складу са чланом 16. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем („Сл.гл.РС“, бр.96/2023), уз захтев за издавање грађевинске дозволе се доставља доказ да је плаћена накнада за промену намене земљишта, ако се ради о земљишту за које је прописано плаћање ове накнаде пре издавања грађевинске дозволе. У супротном, доставити Решење о промени намене земљишта и Уверење да предметна парцела не подлеже плаћању накнаде за промену намене земљишта.
- Након исходавања грађевинске дозволе, приликом пријаве радова потребно је надлежном органу који спроводи обједињену процедуру, доставити попуњен и електронски оверен Уговор о пружању услуге за прикључење на ДСЕЕ, а у складу са Условима за пројектовање и прикључење број 2561200-D-09.20.-522322/2-25 од 31.12.2025.године, издатим од стране „Електродистрибуција Србије“д.о.о. Београд, Огранак Електродистрибуција Ужице.
- 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.)
- Уз захтев за издавање употребне дозволе за стамбени објекат доставити Уговор са надлежним предузећем за периодично пражњење и одвоз отпадних вода из септичке јаме.

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

12. ДОКУМЕНТАЦИЈА ПРИЛОЖЕНА УЗ ЗАХТЕВ ЗА ИЗДАВАЊЕ ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА

- Катастарско-топографски план кат. парцеле бр.283/8 КО Љутице, од април 2022.године, израђен и оверен од стране „ГЕОПРОФИЛ ИНГ“ Зоран Ћојбашић ПР, Зоран М. Ћојбашић, инж. геодез., лиценца број 02 0517 13.
- Доказ о уплати (накнада за ЦЕОП и Републичка административна такса)
- Идејно решење (dwg и pdf формат), 0-Главна свеска и 1-Пројекат архитектуре, број техничке документације 14/25, Пожега, август 2025.године, урађено од стране СГЗР „ГРАЂЕВИНАР ДАНИЧИЋ“ Пожега, [REDACTED], главни пројектант Милош Јелисавчић, диа, број лиценце 300 О480 15
- Пуномоћје
- Информација о локацији 03 број 350-242/22 од 08.04.2022.године
- Сагласности

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.96/2023) 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).

14. 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.

15. САСТАВНИ ДЕО ИЗДАТИХ ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА ЈЕ

- Идејно решење (dwg и pdf формат), 0-Главна свеска и 1-Пројекат архитектуре, број техничке документације 14/25, Пожега, август 2025.године, урађено од стране СГЗР „ГРАЂЕВИНАР ДАНИЧИЋ“ Пожега, [REDACTED], главни пројектант Милош Јелисавчић, диа, број лиценце 300 О480 15
- Сви наведени технички услови у целости и истоветној и идентичној садржини

Обрадила: Мирјана Вајовић, дпп

ПО ОВЛАШЋЕЊУ НАЧЕЛНИКА ОУ ПОЖЕГА,

Решење број 002987953 2024 06706 000 000 000 001 04 01

од 02.12.2024.године

Драгана Стефановић, дипл. инж. арх