



РЕПУБЛИКА СРБИЈА

Општина Пожега

Општинска управа

Одељење за урбанизам, грађевинарство,

стамбено-комуналне послове и

заштиту животне средине

Број предмета у електронској писарници: 003341891 2025 06706 004 000 351 160

ROP-POZ-22684-LOC-1/2025

22.01.2026. 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 Радмиле Петровић 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 4 стамбена објекта у функцији сеоског туризма,

спратности П+Пк, са припадајућом септичком јамом

на катастарској парцели број 235/13 КО Љутице

1. Подаци о катастарској парцели / локацији

1. На основу електронски прибављених података из базе катастра непокретности Републичког геодетског завода – јавни приступ од 21.01.2026.године, катастарска парцела број 235/13 КО Љутице (Лист непокретности број 624 КО Љутице) је површине 1375 м², према врсти земљишта се води као остало земљиште, док се по начину коришћења земљишта води као пашњак 6. класе у целој својој површини.
2. У оквиру обједињене процедуре по службеној дужности прибављена је Копија катастарског плана број 952-04-145-19480/2025 од 24.09.2025.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 235/13 КО Љутице, број 956-307-22164/2025 од 28.08.2025.године, издато од РГЗ - Одељење за катастар инфраструктуре Ужице.

4. Уз захтев за издавање локацијских услова приложен је Катастарско-топографски план локације од јун 2022.године, израђен и оверен од стране „ГЕОПРОФИЛ ИНГ“ Зоран Ћојбашић ПР, Зоран М. Ћојбашић, инж. геодез., лиценца број 02 0517 13.
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 235/13 КО Љутице има правилан облик, довољну површину и директан 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 Петровић Радмиле из Земуна, [REDACTED], израђено је идејно решење за изградњу стамбених објеката у функцији сеоског туризма, на кат. парцели бр.235/13 КО Љутице, спратности Пр+Пт.

Објекти су пројектовани као слободностојећи. Пројектовање је извршено у модуларном систему, са префабрикованим ситно панелним елементима. Укупно су предвиђена 4 стамбена објекта који су на ситуационом плану означени бројевима од 1 до 4 и на коме је и приказан њихов положај. Стамбени објекти бр.1 и бр.4 су идентични и пројектовани су као једна функционална целина, укупне корисне површине од 49,21м². Габарит објеката на приземљу је 6,00м×5,00м. Са североисточне источне стране објеката формиран је трем у габаритима 5,00м×2,00м који је наткривен кровном стрехом преко дрвених стубова. Стамбени објекти бр.2 и бр.3 су идентични и пројектовани су као једна функционална целина, укупне корисне површине од 44,81м². Габарит објеката на приземљу је 6,00м×4,00м. Са североисточне источне стране објеката формиран је трем у габаритима 4,00м×1,50м који је наткривен кровном стрехом преко дрвених стубова.

На југозападној страни кат. парцеле бр.235/13 КО Љутице налази се пут Пожега – Дивчибаре са кога се директно приступа парцели. Свим стамбеним објектима се приступа са североисточне стране.

Терен је у нагибу у правцу југозапад – североисток, али приликом изградње стамбених објеката неће бити вршено засецање тла с обзиром да се приземље објеката ослања преко

армирано – бетонских темељних зидова. Сви објекти на парцели су међусобно повезани интерним комуникацијама – асфалтним стазама.

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

Катастарска парцела број 235/13 КО Љутице налази се изван градског урбанистичког подручја Пожеге, у подручју које није обухваћено урбанистичким планом детаљне разраде, већ су правила изградње и уређења локације прописани Планом генералне регулације Предеоне целине „Тометино Поље“ („Службени лист општине Пожега“ број 8/13 и 6/16).

На основу планиране намене површина урбанистичког плана, катастарска парцела број 235/13 КО Љутице се налази у Зони I, зони туристичког центра, целини I-1, прва фаза реализације. Предметна парцела се налази у простору намењеном туристичким садржајима тј. изградњи акватичког парка. За простор акватичког парка је предвиђена израда урбанистичког пројекта.

ЗОНА I - Зона туристичког центра (I фаза реализације)

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).

ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА ПОВРШИНА И ОБЈЕКТА ОСТАЛИХ НАМЕНА

Намене објеката које су предвиђене Планом су: куће за одмор, агро-хотели (породично становање са туристичком привредом), хотели, спортско-рекреативни садржај и жичара. Објекти и простори пратеће намене који се могу градити су објекти који по својој намени могу бити везани за обављање делатности или унапређивање делатности у туристичкој привреди.

СТАНОВАЊЕ

Планирано је становања малих густина тј. рурално становање (индивидуалне куће са окућницом и пољопривредним домаћинством) и двојно становање (постојеће викенд насеље) у функцији туризма.

Уз основну намену могуће је формирати и неку другу која не угрожава становање (нпр. трговине, угоститељство, мање канцеларије..), као и јавне намене и зеленило.

Становање није планирано као једина функција, већ као претежна намена простора, где су дозвољене све остале намене које су комплементарне становању.

Рурално становање

Према већ постојећој тенденцији градње, ову целину карактерише становање мале густине са индивидуалним слободностојећим објектима на парцели.

Планира се повећање бонитета објеката и земљишта, првенствено кроз регулисање инфраструктурне опремљености, као и начина коришћења земљишта. Могућа је доградња, реконструкција или адаптација постојећих објеката, као и изградња нових објеката.

Објекти се могу градити као слободностојећи и двојни објекти, спратности до П+1+Пк. Поред стамбених објеката на парцелама се могу градити и помоћни објекти.

Нови стамбени објекти могу бити и искључиво у туристичке сврхе тј. за издавање.

Такође је могуће уз основну намену формирати и неку другу која не угрожава становање, а која је компатибилна становању. Могуће пратеће намене су услужне делатности, пословање (занатски, трговачки, угоститељски и сл.) и мала привреда под одређеним условима и уколико испуњавају све услове заштите животне средине.

Пожељно је формирање слободних површина за одмор и рекреацију (игралишта за децу, мањи спортски терени, базени и сл.).

Слободне просторе у оквиру парцела треба предвидети као уређене зелене површине. Потребно је минимално 30% површине под зеленилилом, у оквиру појединачне парцеле.

Новопланирано становање као друга намена се може појавити у свим просторним целинама, осим у целини I-3 скијалиште.

ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

Намене дефинисане графичким прилогом "План намене површина" представљају преовлађујућу, доминантну намену на том простору, што значи да заузимају најмање 50% површине блока и урбанистичке целине у којој је означена та намена.

Свака намена подразумева и друге компатибилне намене.

На нивоу појединачних грађевинских парцела намена дефинисана као компатибилна може бити и доминантна или једина. У случају изградње појединачних објеката компатибилне намене важе правила грађења као за основну намену.

На основу правила уређења, урбанистичких показатеља и правила грађења (постављање објеката, удаљеност објеката, спратност и висина, капацитет за паркирање, зелене површине, ограде...) добијају се услови уређења и капацитет парцеле (блока).

Постојећи објекти који имају параметре (спратност, индекс искоришћености, индекс изграђености) веће од максимално прописаних у плану, се задржавају, уз могућност реконструкције у постојећим параметрима.

ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА НА ПОВРШИНАМА ОСТАЛИХ НАМЕНА

ОПШТА ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

У случају изградње објеката компатибилних намена важе правила грађења као за ту целину у којој се ови објекти налазе-односно за врсту становања, осим ако нису објекти са неком специјалном функцијом која захтева мању спратност (нпр. објекти за јавну употребу и сл.).

Ограничења у грађењу простора: Објекти који се налазе у заштитном појасу инфраструктурних коридора обилазнице или појасу далековода остају у својим (постојећим) габаритима, без могућности доградње или нове градње у том појасу.

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 објекат 10 м

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: мин. 30%

Спратност и висина објеката: макс. спратност П+1+Пк, макс. Висина до коте слемена 10 м

Максимална висина надзетка стамбене подкровне етаже: износи 1,60m, рачунајући од коте пода поткровне етаже до тачке прелома кровне косине

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

Положај објекта на парцели у односу на регулациону линију: дефинисан грађевинском линијом (граф. прилог бр.6)

Удаљења од суседних објеката: за слободностојећи објекат мин. 4 м

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

- слободностојеће објекте на делу бочног дворишта северне оријентације: 1,50 м
- слободностојеће објекте на делу бочног дворишта јужне оријентације: 2,50 м

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 операту, тако да стубови ограде буду на земљишту власника ограде.

Врата и капије се не могу отворати 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.

Паркирање: Паркирање и гаражирање возила за потребе власника односно корисника породичних стамбених објеката свих типова изградње, обезбеђује се на сопственој грађевинској парцели изван површине пута. Потребан број паркинг и гаражних места се одређује по критеријуму: једно паркинг место по једној стамбеној јединици.

Табела бр.4: Компатибилност намена

	ПРЕТЕЖНА НАМЕНА \ ПРАТЕЋА ИЛИ ДОПУНСКА НАМЕНА	ЈАВНЕ СЛУЖБЕ	ЗЕЛЕНИЛО	СПОРТ РЕКРЕАЦИЈА	КОМУНАЛНИ ОБЈЕКТИ	САОБРАЋАЈНИ ОБЈЕКТИ	СТАНОВАЊЕ	ТУРИСТИЧКИ САДРЖАЈИ	УСЛУГЕ СНАБДЕВАЊЕ	ПРОИЗВОДНЕ ДЕЛАТНОСТИ	ВОДНО ЗЕМЉИШТЕ	ПОЉОПРИВРЕДНО ШУМСКО ЗЕМЉИШТЕ
СА ОВОМ НАМЕНОМ ЈЕ КОМПАТИБИЛНА	ЈАВНЕ СЛУЖБЕ		X		X	X			X			
	ЗЕЛЕНИЛО	X		X	X			X	X		X	
	СПОРТ, РЕКРЕАЦИЈА	X	X					X	X		X	
	КОМУНАЛНИ ОБЈЕКТИ	X	X			X				X		
	САОБРАЋАЈНИ ОБЈЕКТИ	X	X		X				X	X		
	СТАНОВАЊЕ	X	X	X	X			X	X	X	X	X
	ТУРИСТИЧКИ САДРЖАЈИ	X	X	X			X		X		X	X
	УСЛУГЕ	X	X	X	X	X	X	X				
	ПРОИЗВОДНЕ ДЕЛАТНОСТИ	X	X	X					X			
	ВОДНО ЗЕМЉИШТЕ	X	X						X			X
	ПОЉОПРИВРЕДНО ЗЕМЉИШТЕ	X	X					X			X	

Санитарне отпадне воде

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 ограде комплекса; минимално 5,0 м од објекта; минимално 10,0 м од регулационе линије; минимално 20,0 м од бунара.

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

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

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

5. услови ИЗГРАДЊЕ објеката и уређења парцеле

5.1 Подаци о планираним објектима

- Врста планираних радова: изградња
- Број објеката: укупно 4
- Намена објеката: стамбени објекти у функцији туризма
- Тип објеката: слободностојећи објекти
- Садржај објеката: 1 стан у оквиру једног стамбеног објекта
- Број функционалних јединица: укупно 4 функционалне јединице - сваки објекат понаособ је једна функционална јединица
- Спратност планираних објеката: П+Пк
- БРГП планираних објеката: 54,89 м² (објекти бр.1 и бр.4); 52,52 м² (објекти бр.2 и бр.3)
- НЕТО површина објеката: 49,21 м² (објекти бр.1 и бр.4); 44,81 м² (објекти бр.2 и бр.3)
- Бруто површина под објектима-заузетост: 42 м² (објекти бр.1 и бр.4); 32 м² (објекти бр.2 и бр.3)
- Габарит објеката: 6,00×5,00 м (објекти бр.1 и бр.4); 6,00×4,00 м (објекти бр.2 и бр.3)
- Габарит трема: 5,00×2,00 м (објекти бр.1 и бр.4); 4,00×1,50 м (објекти бр.2 и бр.3)
- Светла висина приземља објеката: 2,61 м
- Висина надзатка у поткровљу: 0,00 м (објекти бр.1 и бр.4); 0,85 м (објекти бр.2 и бр.3)
- Висина објеката (слеме): 5,68 м (објекти бр.1 и бр.4); 6,08 м (објекти бр.2 и бр.3)
- Број паркинг места: укупно 4 паркинг места
- 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 објеката на парцели: према ИДР-у
- Приступ локацији: приступ са јавне саобраћајнице – пута Пожега-Дивчибаре је директан
- Термичка заштита: у складу са одредбама Правилника о енергетској ефикасности („Службени гласник РС“ број 61/11) предвидети одговарајућу термичку заштиту објекта
- Стабилност објеката : 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: 1375 м²
- бруто површина под планираним објектима-укупно: 148 м²
- индекс заузетости: 10,76% < 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 спречав природно проветравање простора. Идејним решењем је планирано партерно уређење од $\approx 82\%$ зелених површина.

Паркирање

- Паркирање/гаражирање возила је обавезно у оквиру сопствене грађевинске парцеле, изван површине јавног пута, по критеријуму једно паркинг место по једној стамбеној јединици. У конкретном случају потребно је обезбедити 4 паркинг место, што је у ИДР и предвиђено.

Ограђивање

- Грађевинска парцела се може оградити зиданом оградом до висине од 0,90м (рачунајући о коте тротоара), или транспарентном оградом до висине од 1,40м. Зидане и друге врсте оград 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 или зеленом оградом која се сади у осовини границе грађевинске парцеле или транспарентном оградом до висине 1,40м, која се поставља према катастарском плану и оперативу, тако да стубови ограде буду на земљишту власника ограде. Врата и капије на уличној оград не могу се отварати 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 објект 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 за породичне стамбене објекте.

6. УСЛОВИ ЗА ПРИКЉУЧЕЊЕ НА ИНФРАСТРУКТУРУ

Саобраћајна инфраструктура – према подацима из ИДР, приступ са јавне саобраћајнице-пута Пожега-Дивчибаре на кат. парцелу бр. 235/13 КО Љутице је директан. За приступ са државног пута ПА реда број 178, ИД деонице 17801, ван насеља, прибављени су Услови за пројектовање Број: ДБ 204/25 од 23.12.2025.године, издати од надлежног ЈП „ПУТЕВИ СРБИЈЕ“, Београд. У предметном акту поред осталих услова наведено је и следеће:

„Грађевинску линију предметног објекта поставити на растојању најмање 10 м од границе путног земљишта (ширина заштитног појаса државног пута).

За приступ парцели формирати колски прилаз са државног пута ширине до 3 м, у складу са чланом 2. став 1 тачка 4. Правилника о посебној врсти објеката и посебној врсти радова за које није потребно прибављати акт надлежног органа, као и врсти објеката који се граде, односно врсти радова који се изводе, на основу решења о одобрењу за извођење радова, као и обиму и садржају и контроли техничке документације која се прилаже уз захтев и поступку који надлежни орган спроводи („Сл. гл. РС“ бр.87/23 и 16/24).

На основу претходног става потребно је приказати један колски прилаз ширине до 3 м, који ће се користити за приступ свим паркинг местима, а која се постављају паралелно са међом државног пута.

Обезбедити приступ државном путу кретањем возилом унапред“.

Водоводна и канализациона инфраструктура – у свему према Техничким условима за пројектовање и прикључење, бр.11556/1 од 26.12.2025 године, издатим од стране надлежног ЈКП "Наш Дом" Пожега.

Електроенергетска инфраструктура – у свему према Условима за пројектовање и прикључење број 2561200-D-09.20.-504516/2-25 од 23.12.2025.године, издатим од стране „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд, Огранак Електродистрибуција Ужице. У предметном акту поред осталих услова наведено је и следеће:

„На основу увида у идејно решење бр. 11/25 од 07.2025, 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 1 kV изведен изолованим проводником (СКС), који је у власништву Електродистрибуције Србије д.о.о. Београд.

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

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

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.

Заштита од пожара - У свему према Обавештењу 07.31 број: 217-28-1990/25 од 16.12.2025.године, издатим од стране Министарства унутрашњих послова – Сектор за ванредне ситуације – Одељење за ванредне ситуације у Ужицу.

Водопривредни услови – у свему према Водним условима број 13108/1 од 25.12.2025.године, издатим од ЈВП „СРБИЈАВОДЕ“ Београд, Водопривредни центар „Морава“ Ниш, Секција „Ужице“ Ужице. У предметном акту поред осталих услова истакнуто је и следеће

Надлежни орган који издаје грађевинску дозволу је у обавези да заједно са пројектом за грађевинску дозволу достави захтев Јавном водопривредном предузећу, ради утврђивања усклађености техничке документације са издатим водним условима.

По завршетку изградње објекта и техничког прегледа објекта, инвеститор је у обавези да се обрати Јавном водопривредном предузећу са захтевом за издавање водне дозволе.

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 парцела није изграђена.

9. ПРОМЕНА НАМЕНЕ ПОЉОПРИВРЕДНОГ ЗЕМЉИШТА

Катастарска парцела број 235/13 КО Љутице (Лист непокретности број 624 КО Љутице) је површине 1375 м², према врсти земљишта се води као остало земљиште, док се по начину коришћења земљишта води као пашњак 6. класе у целој својој површини.

Предметним ИДР је планирана изградња 4 стамбена објекта, укупне бруто површине под објектима 148 м². Минимална површина парцеле одређена планом за изградњу ове врсте објеката је 400м², што задовољава и максимални степен заузетости парцеле у односу на пројектовану површину пред објектима.

Потребно је 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.

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 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.

10. ПОСЕБНИ УСЛОВИ

- Уз захтев за грађевинску дозволу доставити сагласност власника граничне кат. парцеле бр.235/12 КО Љутице, за пројектовану удаљеност објеката бр.2 и бр.4 од југоисточне међе мању од планом прописане.
- Техничку документацију – Пројекат за грађевинску дозволу, са свим обавезним деловима ПГД, урадити у потпуности у складу са издатим условима имаоца јавних овлашћења (ЈП „ПУТЕВИ СРБИЈЕ“, Београд, ЈКП "Наш Дом" Пожега, Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд, Огранак Електродистрибуција Ужице, Министарства унутрашњих послова – Сектор за ванредне ситуације – Одељење за ванредне ситуације у Ужицу и ЈВП „СРБИЈАВОДЕ“ Београд, Водопривредни центар „Морава“ Ниш, Секција „Ужице“ Ужице)
- У инвестиционо-техничкој документацији (ПГД) приложити техничке карактеристике септичке јаме и приказати исту на графичком прилогу – ситуацији (усклађену са условима ЈКП), 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.
- Уз захтев за издавање грађевинске дозволе доставити сагласност енергетског субјекта „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд, Огранак Електродистрибуција Ужице, на елаборат који доказује да су испоштована сигурносна удаљења пројектованих објеката од постојећег ваздушног ЕЕ вода који је изграђен на предметној парцели. Сагласност се издаје по испуњености услова енергетског субјекта, које инвеститор објекта/радова доказује достављањем елабората овереног од стране овлашћеног лица у складу са законом, у засебном захтеву који се подноси ван обједињене процедуре.

- 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.-504516/2-25 од 23.12.2025.године, издатим од стране „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд, Огранак Електродистрибуција Ужице.
- 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.
- Надлежни орган који издаје грађевинску дозволу је у обавези да заједно са пројектом за грађевинску дозволу достави захтев Јавном водопривредном предузећу, ради утврђивања усклађености техничке документације са издатим водним условима.
- По завршетку изградње објекта и техничког прегледа објекта, инвеститор је у обавези да се обрати Јавном водопривредном предузећу са захтевом за издавање водне дозволе.
- 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 доставити Уговор са надлежним предузећем за периодично пражњење и одвоз отпадних вода из септичке јаме.

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 које је поднет захтев.

12. ДОКУМЕНТАЦИЈА ПРИЛОЖЕНА УЗ ЗАХТЕВ ЗА ИЗДАВАЊЕ ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА

- Катастарско-топографски план локације 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 11/25, Пожега, јул 2025.године, урађено од стране СГЗР „ГРАЂЕВИНАР ДАНИЧИЋ“ Пожега, [REDACTED] главни пројектант Милош Јелисавчић, диа, број лиценце 300 О480 15
- Пуномоћје
- Информација о локацији

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) и доказ о власништву.

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

- Сви наведени технички услови у целости и истоветној и идентичној садржини
- Идејно решење (dwg и pdf формат), 0-Главна свеска и 1-Пројекат архитектуре, број техничке документације 11/25, Пожега, јул 2025.године, урађено од стране СГЗР „ГРАЂЕВИНАР ДАНИЧИЋ“ Пожега, [REDACTED], главни пројектант Милош Јелисавчић, диа, број лиценце 300 О480 15

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