

Република Србија
ОПШТИНА ПОЖЕГА



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

Број предмета : ROP-POZ-11974-CPI-6/2025

Заводни број : 003061524 2025 06706 004 000 351 144

22.07.2025. године

П о ж е г а

Општинска управа Пожега, Одељење за урбанизам, грађевинарство, стамбено-комуналне послове и заштиту животне средине, поступајући по захтеву инвеститора **"МЦС-ИНВЕСТ" д.о.о. Пожега**, ПИБ: [REDACTED] и МТПЛ: [REDACTED], поднетог преко пуномоћника Биро за пројектовање, инжењеринг и услуге **"МОДУЛ ИНЖЕЊЕРИНГ"** Бојан Јанковић предузетник, ПИБ: 105251480 и МТПЛ: 60917426, Краљево, [REDACTED] овлашћено лице: Бојан Јанковић, [REDACTED], за издавање грађевинске дозволе за **нову фазну градњу стамбено пословног комплекса на катастарским парцелама број 3274/1 и 556/1, обе у КО Пожега (ламела 1 – стамбено пословне намене, спратности По+Пр+5С, ламела 2 – пословне намене, спратности ВПр и ламеле 3 – пословне намене, спратности По+Пр+1), на основу члана 136. Закона о општем управном поступку („Службени гласник РС“, број 18/2016, 95/2018 - аутентично тумачење и 2/2023 - одлука УС), члана 135. став 1. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, број 72/2009, 81/2009-исправка, 64/2010 – одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 – одлука УС, 50/2013 – одлука УС, 98/2013 – одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019-др.закон, 9/2020, 52/2021 и 62/2023), и члана 19. став 1. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем („Службени гласник РС“, број 96/2023), по овлашћењу број: 003171703 2025 06706 004 000 000 001 од 16.07.2025. године, доноси**

Р Е Ш Е Њ Е

о грађевинској дозволи

1. **УСВАЈА СЕ** захтев инвеститора **"МЦС-ИНВЕСТ" д.о.о. Пожега** [REDACTED], ПИБ: [REDACTED], МБПЛ [REDACTED] и издаје се **ГРАЂЕВИНСКА ДОЗВОЛА** за **нову фазну градњу стамбено пословног комплекса на катастарским парцелама број 3274/1 и 556/1, обе у КО Пожега (ламела 1 – стамбено пословне намене, спратности По+Пр+5С, ламела 2 – пословне намене, спратности ВПр и ламеле 3 – пословне намене, спратности По+Пр+1) величине према подацима из Главне свеске:**

	ламела 1	ламела 2	ламела 3
укупна БРГП надземно	4103,89 m ²	2791,59 m ²	1926,69 m ²

укупна БРУТО изграђена површина	5976,40 m ²	2904,05 m ²	3291,46 m ²
укупна НЕТО површина:	5184,75 m ²	2791,59 m ²	2973,51 m ²
НЕТО повр. приземља:	1033,00 m ²	2791,59 m ²	1129,20 m ²
БРУТО повр. приземља:	1105,78 m ²	2904,05 m ²	1199,63 m ²
површина земљишта под објектом:	5294,00m ²		
спратност:	По +Пр+5С	ВПр	По +Пр+1С
висина објекта (слеме):	22,00м– највиша тачка слемена-лифт		
спратна висина:	стамбени део: 2,90-3,10м пословни део: 3.60-4,50м		
број функционалних јединица:	број станова: 49 локала: 19		
број паркинг места:	подземно – 29ПМ	/	подземно – 28ПМ
	на парцели – 53ПМ		

Планирани објекат је **категорије В**, класификациони број:

123002 -Трговачки центри, зграде са продавницама, робне куће, издвојене продавнице, апотеке и бутици, сајамске хале, простори за аукције и изложбе, затворене пијаце, сервисне станице за моторна возила итд. - 50.90%,

112222 – издвојене и остале стамбене зграде са више од три стана, као што су стамбени блокови, куће са апартманима и сл. у којима су станови намењени за стално становање или за повремени боравак - 49.10%.

- Грађевинска дозвола за изградњу, на основу правноснажног решења о локацијској дозволи којим је предвиђена фазна, односно етапна изградња, односи се на фазну изградњу и то :

I ФАЗА - ЛАМЕЛА 3 : пословни објекат, спратности По+Пр+1С

II ФАЗА - ЛАМЕЛА 2 : пословни објекат, спратност : ВПр

III ФАЗА - ЛАМЕЛА 1 : вишепородични стамбено-пословни објекат, спратности По+Пр+5

- Предрачунска вредност радова на изградњи стамбеног објекта према достављеном захтеву за грађевинску дозволу износи 712.970.000,00 динара.
- Предметни радови на објекту извршиће се у складу са **Локацијским условима** овог органа број **ROP-POZ-11974-LOCH-5/2025**, заводни број: 001719275 2025 06706 004 000 351 160 од 05.05.2025.године, а према Пројекту за грађевинску дозволу број 01/2025 из месеца маја 2025. године и Изводу из пројекта за грађевинску дозволу, урађених од стране пројектанта Биро за пројектовање, инжењеринг и услуге „МОДУЛ ИНЖЕЊЕРИНГ“, [REDACTED], главни пројектант Бојан Јанковић дипл.инж.арх., број лиценце 300 2584 03.
- Сходно члану 136. став 2. и 3. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, број 72/2009, 81/2009-исправка, 64/2010 – одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 – одлука УС, 50/2013 – одлука УС, 98/2013 – одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019-др.закон, 9/2020, 52/2021 и 62/2023), локацијски услови, пројекат за грађевинску дозволу, извод из пројекта за грађевинску дозволу и износ доприноса, саставни су делови овог решења.
- ОБАВЕЗУЈЕ СЕ** инвеститор да у року од 15 дана уплати допринос за уређење грађевинског земљишта у износу од 39.634.048,96 динара, на уплатни рачун доприноса за уређење грађевинског земљишта, бр. 840-741538843-29 по моделу 97 позив на број 75-081107589492.

7. Сходно члану 148. став 1. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, број 72/2009, 81/2009-исправка, 64/2010 – одлука УС, 24/2011,121/2012, 42/2013 – одлука УС, 50/2013 – одлука УС, 98/2013 – одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019-др.закон, 9/2020 , 52/2021 и 62/2023), инвеститор је дужан да овом органу пријави почетак извођења радова на изградњи стамбено-пословног објекта. Сходно члану 31. став 1. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем („Службени гласник РС“, број 96/2023), инвеститор је дужан да пре почетка извођења радова поднесе пријаву надлежном органу кроз ЦИС.
8. **Налаже се инвеститору** да, пре пријаве почетка радова, обезбеди функционалан приступ предметном комплексу са јавне саобраћајне површине, тј. са планираних улица : наставак Ул.Вука Караџића и ул.Косовских јунака. Пријава радова се одбија ако тај услов није испуњен или ако се не достави други доказ о решавању недостајуће саобраћајне инфраструктуре.
9. **Инвеститор је у обавези** да обезбеди недостајућу инфраструктуру у складу са Уговорима са ЕДС-е, и то Уговор о измештању постојећег електр енергетског објекта, број: 2561200-Д.09.15.-257876/3-25 од 27.06.2025.године и Уговор о изградњи недостајуће инфраструктуре број: 2561200-Д.09.15.-257862/3-25 од 27.06.2025. године, до подношења захтева за употребну дозволу за предметни објекат.
10. Сходно члану 140. став 1. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, број 72/2009, 81/2009-исправка, 64/2010 – одлука УС, 24/2011,121/2012, 42/2013 – одлука УС, 50/2013 – одлука УС, 98/2013 – одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019-др.закон, 9/2020, 52/2021 и 62/2023), ова грађевинска дозвола престаје да важи ако се не изврши пријава радова у року од **три године** од дана правноснажности решења којим је издата грађевинска дозвола.
11. Налаже се инвеститору да поступа у складу са Планом управљања отпадом од рушења и грађења на који је прибављено је Решење о сагласности на План управљања отпадом број: 002769092 2025 06706 004 000 380 001 од 25.06.2025. године, издато од стране овог органа.
12. Сходно члану 140. став 4. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, број 72/2009, 81/2009-исправка, 64/2010 – одлука УС, 24/2011,121/2012, 42/2013 – одлука УС, 50/2013 – одлука УС, 98/2013 – одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019-др.закон, 9/2020, 52/2021 и 62/2023), ова грађевинска дозвола престаје да важи ако се у року од **пет година** од дана правноснажности решења којим је издата грађевинска дозвола, не изда употребна дозвола, осим за објекте из члана 133. овог Закона, објекте комуналне инфраструктуре који се изводе фазно и породичне стамбене зграде које инвеститор гради ради решавања својих стамбених потреба.

Образложење

Инвеститор **"МЦС-ИНВЕСТ" д.о.о. Пожега** поднео је захтев преко пуномоћника Биро за пројектовање, инжењеринг и услуге **"МОДУЛ ИНЖЕЊЕРИНГ"** Бојан Јанковић предузетник, Краљево, , овлашћено лице: Бојан Јанковић, за нову фазну градњу стамбено пословног комплекса на катастарским парцелама број 3274/1 и 556/1, обе у КО Пожега (ламела 1 – стамбено пословне намене, спратности По+Пр+5С, ламела 2 – пословне намене, спратности ВПр и ламеле 3 – пословне намене, спратности По+Пр+1), величине према подацима из Главне свеске :

	ламела 1	ламела 2	ламела 3
укупна БРГП надземно	4103,89 m ²	2791,59 m ²	1926,69 m ²

укупна БРУТО изграђена површина	5976,40 m ²	2904,05 m ²	3291,46 m ²
укупна НЕТО површина:	5184,75 m ²	2791,59 m ²	2973,51 m ²
НЕТО повр. приземља:	1033,00 m ²	2791,59 m ²	1129,20 m ²
БРУТО повр. приземља:	1105,78 m ²	2904,05 m ²	1199,63 m ²
површина земљишта под објектом:	5294,00m ²		
спратност:	По +Пр+5С	ВПр	По +Пр+1С
висина објекта (слемене):	22,00м– највиша тачка слемена-лифт		
спратна висина:	стамбени део: 2,90-3,10м пословни део: 3.60-4,50м		
број функционалних јединица:	број станова: 49 локала: 19		
број паркинг места:	подземно – 29ПМ	/	подземно – 28ПМ
	на парцели – 53ПМ		

Планирани објекат је **категорије В**, класификациони број:

123002 -Трговачки центри, зграде са продавницама, робне куће, издвојене продавнице, апотеке и бутици, сајамске хале, простори за аукције и изложбе, затворене пијаци, сервисне станице за моторна возила итд. - 50.90%,

112222 – издвојене и остале стамбене зграде са више од три стана, као што су стамбени блокови, куће са апартманима и сл. у којима су станови намењени за стално становање или за повремени боравак - 49.10%.

Захтев је примљен у ЦИС-у дана 30.06.2025. године и заведен је под бројем ROP-POZ-11974-CPI-6/2025. Предмет је заведен у Општинској управи Пожега, Одељењу за урбанизам, грађевинарство, стамбено-комуналне послове и заштиту животне средине дана 09.07.2025. године, под бројем 003061524 2025 06706 004 000 351 144.

Уз поднети захтев за издавање грађевинске дозволе за изградњу стамбено-пословног објекта, инвеститор је овом органу доставио следећу документацију :

PDF формат

1. Уредно пуномоћје за заступање,
2. Доказ о уплати републичке административне таксе за захтев и решење, као и доказ о уплати накнаде за ЦЕОП,
3. Решење којим се инвеститор ослобађа плаћања накнаде за промену намене пољопривредног земљишта у грађевинско на кат. Парцели 3274/1 КО Пожега, јер је промена намене извршена на основу планског документа до 15. јула 1992. године
4. Копија катастарског плана, издат од стране Службе за катастар непокретности Пожега број: 953-145-15293/2024 од 10.04.2024. године
5. Катастарско топографски план од марта 2024. године, израђен од стране Геодетске агенције "АКСИС" Ваљево, Душко Милутиновић мастер геод. Инж.
6. Решење о сагласности на План управљања отпадом од грађења и рушења број 12/25 од јуна 2025. године, издата од стране Одељења за урбанизам, грађевинарство, стамбено-комуналне послове и заштиту животне средине 03 број е-писарница: 002769092 2025 06706 004 000 380 001 од 25.06.2025. године
7. Извод из РГЗ за кат. Парцелу број 556/1 КО Пожега
8. Извод из РГЗ за кат. Парцелу број 3274/1 КО Пожега
9. Уговор о изградњи недостајућих електроенергетских објеката број: 2561200-Д.09.15.-257862/3-25 од 27.06.2025. године

10. Уговор о измештању постојећег електроенергетског објекта број: 2561200-Д.09.15.-257876/3-25 од 27.06.2025. године
11. Уговор о пружању услуге за прикључње на дистрибутивни систем електричне енергије број: 2561200-Д.09.18.-54033-25-УГП ОД 14.02.2025. године
12. Извод из пројекта за грађевинску дозволу из месеца маја 2025.године, урађен од стране Бироа за пројектовање, инжењеринг и услуге „МОДУЛ ИНЖЕЊЕРИНГ“, [REDACTED], главни пројектант Бојан Јанковићдипл.инж.арх., број лиценце 300 2584 03 уз изјаву вршиоца техничке контроле Пројектни биро “КОН ДИЗАЈН”, [REDACTED], Краљево, заступник вршиоца техничке контроле: Пљеваљчић Јово дипл. грађ. инж., број лиценце 310 7494 04, да је пројекат за грађевинску дозволу израђен у складу са локацијским условима, законом и другим прописима, техничким прописима, стандардима и нормативима,
13. Пројекат за грађевинску дозволу број 01/2025 из месеца маја 2025. године израђен од стране пројектанта Биро за пројектовање, инжењеринг и услуге „МОДУЛ ИНЖЕЊЕРИНГ“, [REDACTED], главни пројектант Бојан Јанковићдипл.инж.арх., број лиценце 300 2584 03, који се састоји од :

0 - Главна свеска бр.01/25

1 - Пројекат архитектуре бр.01/25-1

2/1 - Пројекат конструкције ламела 1 бр: 1/2025-2.1

2/2 - Пројекат конструкције ламела 2 бр: 1/2025-2.2

2/3 - Пројекат конструкције ламела 3 бр: 1/2025-2.3

3 - Пројекат хидротехничких инсталација бр: 1/2025-3

4 - Пројекат електроенергетских инсталација бр:15/25-4/ПГД

5/1 - Пројекат телекомуникационих и сигналних инсталација-систем аутом.детекције и дојаве пожара -детекција угљенмоноксида бр: 2836/1

5/2 - Пројекат телекомуникационих и сигналних инсталација – систем рачунарске мреже и систем озвучења бр: 2836/2

5/3 - Пројекат телекомуникационих и сигналних инсталација – систем видео надзора и контроле приступа, систем интерфона и аутоматске рампе бр: 2836/3

6/1 - Пројекат термотехничких инсталација бр: 1/2025-6.1

6/2 - Пројекат сплинкер инсталација бр: 321/25 ПГД

6/3 - Пројекат вентилације и одимљавања подземне гараже бр: 322/25 ПГД

6/4 - Пројекат лифта бр: 01/2025-6/4

Елаборат1 Елаборат заштите од пожара бр: 2836/4

Елаборат2 Елаборат енергетске ефикасности бр: 1/2025-Е1

Елаборат геомеханике бр: 18/2023

DWG формат

1. Графички прилог – 4 ситуације
2. Графички прилог – 1 - пројекат архитектуре ПГД
3. Графички прилог - 3 - Пројекат хидротехничких инсталација ПГД
4. Графички прилог - 3 - Пројекат хидротехничких инсталација ПГД - детаљи
5. Графички прилог - 6/4 - Пројекат лифта - ламела 1
6. Графички прилог - 6/4 - Пројекат лифта – ламела 3
7. Графички прилог - 6/1 - Пројекат термотехничких инсталација
8. Графички прилог - 6/3 - Пројекат вентилације и одимљавања подземне гараже
9. Графички прилог – Елаборат заштите од пожара
10. Графички прилог – 4 - Пројекат електроенергетских инсталација
11. Графички прилог - Пројекат конструкције (ламела 1 и ламела 3)
12. Графички прилог – 6/2 - Пројекат сплинкер инсталација
13. Графички прилог – 5/1 - Пројекат телекомуникационих и сигналних инсталација-систем аутом.детекције и дојаве пожара -детекција угљенмоноксида
14. Графички прилог – Пројекат телекомуникационих и сигналних инсталација – систем рачунарске мреже и систем озвучења

15. Графички прилог - Пројекат телекомуникационих и сигналних инсталација – систем видео надзора и контроле приступа, систем интерфона и аутоматске рампе
16. Графички прилог – инсталације подземних водова

Накнадно убачени фајлови који се налазе на ЦЕОПу у делу - "Документи надлежног органа":

1. Извештај техничке контроле од маја 2025. год., електронски потписан, израђен од стране Пројектног бироа "КОН ДИЗАЈН", [REDACTED] Краљево, одговорно лице Пљеваљчић Јово дипл. грађ. инж., број лиценце 310 7494 04
2. Локацијски услови за изградњу наставка улице Вука Караџића и улице Косовских јунака у Пожеги као и остале пратеће инфраструктуре у регулацији планираних улица – водовода, фекалне и атмосферске канализације и уличног осветљења на катастарским парцелама број 519/19, 519/16, 519/41, 556/1, 556/4, 3278, 3280, 3279 и 527/1, све у КО Пожега
3. Изјава председника општине Пожега, којом се потврђује да су средства за изградњу планираних улица Вука Караџића и Косовских јунака (које су потребне инвеститору да би обезбедио приступ комплексу) планирана Одлуком о ребалансу буџета општине Пожега за 2025.год. број 002493347 2025 06706 004 000 400 044 од 13.06.2025. године.
4. Одлука ОВ Пожега, којом се упућује захтев Републичкој дирекцији за имовину РС за пренос права јавне својине без накнаде, са титулара права својине РС у јавну својину непокретности – кат. парцеле број.: 3279, 3278, 519/16, 519/41 КО Пожега.

Преко Сервисне магистрале органа, а на основу извршеног увида у званичне податке катастра непокретности, надлежни орган је утврдио да на катастарским парцелама број 3274/1 и 556/1, обе у КО Пожега, право својине има инвеститор у делу 1/1.

Јавно предузеће „Развојна агенција“ извршило је обрачун доприноса за уређење грађевинског земљишта и исти доставило актом Бр. 10-556/2025 од : 10.07.2025. године.

У тренутку издавања локацијских услова није обезбеђен приступ јавној саобраћајној површини, тј. није изведена саобраћајна инфраструктура што је и констатовано у ЛУ, то је уз захтев за издавање грађевинске дозволе, као доказ о намери и плану изградње саобраћајница, приложено следеће :

- ЛУ за саобраћајницу бр. ROP-POZ-7245-LOCH-2/2025 од 25.05.2025.године на име Општина Пожега.

- Изјава председника 01 бр.: 020-236/2025 од 07.07.2025. године,

- Одлука ОВ Пожега о намери изградње улица за које се тражи сагласнот РД за имовину број: 003198875 2025 06706 004 000 060 107 од 18.07.2025. године, оверена од стране председника Општине Пожега.

У оквиру ЛУ ROP-POZ-11974-LOCH-5/2025, прибављени су Водни услови број 4026/1 од 11.04.2025.године, издати од ЈВП „СРБИЈАВОДЕ“ Београд, Водопривредни центар „Морава“ Ниш, Секција „Ужице“ Ужице, где је наведено да је надлежни орган који издаје грађевинску дозволу у обавези да је заједно са пројектом за грађевинску дозволу достави Јавном водопривредном предузећу, ради утврђивања усклађености техничке документације са издатим водним условима. Овај орган послао је комплетан захтев електронском поштом поменутом имаоцу јавних овлашћења дана 16.07.2025.год., а у телефонском разговору са Пеђом Кутлашићем добио усмену сагласност, а након издавања грађевинске дозволе, исту ће заједно са пројектом за грађевинску дозволу достави Јавном водопривредном предузећу, како је и наложено.

С обзиром да је захтевом за издавање грађевинске дозволе предвиђено прикључење објекта на електроенергетску инфраструктуру, која у тренутку издавања локацијских услова није изведена, што је утврђено локацијским условима, уз захтев за издавање грађевинске дозволе поднети су уговори између инвеститора и ЕДС, којим су утврђене обавезе уговорних страна. У складу са чл.135, став 13 Закона о планирању и изградњи, инвеститор је у обавези да, најкасније до истека рока за завршетак радова на објекту за који се тражи грађевинска дозвола, изгради инфраструктуру потребну за прикључење тог објекта на електроенергетску инфраструктуру.

Сходно члану 8ђ. став 9. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, број 72/2009, 81/2009-исправка, 64/2010 – одлука УС, 24/2011,121/2012, 42/2013 – одлука УС, 50/2013 – одлука УС, 98/2013 – одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019-др.закон, 9/2020, 52/2021 и 62/2023), у случају штете настале као последица примене техничке документације, на основу које је издата грађевинска дозвола, за коју се накнадно утврди да није у складу са прописима и правилима струке, за штету солидарно одговарају пројектант који је израдио и потписао техничку документацију, вршилац техничке контроле и инвеститор.

Како је уз захтев за издавање грађевинске дозволе достављена сва документација прописана важећим Законом о планирању и изградњи, („Службени гласник РС“, број 72/2009, 81/2009-исправка, 64/2010 – одлука УС, 24/2011,121/2012, 42/2013 – одлука УС, 50/2013 – одлука УС, 98/2013 – одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019-др.закон, 9/2020, 52/2021 и 62/2023) и Правилником о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем („Службени гласник РС“, број 96/2023), као и другим прописима, то је захтев усвојен и донето је решење у смислу диспозитива.

УПУТСТВО О ПРАВНОМ СРЕДСТВУ : Сходно члану 136. став 4. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, број 72/2009, 81/2009-исправка, 64/2010 – одлука УС, 24/2011,121/2012, 42/2013 – одлука УС, 50/2013 – одлука УС, 98/2013 – одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019-др.закон, 9/2020, 52/2021 и 62/2023), против овог решења може се у року од осам дана од дана достављања изјавити жалба Министарству грађевинарства, саобраћаја и инфраструктуре Републике Србије-Златиборски управни округ Ужице. Жалба се предаје електронски кроз централни информациони систем и за исту се плаћа административна такса у износу од 610,00 динара на рачун Буџет Републике Србије, број рачуна: 840-742221843-57, модел: 97, позив на број: 17-081-06705.

ОБРАЋИВАЧ:
Ивана Лукић м.и.а.

ПО Начелнице,
Драгана Стефановић, д.и.а.