



Република Србија
ОПШТИНА ПОЖЕГА

Општинска управа

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

бр. предмета у ЦЕОП-у: **ROP-POZ-3443-LOC-1/2026**

број е-писарница : 000538527 2026 06706 004 000 351 160

11.02.2026.год.

П о ж е г а

Одељење за урбанизам, грађевинарство, стамбено-комуналне послове и заштиту животне средине Општинске управе у Пожеги, по захтеву за локацијске услове од стране инвеститора Бранка Чолића (ЈМБГ [REDACTED]) из Пожеге, ул. [REDACTED], поднет преко пуномоћника Ђорђа Павловића (ЈМБГ [REDACTED]) из Пожеге, ул. [REDACTED], на основу члана 53а. став 1. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“ број 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, 83/2018, 31/2019, 37/2019-др. закон, 9/2020, 52/2021, 62/2023 и 91/2025), члана 10. став 3. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем ("Службени гласник РС", бр.96/2023) и Просторног плана Општине Пожега („Службени лист општине Пожега“ бр.8/13), а по овлашћењу начелника ОУ Пожега, Решење број 002987953 2024 06706 000 000 000 001 04 01 од 02.12.2024.год., доноси

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

о немогућности изградње

стамбене зграде са једним станом – 111011,
спратност П+0, кат. пар. бр.831/4 КО Висибаба

1. Подаци о катастарској парцели/локацији

1.1 Према подацима који су у оквиру овог поступка прибављени по службеној дужности са портала Републичког геодетског завода, површина кат. парцеле бр.831/4 КО Висибаба (број извода : 2206), износи 997,00 м2.

1.2 Остали подаци за предметну катастарску парцелу (Копија катастарског плана као и Копија катастарског плана водова), од надлежног РГЗ у овом поступку обједињене процедуре нису прибављани.

2. Подаци о класи и намени објекта

Према Захтеву за издавање локацијских услова и ИДР-у, а у складу са Правилником о класификацији објеката („Службени гласник РС“ бр.22/15), планирана изградња две стамбене зграде са по једним станом разврстана је под класификациони број 111011, категорије А, незахтевни објекти, процентуална заступљеност 100%.

3. Подаци о планском документу

Предметна локација се налази у простору обухваћеним Просторним планом Општине Пожега („Службени лист општине Пожега“ бр.8/13).

4. Намена и правила грађења на основу планског документа

Према условима из важећег урбанистичког плана, увидом у Карту Шема насеља Висибаба, и граф. прилог бр.1-Реферална карта : План намене простора, предметна локација се налази у обухвату осталог земљишта, планиране намене - шуме и шумско земљиште.

Шумско земљиште

На шумском земљишту се не дозвољава изградња која би угрозила основну намену простора. Промена намена шума и шумског земљишта дефинисана је чланом 10 Закона о шумама (Сл.гл. РС број 30/10).

Планом развоја шумског подручја мора бити утврђена свака промена намене шумског земљишта.

Планирана техничка инфраструктура остаје у коридорима постојећих саобраћајница са минималним угрожавањем шумског земљишта. За формирање заштитних шумских појасева на контакту:

- изграђених стамбених зона и планираних привредних зона
- зона планираних за стамбену изградњу и планираних радних зона и
- канала и планираних привредних зона
- минимална ширина је 10,0 m' и то увек у оквиру нестамбених намена.

Објекти који могу да се граде на шумском земљишту, али искључиво на непошумљеним површинама (чистине, пропланци, девастиране површине уз пут и сл.) су :

- објекти за туристичко-рекреативне сврхе;
- пратећи објекти (шанк-барови, настрешнице, одморишта, просторије за опрему и сл.) и објекти за одржавање и експлоатацију шума;
- партерно уређење (одморишта, стазе и сл.).

За изградњу објеката и уређење површина обавезно употребљавати искључиво природне материјале (дрво, камен, шиндра) и традиционалне форме у склађене са окружењем.

Пратећи објекти (шанк-барови, одморишта, просторије за опрему и сл.) могу бити површине до 40 m², максималне спратности П+Пк.

Највеће дозвољене висине настрешница су 7 m'.

Објекти за туристичко-рекреативне сврхе могу бити максималне површине 400 m², максималне спратности П+1 (уз услов да је изградња ових објеката утврђена планом развоја шумског подручја).

Код материјализације објеката изграђених у функцији туризма, рекреације и ловства генерална сугестија је коришћење традиционалних материјала, карактеристичних за народно градитељство овог краја. Ипак, не заобићи и решења која би била огледало времена у коме настају, имајући у виду морфологију терена и окружење.

Правила за коришћење, уређење и заштиту ловишта су:

- санитарни лов у циљу очувања оптималне бројности животиња и спречавања заразних болести;
- забрану свих делатности које мењају услове станишта,
- заштиту ретких и проређених врста дивљачи,
- гајење главних гајених врста дивљачи (јелен обичан, срна, дивља свиња и фазан) и споредних врста дивљачи на "природан" начин за отворена ловишта, до постизања

економског капацитета,

- заштиту дивљачи од болести, предатора, криволова и елементарних непогода (поплава), и
- уређивање ловишта изградњом ловно-техничких објеката, ловних објеката, одржавање просека, ловних путева и комуникација у ловишту.

У ловиштима предвидети и:

- изградњу ловно-техничких објеката у зависности од бројног стања дивљачи, а градити их од природних материјала и уклопити у природни амбијент ловишта,
- ограђивање делова ловишта ради интензивног гајења и заштите и лова дивљачи,
- изградњу ловно - производних објеката и
- подизање ремиза на оним местима у ловишту где нема природних површина које могу да пруже заштиту дивљачи.

Делови планског подручја за које се предвиђа обавезна израда урбанистичког плана или урбанистичког пројекта

Обавезна израда **Плана детаљне регулације** за:

- за све планиране објекте, радне зоне, индустријске зоне, стамбене објекте, које се предвиђају уз јавне путеве обавезна је израда урбанистичког плана,
- изградњу радних и привредних зона;
- за туристичке центре и комплексе,
- изградњу или реконструкције саобраћајних, инфраструктурних и објеката јавне намене за које је потребно утврђивање јавног интереса,
- изградњу станица за снабдевање горивом на државном путу ван насеља,
- изградње објеката и потребних радова на планираним акумулацијама и уређењу простора на подручју зона заштите;
- за експлоатацију и прераду минералних сировина;
- за изградњу локација ветроелектрана;
- **претварања пољопривредног или шумског у грађевинско земљиште** (према условима прописаним овим планом у поглављима 3. Правила уређења и грађења за просторе изван граница грађевинских подручја насеља, 3.2. Пољопривредно земљиште и 3.3. Шумско земљиште).

5. Усклађеност планиране изградње и уређења парцеле са планом

Идејно решење за нову изградњу стамбене зграде са једним станом – 111011, спратности П+0, на кат. пар. бр.831/4 КО Висибаба, урађено од стране DOMUS AUREA, ул. [REDACTED], Пожега, број техничке документације : 16/2026-IDR, место и датум Пожега, фебруар 2026.год., одговорно лице и главни пројектант Ђорђе Павловић м.и.а. Број лиценце: 300 A00876 19, израђено на захтев инвеститора Бранка Чолића (ЈМБГ 0502984791815) из Пожеге, ул.Луке Станића бр.8, није у складу са Просторним планом Општине Пожега („Службени лист општине Пожега“ бр.8/13), у смислу планиране намене простора.

Предметним идејним решењем планирана је изградња стамбеног објекта на неизграђеној парцели која својим обликом, величином и ширином фронта испуњава услове за грађевинску парцелу.

Према условима из важећег урбанистичког плана, увидом у Карту Шема насеља Висибаба, и граф. прилог бр.1-Реферална карта План намене, предметна локација се налази у обухвату осталог земљишта, намене - шуме и шумско земљиште.

На шумском земљишту се не дозвољава изградња која би угрозила основну намену простора. Промена намена шума и шумског земљишта дефинисана је Законом о шумама.

Планом развоја шумског подручја мора бити утврђена свака промена намене шумског земљишта.

Објекти који могу да се граде на шумском земљишту, али искључиво на непошумљеним површинама (чистине, пропланци, девастиране површине уз пут и сл.) су :

- објекти за туристичко-рекреативне сврхе;
- пратећи објекти (шанк-барови, настрешнице, одморишта, просторије за опрему и сл.) и објекти за одржавање и експлоатацију шума;
- партерно уређење (одморишта, стазе и сл.).

Имајући у виду горе наведено, нису испуњени услови за грађење у складу са поднетим захтевом, па се планирани радови према приложеном идејном решењу не могу одобрити.

Изградња се може одобрити у складу са важећим планом, у новом посебном поступку за издавање локацијских услова, тј. инвеститор може поднети нови захтев за издавање локацијских услова у посебном поступку кроз ЦЕОП.

Обавештавамо вас да је на приложеном КТП-у, уписан број парцеле различит од оног која је предмет захтева.

Напомињемо да је на основу чл.6 став 2 тачка 2) Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем ("Сл. гласник РС", бр.96/2023), дефинисано обавезно прилагање доказа о уплати административне таксе за подношење захтева и накнаде за Централну евиденцију. Уз предметни захтев није достављен доказа о уплати административне таксе за подношење захтева и накнаде али је ово одељење због економичности поступка, издало негативне локацијске услове, а не закључак о одбацивању из формалних разлога. Негативни ЛУ садрже и услове за изградњу дефинисаних планом као и Графички прилог, ради јаснијег упознавања обрађивача са положајем регулационе и грађевинске линије.

6. Поука о правном средству

На издате локацијске услове у року од три дана од дана достављања може се изјавити приговор општинском већу преко овог органа или електронским путем кроз централни информациони систем.

ПО начелнице ОУ Пожега,

Драгана Стефановић дипл.инж.арх.

