



РЕПУБЛИКА СРБИЈА

Општина Пожега

Општинска управа

Одељење за урбанизам, грађевинарство,

стамбено-комуналне послове и

заштиту животне средине

Број предмета у е-писарници: 004708598 2025 06706 004 000 351 160

ROP-POZ-15481-LOC-4/2025

28.01.2026. 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 „РАДОВИЋ ЕНТЕРИЈЕР“ ДОО Висибаба, [REDACTED], поднетом преко пуномоћника Добривоја Стевановића 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 Просторног плана општине Пожега («Службени лист Општине Пожега» бр.8/13) издаје

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

за изградњу два специјализована складишта спратности П+1 и П

на катастарским парцелама број 1885/1, 1885/2 и 1886/1, све у КО Висибаба

1. Подаци о катастарској парцели / локацији

1. Према прибављеним подацима из електронске базе катастра непокретности Републичког геодетског завода од 26.01.2026.године, обухваћене парцеле се воде на следећи начин:

Катастарска парцела бр.1885/1 КО Висибаба (Лист непокретности број 2006 КО Висибаба) је укупне површине 7647 м², према врсти земљишта се води као грађевинско земљиште изван грађевинског подручја, а према начину коришћења земљишта се води на следећи начин:

- Број дела парцеле 1 - земљиште под зградом и другим објектом у површини 213 м² (објекат број 1, објекат занатства и личних услуга-производна хала, објекат има одобрење за градњу, а нема одобрење за употребу);
- Број дела парцеле 2 - земљиште под зградом и другим објектом у површини 655 м² (објекат број 2, објекат занатства и личних услуга-производна хала, објекат има одобрење за градњу, а нема одобрење за употребу);
- Број дела парцеле 3 – ливада 5. класе у површини 5233 м² и

- Број дела парцеле 4 – остало вештачки створено неплодно земљиште у површини 1546 м²

Катастарска парцела бр.1885/2 КО Висибаба (Лист непокретности број 769 КО Висибаба) је укупне површине 3895 м², према врсти земљишта се води као пољопривредно земљиште, а према начину коришћења земљишта се води на следећи начин:

- Број дела парцеле 1 - земљиште под зградом и другим објектом у површини 154 м² (објекат број 1, објекат занатства и личних услуга-радионица за прераду дрвета и производњу намештаја, објекат изграђен без одобрења за градњу);
- Број дела парцеле 2 - земљиште под зградом и другим објектом у површини 216 м² (објекат број 2, објекат занатства и личних услуга-столарска радионица, објекат има одобрење за градњу, а нема одобрење за употребу);
- Број дела парцеле 3 - земљиште под зградом и другим објектом у површини 297 м² (објекат број 3, објекат занатства и личних услуга-производна хала, објекат има одобрење за градњу, а нема одобрење за употребу);
- Број дела парцеле 4 - земљиште под зградом и другим објектом у површини 188 м² (објекат број 4, објекат занатства и личних услуга-производна хала, објекат има одобрење за градњу, а нема одобрење за употребу);
- Број дела парцеле 5 - земљиште под зградом и другим објектом у површини 68 м² (објекат број 5, објекат занатства и личних услуга-управна зграда, објекат изграђен без одобрења за градњу);
- Број дела парцеле 6 - земљиште под зградом и другим објектом у површини 38 м² (објекат број 6, објекат занатства и личних услуга-компресорска станица, објекат изграђен без одобрења за градњу) и
- Број дела парцеле 7– ливада 5. класе у површини 2934 м² и

Катастарска парцела бр.1886/1 КО Висибаба (Лист непокретности број 769 КО Висибаба) је укупне површине 1500 м², према врсти земљишта се води као пољопривредно земљиште, а према начину коришћења земљишта се води као ливада 5. класе.

2. У оквиру обједињене процедуре по службеној дужности прибављена је Копија катастарског плана број 952-04-145-26147/2025 од 19.12.2025.године, издата од стране РГЗ- Службе за катастар непокретности Пожега.
3. У оквиру обједињене процедуре по службеној дужности прибављена је Копија катастарског плана водова број 956-307-34289/2025 од 16.12.2025.године, издата од стране РГЗ - Републичког геодетског завода - Одељење за катастар инфраструктуре Ужице. Према прибављеним подацима, на предметној локацији је евидентиран ТК кабл и електро-стуб.

1.4 Уз захтев за издавање локацијских услова приложен је Катастарско-топографски план локације, израђен од Геодетске агенције "АКСИС" Ваљево, Душко Милутиновић ПР, јул 2025. године, оверен од Душко Б. Милутиновић, маст. инж. геодез., лиценца број 01 0528 18.

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. Изузетно, локацијски услови се могу издати и за више катастарских парцела, уз обавезу инвеститора да пре издавања употребне дозволе изврши спајање тих парцела у складу са овим законом. У предметном случају катастарске парцеле број 1885/1, 1885/2 и 1886/1, све у

КО Висибаба имају довољну површину и приступ на јавну саобраћајну површину, па испуњавају услове за грађевинску парцелу.

2. АНАЛИЗА И ОЦЕНА ЗАХТЕВА

ИЗВОД ИЗ ИДР

Обухват пројекта чини парцеле површине 13042 м². Пројектом је предвиђена изградња два специјализована складишта, спратности П+1 и П.

Катастарске парцеле бр.1885/1, 1885/2 и 1886/1 све у КО Висибаба имају индиректан приступ преко кат. парцеле бр.1911 КО Висибаба на јавну саобраћајницу (кат. парцела бр.2123/4 КО Висибаба).

Терен на ком је планирана изградња објекта је под благим нагибом, а на основу визуелног прегледа терена, може се закључити да на терену нема деформацијаи појава које указују на нестабилност терена. Двориште је уређено растињем и стазама. Пешачки и колски прилази објектима налазе се са северне стране парцеле, а смештај за возила је обезбеђен у виду паркинг места. Стазе и тротоари су асфалтирани.

Специјализована складишта су правилног облика, спратности П+1 и П, габарита 16,25×15,25 м и 24,80×20,50 м. Новопројектовани објекат бр.1 је лоциран на источном делу парцеле, док је новопројектовани објекат бр.2 лоциран на југозападном делу парцеле. У оквиру задатог габарита објекта бр.1 пројектовано је на нивоу приземља: магацин, тоалет и степениште, док је на спрату планиран канцеларијски простор са конференцијском салом и чајном кухињом и тоалетом. У новопројектованом објекту бр.2 на нивоу приземља пројектовани су магацин и тоалет. Нето површина објекта бр.1 је 431,01 м², бруто површина објекта бр.1 је 486,68 м². Нето површина објекта бр.2 је 483,36 м², бруто површина објекта бр.2 је 508,00 м².

3. ПОДАЦИ О КЛАСИ И НАМЕНИ ОБЈЕКТА

Према ИДР, а у складу са Правилником о класификацији објекта („Службени гласник РС“ бр.22/15), објекти су разврстани као Затворена складишта - Специјализована складишта затворена с најмање три стране зидовима или преградама, до 1500 м² и П+1, класификациони број 125221, категорија објекта Б (мање захтевни објекти), процентуална заступљеност 100%.

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

Катастарске парцеле број 1885/1, 1885/2 и 1886/1, све у КО Висибаба се налазе изван градског урбанистичког подручја Пожеге, где су правила изградње и уређења локације прописана Просторним планом општине Пожега („Сл. лист општине Пожега“ бр. 8/13).

У оквиру Просторног плана општине је урађена Шема насеља за сеоско насеље Висибаба.

Према **Шеми насеља Висибаба**, обухваћене катастарске парцеле се воде на следећи начин:

- већи део катастарске парцеле број 1885/1 КО Висибаба се налази у грађевинском подручју са наменом постојеће становање, док се мањи део парцеле налази у простору које је дефинисано као остало земљиште са наменом пољопривредно земљиште.
- део катастарске парцеле број 1885/2 КО Висибаба се налази у грађевинском подручју са наменом постојеће становање, док се део парцеле налази у простору које је дефинисано као

остало земљиште са наменом пољопривредно земљиште.

- цела катастарска парцела бр.1886/1 КО Висибаба се налази у простору које је дефинисано као остало земљиште са наменом пољопривредно земљиште.

Имајући у виду да се делови кат. парцела бр.1885/1 и 1885/2 обе у КО Висибаба налазе у грађевинском подручју, и да се кат. парцела 1886/1 КО Висибаба налази тик уз њих, у складу са прелазним и завршним одредбама просторног плана може се одобрити изградња у складу са правилима доминантне намене у окружењу (постојеће рурално становање).

- Намене дефинисане на рефералној карти бр.1 "Намена простора" и на шематским приказима делова насеља представљају преовлађујућу, доминантну намену на том простору, што значи да заузимају најмање 51% површине простора у којој је означена та намена.

Правила уређења и грађења односе се на формирање грађевинских парцела и изградњу нових објеката, доградњу и реконструкцију постојећих објеката.

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 градње као за основну намену.

Објекти пословне намене су компатибилни са становањем и могу се градити у зонама претежно стамбене и стамбено-пословне намене, уколико немају негативног утицаја на животну средину, као што су: пружање интелектуалних услуга, услуга јавних служби у приватном сектору, технички и други сервиси, трговина, угоститељство, традиционални занати и сличне пословне намене.

- У оквиру намене становања (осим код викенд становања), могу се градити:

- стамбени објекти (намена искључиво становање);
- објекти мешовите функције (стамбено-пословни, који осим стамбеног дела садрже и радне-пословне просторије функционално одвојене од становања);
- пословни објекат (садржи просторије за одвијање пословних делатности или одређених врста производних делатности из области производње чије одвијање је дозвољено унутар зоне становања);
- економски објекти за потребе руралног становања;
- помоћни објекти у функцији објеката основне намене.

- Могуће пратеће намене становању: делатности, трговина, занатство, угоститељско, услуге, здравство, дечија и социјална заштита, образовање, култура, верски објекти, комунални и саобраћајни објекти у функцији становања, пословања и снабдевања горивом, мешовито пословање, пољопривредна производња и мала привреда.

- Намене објеката чија градња је забрањена: делатности које вибрацијама, буком, гасовима, мирисима, отпадним водама и другим штетним дејствима могу да угрозе околину и не представљају намену компатибилну претежној намени околине.

- Пословање као део других намена (углавном у оквиру стамбене зоне) - пословни објекат се може градити као појединачни и главни (посебан или у оквиру становања) објекат на грађевинској парцели, уз поштовање свих параметара који важе за изградњу стамбених објеката.

Пословни простор се може организовати у саставу стамбеног објекта или као посебан објекат уколико то организација парцеле дозвољава. Услуге се у склопу стамбених објеката, најчешће налазе у приземљу објекта.

Стамбени простор се може претворити у пословни и то без ограничења површине уз услов да су испуњени хигијенско-санитарни, противпожарни и други услови које захтева одређена делатност.

Могућа је изградња и искључиво пословног објекта на парцели од мин. 600 m².

У оквиру појединачних парцела за потребе властитог домаћинства могу се наћи све врсте услужних делатности, а евентуално мање прозводне делатности.

Мали производни погони су најмање производне јединице које се могу лоцирати у склопу становања или других намена. Баве се претежно терцијалним делатностима, и то су најчешће мале фирме, пекарска и посластичарска производња, електромеханичарске радионице, мања складишта грађевинског материјала и сл, уз могућност организовања производње најнижег нивоа. То су категорије А и Б из правила заштите животне средине.

На парцелама преко 800m², могуће је развијати делатности мање производње категорије А и Б из правила заштите животне средине, као и делатности пољопривредне производње за потребе властитог домаћинства.

- За паркирање возила обезбеђује се простор на сопственој грађевинској парцели изван јавне саобраћајне површине. Потребан број паркинг и гаражних места одређује се по критеријуму 14 паркинг места на 1000 m² корисне површине објекта пословне намене, 6 паркинг места на 1000 m² корисне површине објекта производне намене.
- Зеленило: на властитој парцели мора се обезбедити минимум 5,0м заштитног зеленог појаса по ободу парцеле.
- Одводњавање: решити у границама сопствене парцеле. Површинске воде са једне грађевинске парцеле не могу се усмеравати ка другој грађевинској парцели, нити према јавној површини.
- Ограђивање: грађевинске парцеле на којима се налазе индустријски објекти и остали радни и пословни објекти индустријских зона (складишта, радионице и сл.) могу се ограђивати оградом висине до 2,20 m.
- Термичка заштита: у складу са одредбама Правилника о енергетској ефикасности („Сл. гласник РС“ број 61/11) предвидети одговарајућу термичку заштиту објекта.

ПОСЕБНА ПРАВИЛА ИЗ ПРОСТОРНОГ ПЛАНА

- **Намена зоне:** зона руралног становања
- **Највећи дозвољени индекс заузетости:** 50%
- **Спратност:** максимално П+1+Пк;
- **Најмања површина грађевинске парцеле:** за појединачне пословне објекте у оквиру стамбене зоне (ван радне зоне) минимално:
 - пословање и услуга600m²
 - мање производње (А и Б категорије)800m²
- **Најмања ширина фронта парцеле:** за појединачне пословне објекте минимално:
 - за објекте пословања и услуга16m
 - за слободностојеће објекте мешовитог пословања (становање са пословањем).....18m
 - за слободностојеће објекте мање производње.....20m

Комунално опремање грађевинске парцеле

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

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

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

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.

Фазност изградње

За објекте пословања могућа је фазна реализација, с тим да се пројектном документацијом, обавезно, сагледава и разрађује објекат као целина.

Свака појединачна фаза треба да је функционална целина за себе, која може да функционише неовисно од реализације наредне фазе.

5. услови ИЗГРАДЊЕ објеката и уређења парцеле

1. Подаци о планираним објектима

Објект бр.1

- Врста планираних радова: изградња
- Намена објекта: складиште
- Спратност планираног објекта: П+1
- Габарит објекта: 16,25×15,25 м
- Садржај објекта: приземље-магацин, тоалет и степениште за спрат; спрат-канцеларијски простор са конференцијском салом и чајном кухињом и тоалетом
- Укупна БРГП објекта надземно: 487 м²
- Укупна БРУТО изграђена површина: 487 м²
- Укупна НЕТО површина: 431 м²
- Површина приземља (брuto): 243 м²
- Површина земљишта под објектом/заузетост: 243 м²
- Висина објекта (слеме): 9,30 м
- Спратна висина: 3,80 м
- Облик крова, кровне равни: према ИДР
- Врста обраде крова: према ИДР
- Обрада фасаде: према ИДР
- Положај објекта на парцели: према ИДР
- Приступ објекту: постојећи приступ производном комплексу
- Термичка заштита: у складу са одредбама Правилника о енергетској ефикасности („Службени гласник РС“ број 61/11) предвидети одговарајућу термичку заштиту објекта
- Стабилност објекта : објект пројектовати за осми степен сеизмичности по МКС

Објект бр.2

- Врста планираних радова: изградња
- Намена објекта: складиште
- Спратност планираног објекта: П+0
- Габарит објекта: 24,80×20,50 м
- Садржај објекта: приземље-магацин и тоалет
- Укупна БРГП објекта надземно: 508 м²
- Укупна БРУТО изграђена површина: 508 м²
- Укупна НЕТО површина: 483 м²
- Површина приземља (брuto): 508 м²
- Површина земљишта под објектом/заузетост: 508 м²
- Висина објекта (слеме): 7,05 м
- Спратна висина: 4,95 м
- Облик крова, кровне равни: према ИДР
- Врста обраде крова: према ИДР
- Обрада фасаде: према ИДР
- Положај објекта на парцели: према ИДР
- Приступ објекту: постојећи приступ производном комплексу
- Термичка заштита: у складу са одредбама Правилника о енергетској ефикасности („Службени гласник РС“ број 61/11) предвидети одговарајућу термичку заштиту објекта
- Стабилност објекта : објект пројектовати за осми степен сеизмичности по МКС

Подаци о постојећим објектима на локацији

- Према КТ плану и ИДР на целокупној локацији је изграђено укупно 7 објеката. Према подацима из главне свеске ИДР сви објекти су приземни, укупне површине под објектима 3283м², и то: објекат бр.1-површине 38м², објекат бр.2-површине 69м², хала бр.1-површине 560м², хала бр.2-површине 298м², хала бр.3- површине 868м², хала бр.4-површине 407м² и хала бр.5-површине 1043м².
- Хала бр.4. и хала бр.5 (нумерација из ИДР) нису приказани у катастру, али су њихове површине исказане у ИДР,
- Према ИДР површине свих објеката су ушле у обрачун урбанистичких параметара (степен заузетости парцеле)

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.

5.2 Урбанистички показатељи :

Површина за обрачун коефицијената износи:

- површина комплекса 13042 м² (7647м²+3895м²+1500м²)
- површина под објектима (постојеће 3283м²+планирано 751м²): 4034м²
- индекс заузетости: 30,93% (< 50%-максимални коефицијент одређен Планом)

5.3 Услови уређења парцеле

Озелењавање слободних површина

- Слободне површине затравити и озеленети уз примену садног материјала који не спречав природно проветравање простора у проценту од минимално 30% површине парцеле.

Паркирање

- Паркирање и гаражирање возила је обавезно у оквиру сопствене грађевинске парцеле, изва површине јавног пута, по критеријуму 6 паркинг места на 1000м² објекта производне намене. У конкретном случају за целокупан комплекс потребно је обезбедити 26 паркинг места.

Ограђивање

- Грађевинске парцеле на којима се налазе индустријски објекти и остали радни и пословни објекти индустријских зона (складишта, радионице и сл.) могу се ограђивати зиданом оградом висине до 2,20 m. Врата и капије на уличној огради не могу се отворати ван регулационе линије

Одводњавање и нивелација

Површинске воде одводе се са парцеле слободним падом према риголама, односно према улици (код регулисане канализације) 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 изградњ потребно је обезбедити све објекте на парцели као и суседне објекте у погледу статичк стабилности.

Одлагање отпада

Одлагање комуналног отпада врши се у одговарајуће посуде/контејнере смештене на погодним приступним локацијама у склопу парцеле. Одлагање осталог генерисаног отпада – према посебним прописима.

Одвођење отпадних вода

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 септичке јаме - у складу са условима из плана. Непропусна септичка јама не сме бити пуштена у функцију док се не изврши технички пријем од стране овлашћених органа. Исту је неопходно периодично празнити.

6. УСЛОВИ ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ/ ПРИКЉУЧЕЊЕ НА ИНФРАСТРУКТУРУ

Саобраћајна инфраструктура: приступ локацији са јавне саобраћајнице (општински пут - кат. парцела бр.2123/4 КО Висибаба) је индиректан, преко кат. парцеле бр.1911 КО Висибаба.

Према Одлуци о утврђивању назива улица и засеока на територији општине Пожега (Службени лист општине Пожега бр.10/2020), кат. парцела бр.1911 КО Висибаба представља део улице Будимира Милутиновића („Улица почиње од предложене Улице бр. 21, од кп 1911, између кп 1880/2 и кп 1910, пролази дуж целе кп 1911, прати део кп 1885/1 и завршава се на кп 1885/1, између кп 1886/1 и кп 1886/11 у КО Висибаба, одређује се назив: УЛИЦА БУДИМИРА МИЛУТИНОВИЋА“).

За приступ локацији са јавне саобраћајнице прибављени су Технички услови за пројектовање и прикључење број 10-944/25 од 30.12.2025.године, издати од надлежног ЈП „Развојна агенција“ Пожега.

Електро-енергетска инфраструктура – на захтев за издавање услова за пројектовање, надлежна „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд, Огранак Електродистрибуција Ужице је издала Услове за пројектовање и прикључење број 2561200-D-09.20.-533110/2-25 од 09.01.2026.године. 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.

У предметном акту „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд, Огранак Електродистрибуција Ужице, поред осталих услова наведено је и следеће:

„ На основу увида у идејно решење бр. 26/2025-IDR од 11.2025, копију плана за катастарску парцелу и извод из катастра водава, **издају се ови услови уз констатацију да изградња објекта није могућа без испуњења додатног услова:**

- Преко парцеле предвиђене за градњу објекта прелазе надземни водови: 10 kV изведен голим (AlČе) проводником и 1 kV изведен голим (AlČе) проводником и самоносећим кабловским снопом, који су 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“.

Услови прикључења на водовод/канализацију - нису прибављани у овој процедури, из разлога што је идејним решењем дефинисано да ће се за потребе планираних објеката користити постојећи прикључци.

Заштита од пожара - У свему према Условима заштите од пожара 07.31.1 број: 217-28-2052/25 од 26.12.2025.године, издатим од стране Министарства унутрашњих послова – Сектор за ванредне ситуације – Одељење за ванредне ситуације у Ужицу.

Телекомуникациона инфраструктура – у свему према Техничким условима деловодни бр.5600/1-2026 БТ од 08.01.2026.године, издатим од стране Телеком Србија, Предузеће за телекомуникације а.д., Сектор за мрежне операције, Служба за планирање и изградњу мреже Крагујевац, Одељење за планирање и изградњу мреже Ужице, Пријеполје.

У условима је између осталог наведено следеће:

„Преко планиране парцеле за изградњу објекта, налазе се ТК каблови мреже Телеком-а, који је могуће заштитити уколико буду угрожени широким откопом у току припремних радова за градњу или прикључењем објекта на инфраструктуру других корисника вода, струја, канализација, и приступна саобраћајница и сл.

Планираним радовима не сме доћи до угрожавања механичке стабилности и техничких карактеристика постојећих ТК објеката и каблова, ни до угрожавања нормалног функционисања ТК саобраћаја, и мора увек бити обезбеђен адекватан приступ постојећим кабловима ради њиховог редовног одржавања и евентуалних интервенција.

Пре почетка извођења радова, након издавања локацијских услова за изградњу предметног објекта, а пре подношења захтева за издавање грађевинске дозволе потребно је ОБАВЕЗНО је у сарадњи са надлежном службом „Телеком Србија” а.д. (контакт особа: је Јевтовић Александар, задужен за приступну мрежу у Пожеги, бр. тел. 3816-345 или 064-614-1389, а за оптичке каблове Златко Мирковић тел. 064-612-1791 Руководилац за оптичку инфраструктуру Ужице) извршити идентификацију и обележавање трасе постојећих подземних ТК каблова Телеком-а у зони планираних радова (помоћу инструмента трагача каблова и по потреби пробним ископима на траси), како би се утврдио њихов тачан положај, дубина и дефинисали коначни услови заштите, услови и начин измештања, уколико буду угрожени изградњом или прикључењем објекта на инфраструктуру других корисника (струја, вода, канализација, приступна саобраћајница и сл.).

Сви наведени 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- пројекта за које се може захтевати процена утицаја на животну средину, утврђене Уредбом о утврђивању листе пројекта за које је обавезна процена утицаја и листе пројекта 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 објекта.

8. ЗАШТИТА НЕПОКРЕТНИХ КУЛТУРНИХ И ПРИРОДНИХ ДОБАРА

Уколико се при изградњи/земљаним радовима наиђе на археолошки материјал извођач/инвеститор је дужан да обустави радове и обавести надлежну службу заштите. Сходно члану 109. Закона о културним добрима ("Сл. гласник РС", бр. 71/94, 52/2011 - др. закони, 99/2011 - др. закон, 6/2020 - др. закон, 35/2021 - др. закон, 129/2021 – др. закон и 76/2023 – др. закон), обавеза извођача радова је да уколико наиђе на археолошко налазиште или археолошке предмете, одмах прекине радове и обавести надлежни завод и да предузме мере да се налаз не оштети, не уништи и да се сачува на месту и у положају у коме је откривен.

Такође, сходно одредбама Закона о заштити природе ("Сл. гласник РС", бр. 36/2009, 88/2010, 91/2010 – испр., 14/2016, 95/2018 – др. закон и 71/2021), обавеза је инвеститора/извођача радова да, уколико се у току извођења радова наиђе на природно добро које је геолошко – палеонтолошког или минералошко – петролошког порекла, а за које се претпоставља да има својство споменика природе, о томе обавести министарство надлежно за послове животне средине и да предузме све мере како се природно добро не би оштетило до доласка овлашћеног лица.

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

Увидом у Идејно решење констатовано је да није предвиђено уклањање објеката.

10. ПРОМЕНА НАМЕНЕ ПОЉОПРИВРЕДНОГ ЗЕМЉИШТА

Према подацима из катастра, катастарска парцела бр.1885/1 КО Висибаба се према врсти земљишта води као грађевинско земљиште изван грађевинског подручја, док се катастарске парцеле бр.1885/2 и бр.1886/1 КО Висибаба према врсти земљишта воде као пољопривредно земљиште.

Према ИДР, кат. парцеле бр.1885/1, 1885/2 и 1886/1 све у КО Висибаба чине јединствену грађевинску парцелу (урбанистички коефицијенти рачунати на целокупну површину три обухваћене катастарске парцеле), на којој је изграђено укупно 7 објеката и планира се изградња још два објекта, укупно 4.034 м² под објектима. Потребно је извршити спајање предметних катастарских парцела у јединствену грађевинску парцелу, и промену намене пољопривредног у грађевинско земљиште, тако да површина грађевинског земљишта буде минимално 8068 м² за цео комплекс.

11. ПОСЕБНИ УСЛОВИ

- Решити статус постојећих објеката на парцели (на предметној локацији је изграђено 7 објеката, од којих неки нису евидентирани у катастру, док неки немају употребну дозволу).
- Извршити спајање обухваћених кат. парцела, најкасније до подношења захтева за употребну дозволу за планиране објекте.
- Планирани објекат бр.2 се према ИДР налази на удаљености од границе парцеле мањој од планом предвиђене. Уз захтев за издавање грађевинске дозволе доставити сагласност власника суседне кат. парцеле за изградњу објекта бр.2 на удаљености мањој од планом предвиђене.
- Техничку документацију – Пројекат за грађевинску дозволу, са свим обавезним деловима ПГД, урадити у потпуности у складу са издатим условима имаоца јавних овлашћења (Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд, Огранак Електродистрибуција Ужице, Министарство унутрашњих послова – Сектор за ванредне ситуације – Одељење за ванредне ситуације Ужице, ЈП „Развојна агенција“ Пожега и „Телеком“ ад Ужице).
- У пројекту за грађевинску дозволу исправити техничке грешке из ИДР (број потребних паркинг места је 26 ПМ у односу на изграђеност целокупног комплекса, урбанистички степен заузетости парцеле), и допунити исти положајем објекта септичке јаме за прихватање отпадне воде из објеката.
- У ИДР нису дати подаци о постојећој септичкој јами и њеном положају у комплексу. Уколико за изградњу постојеће септичке јаме није издато одобрење-решење по члану 145. Закона о планирању и изградњи, у даљој инвестиционо-техничкој документацији (ПГД) приложити техничке карактеристике септичке јаме и приказати је на графичком прилогу ИДР-а, ради прибављања дозволе за помоћни објекат (септичка јама) у склопу јединствене грађевинске дозволе за складишне објекте.
- 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.

- 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.
- 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.-533110/2-25 од 09.01.2026.године, издатим од стране „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд, Огранак Електродистрибуција Ужице.
- Пре почетка извођења радова, након издавања локацијских услова за изградњу предметних објеката, а пре подношења захтева за издавање грађевинске дозволе, потребно је ОБАВЕЗНО да у сарадњи са надлежном службом „Телеком Србија” а.д. (контакт особе: наведено у акту Телекома) извршити идентификацију и обележавање трасе постојећих подземних ТК каблова Телеком-а у зони планираних радова (помоћу инструмента трагача каблова и по потреби пробним ископима на траси), како би се утврдио њихов тачан положај, дубина и дефинисали коначни услови заштите, услови и начин измештања, уколико буду угрожени изградњом или прикључењем објекта на инфраструктуру других корисника (струја, вода, канализација, приступна саобраћајница и сл.).
- У складу са чланом 135. став 1. Закона о планирању и изградњи, уз захтев за издавање решења о грађевинској дозволи, доставља се Решење о сагласности на План управљања отпадом. Сагласност на план управљања отпадом даје орган ЈЛС надлежан за заштиту животне средине. Садржина Плана управљања отпадом регулисана је чланом 7. Уредбе. Садржина Плана управљања отпадом регулисана је чланом 7. 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.

12. РОК ВАЖНОСТИ ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА

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

13. ДОКУМЕНТАЦИЈА ПРИЛОЖЕНА УЗ ЗАХТЕВ ЗА ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

- Катастарско-топографски план локације, израђен од Геодетске агенције "АКСИС" Ваљево, Душко Милутиновић ПР, јул 2025. године, оверен од Душко Б. Милутиновић, маст. инж. геодез., лиценца број 01 0528 18.
- Доказ о уплати такси (накнада за ЦЕОП и Републичка административна такса)

- Идејно решење (dwg и pdf формат), 0-Главна свеска и 1-Пројекат архитектуре, број техничке документације 26/2025-ИДР, Пожега, новембар 2025.године, урађено од стране СГР „Arm Projekt“ Пожега, Добривоје Стевановић ПР, [REDACTED], главни пројектант Добривоје Стевановић, диг, број лиценце 310 L601 12
- Пуномоћје

14. 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).

15. 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.

16. САСТАВНИ ДЕО ИЗДАТИХ ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА ЈЕ

- Идејно решење (dwg и pdf формат), 0-Главна свеска и 1-Пројекат архитектуре, број техничке документације 26/2025-ИДР, Пожега, новембар 2025.године, урађено од стране СГР „Arm Projekt“ Пожега, Добривоје Стевановић ПР, [REDACTED], главни пројектант Добривоје Стевановић, диг, број лиценце 310 L601 12
- Сви наведени услови имаоца јавних овлашћења 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

