

Градско веће града Ваљева, решавајући о приговору Републичког урбанистичког инспектора, Одељења Републичке урбанистичке инспекције, Министарства грађевинарства, саобраћаја и инфраструктуре на Локацијске услове број ROP-VAL-25819-LOC-1/2025, заводни број: 350-667/2025-07 од 25.09.2025. године, за изградњу стамбеног објекта на к.п. бр. 848/42 К.О. Дивчибаре издате од стране Градске управе града Ваљева, Одељења за урбанизам, грађевинарство, саобраћај и заштиту животне средине, Одсека за урбанизам, саобраћај и обједињену процедуру, на основу члана 170. став (1) тачка 1) Закона о општем управном поступку („Службени гласник РС” број 18/16, 95/18-аутентично тумачење и 2/23- Одлука УС РС) и члана 57. став 1. тачка 5. Статута града Ваљева (“Службени гласник града Ваљева” број 5/19) на седници одржаној дана _____ 2025. године, донело је

РЕШЕЊЕ

ОДБИЈА СЕ приговор Републичког урбанистичког инспектора, Одељења Републичке урбанистичке инспекције, Министарства грађевинарства, саобраћаја и инфраструктуре на Локацијске услове број ROP-VAL-25819-LOC-1/2025, заводни број: 350-667/2025-07 од 25.09.2025. године, за изградњу стамбеног објекта на к.п. бр. 848/42 К.О. Дивчибаре издате од стране Градске управе града Ваљева, Одељења за урбанизам, грађевинарство, саобраћај и заштиту животне средине, Одсека за урбанизам, саобраћај и обједињену процедуру као неоснован.

Образложење

Градска управа града Ваљева, Одељење за урбанизам, грађевинарство, саобраћај и заштиту животне средине, Одсек за урбанизам, саобраћај и обједињену процедуру, поступајући по захтеву Лазић Мијодрага, ул. Цетињска бр. 1. и Лазић Слободана, ул. Попарски пут бр. 36, поднетог преко пуномоћника Алексић Филипа, издало је Локацијске услове за изградњу стамбеног објекта на к.п. бр. 848/42 К.О. Дивчибаре, број ROP-VAL-25819-LOC-1/2025, заводни број: 350-667/2025-07 од 25.09.2025. године.

Приговор на локацијске услове из става 1. поднео је Републички урбанистички инспектор Одељења Републичке урбанистичке инспекције Министарства грађевинарства, саобраћаја и инфраструктуре под бр. 004245114 2025 14810 009 011 042 002 од 24.10.2025. године.

У приговору се наводи да је ово министарство поступајући по захтеву Удржења грађана одрживе Дивчибаре Кајмакчаланска 14. Београд (Звездара) а на основу чл.173 ст.1. тачка 3. и чл.174 ст.1. тачка 2. Закона о планирању и изградњи извршило ванредни инспекцијски надзор у предмету горе наведених локацијских услова и утврдило следеће чињенично стање:

Увидом у услове имаоца јавних овлашћења, прибављених у поступку обједињене процедуре за издавање локацијских услова утврђено је следеће:

1/ЈКП "ВОДОВОД ВАЉЕВО" ВАЉЕВО СЕКТОР ТЕХНИЧКО ПРОЈЕКТАНТСКИХ ПОСЛОВА Бр. 01-6012/2 од 03.09.2025.год.- ИЗВОД ИЗ УСЛОВА:

"НАПОМЕНА:

ВОДОВОД:

Не постоје услови за прикључење парцеле на јавну водоводну мрежу јер поред поменуте парцеле иста није изграђена.

КАНАЛИЗАЦИЈА:

Не постоје услови за прикључење на мрежу фекалне канализације јер поред поменуте парцеле иста није изграђена.

ЈКП " Водовод " Ваљево не издаје услове за септичке јаме, био јаме нити врши контролу, пражњење и одржавање истих."

2.ЈАВНО ВОДОПРИВРЕДНО ПРЕДУЗЕЋЕ "СРБИЈАВОДЕ" Београд, Водопривредни центар "Морава" Ниш, Секција "Ужице" Ужице, Број: 9392/1 Датум: 24.09.2025. год.- ИЗВОД ИЗ УСЛОВА " Прикључак за водоснабдевање објекта не може се извршити на јавни водовод насеља према условима надлежног ЈКП. Пројектом се планира изградња резервоара $V= 80 \text{ m}^3$, ради задовољења потреба за хидрантском мрежом и за потребе санитарне воде.

Фекална канализација се скупља из објекта и одводи се сабирном канализационом мрежом 160 mm која ће фекалне воде одвести до мини постројења за прераду отпадних вода. Постројење за прераду отпадних вода се димензионише према броју потрошача и након прераде се одводе у сабирни резервоар за прикупљање прерађених вода, које се повремено празни специјалним возилима.

Незагађена атмосферска вода са кровних површина спушта се до терена, а одатле се спроводи на зелену површину у оквиру парцеле или евентуално други реципијент (поток, путни канал и сл).

Вода са приступних саобраћајница се риголом и шахтом скупља у сепаратору нафтних деривата и уља, где се након третирања испушта у сабирни резервоар. Тип сепаратора је AS VARIO капацитета 5/15 l/s са уграђеним bypass-ом, због велике количине атмосферских вода. Сепаратор се празни према потреби од стране овлашћеног сакупљача опасног отпада.

Најближи водоток предметној локацији је изворишна притока реке Бела Каменица, тј. на око 330 m од локације. Деоница реке Бела Каменица у овом делу није обухваћена Оперативним планом одбране од поплава Републике Србије, које спроводи ЈВП „Србијаводе“.

Није потребна изградња Оперативног плана одбране од поплава."

Увидом у плански документ планирано је да "До изградње водоводне мреже снабдевање водом је могуће из бунара. Када се изгради систем водовода и канализације објекти се морају прикључити на исти, а септичке јаме и бунари укинути."

Републичка урбанистичка инспекција овог министарства, увидом у локацијске услове, Идејно решење које чини саставни део локацијских услова и

услове имаоца јавних овлашћења констатује да није предвиђена изградња бунара како је то прописано планским документом, већ резервоара за воду, што је у супротности с планским документом, Измене и допуне ПГР за туристички центар Дивчибаре (Сл. гл. града Ваљева бр. 2/15 и 4/2019) и Измене и допуне ПГР за туристички центар Дивчибаре - трећа измена (Сл. гл. града Ваљева бр. 10/2022 и 1/2023).

2/ Увидом у плански документ Измене и допуне ПГР за туристички центар Дивчибаре (Сл. гл. града Ваљева бр. 2/15 и 4/2019) и Измене и допуне ПГР за туристички центар Дивчибаре - трећа измена (Сл. гл. града Ваљева бр. 10/2022 и 1/2023) и увидом у услове које је ИЈО ЈКП "Видрак" Ваљево бр. 01-1917/1-25 дана 25.04.2024. издао за потребе израде Урбанистичког пројекта у вези прикупљања и одвожења отпада, републичка урбанистичка инспекција констатује да су услови имаоца јавних овлашћења у супротности са планским документом (ова инспекција је на ову супротност указивала и у поступку потврђивања Урбанистичког пројекта) у следећем:

- Изменама и допуна ПГР за туристички центар Дивчибаре („Сл. гласник града Ваљева“ бр. 2/2015) у делу „II.10. Услови за прикупљање и одношење отпада“, наводи се да „Основни услов је да се примарно сакупљање отпада врши у затвореном простору, без обзира на намену објекта, у посебно одређеним просторијама или у објектима такозваног кућног смећа.“, такође се наводи „Објекат треба да је на бетонској подлози подигнут изнад те подлоге за мин 15cm, због прања. Конструкција, зидови, кровна конструкција и покривач су дрвени. Фасадна облога је од дрвених талпи које треба да буду постављене тако да штите од ветра али и омогућавају природно проветравање.

- Услови ИЈО ЈКП "Видрак" Ваљево бр. 01-1917/1-25 дана 25.04.2024.године на основу Одлуке о управљању комуналним отпадом (Службени гласник града Ваљева 21/19) ” потребно је обезбедити простор за смештај 2 контејнера запремине 1.1 м3....”

- Увидом у локацијске услове ROP-VAL-25819-LOC-1/2025 Заводни број: 350-667/2025- 07 од 25.09.2025. године, за изградњу стамбеног објекта на к.п. бр. 848/42 К.О.Дивчибаре, утврђено је да су у поступку обједињене процедуре прибављени услови за озелењавање и прикупљање и одношење отпада од ИЈО ЈКП "Видрак" Ваљево бр. 01-4583/1-25 дана 05.09.2025. на основу Измене и допуне Сепарата о техничким условима изградње (Сл.гласник града Ваљева број 18/2024).

На основу напред наведеног, Републичка урбанистичка инспекција констатује неусаглашеност Измене и допуне Сепарата о техничким условима изградње (Сл.гласник града Ваљева број 18/2024) са важећим планским документом Измене и допуне ПГР за туристички центар Дивчибаре (Сл. гл. града Ваљева бр. 2/15 и 4/2019) и Измене и допуне ПГР за туристички центар Дивчибаре - трећа измена (Сл. гл. града Ваљева бр. 10/2022 и 1/2023) те сходно члану 9. тачка 6. Уредбе о локацијским условима (Службени гласник РС 87/23), и Закону о планирању и изградњи, локацијски услови ROP-VAL-25819-LOC-1/2025 Заводни број: 350-667/2025-07 од 25.09.2025. године, за изградњу стамбеног објекта на к.п.

бр. 848/42 К.О.Дивчибаре су у супротности са одредбама важећег планског документа и Закона о планирању и изградњи.

Такође, Републичка урбанистичка инспекција констатује да објекти за прикупљање и одношење смећа како је то дефинисано планским документом, треба да буду сагледани у обрачуну индекса заузетости парцеле.

Због свега напред наведеног ова инспекција предлаже надлежном органу да усвоји приговор и поништи издате Локацијске услове ROP-VAL-25819-LOC-1/2025 Заводни број: 350-667/2025-07 од 25.09.2025. године, за изградњу стамбеног објекта на к.п. бр. 848/42 К.О.Дивчибаре издати од Градске управе града Ваљева, Одељења за урбанизам, грађевинарство, саобраћај и заштиту животне средине Одсек за урбанизам, саобраћај и обједињену процедуру.

Првостепени орган је овом органу доставио списе предмета број 350-667/2025-07 са одговором на приговор.

У достављеном одговору наводи се:

Републичка урбанистичка инспекција овог министарства, увидом у локацијске услове, Идејно решење које чини саставни део локацијских услова и услове имаоца јавних овлашћења констатује да није предвиђена изградња бунара како је то прописано планским документом, већ резервоара за воду, што је у супротности с планским документом, Измене и допуне ПГР за туристички центар Дивчибаре (Сл. гл. града Ваљева бр. 2/15 и 4/2019) и Измене и допуне ПГР за туристички центар Дивчибаре - трећа измена (Сл. гл. града Ваљева бр. 10/2022 и 1/2023).

2. Увидом у плански документ Измене и допуне ПГР за туристички центар Дивчибаре (Сл. гл. града Ваљева бр. 2/15 и 4/2019) и Измене и допуне ПГР за туристички центар Дивчибаре - трећа измена (Сл. гл. града Ваљева бр. 10/2022 и 1/2023) и увидом у услове које је ИЈО ЈКП "Видрак" Ваљево бр. 01-1917/1-25 дана 25.04.2024. издао за потребе израде Урбанистичког пројекта у вези прикупљања и одвожења отпада, републичка урбанистичка инспекција констатује да су услови имаоца јавних овлашћења у супротности са планским документом (ова инспекција је на ову супротност указивала и у поступку потврђивања Урбанистичког пројекта) у следећем:

- Изменама и допуна ПГР за туристички центар Дивчибаре ("Сл. гласник града Ваљева" бр. 2/2015) у делу "П.10. Услови за прикупљање и одношење отпада", наводи се да "Основни услов је да се примарно сакупљање отпада врши у затвореном простору, без обзира на намену објекта, у посебно одређеним просторијама или у објектима такозваног кућног смећа." Такође се наводи "Објект треба да је на бетонској подлози подигнут изнад те подлоге за мин. 15см, због прања. Конструкција, зидови, кровна конструкција и покривач су дрвени. Фасадна

облога је од дрвених талпи које треба да буду постављене тако да штите од ветра али и омогућавају природно проветравање.

Услови ИЈО ЈКП "Видрак" Ваљево бр. 01-1917/1-25 дана 25.04.2024.године на основу Одлуке о управљању комуналним отпадом (Службени гласник града Ваљева 21119)" потребно је обезбедити простор за смештај 2 контејнера запремине 1 м³...."

Увидом у локацијске услове ROP-VAL-25819-LOC-1/2025 Заводни број: 350-667/2025-07 од 25.09.2025. године, за изградњу стамбеног објекта на к.п. бр. 848/42 КО Дивчибаре, утврђено је да су у поступку обједињене процедуре прибављени услови за озелењавање и прикупљање и одношење отпада од ИЈО ЈКП "Видрак" Ваљево бр. 01-4583/1-25 дана 05.09.2025. на основу Измене и допуне Сепарата о техничким условима изградње (Сл.гласник града Ваљева број 18/2024).

На основу напред наведеног, Републичка урбанистичка инспекција констатује неусаглашеност Измене и допуне Сепарата о техничким условима изградње (Сл.гласник града Ваљева број 18/2024) са важећим планским документом Измене и допуне ПГР за туристички центар Дивчибаре (Сл. гл. града Ваљева бр. 2/15 и 4/2019) и Измене и допуне ПГР за туристички центар Дивчибаре -трећа измена (Сл. гл. града Ваљева бр. 10/2022 и 1/2023) те сходно члану 9. тачка б. Уредбе о локацијским условима (Службени гласник РС 87/23) и Закону планирању и изградњи, локацијски услови ROP-VAL-25819-LOC-1 /2025 Заводни број: 350-667/2025-07 од 25.09.2025 године, за изградњу стамбеног објекта на к.п. бр. 848/42 КО Дивчибаре су у супротности са одредбама важећег планског документа и Закона о планирању и изградњи.

Такође, Републичка урбанистичка инспекција констатује да објекти за прикупљање и одношење смећа како је то дефинисано планским документом, треба да буду сагледани у обрачуну индекса заузетости парцеле.

Због свега напред наведеног ова инспекција предлаже надлежном органу да усвоји приговор и поништи издате Локацијске услове ROP-VAL-25819-LOC-1/2025 Заводни број: 350-667/2025-07 од 25.09.2025. године, за изградњу стамбеног објекта на к.п. бр. 848/42 КО Дивчибаре издати од Градске управе града Ваљева, Одељења за урбанизам, грађевинарство, саобраћај и заштиту животне средине Одсек за урбанизам, саобраћај и обједињену процедуру.

У односу на приговор Урбанистичког инспектора дајемо следеће мишљење:

Чланом 60. и 63. Закона о планирању и изградњи прописано је и:

Урбанистичким пројектом за урбанистичко-архитектонску разраду локације

може се утврдити промена и прецизно дефинисање планираних намена у оквиру планом дефинисаних компатибилности, у складу са капацитетима инфраструктуре у оквиру капацитета који су опредељени планским документом, према процедури за потврђивање урбанистичког пројекта утврђеној овим законом.

Комисија за планове дужна је да, у року од осам дана од дана пријема, размотри све примедбе и сугестије са јавне презентације, изврши стручну контролу и утврди да ли је урбанистички пројекат у супротности са планом ширег подручја, о чему сачињава писмени **извештај са предлогом о прихватању или одбијању урбанистичког пројекта, који је обавезујући за надлежни орган.**

Наиме, сходно Члану 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, грађевинску и употребну дозволу издаје, а пријаву радова потврђује, у складу са актима и другим документима из члана 8б овог закона.**

У складу са Уредбом о локацијским условима:

Надлежни орган у локацијским условима даје списак услова за пројектовање и прикључење из става 2. тачка 8) овог члана, **који су саставни део тих локацијских услова**, са означањем издаваоца, времена издавања и броја под којим су ти услови издати, као и листу споразума које је инвеститор по тим условима дужан да закључи како би објекат који гради могао бити прикључен на инфраструктуру, уз навођење фазе у обједињеној процедури у којој такав уговор треба да достави инвеститор. **Надлежни орган у локацијске услове не преписује садржај услова за пројектовање и прикључење са списка, али може давати додатна појашњења у вези са обавезама из тих услова, које су услов за накнадно издавање грађевинске, односно употребне дозволе.**

Чланом 12. Правилника о обједињеној процедури:

Надлежни орган је дужан да изда локацијске услове у складу са прописом којим се уређује издавање локацијских услова, у року од пет радних дана од дана достављања услова за пројектовање и прикључење, издатих по захтеву из члана 11. став 1. овог правилника.

Ако ималац јавних овлашћења достави надлежном органу обавештење да не може да изда услове за пројектовање и прикључење због недостатака у садржини идејног решења достављеног уз захтев за издавање локацијских услова, надлежни орган без одлагања одбацује захтев за издавање локацијских услова у складу са чланом 8. став 2. овог правилника.

Сходно датим ставовима, **Надлежни орган у локацијским условима даје списак услова за пројектовање и прикључење** из става 2. тачка 8) овог члана, **који су саставни део тих локацијских услова**

ПУ садрже тачан списак и број услова са датумом.

Недостатак Идејног решења да се не могу издати услови од ИЈО нисмо добили а услове ИЈО смо добили сходно цитираним ставом Правилника.

Надлежни орган се не упушта у услове ИЈО, али пројектанти су обавезни да их поштују и уграде у техничку документацију.

Наиме, идејно решење за издавање ЛУ се ради на основу планске документације и потврђеног УП у којем је дато прелазно решење водоводне и канализационе мреже у условима Водовода и ЈВП Србијаводе и где је планирано прикључење на те мреже и по плану када се стекну услови.

Резервоаре граде и планирају сви објекти јер водовод даје притисак и капацитет у односу на капацитет језера а у изградњи је водоводна мрежа (која је у пробном раду са новим резервоарима и капацитетима) а уз потребне дозволе из дубоких бушотина (бунара) где је град инвеститор.

Бушотине појединачних корисника у простору Дивчибара где и нема плитких бунара, бунари на Дивчибарама (дубоки -артерски) су део стручњака и озбиљних процедура прописаних Законом о рударству и геолошким истраживањима.

Комисија је то прихватила као прелазно решење и сматрала је да није у супротности са планом и струком јер и када има бушотина (бунар) мора се градити и резервоар.

Планом је прописано следеће у односу на став Урбанистичког инспектора да објекти за прикупљање и одношење смећа треба да буду сагледани у обрачуна индекса заузетости парцеле:

УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДЊУ ДРУГИХ ОБЈЕКТА НА ИСТОЈ ГРАЂЕВИНСКОЈ ПАРЦЕЛИ

На свим грађевинским парцелама дозвољена је изградња више објеката у функцији претежне намене. Објекти могу да буду повезани тремовима или другом врстом суве везе, уз услов да је та веза транспарентна. Минимално растојање између два објекта је 5 m.

Забрањена је изградња гаража, котларница и остава свих врста ван габарита главног објекта на парцелама следеће намене:

- централни комерцијално-туристички садржаји;
- виле, апартмани и пансиони (осим за објекте сталног становања становништва које има пребивалиште на подручју овог плана);
- викенд насеље и
- угоститељско-услужни садржаји.

Индекс заузетости у делу предвиђеном за грађење рачуна на начин како је прописано овим планским документом. «Индекс заузетости парцеле („Из”) је однос габарита хоризонталне пројекције објекта и укупне површине грађевинске парцеле, изражен у %. У индекс заузетости парцеле не улази хоризонтална пројекција стрехе. Подземна етажа може бити већа од надземне уколико је у функцији гараже или помоћних садржаја као што су оставе, техничке просторије, кухињске просторије, спа и сл, али не сме да заузима више од 80% површине парцеле.»

Како план има различите ставове и да не дође до изградње дрвених помоћних објекта који су забрањени Планом а инвеститори нису обавезни да у оквиру објекта за ту намену имају посебну просторију у објекту. Комисије није инсистирала на помоћним дрвеним објектима осим на типским контејнерима са поклопцима и простором за њих и сматрала да није у супротности са планом.

Простори за кућни отпад (типски контејнери са поклопцима на бетонској подлози подигнут изнад те подлоге за мин . 15cm, због прања како наводи план) не улазе у заузетост парцеле јер је „Забрањена је изградња гаража, котларница и остава свих врста ван габарита главног објекта”

На наводе инспектора да су услови имаоца јавних овлашћења у супротности са планским документом потребно је да се изјасне имаоци јавног овлашћења, сходно Закону о планирању и изградњи -Надлежни орган се не упушта у услове ИЈО.

Склапање уговора недостајуће инфраструктуре треба да се пропише и предлаже при издавању услова ИЈО како је Законом и прописано. Надлежни орган за издавање аката за изградњу наводи у Локацијским условима предметну обавезу на основу услова ИЈО уколико је наведена.

У односу на планирану инфраструктуру у урбанистичким плановима постоје одређени услови ИЈО који нису у складу са планираном инфраструктуром у оквиру Планске документације и у условима изостају предлози за уговоре недостајуће инфраструктуре о чему је Комисија за планове обавештавала Градско веће у предходном периоду.

Наиме Локацијски услови су издати сходно потврђеним Урбанистичким пројектом који садржи и услове ИЈО, такође саставни део издатих локацијских услова су конкретни услови ИЈО у којима се сходно Закону о планирању и изградњи прописује (предлаже) склапање или не склапање уговора недостајуће инфраструктуре.

Комисија за планове града Ваљева, након разматрања приговора Републичког урбанистичког инспектора и увида у оспорене локацијске услове, донела је на седници одржаној на дан 12.12.2025. године, под бројем 06-78/2025-04, Стручно мишљење поводом поднетог приговора.

У Стручном мишљењу Комисија за планове града Ваљева дала је своје мишљење по поднетом приговору и то:

Републичка урбанистичка инспекција овог министарства, увидом у локацијске услове, Идејно решење које чини саставни део локацијских услова и услове имаоца јавних овлашћења констатује да није предвиђена изградња бунара како је то прописано планским документом, већ резервоара за воду, **што је у супротности** с планским документом, Измене и допуне ПГР за туристички центар Дивчибаре (Сл. гл. града Ваљева бр. 2/15 и 4/2019) и Измене и допуне ПГР за

туристички центар Дивчибаре -трећа измена (Сл. гл. града Ваљева бр. 10/2022 и 1/2023).

2. Увидом у плански документ Измене и допуне ПГР за туристички центар Дивчибаре (Сл. гл. града Ваљева бр. 2/15 и 4/2019) и Измене и допуне ПГР за туристички центар Дивчибаре - трећа измена (Сл. гл. града Ваљева бр. 10/2022 и 1/2023) и увидом у услове које је ИЈО ЈКП "Видрак" Ваљево бр. 01-1917/1-25 дана 25.04.2024. издао за потребе израде Урбанистичког пројекта у вези прикупљања и одвожења отпада, републичка урбанистичка инспекција констатује да су услови имаоца јавних овлашћења у супротности са планским документом (ова инспекција је на ову супротност указивала и у поступку потврђивања Урбанистичког пројекта) у следећем:

- Изменама и допуна ПГР за туристички центар Дивчибаре ("Сл. гласник града Ваљева" бр. 2/2015) у делу "П.10. Услови за прикупљање и одношење отпада", наводи се да "Основни услов је да се примарно сакупљање отпада врши у затвореном простору, без обзира на намену објекта, у посебно одређеним просторијама или у објектима такозваног кућног смећа." Такође се наводи "Објекат треба да је на бетонској подлози подигнут изнад те подлоге за мин. 15cm, због прања. Конструкција, зидови, кровна конструкција и покривач су дрвени. Фасадна облога је од дрвених талпи које треба да буду постављене тако да штите од ветра али и омогућавају природно проветравање.

Услови ИЈО ЈКП "Видрак" Ваљево бр. 01-1917/1-25 дана 25.04.2024.године на основу Одлуке о управљању комуналним отпадом (Службени гласник града Ваљева 21119)" потребно је обезбедити простор за смештај 2 контејнера запремине 1 m³....""

Увидом у локацијске услове ROP-VAL-25819-LOC-1/2025 Заводни број: 350-667/2025- 07 од 25.09.2025. године, за изградњу стамбеног објекта на к.п. бр. 848/42 КО Дивчибаре, утврђено је да су у поступку обједињене процедуре прибављени услови за озелењавање и прикупљање и одношење отпада од ИЈО ЈКП "Видрак" Ваљево бр. 01-4583/1-25 дана 05.09.2025. на основу Измене и допуне Сепарата о техничким условима изградње (Сл.гласник града Ваљева број 18/2024).

На основу напред наведеног, Републичка урбанистичка инспекција констатује неусаглашеност Измене и допуне Сепарата о техничким условима изградње (Сл.гласник града Ваљева број 18/2024) са важећим планским документом Измене и допуне ПГР за туристички центар Дивчибаре (Сл. гл. града Ваљева бр. 2/15 и 4/2019) и Измене и допуне ПГР за туристички центар Дивчибаре -трећа измена (Сл. гл. града Ваљева бр. 10/2022 и 1/2023) те сходно члану 9. тачка 6. Уредбе о локацијским условима (Службени гласник РС 87/23) и Закону планирању и изградњи, локацијски услови ROP-VAL-25819-LOC-1 /2025 Заводни број: 350-667/2025-07 од 25.09.2025 године, за изградњу стамбеног објекта на к.п. бр. 848/42 КО Дивчибаре су у супротности са одредбама важећег планског документа и Закона

о планирању и изградњи.

Такође, Републичка урбанистичка инспекција констатује да објекти за прикупљање и одношење смећа како је то дефинисано планским документом, треба да буду сагледани у обрачуну индекса заузетости парцеле.

Због свега напред наведеног ова инспекција предлаже надлежном органу да усвоји приговор и поништи издате Локацијске услове ROP-VAL-25819-LOC-1/2025 Заводни број: 350-667/2025-07 од 25.09.2025. године, за изградњу стамбеног објекта 8а к.п. бр. 848/42 КО Дивчибаре издати од Градске управе града Ваљева, Одељења за урбанизам, грађевинарство, саобраћај и заштиту животне средине Одсек за урбанизам, саобраћај и обједињену процедуру.

Након дискусије и анализе Комисија за планове града Ваљева је у потпуности сагласна са одговором надлежног Одељења за урбанизам, грађевинарство, саобраћај и заштиту животне средине.

У односу на приговор Урбанистичког инспектора дата су следећа мишљења:

Чланом 60. и 63. Закона о планирању и изградњи прописано је и:

Урбанистичким пројектом за урбанистичко-архитектонску разраду локације може се утврдити промена и прецизно дефинисање планираних намена у оквиру планом дефинисаних компатибилности, у складу са капацитетима инфраструктуре у оквиру капацитета који су опредељени планским документом, према процедури за потврђивање урбанистичког пројекта утврђеној овим законом.

Комисија за планове дужна је да, у року од осам дана од дана пријема, размотри све примедбе и сугестије са јавне презентације, изврши стручну контролу и утврди да ли је урбанистички пројекат у супротности са планом ширег подручја, о чему сачињава писмени **извештај са предлогом о прихватању или одбијању урбанистичког пројекта, који је обавезујући за надлежни орган.**

Наиме, сходно Члану 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, грађевинску и употребну дозволу издаје, а пријаву радова потврђује, у складу са актима и другим документима из члана 8б овог закона.**

У складу са Уредбом о локацијским условима:

Надлежни орган у локацијским условима даје списак услова за пројектовање и прикључење из става 2. тачка 8) овог члана, **који су саставни**

део тих локацијских услова, са означењем издаваоца, времена издавања и броја под којим су ти услови издати, као и листу споразума које је инвеститор по тим условима дужан да закључи како би објект који гради могао бити прикључен на инфраструктуру, уз навођење фазе у обједињеној процедури у којој такав уговор треба да достави инвеститор. **Надлежни орган у локацијске услове не преписује садржај услова за пројектовање и прикључење са списка**, али може давати додатна појашњења у вези са обавезама из тих услова, које су услов за накнадно издавање грађевинске, односно употребне дозволе.

Чланом 12. Правилника о обједињеној процедури:

Надлежни орган је дужан да изда локацијске услове у складу са прописом којим се уређује издавање локацијских услова, у року од пет радних дана од дана достављања услова за пројектовање и прикључење, издатих по захтеву из члана 11. став 1. овог правилника.

Ако ималац јавних овлашћења достави надлежном органу обавештење да не може да изда услове за пројектовање и прикључење због недостатака у садржини идејног решења достављеног уз захтев за издавање локацијских услова, надлежни орган без одлагања одбацује захтев за издавање локацијских услова у складу са чланом 8. став 2. овог правилника.

Сходно датим ставовима, **Надлежни орган у локацијским условима даје списак услова за пројектовање и прикључење** из става 2. тачка 8) овог члана, који су саставни део тих локацијских услова

ЛУ садрже тачан списак и број услова са датумом.

Недостатак Идејног решења да се не могу издати услови од ИЈО нисмо добили а услове ИЈО смо добили сходно цитираним ставом Правилника.

Надлежни орган се не упушта у услове ИЈО, али пројектанти су обавезни да их поштују и уграде у техничку документацију.

Наиме, идејно решење за издавање ЛУ се ради на основу планске документације и потврђеног УП у којем је дато прелазно решење водоводне и канализационе мреже у условима Водовода и ЈВП Србијаводе и где је планирано прикључење на те мреже и по плану када се стекну услови.

Резервоаре граде и планирају сви објекти јер водовод даје притисак и капацитет у односу на капацитет језера а у изградњи је водоводна мрежа (која је у пробном раду са новим резервоарима и капацитетима) а уз потребне дозволе из дубоких бушотина (бунара) где је град инвеститор.

Бушотине појединачних корисника у простору Дивчибара где и нема плитких бунара, бунари на Дивчибарама (дубоки -артерски) су део стручњака и озбиљних процедура прописаних Законом о рударству и геолошким истраживањима.

Комисија је то прихватила као прелазно решење и сматрала је да није у супротности са планом и струком јер и када има бушотина (бунар) мора се градити и резервоар.

Планом је прописано следеће у односу на став Урбанистичког инспектора да објекти за прикупљање и одношење смећа треба да буду сагледани у обрачуна индекса заузетости парцеле:

УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДЊУ ДРУГИХ ОБЈЕКТА НА ИСТОЈ ГРАЂЕВИНСКОЈ ПАРЦЕЛИ

На свим грађевинским парцелама дозвољена је изградња више објеката у функцији претежне намене. Објекти могу да буду повезани тремовима или другом врстом суве везе, уз услов да је та веза транспарентна. Минимално растојање између два објекта је 5 m.

Забрањена је изградња гаража, котларница и остава свих врста ван габарита главног објекта на парцелама следеће намене:

- централни комерцијално-туристички садржаји;
- виле, апартмани и пансиони (осим за објекте сталног становања становништва које има пребивалиште на подручју овог плана);
- викенд насеље и
- угоститељско-услужни садржаји.

Индекс заузетости у делу предвиђеном за грађење рачуна на начин како је прописано овим планским документом. *«Индекс заузетости парцеле („Из”) је однос габарита хоризонталне пројекције објекта и укупне површине грађевинске парцеле, изражен у %. У индекс заузетости парцеле не улази хоризонтална пројекција стрехе. Подземна етажа може бити већа од надземне уколико је у функцији гараже или помоћних садржаја као што су оставе, техничке просторије, кухињске просторије, спа и сл, али не сме да заузима више од 80% површине парцеле.»*

Како план има различите ставове и да не дође до изградње дрвених помоћних објекта који су забрањени Планом а инвеститори нису обавезни да у оквиру објекта за ту намену имају посебну просторију у објекту. Комисије није инсистирала на помоћним дрвеним објектима осим на типским контејнерима са поклопцима и простором за њих и сматрала да није у супротности са планом.

Простори за кућни отпад (типски контејнери са поклопцима на бетонској подлози подигнут изнад те подлоге за мин . 15cm, због прања како наводи план) не улазе у заузетост парцеле јер је „Забрањена је изградња гаража, котларница и остава свих врста ван габарита главног објекта”

На наводе инспектора да су услови имаоца јавних овлашћења у супротности са планским документом потребно је да се изјасне имаоци јавног овлашћења, сходно Закону о планирању и изградњи -Надлежни орган се не упушта у услове ИЈО.

Склапање уговора недостајуће инфраструктуре треба да се пропише и предлаже при издавању услова ИЈО како је Законом и прописано. Надлежни орган за издавање аката за изградњу наводи у Локацијским условима предметну обавезу на основу услова ИЈО уколико је наведена.

У односу на планирану инфраструктуру у урбанистичким плановима постоје одређени услови ИЈО који нису у складу са планираном инфраструктуром у оквиру

Планске документације и у условима изостају предлози за уговоре недостајуће инфраструктуре о чему је Комисија за планове обавештавала Градско веће у предходном периоду.

ЗАКЉУЧАК:

Констатује се да су по приговору урбанистичког инспектора на услове ИЈО прибављене изјаве поводом приговора и то:

ЈКП "ВОДОВОД ВАЉЕВО" ВАЉЕВО СЕКТОР ТЕХНИЧКО ПРОЈЕКТАНТСКИХ ПОСЛОВА Број: 01-8669/2, Датум: 05.12.2025.год, Ваш број: 350-667/2025-07, ЦЕОП- АПР: РОП-ВАЛ-25819-ЛОЦ-1/2025. У истој се наводи:

„ПРЕДМЕТ: Изјава на наводе урбанистичког инспектора у записнику и приговору на услове издате од стране ЈКП „Водовод Ваљево“ бр. 01-6012/2 од 03.09.2025. год.

Наводи из услова бр. 01-6012/2 од 03.09.2025. год. за катастарску парцелу 848/42 К.О. Дивчибаре издати од стране ЈКП „Водовод Ваљево“ су важећи и остају на снази све док се не промени ситуација на терену, тј. док не буде изграђена Јавна водоводна мрежа, мин промера 63мм, Јавном саобраћајницом која се граничи са предметом катастарском парцелом.

ЈКП “Водовод Ваљево” не издаје услове за бунаре.“

ЈКП „ВИДРАК“ ВАЉЕВО, БР 01-6437/1-25, У ВАЉЕВУ 10.12.2025 ГОД. У истој се наводи:

„Предмет : достава услова из надлежности вршиоца комуналне делатности На основу поднетог захтева за издавање услова из надлежности вршиоца комуналне делатности за потребе изградње стамбеног објекта на локацији КП 848/42 КО Дивчибаре достављамо вам неопходне услове из надлежности вршиоца комуналне делатности.

ЈКП „ВИДРАК“ Ваљево као вршилац комуналне делатности врши делатност изношења и депоновања комуналног отпада а све у складу са Одлуком о управљању комуналним отпадом (Сл.гласник Града Ваљево број 21/19).

На основу увида у достављену документацију утврђено је да је пројектом предвиђена изградња стамбеног објекта структуре Су+П +Пк+Пк2+Пк3+Пк4 укупне БПГ 1275,56м2 Објекти су сврстани у „Б“ категорију. Објект се састоји од 25 стамбених јединица. С обзиром на намену објекта потребно је обезбедити простор за смештај 2 контејнера запремине 1.1 м3, за потребе стамбеног простора као и да место приласка

контејнерима буде доступно и приступачно за камионе за одвожење комуналног отпада а све у складу са изменама и допунама Плана генералне регулације за туристички центар Дивчибаре (Службени гласник града Ваљева број 5/2015 и 4/2019), Измене и допуне плана генералне регулације за туристички центар Дивчибаре – Трећа измена (Службени гласник града Ваљева број 10/2022, Закључка о исправци техничких грешака у планском документу измена и допуна ПГР за туристички центар Дивчибаре (Службени гласник града Ваљева бр 1/2023).

Приликом пројектовања и изградње објеката у којима се генерише комунални и амбалажни отпад, неопходно је придржавати се следећих услова за управљање комуналним и амбалажним отпадом.

УСЛОВИ ЗА ПРИКУПЉАЊЕ И ОДНОШЕЊЕ ОТПАДА

Неопходно је предвидети организовани систем прикупљања отпада, који ће се одвозити ван подручја туристичког центра Дивчибаре. Због преовлађујуће туристичке намене, очекивано је да ће основни састав у структури отпада имати комунални отпад, односно папир, стакло, пластика, метал, као и одређени процентуални удео био отпада. Преовлађујућа туристичка намена генерише и одређену количину отпада који се класификује као опасан. Створена количина отпада на предметној територији, након реализације свих планских решења и остваривања максималних капацитета, апроксимирана је на око 13 тона у току једног дана, с обзиром на број Једновремених корисника туристичког центра (око 0,8 кг отпада по стационарном кориснику).

Основни услов је да се се примарно сакупљање отпада врши у затвореном простору, без обзира на намену објеката, у посебно одређеним просторима или у објектима за такозвано кућно смеће. Сакупљање отпада у свему ускладити са важећим прописима којима се регулише управљање отпадом. Сакупљање комуналног отпада, по функцији објеката, разврстано је на следеће типове: Централни комерцијално-туристички садржаји, хотели и одмаралишта.

Објекти свих категорија који морају имати посебне просторије за привремено одлагање смећа. Величина просторије одређује се према броју корисника у складу са прописима за планирану категорију. Просторије се граде у оквиру објеката као засебне просторије, без прозора, са електричним осветљењем, са једним тачећим местом са славинам, холендером и Гајгер сливником и решетком. Приступ овим просторима мора бити везан непосредно за саобраћајницу, преко рампе за приступ

комуналног возила.

Туристички смештај; спортски објекти; објекти јавне намене и др. На површинама ове намене као и тамо где није могуће изградити посебне просторије за прикупљање отпада, изградиће се објекти за смештај планираних судова-контејнера, према правилима Плана, и то:

- туристички смештај: минимална габаритна димензија објеката за прикупљање отпадака, састава као кућно смеће, за смештај два контејнера, износи 5,00 x 2,00 м, чиста унутрашња висина 2,20 м; и

- спортски објекти, објекти јавне намене и др.: минимална габаритна димензија објеката за привремено прикупљање отпадака, састава као кућно смеће, за смештај једног контејнера, износи 2,50 x 2,00 м, чиста унутрашња висина 2,20 м.

Објекат треба да је на бетонској подлози подигнут изнад те подлоге за мин 15 см, због прања. Конструкција, зидови, кровна конструкција и покривач су дрвени. Фасадна облога је од дрвених талпи које треба да буду постављене тако да штите од ветра али и омогућавају природно проветравање. Неопходно је направити и систем одвођења отпадних вода од прања објекта, који ће бити повезан на најближи канализациони систем.

Стандард за сакупљање отпада, састава као кућно смеће, на предметним просторима је у судовима-контејнерима запремине 1100 литара, габаритних димензија 1,37 x 1,20 x 1,45 м, и то за објекте у овим зонама је апроксимативно:

А. 1 контејнер на 800 м² корисне површине (1000 м² бруто површине) за туристички смештај,

Б. 1 контејнер на 600 м² корисне површине (750 м² бруто површине) за пословање

Остали услови

Неопходно је обезбедити свим локацијама посуда и контејнера за одлагање комуналног отпада директан и неометан прилаз за комунална возила и раднике чистоће, при чему ручно гурање контејнера не сме бити дуже од 15 м, по равној подлози, без иједног степеника (тротоар се обавезно гради са закошењем).

- Саобраћајнице којима ће се кретати специјална комунална возила за одвоз смећа, (димензија: 8,60 x 2,50 x 3,50 м, са осовинским притиском од 10 тона и полупречником окретања 11,00 м), морају бити најмање ширине 3,5 м за

једносмерни и 6,0 м за двосмерни саобраћај. За приступ комуналних возила неопходно је да буде изграђена Јавна саобраћајница до предметне парцеле у свему према планском документу. За безбедан прилаз посудама и за њихово пражњење неопходно је обезбедити слободан коловозни приступ у ширини од 3,5 м, висини од 4 м и дужини прилаза минимално 9м. За сваку градњу у оквиру плана обавезна је израда дендролошког плана (снимак постојећег стања зеленила), као и валоризација вегетације са предлогом интервенција у погледу сече постојећих стабала лошег квалитета и нове садње, оверени од стране лиценцираног стручњака. Коначну одлуку о уклањању постојећег зеленила доносиће Комисија за планове у оквиру стручне контроле Урбанистичког пројекта за сваку појединачну парцелу, односно давањем мишљења на предлог у дендролошком плану за објекте „А“ категорије за које се не израђује Урбанистички пројекат.

Озелењавање и уређење окућница се спроводи искључиво уз одобрење надлежних служби, а подразумева пре свега очување и унапређење постојеће аутохтоне флоре. Окућнице не ограђивати и одржавати чистим што значи уклањање било каквог смећа или шута као и остатака другог грађевинског материјала уз поштовање успостављених одредби о депоновању смећа. Уколико се предвиђа изградња паркинга места у оквиру индивидуалних грађевинских парцела, они морају бити од растер елемената. Општи услови и мере за ове површине су исти као за јавне зелене површине"

Достављене изјаве не мењају суштину предметних, издатих локацијских услова б р о ј предмета:ROP-VAL-25819-LOC-1/2025, заводни број: 350-667/2025-07, Датум: 25.09.2025. година.

Наиме Локацијски услови су издати сходно потврђеним Урбанистичким пројектом који садржи и услове ИЈО, такође саставни део издатих локацијских услова су конкретни услови ИЈО у којима се сходно Закону о планирању и изградњи прописује (предлаже) склапање или не склапање уговора недостајуће инфраструктуре.

Разматрајући приговор, одговор првостепеног органа, оспорене локацијске услове и све списе предмета, по спроведеном поступку, на основу утврђеног чињеничног стања у списима предмета, и оцене навода изнетих у приговору, навода изнетих у одговору првостепеног органа, Стручног мишљења Комисије за планове града Ваљева број 06-78/2025-04 од 12.12.2025. године и у складу са чл. 170. став (1) тачка 1) ЗУП-а овај орган је нашао да је приговор Републичког урбанистичког инспектора на Локацијске услове за изградњу стамбеног објекта на к.п. бр. 848/42 К.О. Дивчибаре, број ROP-VAL-25819-LOC-1/2025 од 25.09.2025. године неоснован.

Из списка предмета ове управне ствари утврђује се да је Градска управа града Ваљева, Одељење за урбанизам, грађевинарство, саобраћај и заштиту животне средине, Одсек за урбанизам, саобраћај и обједињену процедуру, поступајући по захтеву Лазић Мијодрага, ул. Цетињска бр. 1. и Лазић Слободана, ул. Попарски пут бр. 36, поднетог преко пуномоћника Алексић Филипа, издало Локацијске услове за изградњу стамбеног објекта на к.п. бр. 848/42 К.О. Дивчибаре, број ROP-VAL-25819-LOC-1/2025, заводни број: 350-667/2025-07 од 25.09.2025. године.

Првостепени орган доставио је овом органу одговор на поднети приговор по свакој тачки/наводу поднетог приговора.

Такође, Комисија за планове града Ваљева у свом Стручном мишљењу поводом поднетог приговора које је доставила овом органу изнела мишљење да је у потпуности сагласна са одговором поводом поднетог приговора који је доставио првостепени орган.

Имајући у виду наведено, односно чињеницу да је првостепени орган доставио одговор поводом поднетог приговора, а Комисија за планове града Ваљева у потпуности исти подржала, односно да су Локацијски услови за изградњу стамбеног објекта на к.п. 848/42 К.О. Дивчибаре издати сходно потврђеним Урбанистичким пројектом који садржи и услове ИЈО, такође саставни део издатих локацијских услова су конкретни услови ИЈО у којима се сходно Закону о планирању и изградњи прописује (предлаже) склапање или не склапање уговора недостајуће инфраструктуре, овај орган прихвата изјашњење првостепеног органа односно Комисије за планове града Ваљева поводом поднетог приговора, и сматра да не постоје услови за поништавање издатих Локацијских услова број ROP-VAL-25819-LOC-1/2025 од 25.09.2025. године.

Чланом 53а став 1. Закона о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС" бр. 72/09, 81/09-исправка, 64/10-УС, 24/11, 121/12, 42/13-УС, 50/13-УС, 53/2013-УС, 98/13-УС, 132/14, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 - други закон, 9/2020, 52/2021 и 62/2023) прописано је да Локацијски услови садрже све урбанистичке, техничке и друге услове и податке потребне за израду идејног пројекта, пројекта за грађевинску дозволу и пројекта за извођење, у складу са овим законом и издају се за катастарску парцелу која испуњава услове за грађевинску парцелу.

Чланом 3. став 1. Уредбе о локацијским условима ("Сл. гласник РС" бр. 87/23) прописано је да Локацијски услови садрже све урбанистичке, техничке и друге услове и податке потребне за израду идејног пројекта, пројекта за грађевинску дозволу и пројекта за извођење, у складу са Законом.

Чланом 170. став (1) тачка 1) ЗУП-а прописано је: "Другостепени орган одбија жалбу ако нађе:

- 1) Да је првостепени орган правилно спровео поступак и да је побијано решење законито и правилно."

На основу изложеног донето је решење као у диспозитиву.

Ово решење је коначно у управном поступку.

УПУТСТВО О ПРАВНОМ СРЕДСТВУ

Против овог решења може се покренути управни спор тужбом код Управног суда у Београду, у року од 30 дана од дана пријема овог решења. Тужба се подноси непосредно или путем поште препорученом поштом.

ГРАДСКО ВЕЋЕ ГРАДА ВАЉЕВА

Број: 350-926/2025-01/5

**ПРЕДСЕДНИК
ГРАДСКОГ ВЕЋА ГРАДА ВАЉЕВА
Лазар Гојковић**