

РЕПУБЛИКА СРБИЈА



Општина Пожега

Општинска управа

Одељење за урбанизам, грађевинарство,
стамбено-комуналне послове и

заштиту животне средине

03 број 350–353/2020

ROP-POZ-38123-LOC-1/2020

31.12.2020. 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 **Јован Илић** [REDACTED] који је поднет преко пуномоћника Зорана Илића [REDACTED] на основу члана 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, 98/13-УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/19, 37/19-др. Закон и 9/20), члана 3. Став 7. Уредбе о локацијским условима («Сл.гл.РС» број 115/20) и Планом генералне регулације предеоне целине Тометино Поље (Сл. гл. општине Пожега број 8/13 и 6/16) издаје:

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

о немогућности изградње викенд куће за становање

на катастарској парцели број 946 КО Тометино Поље

1. ПОДАЦИ О КАТАСТАРСКОЈ ПАРЦЕЛИ / ЛОКАЦИЈИ:

Место :	Пожега	К.О. : Тометино Поље		
Потес:	Кат. пар.:	Површина:	Кат. култ. и класа:	Врста земљишта :
Диница поље	број 946	59 а 46 м ²	1) земљиште под објектом 21 м ² 2) ливада 59 а 25 м ²	Пољопривредно земљиште

Предметна катастарска парцела је у сувојини инвеститора и другог физичког лица.

На предметној катастарској парцели изграђен је 1 објекат – породична стамбена зграда изграђена пре доношења прописа о изградњи објеката.

- Наведени подаци су јавно доступни подаци Републичког геодетског завода. Званични подаци за локацију од надлежног РГЗ - Службе за катастар непокретности Пожега нису прибављани.

2. НАМЕНА, ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА НА ОСНОВУ ПЛАНСКОГ ДОКУМЕНТА :

- Катастарска парцела број 946 КО Тометино Поље, налази се у простору обухваћеним Планом генералне регулације предеоно целине Тометино Поље (Сл. гл. општине Пожега број 8/13 и 6/16). На основу планиране намене површина, урбанистичког плана, катастарска парцела број 946 КО Тометино Поље припада земљишту ван грађевинског подручја и налази се у зони рестриктивне изградње (II фаза реализације), мешовите намене у функцији туризма – становање, услуга, производња на пољопривредном земљишту – пашњаку.

ПРАВИЛА КОРИШЋЕЊА ПОЉОПРИВРЕДНОГ ЗЕМЉИШТА

Пољопривредно земљиште се састоји од површина намењених пољопривредној производњи: оранице, баште, воћњаци, виногради, ливаде, пашњаци, плантаже, расадници, стакленици и пластеници, рибањаци, вишегодишњи засади и сл.

На пољопривредном земљишту је могућа изградња само под одређеним условима:

☒ На пољопривредном земљишту на коме је завршена комасација могућа је изградња само објеката инфраструктуре уз поштовање чл. 31-37 Закона о пољопривредном земљишту;

☒ За изградњу објеката инфраструктуре и објеката за производњу у функцији пољопривредне производње и прераде са листе 1 Уредбе о утврђивању Листе пројеката за које је обавезна процена утицаја и Листе пројеката за које се може захтевати процена утицаја на животну средину ("Службени гласник РС" бр. 114/2008), претварање пољопривредног земљишта у грађевинско земљиште је могуће само изградом Плана детаљне регулације.

☒ За изградњу објеката у функцији пољопривредне производње, чувања, прераде и пласмана пољопривредних производа: магацини репроматеријала (семе, вештачка ђубрива, саднице и сл.), објекти за смештај пољопривредне механизације, објекти за производњу воћа и поврћа у затвореном простору (стакленици, пластеници), објекти за производњу гљива, рибањаци, сушаре за воће и поврће, хладњаче, објекти за финалну прераду пољопривредних производа и објекти намењени за интензиван узгој стоке и пераду (фарме, кланице и сл.) дозвољена је изградња без промене намене пољопривредног земљишта у складу са чл.26 Закона о пољопривредном земљишту („Сл.гл. РС број 62/06 и 65/08 и 41/09) и условима прописаним овим Планом.

☒ Парцелација и препарцелација пољопривредног земљишта је могућа у складу са Законом о државном премеру и катастру и Закону о изменама и допунама закона о државном премеру и катастру („Сл. гласник РС“ бр. 72/09 и 18/2010).

☒ У случају формирања зона повремених становања (викенд становања), зона се не може формирати за мање од десет објеката и за њу је обавезна израда Плана детаљне регулације

☒ Изградња мреже и објеката инфраструктуре као и објеката у функцији објеката инфраструктуре је дозвољена у коридорима саобраћајница уз сагласност надлежног предузећа за путеве

☒ Објекти туристичких и пратећих садржаја на парцелама непосредно наслоњеним на саобраћајницу, површине максимално до 0,5 ha, са решеним приступом на јавну саобраћајну површину, изградом Урбанистичког пројекта. Становање је дозвољено само као пратећа намена, за властите потребе, уз основну намену на парцели са површином габарита стамбеног објекта, или дела, до 10% од укупно дозвољеног индекса заузетости на парцели.

☒ Стамбени објекти у функцији пољопривредне производње, изван грађевинског подручја, могу се градити само за властите потребе у функцији обављања пољопривредне делатности, а у складу са Законом о пољопривреди.

☒ Без промене намене пољопривредног земљишта, дозвољена је изградња или реконструкција породичног стамбеног објекта пољопривредног домаћинства или у случају природног раздвајања пољопривредног домаћинства највише до 200 m² стамбеног простора.

Објекти и комплекси примарне пољопривредне производње

У оквиру пољопривредног земљишта друге намене не смеју да угрозе основну намену, односно пољопривреду, могу се дозволити само компатибилне намене као допунске основној намени простора – пољопривреди.

Величина производног комплекса утврђује се зависно од врсте и интензитета производње. За све пољопривредне производне комплексе на површинама већим од 0,5 ha потребна је израда одговарајуће планске или пројектне документације. За производне комплексе (објекте и пољопривредне културе која се узгајају) оптимална величина парцеле дата је у следећој табели:

Табела 7 : Производни комплекси

пољопривредни објекти	оптимално потребна површина
виноград и објекти на поседу	0,5 ha
расадник цвећа и објекти	0,5 ha
воћњак или повртњак и објекти	1 ha
ратарска производња и објекти	2 ha
сточна фарма	5 ha

Објекти намењени пољопривредној производњи су слободностојећи објекти или групације објеката међусобно функционално повезаних.

Урбанистички параметри

Дозвољени индекс заузетости грађевинске парцеле је:

☒ за производне пољопривредне комплексе максимално 30%

☒ за туристичко-услугне намене максимално 40%

☒ за објекте повремених становања максимално 20%

☒ за рурално становање (пољопривредна домаћинства) по ободу грађевинског подручја по правилима датим у урбанистичком плану за зону становања на коју се парцела непосредно наслања.

Монтажно-демонтажни објекти (стакленици, пластеници, кошеви, настрешнице и сл.) се не обрачунавају индексом заузетости.

Дозвољени индекс изграђености грађевинске парцеле је:

☒ за производне комплексе максимално 0,6

☒ за туристичко - услужне намене максимално 1

☒ за објекте повремених становања максимално 0,3

☒ за рурално становање (пољопривредна домаћинства) по ободу грађевинског подручја по правилима датим у урбанистичком плану за зону становања на коју се парцела непосредно наслања

Дозвољена спратност објекта је:

- ☒ за производне објекте у складу са производним процесом
- ☒ за туристичко-услугне садржаје максимална спратност је П+2+Пк
- ☒ за објекте повремених становања максимална спратност је П+Пк
- ☒ за објекте руралног становања максимална спратност је П+1+Пк

Положај објекта и позиционирање производног комплекса

Минимална заштитна растојања која се морају испоштовати при формирању нових производних комплекса или објекта за пољопривредну производњу су:

- ☒ од насељеног места – грађевинског подручја 500,0 м', у случају интензивнијег коришћења хемикалија-пестицида не мање од 800,0 м'
- ☒ од водотокова 100,0 м'
- ☒ од државних путева 200,0 м'

Минимална заштитна одстојања између границе комплекса сточне фарме и објекта у суседству су:

- ☒ од стамбених зграда, државних путева, као и речних токова – 200,0 м'
- ☒ од изворишта водоснабдевања - 800,0 м'.

Наведена растојања могу бити и већа ако то покаже процена утицаја на животну средину за фарме са преко 500 условних грла.

Минимални капацитет основне производње уз који може да се одобри изградња објекта примарне дораде или прераде (кланица, хладњача, и сл.) износи 100 условних грла.

ИЗЛАЗ НА ЈАВНУ САОБРАЋАЈНИЦУ

Грађевинска парцела мора имати **излаз на јавну саобраћајницу** односно трајно обезбеђен приступ на јавну саобраћајницу.

Ако се грађевинска парцела не ослања директно на јавну саобраћајницу, њена веза са јавном саобраћајницом се остварује преко приступног пута оптималне дужине 50м и минималне ширине 3,5м.

Ако се приступни пут користи за једну грађевинску парцелу, може се формирати у оквиру те парцеле, а ако се користи за повезивање две или више грађевинских парцела са јавном саобраћајницом, формира се као посебна парцела.

3. ПОДАЦИ О КЛАСИ И НАМЕНИ ОБЈЕКТА

Класа објекта :	СТАМБЕНА ЗГРАДА СА ЈЕДНИМ СТАНОМ
Категорија објекта :	А (незахтевни објекти)
Класификациона ознака :	111011
Процентуална заступљеност :	100,00 %

4. УСЛОВИ ИЗГРАДЊЕ ОБЈЕКТА

- Идејно решење за изградњу објекта за повремено становање, спратности П+1, КО Тометино Поље, парцела број 946, које је израдио пројектни биро „I ARH“ Нови Сад, главни пројектант Зоран П. Илић, д.и.а. [REDACTED] број техничке документације Е-ИДР-32/2020, није урађено у складу са правилима изградње и уређења који су дефинисани Планом генералне регулације предеоне целине Тометино Поље (Сл. гл. општине Пожега број 8/13 и 6/16), и то:

1) Идејним решењем предвиђена је изградња објекта за повремено становање спратности П+1, док је Планом генералне регулације предеоне целине Тометино Поље (Сл. гл. општине Пожега број 8/13 и 6/16), дефинисана максимална дозвољена спратност објекта повременог становања П+Пк. Ово правило је дато у Информацији о локацији која је на захтев инвеститора издата од овог одељења 15.09.2020. године под бројем 350-243/2020.

2) На графичком прилогу Ситуација није нанета грађевинска линија дефинисана планом која износи 5,00 метара.

3) У техничком опису наведено је да се гаража налази у сутерену објекта, а спратност објекта је наведена П+1 (без сутерена).

- Из свега наведеног, може се закључити да спратност планираног објекта као и положај није у складу са Планом генералне регулације предеоне целине Тометино Поље (Сл. гл. општине Пожега број 8/13 и 6/16).

- Сходно горе наведеном, нису испуњени услови за грађење у складу са поднетим захтевом, па се планирани радови на изградњи објекта за повремено становање, спратности П+1, КО Тометино Поље, парцела број 946 и према приложеном и идејном решењу не могу одобрити.

- Изградња објекта се може одобрити у складу са плански дефинисаним условима уређења и правилима грађења, у новом, посебном поступку за издавање локацијских услова.

НАПОМЕНА:

Саставни део ових локацијских услова о немогућности градње је и идејно решење за изградњу објекта за повремено становање, спратности П+1, КО Тометино Поље, парцела број 946, које је израдио пројектни биро „I ARH“ Нови Сад, главни пројектант Зоран П. Илић, д.и.а. [REDACTED] број техничке документације Е-ИДР-32/2020.

5. Поука о правном средству

- На издате локацијске услове може се поднети приговор надлежном општинском већу, преко првостепеног органа, у року од три дана од дана достављања локацијских услова.

Обрађивач :

Ивана Кораћ, маст.инж.арх.

РУКОВОДИЛАЦ ,
Нада Красић, д.п.п.