

РЕПУБЛИКА СРБИЈА

Општина Пожега

Општинска управа

Одељење за урбанизам, грађевинарство,

стамбено-комуналне послове и

заштиту животне средине

03 број 350–32/2022

ROP-POZ-2759-LOC-1/2022

07.02.2022.год.

П о ж е г а



Одељење за урбанизам, грађевинарство, стамбено - комуналне послове и заштиту животне средине Општинске управе Пожега, решавајући по захтеву САМОСТАЛНА ЗАНАТСКА РАДЊА ЗРНО М МАРИЧИЋ СНЕЖАНА ПР, ПОЖЕГ Пожега, ул. Таштипољска бр.2, Матични број правног лица : ██████████, ПИБ : ██████████, који је поднет преко пуномоћника Ђорђа Павловића из Пожеге, ул. ██████████ бр.12, ЈМБГ ██████████, на основу члана 53а Закона о планирању и изградњи („Сл.гласник РС“ број 72/09, 81/09-исправка, 64/10-УС, 24/11, 121/12, 42/13-УС, 50/13-УС, 98/13-УС, 132/14, 145/14 83/2018, 31/2019, 37/2019 – др. Закон, 9/2020 и 52/21) и Плана генералне регулације Пожега („Службени лист Општине Пожега“, бр.5/15, 7/16, 2/17, 14/18, 13/21 и 15/21-испр.грешке), издаје

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

о немогућности изградње пословног објекта – Специјализовано складиште затворено са најмање три стране зидовима и преградама – 125221 – Остава за амбалажу, спратност П+0 на кат. пар. бр. 5018 К.О. Пожега

1. Подаци о катастарској парцели/локацији

- Према Подацима прибављеним из базе катастра непокретности Републике Србије, број листа непокретности : **5541**, катастарска парцела број 5018 КО Пожега се према врсти земљишта води као ПОЉОПРИВРЕДНО ЗЕМЉИШТЕ, док се по култури ЛИВАДА 3. КЛАСЕ:

-

Укупна површина кат. парцеле бр. 5018 КО Пожега је 521м². Имаоц права на парцели је Маричић (Мирослав) Александар из Пожеге, сеоско насеље Горобиле, својина приватна са обимом удела 1/1.

Као терет на парцели уписано је Право закупа од 27.01.2022.год., на период од 20 година почев од 26.01.2022.године на основу уговора о закупу закљученог дана 26.01.2022.године између Маричић Александра и закупца САМОСТАЛНА ЗАНАТСКА РАДЊА ЗРНО М МАРИЧИЋ СНЕЖАНА ПР, ПОЖЕГМБ : ██████████ из Пожеге, ул. ██████████ оверен код јавног бележника Жељка Јованчевића бр. УОП-1:281-2022.

2. Подаци о класи и намени планиране изградње

- Према Правилнику о класификацији објеката („Службени гласник РС“ бр.22/15), планирани објекат припада

- 100 % - категорија Б – класе : Затворена складишта, Специјализована складишта затворена с најмање три стране зидовима или преградама површине до 1.500 м² и П+1, класификациони број 125221.

3. Намена дефинисана ПГР Пожеге

- Катастарска парцела број 5018 КО Пожега налази се у оквиру градског урбанистичког подручја Пожеге, где су правила изградње и уређења локације прописана Планом генералне регулације Пожеге („Службени лист Општине Пожега“, бр.5/15, 7/16, 2/17, 14/18, 13/21 и 15/21-испр.грешке).

- Према намени простора дефинисаној у Плану генералне регулације Пожеге, предметна катастарска парцела припада урбанистичкој целини Ц11, подцелини Ц 11.1, са претежном наменом становање средњих густина 60 - 150 ст/ха.

- Према Карати спровођења Плана генералне регулације Пожеге, предметна катастарска парцела налази се у обухвату који је предвиђен за даљу разраду кроз израду Плана детаљне регулације „Драгановац 1“.

4. Усклађеност планиране изградње и уређења парцеле са планом

Увидом у плански документ у чијем се обухвату налази предметна кат. парцела, установљено је да планирана изградња складишног објекта на кат. парцела бр. 5018 КО Пожега није у складу са Планом генералне регулације Пожега („Службени лист Општине Пожега“, бр.5/15, 7/16, 2/17, 14/18, 13/21 и 15/21-испр.грешке).

Спровођење Плана генералне регулације врши се :

1. Директно из плана

Локацијски услови се издају на основу плана генералне регулације, за делове територије за које није предвиђена израда плана детаљне регулације.

Овај план представља основ за издавање Локацијских услова и израду Пројекта препарцелације и парцелације и израду Елабората геодетских радова за исправку граница суседних парцела и спајање две суседне парцеле истог власника, у складу са одредбама *Закону о планирању и изградњи*, изузев за подручја која су предвиђена за обавезну даљу разраду Урбанистичким пројектом односно Планом детаљне регулације

1. Израдом Планава детаљне регулације:

- Планом је прописана обавезна израда следећих Планава детаљне регулације:
 - ПДР „Прудови 2“ П=3.23ха
 - ПДР „Драгановац 1“ П=38.70ха, у оквиру чијих граница се налази предметна парцела
 - ПДР „Драгановац 2“ П=6.13ха
 - ПДР „Глумачко поље“ П=4.00ха
 - ПДР „Ромско насеље Лисиште“ П=0.8ха
 - ПДР „Комплекс трансформаторског постројења ЕМС“ П=5.10ха

Подручја планирана за обавезну разраду ПДР-ом приказана су на графичком прилогу са називом **Карта спровођења**.

- У оквиру датих захвата могућа је фазна израда Планава, а границе Планава утврђује Комисија за планове општине Пожега
- Правила уређења и грађења прописана овим Планом су основ и смерница за израду наведених планова
- До доношења наведених Планава детаљне регулације није дозвољено издавање локацијских услова за изградњу и реконструкцију у обухвату Планава.
- План детаљне регулације може се донети и када просторним, односно урбанистичким планом јединице локалне самоуправе његова израда није одређена, на основу одлуке надлежног органа.

Из наведених разлога на основу ових локацијских услова не може се приступити грађењу објекта нити се може приступити изради Пројекта за грађевинску дозволу у складу са подзаконским актом којим се уређује садржина техничке документације према класи и намени објекта и не може се поднети захтев за издавање грађевинске дозволе.

Осим неусклађености са планским документом, установљено је да је приложен Уговор о закупу пољопривредног земљишта, оверен код јавног бележника Жељка Јованчевића бр. УОП-1: 281-2022, као доказ права на земљишту, што је незаконито јер се право закупа може прихватити само на грађевинском земљишту у јавној својини.

Члан 135 Закона о планирању и изградњи каже : Грађевинска дозвола се издаје инвеститору који уз захтев за издавање грађевинске дозволе достави пројекат за грађевинску дозволу и извод из пројекта за грађевинску дозволу израђене у складу са прописом којим се ближе уређује садржина техничке документације, који има одговарајуће право на земљишту или објекту и који је доставио доказе о уплати одговарајућих такси и накнада и друге доказе прописане прописом којим се ближе уређује поступак спровођења обједињене процедуре.

Као одговарајуће право на земљишту сматра се право својине, право закупа на грађевинском земљишту у јавној својини, као и друга права прописана овим законом.

Локацијски услови не гласе на име подносиоца, већ на катастарску парцелу, односно парцеле за које се издају и не баве се имовинским односима док инвеститор на кога гласи грађевинска дозвола мора бити власник грађевинске парцеле, јер у другим случајевима Закон не препознаје могућност издвања исте.

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

Изградња објекта се не може одобрити у складу са важећим планом, односно до доношења наведеног Плана детаљне регулације „Драгановац 1“.

5. Поука о правном средству

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

Обрадио/ла : Д. Стефановић, дипл.инж.арх.

Руководилац,

Нада Красић, дпп

.....