

РЕПУБЛИКА СРБИЈА

Општина Пожега

Општинска управа

Одељење за урбанизам, грађевинарство,

стамбено-комуналне послове и

заштиту животне средине

03 број 350–359/2022

ROP-POZ-15997-LOC-1/2022

27.05.2022.год.

П о ж е г а



Одељење за урбанизам, грађевинарство, стамбено - комуналне послове и заштиту животне средине Општинске управе Пожега, решавајући по захтеву Станка Граховца из Београда - Општина Палилула, место Борча, ул. [REDACTED], ЈМБГ [REDACTED], који је поднет преко пуномоћника Ђорђа Павловића из Пожеге, улица [REDACTED], ЈМБГ [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, 9/20 и 52/21), члана 10 став 4 Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем («Сл.гл.РС» број 68/2019) и Плана генералне регулације предеоне целине Тометино Поље («Службени лист Општине Пожега» бр. 8/13 и 6/16) издаје

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

о немогућности изградње стамбеног објекта
на катастарској парцели број 235/24 КО Љутице

1. Подаци о катастарској парцели/локацији

1.1 Према подацима који су у оквиру овог поступка по службеној дужности 26.05.2022.год. прибављени са портала Републичког геодетског завода - јавни приступ, катастарска парцела бр.235/24 КО Љутице (број листа непокретности 637 КО Љутице) се према врсти земљишта води као остало земљиште, док се према начину коришћења и катастарској класи води као пашњак 6. класе у површини од 539 м².

Имаоци права на предметној кат. парцеле су Граховац (Ђуро) Станко и Граховац (Неђо) Милица, својина приватна, обоје са уделом 1/2.

1.2 Остали подаци за локацију од надлежног РГЗ - Службе за катастар непокретности Пожега у поступку обједињене процедуре нису прибављани.

2. Подаци о класи и намени објекта

- Према Захтеву за издавање локацијских услова, Главној свесци ИДР и Према Правилнику о класификацији објеката („Службени гласник РС“ бр.22/15), планирани објекат припада :

- класи *Стамбене зграде са једним станом – Издвојене куће за становање или повремени боравак, као што су породичне куће, виле, викендице, летњиковци, планинске колибе, ловачке куће, до 400 м² и П+1+Пк (ПС), класификациони број 111011, категорија А, процентуална заступљеност 100 %.*

3. Намена и правила грађења на основу планског документа

- Катастарска парцела број 235/24 КО Љутице налази се у простору обухваћеном ПГР Предеоне целине Тометино Поље (Сл. гл. општине Пожега број 8/13 и 6/16).
- На основу планиране намене површина у урбанистичком плану, парцела се налази у **планираном грађевинском подручју (I фаза реализације), на земљишту намењеном за остале намене. Припада подцелини I-1, са наменом „Туристички садржаји“, зона број 3 – „Акватички парк“.**
- Основна намена зоне I – целине I-1 су туризам и угоститељство - преовлађују садржаји у функцији туризма (пословно-туристички садржаји - хотели), као и разни угоститељски објекти. Могуће пратеће намене су све врсте услужних делатности, објекти за јавну употребу, спорт и рекреација, зеленило, становање и евентуално културно-друштвени садржаји.
- Према условима плана (табела компатибилности и правила грађења туристичких објеката) становање је као намена компатибилно са туризмом. Компатибилне намене у оквиру претежне намене морају бити заступљене испод 50% блока или зоне, и могу бити пратеће или допунске претежној основној намени или као самосталне.
- У случају изградње објеката пратеће (компатибилне) намене, изградња се врши на основу правила уређења и грађења која важе за основну намену, тј. објекти руралног становања који могу бити искључиво за туристичке сврхе, тј. за издавање, граде се у овој зони према правилима која важе за туризам и угоститељство.

ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА ТУРИЗАМ И УГОСТИТЕЉСТВО

- Основна намена : туристичко-угоститељске делатности. Преовлађују садржаји у функцији туризма (пословно-туристички садржаји-хотели), као и разни угоститељски објекти.
- Могуће пратеће намене : све врсте услужних делатности, објекти за јавну употребу, спорт и рекреација, зеленило, становање и евентуално културно-друштвени садржаји.
- Минимална површина смештајне јединице износи 4м². У склопу објекта хотелско апартманског карактера са више од 25 смештајних јединица дозвољена је изградња до 20% смештајних јединица типа апартмани (дозвољене површине веће од 40м²). Све смештајне јединице морају бити у саставу хотела као јединствене употребне целине у смислу функционисања, управљања и одржавања.
- Хотел може садржати и:
 - конгресни центар
 - просторије за оптички визуелне медије
 - просторије за предавања
 - рента виле
- Намена објеката чија је изградња забрањена у овим целинама : било какви објекти који би могли да угрозе животну средину и основну намену (процена ризика), као и намене са посебним просторним, технолочким, заштитним и саобраћајним условима, који се не уклапају у ужи и контактни захват, односно ремете регулацију и коришћење простора.
- Дозвољени урбанистички параметри и остала правила грађења:
 - Степен заузетости : до 35%

- Индекс изграђености : до 1,0
 - Спратност објеката : максимално П+2+Пк
 - Висина кровног венца (у м) : максимално 16м
 - Паркирање: на парцели, 1ПК/80м² простора
 - Процент озелењених површина : минимално 30%
 - Однос пословања и осталих делатности : преко 60%
 - Врста објекта (с обзиром на начин изградње) : слободностојећи објекат
 - **Величина грађевинске парцеле : минимално 600м²**
 - **Ширина фронта грађевинске парцеле : минимално 25м**
- Грађевинска линија је приказана у односу на постојећу улицу и износи 10м од регулационе линије
 - Положај објекта на грађевинској парцели : **растојање основног габарита (без испада) објекта од линије суседне грађевинске парцеле износи минимално 5м.** Уколико је фронт већи од 25м, растојање основног габарита објекта од линије суседне грађевинске парцеле износи минимум 4м
 - Најмања удаљеност објеката на парцели до објеката на суседним парцелама : износи 6м, односно минимално половина висине вишег објекта
 - Најмања међусобна удаљеност објеката у комплексу : износи минимално 5м, односно минимално половину висине вишег објекта (потребно је усвојити већу добијену нумеричку вредност)
 - Хотелски објекат не сме директно заклањати осунчање другом објекту више од половине трајања сунчевог осунчања
 - Услови за изградњу других објеката на парцели : У оквиру грађевинске парцеле и дозвољених параметара, уз хотелски објекат могу се градити и помоћни објекти који су у функцији основног објекта и пратећих делатности, уз поштовање правила изградње прописаних за пословне објекте. Помоћни објекти су су спратности до П+0, на удаљености минимално 2,5м од границе суседне парцеле
 - Паркирање : обавезно у оквиру грађевинске парцеле, у односу 1ПМ/80м² бруто развијене површине или:
 - код угоститељских објеката – 1ПМ на користан прост. за 8 столица
 - код хотелских установа – 1ПМ на користан простор за 10 кревета
 - Ограђивање : грађевинске парцеле туристичко-угоститељских објеката се не ограђују.

4. Усклађеност планиране изградње и уређења парцеле са планом

Идејно решење „Стамбени објекат, на кат. парцели бр.235/24 КО Љутице, број техничке документације 39/2022-IDR, Пожега, мај 2022.год., инвеститора Станка Граховца из Београда - Општина Палилула, место Борча, ул. [REDACTED], ЈМБГ [REDACTED], који је поднет преко пуномоћника Ђорђа Павловића из Пожеге, улица [REDACTED], ЈМБГ [REDACTED], одговорни пројектант Ђорђе Павловић m.i.a. Број licence: 300 A00876 19, није

урађено у складу са правилима изградње која су дефинисана Планом генералне регулације предеоне целине Тометино Поље («Службени лист Општине Пожега» бр. 8/13 и 6/16) која гласе :

Објекти становања у функцији туризма (издавања) могу се градити као пратећа намена до 40% заступљености у зони са претежном наменом туризам (акватички парк), по условима грађења који су прописани за основну намену (правила за туризам и угоститељство).

Према наведеним правилима, минимална ширина фронта грађевинске парцеле износи 25м, па катастарска парцела бр. 235/24 КО Љутице са фронтом парцеле од 4,54 м и ширим делом од 15,14 м, не задовољава задати услов.

Величина грађевинске парцеле дефинисана Планом генералне регулације предеоне целине Тометино Поље, износи минимално 600м² тако да предметна парцела са површином од 539 м² не испињува критеријум.

Положај објекта на грађевинској парцели одређен је између осталог, растојањем основног габарита (без испада) објекта од линије суседне грађевинске парцеле и износи минимално 5м. Планирани објекат је од кат. парцеле 235/9 удаљен свега 282-290 м.

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

Изградња се може одобрити у складу са важећим планом, у новом посебном поступку за издавање локацијских услова.

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.

Обрадила : Д. Стефановић, дипл.инж.арх.

Руководилац,
Нада Красић, дпп