



РЕПУБЛИКА СРБИЈА
Општина Пожега
Општинска управа
Одељење за урбанизам, грађевинарство,
стамбено-комуналне послове и
заштиту животне средине
03 број 350–156/2022
ROP-POZ-7849-LOC-1/2022
04.05.2022. године
П о ж е г а

Одељење за урбанизам, грађевинарство, стамбено - комуналне послове и заштиту животне средине Општинске управе Пожега, решавајући по захтеву Митровић Владимира из Каћа, [REDACTED], који је поднет преко пуномоћнице Новаковић Катарине из Ваљева, [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 3 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 389/333 КО Тометино Поље

1. Подаци о катастарској парцели/локацији

1.1 Према подацима који су у оквиру овог поступка по службеној дужности прибављени са портала Републичког геодетског завода (јавни приступ), **катастарска парцела бр.389/333 КО Тометино Поље (број листа непокретности 1421 КО Тометино Поље)** се према врсти земљишта води као шумско земљиште, док се према начину коришћења и катастарској класи води као шума 7. класе у површини од 544м².

Власник кат. парцеле је Митровић (Стеван) Владимир, са обимом удела 1/1.

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 и Главној свесци ИДР, планирани објекат *припада класи Стамбене зграде са једним станом – Издвојене куће за становање или повремене 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 389/333 КО Тометино Поље (која је настала цепањем кат. парцеле бр.389/9 КО Тометино Поље) налази се у простору обухваћеном Планом

генералне регулације предеоне целине Тометино Поље (Сл. гл. општине Пожега број 8/13 и 6/16).

На основу планиране намене површина у урбанистичком плану, катастарска парцела број 389/333 КО Тометино Поље се налази у **зони рестриктивне изградње (II фаза реализације) и опредељена је као земљиште изван грађевинског подручја - шумско земљиште.**

Као II фаза изградње – проширење и повећање капацитета и туристичке понуде која би представљала могућу допуну планираних садржаја и капацитета туристичког центра у фази I, могућа површина за изградњу износи 5% од укупне површине, а намена је мешовита намена у функцији туризма: становање, услуге, производња.

ПРАВИЛА КОРИШЋЕЊА ШУМСКОГ ЗЕМЉИШТА

На шумском земљишту је забрањена изградња објеката који нису у функцији одржавања и побољшања шумских ресурса.

Дозвољена је **изузетно**:

- изградња објеката у функцији приоритетног коришћења,
- поправка и доградња постојећих стамбених, спортских и смештајних објеката,
- изградња објеката инфраструктуре у складу са планом,
- изградња објеката у функцији становања, туризма, рекреације и ловства се може дозволити тамо где за то постоје амбијентални и урбанистички предуслови, и уз предходну проверу и анализу односа према непосредном и ширем окружењу израдом одговарајуће урбанистичке документације (урбанистичког пројекта), према решењима за која се добије сагласност надлежних органа и предузећа које газдује шумама, али не више од 10% изграђености,
- изградња објеката у функцији шумске привреде

Крчење шума је дозвољено у следећим случајевима:

- ради промене врста дрвећа или узгојних облика,
- изградње објеката који служе газдовању шумама,
- изградње објеката који обезбеђују унапређивање коришћења свих функција шума (ретензија и др.)
- објекти туристичког, ловног или рекреативног карактера,
- објекти за одржавање и експлоатацију шума,
- приступне саобраћајне површине и пратећа инфраструктура,
- спровођења комасације и арондације пољопривредног земљишта и шума
- у случајевима када то захтева општи интерес утврђен на основу закона.
- у случају крчења шуме, за подизање нових или доградњу постојећих спортских и смештајних објеката, плаћа се једнократна накнада за искрчену шуму у висини десетоструке вредности шуме. Надокнада се уплаћује на рачун јавног предузећа које газдује шумом.

Санитарне сече шуме се подразумевају као мера неге шуме.

Ради обнове постојећег и стварања новог фонда пожељне су следеће интервенције:

- претварање монокултура у мешовиту шуму,
- садња жбуња, нарочито на ивици шуме и
- садња декоративног дрвећа и шибља (на ивици шуме, на окукама пута, на ливадама као појединачни примерци или групе).

Правила за изградњу објеката:

- величина објекта : у складу са наменом
- висина објекта до П+Пк
- максимални надзидак подкровља је 0,8m.
- материјали за изградњу прилагођени шумском окружењу.

Објекти који могу да се граде на шумском земљишту, али искључиво на непошумљеним површинама (чистине, пропланци, девастиране површине уз пут и сл.) су:

- објекти за туристичко-рекреативне сврхе
- пратећи објекти (шанк-барови, настрешнице, одморишта, просторије за опрему и сл.) и
- партерно уређење (одморишта, стазе и сл.).

За изградњу објеката и уређење површина обавезно употребљавати искључиво природне материјале (дрво, камен, шиндра) и традиционалне форме усклађене са окружењем.

Пратећи објекти (шанк-барови, одморишта, просторије за опрему и сл.) могу бити површине до 40 m², максималне спратности П+Пк.

Највеће дозвољене висине настрешница су 7 m.

Објекти за туристичко-рекреативне сврхе могу бити максималне површине 400 m², максималне спратности П+1+Пк (уз услов да је изградња ових објеката утврђена планом развоја шумског подручја).

Изградња отворених садржаја у функцији рекреације на шумском земљишту (шумске пешачке или трим-стазе, видиковци, одморишта у виду клупа и надстрешница и сл.) може се реализовати директно на основу одредби овог Плана, издавањем локацијске дозволе, и то уколико такви објекти не захтевају посебне инфраструктурне услове.

Изградњу објеката инфраструктуре на шумском земљишту могуће је реализовати директно на основу одредби овог Плана, под условом да се трасе инфраструктуре воде парцелама некатегорисаних шумских или јавних путева, односно уз регулисане правно-имовинске односе, у складу са Законом, на земљишту изван ових парцела (на бази закупа, права службености пролаза и сл.). Изградња ових објеката се реализује на основу урбанистичких и других услова за изградњу објеката и површина јавне намене у овом Плану.

За изградњу туристичких и спортских комплекса преко 2ha, обавезна је израда Плана детаљне регулације.

4. Услови изградње

- **Идејно решење „СТАМБЕНЕ ЗГРАДЕ (са једним станом) Пр+Гл1+Гл2, на кат. парцели бр.389/333 КО Тометино Поље“, број техничке документације ИДР-37/22, Ваљево, фебруар 2022.године, инвеститора Митровић Владимир из Каћа, ул. Жарка Зрењанина бр.22, израђено од АМГ-ИНЖЕЊЕРИНГ, ул. Бело поље бб, Ваљево, одговорно лице пројектанта Милован Павловић, дипл. инж. грађ., главни пројектант Катарина Новаковић, дипл. инж. арх., 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:**

На шумском земљишту је забрањена изградња објеката који нису у функцији одржавања и побољшања шумских ресурса.

Поред осталих (горе набројаних) случајева дозвољене изградње, **изузетно је дозвољена изградња објеката у функцији становања, која се може дозволити тамо где за то постоје амбијентални и урбанистички предуслови, и уз предходну проверу и анализу односа према непосредном и ширем окружењу израдом одговарајуће урбанистичке документације (урбанистичког пројекта), према решењима за која се добије сагласност надлежних органа и предузећа које газдује шумама, али не више од 10% изградњености.**

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 **на основу потврђеног урбанистичког пројекта**, чија је израда прописана важећим ПГР.

Да би се потврдио урбанистички пројекат, исти поред документације у складу са чланом 76. и 77. Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања („Службени гласник РС“ бр.32/2019) **обавезно треба да садржи и документацију која доказује амбијенталне и урбанистичке предуслове за планирану изградњу, према решењима за која се добије сагласност надлежних органа и предузећа које газдује шумама, али не више од 10% изграђености.**

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: Мирјана Вајовић, дпп

РУКОВОДИЛАЦ,
Нада Красић, дпп