

# РЕПУБЛИКА СРБИЈА

## Општина Пожега

### Општинска управа



Одељење за урбанизам, грађевинарство,

стамбено-комуналне послове и  
заштиту животне средине

03 број 350–24/2024

ROP-POZ-1781-LOC-1/2024

13.03.2024.год.

### П о ж е г а

Одељење за урбанизам, грађевинарство, стамбено - комуналне послове и заштиту животне средине Општинске управе Пожега, решавајући по захтеву Далибора Румана из Бачке Паланке, ул. [REDACTED] 5, ЈМБГ [REDACTED], који је поднет преко пуномоћнице Зоре Кајтез из Бачке Паланке, ул. [REDACTED] 6, ЈМБГ [REDACTED] 5, на основу члана 53а став 1 Закона о планирању и изградњи ('Сл. гласник РС', бр. 72/2009, 81/2009 - испр., 64/2010 - одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - одлука УС, 50/2013 - одлука УС, 98/2013 - одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 - др. закон, 9/2020, 52/2021 и 62/2023), члана 10 став 3 Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем («Сл.гл.РС» број 96/2023) и Плана генералне регулације предеоне целине Тометино Поље («Службени лист Општине Пожега» бр. 8/13 и 6/16) издаје

## ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

### о немогућности изградње куће за одмор спратности П+Шк

на катастарској парцели број 1240/15 КО Тометино Поље

#### 1. Подаци о катастарској парцели/локацији

1. Према подацима који су у оквиру овог поступка по службеној дужности прибављени са портала Републичког геодетског завода (јавни приступ), катастарска парцела бр.1240/15 КО Тометино Поље (број листа непокретности 1509 КО Тометино Поље) се према врсти земљишта води као шумско земљиште, а по култури као пашњак 8. класе у површини од 408м<sup>2</sup>. Власник катастарске парцеле је Руман (Михајло) Далибор из Бачке Паланке, својина приватна са обимом удела 1/1.
2. Остали подаци за локацију од надлежног РГЗ - Службе за катастар непокретности Пожега у поступку обједињене процедуре нису прибављени.

## 2. Подаци о класи и намени објекта

- Према Захтеву за издавање локацијских услова и Главној свесци ИДР, а у складу са Правилником о класификацији објеката ("Сл. гласник РС", бр. 22/2015) 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,
- површине до 400 м<sup>2</sup>
- максималне спратности П+1+Пк (ПС),
- класификациони број 111011,
- категорија А,
- процентуална заступљеност 100 %.

## 3. Намена и правила грађења на основу планског документа

Катастарска парцела број 1240/15 КО Тометино Поље (која је настала цепањем кат. парцеле бр.1240/1 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 1240/15 КО Тометино Поље налази се 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.

### **УСЛОВИ ИЗ Плана генералне регулације предеоне целине „Тометино Поље“**

Простор је концепцијски подељен према наменама коришћења земљишта, тако да га чини становање са туристичким садржајима, спортом и рекреацијом, акумулацијама и зеленим површинама.

Цело подручје се може поделити у више урбанистичких зона :

**ЗОНА I** - Зона туристичког центра (I фаза реализације)

Ова зона подељена је у 3 целине :

I-1 – Целина централна

I-2 – Целина жичаре

I-3 – Целина скијалиште

**ЗОНА II** – Зона рестриктивне изградње (II фаза реализације) којој припада и предметна катастарска парцела број 1240/15 КО Тометино Поље.

Ова зона подељена је у 2 целине :

II-1 – Целина јужно од зоне I, којој припада предметна парцела. Подручје између подцелина I-2 и I-3 у коме је полазна тачка параглајдинга.

II-2 – Целина северно од зоне I тј. подцелине I-2 : У овој зони највише су заступљени пашњаци, ливаде, обрадиво земљиште, шуме. Постојеће становање је руралног типа.

Као II фаза реализације, проширивања, повећања капацитета и туристичке понуде, која би представљала могућу допуну планираних садржаја и капацитета туристичког центра, планирана је површина са процентом изграђености од 5% .

Изван грађевинског подручја у планском обухвату су : шуме, пашњаци и ливаде, обрадиве површине, водно земљиште и постојеће становање.

## **СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА**

План генералне регулације ће се, на територији његовог обухвата, спроводити :

За I фазу реализације :

1. Директно на основу правила уређења и грађења из ППР-а.
2. Израдом Урбанистичких пројеката за комплексе:
  - хотелске комплексе
  - спортско – рекреативне комплексе ( голф комплекс, коњички комплекс, тениски комплекс, комплекс терена за мале спортове, комплексе разних клубова...)
  - туристичке садржаје ( кампове, плажа језера, акватички парк...), и објекте инфраструктуре.
3. Израдом Плана детаљне регулације за планирано скијалиште и планиране акумулације.

Спровођење Плана у II фази реализације је на основу правила овог плана дефинисаних за пољопривредно, шумско и водно земљиште као и за рурално становање.

Планирана намена предметне парцеле су површине под шумама те ће се примењивати правила грађења за шумско земљиште.

## **ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА ПРОСТОРА**

## Заштита шума

Шумско земљиште сходно „Закону о шумама”, представљају добро од општег интереса.

Шумско земљиште може бити у државној или приватној својини. Овим планом шумско земљиште не мења облик својине.

На шумском земљишту није дозвољена изградња и није предмет експропријације.

Одржавање, очување и правилно повећање вредности биолошког диверзитета у шумским екосистемима зависи и условљено је од:

1. састава и врста дрвећа
2. регенерације
3. природности
4. интродуковане врсте дрвећа
5. мртвог дрвета
6. генетских ресурса
7. облика предела
8. угрожених шумских врста
9. заштићене шуме

Заштита шума обухвата :

Картирање свих шумских површина; валоризацију постојеће вегетације; успостављање мера неге и заштите шуме, као еко-система, заштита постојећих вредних примерака (појединачна стабла, прупе и сл.); обезбедити допуну зеленог фонда као и одговарајуће типове заштитних зелених појасева.

Мере заштите шума и шумског земљишта, заштита вегетације, нарочито шума, која је у уској вези са заштитом земљишта – мере обнове, заштите, унапређења и експлоатације шумских површина, неопходно је спроводити кроз шумско-привредне основе, и то:

пошумљавање, као меру обнове спровести у деградираним деловима шума на теренима где су педолошки услови неповољни,

одржавање шумских путева и планирање нових у зависности од конфигурације терена у циљу заштите од пожара,

контролисана испаша у шумама,

измена структуре по врстама дрвећа ради подизања шумских култура и повећање прираста у наредном планском периоду,

антиерозивна заштита оствариће се применом биолошких мера (пошумљавање и затрављивање), биотехничких мера (плетери и зидићи против спирања) и техничких мера

(габионске преграде и прагови у циљу стабилизације терена и заустављања вученог наноса) на површинама и локалитетима које угрожава средња, ексцесивна и јака ерозија, посебно у сливовима водоакумулација.

антиерозивна заштита обухватаће и примену мера уређења на површинама у оквиру планиране жичаре са очувањем партерне вегетације, уз обавезно затрављивање просека на деоницама где је потребно делимично просецање шуме.

На подручју плана генералне регулације **не може се вршити:**

уништавање биљних и животињских врста заштићених Законом,

уношење врста дрвећа страних природним ороклиматогеним шумама подручја, а нарочито неегзота, сеча шума, као и други видови коришћења, који доводе у питање стабилност шумске заједнице и станишта и њихову заштитну улогу (уклањање постојећих аутохтоних шумских врста приликом вршења прореда и чишћења састојина, остављање лежевине, брање и копање декоративних биљних врста и плодова и лековитог биља и сл.),

уношење страних врста фауне које слободно живе.

## **ВРСТА И НАМЕНА ОБЈЕКТА КОЈИ СЕ МОГУ ГРАДИТИ У ОКВИРУ ПОДРУЧЈА ПЛАНА**

Подручје плана је организационо подељено на претежне намене које чине простор и које омогућавају функционисање различитих активности и остваривање различитих потреба уз максимално раздвајање, функционално и просторно, конфликтних намена, односно активности које се могу очекивати у њима.

Претежне намене су преовлађујуће намене, односно заузимају преко 50% означеног простора (блока или зоне). У оквиру одређене намене могу се наћи и друге компатибилне и комплементарне намене у функцији основне намене као допунске или пратеће, или као самосталне.

Принцип организације намена и просторних целина на подручју Плана је извршен тако да су просторне целине заправо просторно одређене и заокружне компатибилне функције (намене). У оквиру просторне целине не могу се наћи намене које једна другу угрожавају својим функционисањем. Такође су целине формиране тако да се конфликти између суседних целина сведени на минимум.

Подручје плана подељено је на зоне и просторне целине, према положају, времену настајања, морфолошким и другим карактеристикама, у оквиру којих су прописана правила уређења и правила грађења за објекте јавне намене и за површине које нису јавног карактера.

Зеленило и јавне службе се могу наћи као допунска или пратећа намена (парковко зеленило, заштитно, линијско..) уз све друге намене. Услуге се такође могу наћи уз већину намена.

У наредној табели је приказана компатибилност намена, односно која се намена као пратећа, допунска или основна може наћи у оквиру претежне намене, а да на графичком прилогу није приказана.

Табела бр.4: Компатибилност намена

	ПРАТЕЋА ИЛИ ДОПУНСКА НАМЕНА	ЈАВНЕ СЛУЖБЕ	ЗЕЛЕНИЛО	СПОРТ РЕКРЕАЦИЈА	КОМУНАЛНИ ОБЈЕКТИ	САОБРАЋАЈНИ ОБЈЕКТИ	СТАНОВАЊЕ	ТУРИСТИЧКИ САДРЖАЈИ	УСЛУГЕ СНАБДЕВАЊЕ	ПРОИЗВОДНЕ ДЕЛАТНОСТИ	ВОДНО ЗЕМЉИШТЕ	ПОЉОПРИВРЕДНО ШУМСКО ЗЕМЉИШТЕ	
	ПРЕТЕЖНА НАМЕНА												
СА ОВОМ НАМЕНОМ ЈЕ КОМПАТИБИЛНА	ЈАВНЕ СЛУЖБЕ		X		X	X			X				
	ЗЕЛЕНИЛО	X		X	X			X	X		X		
	СПОРТ, РЕКРЕАЦИЈА	X	X					X	X		X		
	КОМУНАЛНИ ОБЈЕКТИ	X	X			X				X			
	САОБРАЋАЈНИ ОБЈЕКТИ	X	X		X				X	X			
	СТАНОВАЊЕ	X	X	X	X			X	X	X	X	X	
	ТУРИСТИЧКИ САДРЖАЈИ	X	X	X			X		X		X	X	
	УСЛУГЕ	X	X	X	X	X	X	X	X				
	ПРОИЗВОДНЕ ДЕЛАТНОСТИ	X	X	X					X				
	ВОДНО ЗЕМЉИШТЕ	X	X						X			X	
	ПОЉОПРИВРЕДНО ЗЕМЉИШТЕ	X	X					X			X		

## ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

### 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 m<sup>2</sup>, максималне спратности П+Пк.

Највеће дозвољене висине настрешница су 7 m.

Објекти за туристичко-рекреативне сврхе могу бити максималне површине 400 m<sup>2</sup>, 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.

## **ЗОНЕ ЗА КОЈЕ ЈЕ ПРЕДВИЂЕНА ИЗРАДА ПДР-А ИЛИ УРБАНИСТИЧКИХ ПРОЈЕКТА**

У складу са Законом о планирању и изградњи, у границама Плана генералне регулације предео нецеле Тoметинo Поље се могу, по потреби, на основу Одлуке надлежних органа, радити Планови детаљне регулације или измена и допуна Плана генералне регулације.

Да би се одредио тачан положај новопланираних скијашких стаза, жичара и осталих садржаја који су у тесној вези да омогуће функционисање зимских спортова, потребно је урадити План детаљне регулације, којим би се прецизирали сви потребни садржаји, капацитети и параметри по смерницама из овог плана.

Предвиђено је да изградња и експлоатација скијалишта буде препуштена заинтересованим инвеститорима, тако да се ски стазе и жичаре које улазе у састав скијалишта могу појединачно решавати израдом Урбанистичких пројеката. Тачне локације и капацитети скијалишта треба да се накнадно утврде.

У деловима зоне становања за изградњу објеката друге намене, по урбанистичким параметрима за ту намену, обавезна је израда Урбанистичког пројекта.

За туристичке и спортско рекреативне садржаје, обавезна је израда Урбанистичког пројекта.

За планиране акумулације обавезна је израда Плана детаљне регулације.

## ***СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА***

План генералне регулације ће се, на територији његовог обухвата, спроводити:



За I фазу реализације

1. Директно на основу правила уређења и грађења из ПГР-а.

2. Израдом Урбанистичких пројеката за комплексе :

- хотелске комплексе

- спортско – рекреативне комплексе ( голф комплекс, коњички комплекс, тениски комплекс, комплекс терена за мале спортове, комплексе разних клубова...)

- туристичке садржаје ( кампове, плажа језера, акватички парк...), и објекте инфраструктуре.

3. Израдом Планава детаљне регулације за планирано скијалиште и планиране акумулације.

Спровођење Плана у II фази реализације је на основу правила овог плана дефинисаних за пољопривредно, шумско и водно земљиште као и за рурално становање.

У складу са Законом о планирању и изградњи („Сл.гласник РС“, бр.72/09, 81/09-исправка, 64/10 – УС, 24/11), у границама Плана генералне регулације предеоне целине Тометино Поље се могу, по потреби, на основу Одлуке надлежних органа, радити Планови детаљне регулације или измена и допуна Плана генералне регулације.

За израду Плана детаљне регулације правила уређења и грађења дата ПГР-ом су усмеравајућа и могу се прилагођавати конкретним условима појединачних локација али без могућности одступања од основне намене простора – туризам и без угрожавања околних туристичких намена.

## **ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА ДВОЈНО СТАНОВАЊЕ (Улазни подаци за потребе израде УП-а)**

Двојно становање (викенд куће са могућношћу издавања) са компатибилним наменама.

### ***Тип изградње:***

- као слободностојећи и двојни објекти

### ***Ширина фронта:***

Најмања **ширина фронта становања** грађевинске парцеле, у зависности од начина изградње, износи:

слободностојећи објекат ..... 12 m

двојни објекат.....(2x8) 16 m

**Величина грађевинских парцела:** Простор за становање (ниво парцеле) макс.

100% површине

Простор за пословне и макс. 100% површине  
централне функције (ниво  
парцеле)

#### ***Величина грађевинске парцеле***

за слободностојеће Мин. 400 m<sup>2</sup>  
објекте

за двојне објекте Мин. (2x300m<sup>2</sup>) 600

***Величина грађевинске парцеле за комерцијалне садржаје (у оквиру ових целина) је иста као и за двојно становање.***

#### **4. Услови изградње**

Идејно решење „Кућа за одмор (Пр+Пк), засеок Дивнић (Општина Пожега), потес Борици, катастарска парцела 1240/15 КО Тометино Поље“, број техничке документације Е-098/23, Бачка Паланка, децембар 2023, инвеститора Руман Далибора из Бачке Паланке, ул. Уве Лоле Рибара бр. 66, израђено од стране d.o.o. “Еко-inženjering“, ул. Жарка Зрењанина бр. 76, Бачка Паланка, одговорно лице пројектанта и главни пројектант Страхиња Којић, 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) у смислу начина коришћења и изградње на шумском земљишту.

Шумско земљиште сходно Закону о шумама, представља добро од општег интереса. На шумском земљишту није дозвољена изградња објеката који нису у функцији одржавања и побољшања шумских ресурса.

**Изузетно**, поред осталих (горе набројаних) случајева дозвољене изградње, **дозвољена је 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% изграђености.**

**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 Планом генералне регулације предеоне целине Тометино Поље («Службени лист Општине Пожега» бр. 8/13 и 6/16).

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.

**Руководилац,**

Мирјана Вајовић, дпп