



Општина Пожега

Општинска управа

Одељење за урбанизам, грађевинарство,

стамбено-комуналне послове

и заштиту животне средине

03 број 350–206/2020

ROP-POZ-20710-LOC-1/2020

24.08.2020. године

ПОЖЕГА

Одељење за урбанизам, грађевинарство, стамбено - комуналне послове и заштиту животне средине Општинске управе Пожега, решавајући по захтеву инвеститора **Александра Јанковића** из [REDACTED] број [REDACTED], ЈМБГ: [REDACTED], који је поднет преко пуномоћника Костантина Даничића из [REDACTED], улица [REDACTED] број [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 и 9/2020), члана 2 став 9 Уредбе о локацијским условима («Сл.гл.РС» број 35/2015, 114/2015 и 117/2017) и Плана генералне регулације предеоне целине Тометино Поље („Службени лист Општине Пожега“, број 8/13 и 6/16), издаје:

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

о немогућности изградње стамбеног објекта, спратности Пр+Пк на катастарској парцели број 1413/5 КО Тометино Поље

Подаци о намени земљишта, катастарској парцели и постојећим објектима

Према подацима прибављеним из базе катастра непокретности РГЗ-а, Канцеларија за ИТ и е Управу Владе Републике Србије, од 18.08.2020. год., предметна кат.парцела, број **1413/5 КО Тометино Поље** је према врсти земљишта, пољопривредно земљиште, док је према култури и класи, пашњак 7.класе. Површина парцеле износи 21800 м².

Ималац права на предметној катастарској парцели је Александар (Миленко) Јанковић, својина – приватна, обим удела 1/1.

Катастарска парцела број 1413/5 КО Тометино Поље, нема директан излаз на јавну саобраћајницу, већ се прикључак планира индиректно са источне стране предметне парцеле, и то преко кат.парцеле број 1413/2 КО Тометино Поље.

Кат.парцела, број **1413/2 КО Тометино Поље** је према врсти земљишта, пољопривредно земљиште, док је према култури и класи: површине од 8327 м² пашњак 7.класе, а површине од 13257 м² пашњак 8.класе. Површина парцеле износи 21584 м².

Ималац права на предметној катастарској парцели је Александар (Миленко) Јанковић, својина – приватна, обим удела 1/1.

Подаци о класи и намени објекта

Према Захтеву за издавање Локацијских услова и Главној свесци Идејног решења, планирани објекат **припада** :

класи 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, у процентуалној заступљености 100%, класификациони број 111011, категорија А.

Подаци о планском документу

Катастарска парцела број **1413/5 КО Тометино Поље** налази се изван оквира урбанистичког подручја Пожеге, где су правила изградње и уређења локације прописана Планом генералне регулације предеоне целине Тометино Поље („Службени лист Општине Пожега“, број 8/13 и 6/16).

Подаци о целини, односно зони

Планом генералне регулације предеоне целине Тометино Поље („Службени лист Општине Пожега“, број 8/13 и 6/16), на графичком прилогу број 2 – Постојећа намена површина, предметна кат.парцеле број 1413/5 КО Тометино Поље припада **подручју под пашњацима- пољопривредно земљиште**.

На графичком прилогу број 4 – План намене површина, катастарска парцела број 1413/5 КО Тометино Поље налазе се у простору **опредељеном за пашњаке- земљиште ван грађевинског подручја**.

На графичком прилогу број 5.а – Подела простора на урбанистичке зоне и просторне целине, предметне катастарске парцеле се налазе у **зони II-1 – Зона рестриктивне изградње (II фаза реализације)**.

Ова зона подељена је у 2 целине:

II-1 – Целина јужно од зоне I

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.

Општа правила парцелације и препарцелације

Грађевинска парцела јесте део грађевинског земљишта, са приступом јавној саобраћајној површини, која је изграђена или планом предвиђења за изградњу. Парцела је дефинисана приступом на јавну површину, границама према суседним парцелама и преломним тачкама које су одређене геодетским елементима. Грађевинска парцела је утврђена регулационом линијом према јавној саобраћајној површини, границама грађевинске парцеле према суседним парцелама и преломним тачкама које су дефинисане аналитичко-геодетским подацима.

Грађевинска парцела треба да има приближно облик правоугаоника или трапеза и бочним странама постављена управно на осовину јавне саобраћајнице.

Облик и величина грађевинске парцеле мора да омогући изградњу објекта у складу са решењима из плана, правилима о грађењу и техничким прописима. Грађевинске парцеле се формирају уз поштовање имовинско-правних односа и постојећих међних линија. Парцелација и препарцелација грађевинског земљишта се врши на захтев власника односно корисника земљишта. Промена граница постојеће парцеле и формирање нових се врши на основу правила парцелације дефинисаних овим планом генералне регулације.

Спајањем парцела важећа правила изградње за планирану намену се не могу мењати, а капацитет се одређује према новој површини. Због боље организације и искоришћености простора он може бити већи од збира појединачних капацитета спојених парцела.

Спајањем се формира парцела на којој тип изградње без обзира на величину парцеле треба да буде у складу са непосредним окружењем, а у заштићеним подручјима у складу са условима заштите.

Уколико је грађевинска парцела угаона, најмања ширина грађевинске парцеле се повећава за 20%.

На постојећим, изграђеним парцелама, мањим од прописаних, могуће су реконструкција, адаптација и санација објекта са постојећим параметрима.

Изузетно, за изграђене грађевинске парцеле минимални параметри за парцелацију се могу смањити до 10%.

На основу **пројекта препарцелације** на већем броју катастарских парцела може се образовати једна или више грађевинских парцела, на начин и под условима утврђеним у планском документу.

На једној катастарској парцели може се образовати већи број грађевинских парцела, на начин и под условима утврђеним у планском документу, на основу **пројекта парцелације**.

Спајање две или више постојећих парцела ради формирања једне парцеле се врши под следећим условима:

- спајање се врши у оквиру граница целих парцела;
- спајањем парцела важећа правила изградње за планирану намену и тип блока се не могу мењати, а капацитет се одређује према новој површини. Због боље организације и искоришћености простора он може бити већи од збира појединачних капацитета спојених парцела;
- спајањем се формира парцела на којој тип изградње без обзира на величину парцеле треба да буде у складу са непосредним окружењем, а у заштићеним подручјима у складу са условима заштите.

На предлог власника, односно закупца постојеће катастарске парцеле и уз сагласност власника суседне катастарске парцеле, врши се исправка граница суседних парцела, у циљу формирања грађевинске/их парцеле/а, као и одређивања границе површине јавне намене, под условом да је таква промена у складу са важећим урбанистичким планом.

Приликом утврђивања услова за исправку граница парцела мора се поштовати правило да катастарска парцела која се придодаје суседној парцели не испуњава услове за посебну грађевинску парцелу, као и да је мање површине од суседне парцеле.

ОПШТА ПРАВИЛА РЕГУЛАЦИЈЕ

Регулација простора се заснива на систему елемената регулације, и то:

- урбанистичким показатељима (намена, индекс изграђености, индекс искоришћености, спратност објекта);
- урбанистичким мрежама линија (регулациона линија, грађевинска линија, осовинска линија саобраћајнице, гранична линија зоне);
- правилима изградње (постављање објекта, удаљеност објекта, висина објекта, постављање оgrade, паркирање и гаражирање и др.);
- Регулациона линија и осовина саобраћајнице јавног пута су основни елементи за утврђивање саобраћајне мреже.
- Регулациона линија и осовина нових саобраћајница утврђују се у односу на постојећу регулацију и парцелацију, постојеће трасе саобраћајница и функционалност саобраћајне мреже.
- Градска и насељска (примарна и секундарна) мрежа инфраструктуре (водовод, канализација, ТТ мрежа, гасна мрежа, даљинско грејање) поставља се у појасу регулације.
- Појаси регулације се утврђују за постављање инфраструктурне мреже и јавног зеленила (дрвореди, паркови) у зонама парцела карактеристичне намене (јавног пута) као и ван тих зона (далеководи, нафтоводи, магистрални гасоводи, топловоди и сл.).
- Грађевински објекат поставља се предњом фасадом на грађевинску линију, односно унутар простора оивиченог грађевинском линијом.
- Све грађевинске линије дефинишу максималне границе градње које одређују однос планираног објекта према објектима на суседним парцелама и у оквиру којих се лоцира габарит објекта. Габарит објекта може бити мањи у односу на максималне границе градње.

Уколико се правила дају за посебно значајна подручја дефинисане су и дворишне унутрашње грађевинске линије.

- Грађевинска линија се поклапа са регулационом линијом на грађевинској парцели или се налази на растојању одређеном овим планом. Само у изузетним случајевима одређена је постојећом грађевинском линијом.

- У плану су грађевинске линије одређене као:

1. планирана грађевинска линија паралелна регулационој линији нумерички дефинисана ;
2. постојећа (претежна) грађевинска линија одређена габаритом постојећег објекта на парцели
3. грађевинска линија која је идентична са регулационом линијом (која је дефинисана аналитичко-геодетским елементима) графички приказана као посебан тип линије.

Намене дефинисане графичким прилогом "План намене површина" представљају преовлађујућу, доминантну намену на том простору, што значи да заузимају најмање 50% површине блока и урбанистичке целине у којој је означена та намена.

Свака намена подразумева и друге компатибилне намене.

На нивоу појединачних грађевинских парцела намена дефинисана као компатибилна може бити и доминантна или једина. У случају изградње појединачних објеката компатибилне намене **важе правила грађења као за основну намену.**

На основу правила уређења, урбанистичких показатеља и правила грађења (постављање објеката, удаљеност објеката, спратност и висина, капацитет за паркирање, зелене површине, оgrade...) добијају се услови уређења и капацитет парцеле (блока).

Постојећи објекти који имају параметре (спратност, индекс искоришћености, индекс изграђености) веће од максимално прописаних у плану, се задржавају, уз могућност реконструкције у постојећим параметрима

ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА НА ПОВРШИНАМА ЈАВНИХ НАМЕНА

Општа правила

Примарна и секундарна мрежа инфраструктуре (водовод, канализација, електро мрежа, итд.) се постављају у појасу регулације јавних саобраћајница или у приступном путу ако је сукорисничка или приватна својина.

Подземни водови комуналне инфраструктуре, мреже телекомуникационих и радиодифузних система постављају се испод јавних површина и испод осталих парцела уз предходно регулисање међусобних односа са власником (корисником) парцела.

Водови подземне инфраструктуре се морају трасирати тако да:

- не угрожавају постојеће или планиране објекте, као и планиране намене

коришћења земљишта,

- да се подземни простор и грађевинска површина рационално користе,
- да се поштују прописи који се односе на друге инфраструктуре,
- да се води рачуна о геолошким особинама тла, подземним водама.
- укрштај са путем врши се постављањем инсталације кроз прописано димензионисану заштитну цев, постављеном подбушивањем управно на осу пута.

Заштитна цев је на дубини од 1.35 m од коте коловоза а дужина је за по 3.0 m већа од крајњих тачака попречног профила пута

- паралелно вођење је могуће на 3.0 m од крајњих тачака попречног профила пута или од ивица коловоза или мање уз пројекат мера заштите пута од хаварије

Објекти који се налазе у **заштитном појасу** инфраструктурних коридора обилазнице или појасу далековода остају у својим (постојећим) габаритима, без могућности доградње или изградње у том појасу.

За све што није дефинисано у плану посебним правилима, важе општа правила урбанистичке регулације из важећег Правилника о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу ("Службени гласник РС" бр.22/2015).

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 50 m и минималне ширине 3,5 m. 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.

3.6. ЗЕМЉИШТЕ ВАН ГРАЂЕВИНСКОГ ПОДРУЧЈА

За постојеће објекте изграђене изван планираних граница грађевинских подручја,

дозвољена је:

□ Доградња и надградња постојећег стамбеног објекта са максималним урбанистичким параметрима за део стамбеног дворишта:

□ спратност објекта.....П+1+Пк

□ индекс заузетости стамбеног дворишта40%

□ индекс изграђености стамбеног дворишта...0,8

□ постојећа грађевинска линија

Изградња и реконструкција објеката економског дворишта са максималним урбанистичким параметрима:

□ спратност објекта.....П+1

□ индекс заузетости стамбеног дворишта40%

□ индекс изграђености стамбеног дворишта...0,5

□ међусобна одстојања објеката и одстојања од границе парцеле у складу са важећим правилником

□ Постојећи објекти нестамбене намене могу се реконструисати за потребе постојеће и компатибилне намене уз максималну доградњу:

□ За објекте до 200,0m² до 20% постојећег габарита и са максималном спратношћу од П+1

□ За објекте веће од 200,0m² до 10% постојећег габарита и са максималном спратношћу од П+1.

□ Изузетно више од 20% у случају да је у питању производни објекат па је доградња неопходна за функционисање основне намене

Обавезни услов за функционисање објекта нестамбене намене је решавање одводње отпадних вода, на еколошки прихватљив начин, унутар властите парцеле, или у складу са условима надлежног предузећа

□ Величина потребне грађевинске парцеле (у случају потребног одвајања грађевинског земљишта из пољопривредног) је:

□ за стамбени објекат без економског дворишта.....максимално 600m²

□ за стамбени објекат са економским двориштем.....максимално 1000m²

□ за објекте нестамбене намене.....оптимално 1 000-1500m²

Заштита од јонизујућег зрачења

Код изградње нових и разних видова реконструкције и ревитализације постојећих објеката и опремања читавог подручја плана, избегавати опрему са могућим јонизујућим зрачењем: Ра громобрани, јонизујући

јављачи пожара, остали могући извори.

Контролу организовати сталним праћењем и израдом катастра радиоактивности у надлежним службама.

ПРАВИЛА КОРИШЋЕЊА ПОЉОПРИВРЕДНОГ ЗЕМЉИШТА

Пољопривредно земљиште се састоји од површина намењених пољопривредној производњи: оранице, баште, воћњаци, виногради, ливаде, пашњаци, плантаже, расадници, стакленици и пластеници, рибњаци, 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 израдом 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, рибњаци, 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.

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, израдом 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.

– 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.

о Урбанистички параметри

Дозвољени индекс заузетости грађевинске парцеле је:

- за производне пољопривредне комплексе максимално 30%
- за туристичко-услугне намене максимално 40%
- за објекте повременог 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 повременог 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 објеката је:

- за производне објекте у складу са производним процесом
- за туристичко-услугне садржаје максимална спратност је П+2+Пк
- за објекте повременог 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 објеката 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 објеката 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

Услови изградње:

- Идејно решење предметног објекта, урађено од стране СГЗР „ГРАЂЕВИНАР ДАНИЧИЋ“, УЛИЦА [REDACTED], [REDACTED] – одговорно лице пројектанта, Костантин Даничић, главног пројектанта Милоша Јелисавчића д.и.о., број лиценце [REDACTED] није урађено у складу са правилима изградње и уређења који су дефинисани Планом генералне регулације предеоне целине Тометино Поље („Службени лист Општине Пожега“, број 8/13 и 6/16).

- У издатој Информацији о локацији 03 број 350 – 198/19 од 02.09.2019. године, је наведено да, стамбени објекти у функцији пољопривредне производње, изван грађевинског подручја, могу да се граде само за властите потребе у функцији обављања пољопривредне делатности, а у складу са Законом о пољопривреди као и да је дозвољена изградња или реконструкција породичног стамбеног објекта пољопривредног домаћинства, највише до 200 м² стамбеног простора. У приложеном електронском захтеву као и у Идејном решењу – Главна свеска, у основним подацима о објекту и локацији је наведена укупна бруто развијена грађевинска површина предметног објекта 358,80 м² и укупна нето површина објекта: 263,56 м² (како је наведено у делу Пројекта архитектуре).

Сходно томе, нису испуњени услови за грађење у складу са поднетим захтевом, па се планирани радови, изградње стамбеног објекта, спратности Пр+Пк на катастарској парцели број 1413/5 КО Тометино Поље, према приложеном 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, а све у складу са Правилником о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем («Сл.гл.РС» број 68/2019) којим је ближе прописан поступак спровођења обједињене процедуре. Сви поступци у оквиру Обједињене процедуре обављају се искључиво кроз Централни информациони систем (ЦИС) који представља систем за електронско поступање у оквиру обједињене процедуре и могуће му је приступити преко веб странице: <https://ceop.apr.gov.rs/eregistrationportal/> као и <http://gradjevinskedozvole.rs/>. Обједињена процедура, односно одређене фазе обједињене процедуре покрећу се пред надлежним органом попуњавањем одговарајућег захтева, односно пријаве кроз ЦИС, који се потписује квалификованим електронским потписом. Уз захтев, подноси се техничка документација сачињена у складу са Правилником о садржини, начину и поступку израде и начину вршења контроле техничке документације према класи и намени објекта («Сл.гл.РС» број 73/19) као и документација у складу са Законом 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, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19-др. закон и 9/20).

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 :

Бојана Андрић, дпп

НАЧЕЛНИК ОУ ,

Мирослав Ковачевић, дипл.пр.