



РЕПУБЛИКА СРБИЈА

Општина Пожега

Општинска управа

Одељење за урбанизам, грађевинарство,

стамбено-комуналне послове и

заштиту животне средине

03 број 350–189/2021

ROP-POZ-13993-LOC-1/2021

24.05.2021. године

П о ж е г а

Одељење за урбанизам, грађевинарство, стамбено - комуналне послове и заштиту животне средине Општинске управе Пожега, решавајући по захтеву Арсовић Александра из Пожеге, [REDACTED], који је поднет преко пуномоћника Даничић Константина из Пожеге, [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, 83/18, 31/19, 37/19 - др.закон и 9/20), члана 3 став 7 Уредбе о локацијским условима („Сл.гласник РС“ број 115/2020) и Просторног плана општине Пожега („Службени лист општине Пожега“ бр. 8/13) издаје

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

о немогућности изградње пољопривредног објекта на кат. парцели бр.1654/1 Пријановићи

1. Подаци о катастарској парцели/локацији

- Према подацима о катастарским парцелама који су јавно доступни на сајту Републичког геодетског завода, **кат. парцела бр.1654/1 КО Пријановићи** се према врсти земљишта води као пољопривредно земљиште, док се по култури и класи води као њива 2. класе у површини 5953м². Укупна површина предметне кат. парцеле је 5953м². Власник парцеле је Арсовић (Владисав) Александар, са обимом удела 1/1.

- Према ИДР приступ на јавну саобраћајницу је директан, са северне стране, на **кат. парцелу бр.1933 КО Пријановићи која представља општински пут I реда**. Према врсти земљишта предметна парцела се води као остало земљиште, док се по култури и класи води као земљиште под зградом и другим објектом у површини 10524м² (некатегорисани пут, објекат изграђен пре доношења прописа о изградњи објеката). Укупна површина предметне кат. парцеле је 10524м². Власник парцеле и објекта Република Србија, корисник Општина Пожега, са обимом удела 1/1.

2. Подаци о класи и намени објекта

- Планирани објекат припада следећим класама:

- Зграде за узгој, производњу и смештај пољопривредних производа – зграде за чување и узгој пољопривредних производа, нпр складишта за пољопривредне производе, амбари, кошеви, трапови, стакленици, винерије, вински подруми, до 600м², категорије А (незахтевни објекти), класификациони број 127121, процентуално учешће у укупној површини објекта 63,59м² и

- Остале пољопривредне зграде – Гараже, хангари и друге зграде за смештај пољопривредних машина и алата, као и остале пољопривредне помоћне зграде, до 600м², категорије А (незахтевни објекти), класификациони број 127141, процентуално учешће у укупној површини објекта 36,41м².

3. Намена, правила уређења и грађења из Просторног плана општине Пожега

- Катастарска парцела бр.1654/1 КО Пријановићи се налази ван градског подручја и обухваћена је Просторним планом општине Пожега.

- За предметну локацију није рађен урбанистички план детаљне разраде, па се за изградњу на предметној локацији примењују одредбе Просторног плана општине Пожега („Службени лист општине Пожега“, бр.8/13).

- Према **Шеми насеља Пријановићи** предметна парцела је једним својим делом (отприлике 1/3 површине парцеле, део према постојећем општинском путу) у оквиру Зоне војног комплекса у којој важи правило ограничене изградње, уз обавезујуће прибављање услова и сагласности за изградњу од надлежног Министарства одбране. Већи део парцеле представља пољопривредно земљиште - обрадиве површине.

- **Реферална карта бр.1** – „Намена простора“ дефинише предметну парцелу као земљиште у саставу зоне пољопривреде. Према условима из просторног плана, на пољопривредном земљишту се је могућа изградња само под одређеним условима:

- На пољопривредном земљишту на коме је завршена комасација не може се вршити изградња објеката и подизање вишегодишњих засада и усева на комасационом подручју (чл. 36 Закона о пољопривредном земљишту - „Сл.гл. РС број 62/06, 65/08 и 41/09);
- Претварање пољопривредног земљишта у грађевинско земљиште је могуће само изградом 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, рибањаци, сушаре за воће и поврће, хладњаче, објекти за финалну прераду пољопривредних производа и објекти намењени за интензиван узгој стоке и перади (фарме, кланице и сл.) дозвољена је изградња.
- 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, изградом 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;
- Без промене намене пољопривредног земљишта, дозвољена је изградња или реконструкција породичног стамбеног објекта пољопривредног домаћинства или у случају природног раздвајања пољопривредног домаћинства највише до 200 m² стамбеног простора.

- Према **Рефералној карти бр.2** – „Мрежа насеља и инфраструктурни системи“, у непосредној близини парцеле планирано је централно постројење за пречишћавање отпадних вода (ЦППОВ), као постројење општег типа, у које се уводе отпадне воде града и приградских насеља повезаних на регионални водоводни систем.

- Према **Рефералној карти бр.3** – „Туризам и заштита простора“, катастарска парцела се налази у зони поплавног таласа реке Ћетиње и бране Сврачково.

- У **текстуалном делу плана**, поглавље „Спровођење плана“ дефинисана је обавезна израда Плана детаљне регулације за:

- за све планиране објекте, радне зоне, индустријске зоне, стамбене објекте, које

- се предвиђају уз јавне путеве обавезна је израда урбанистичког плана,
- изградњу радних и привредних зона;
 - за туристичке центре и комплексе,
 - изградњу или реконструкције саобраћајних, инфраструктурних и објеката јавне намене за које је потребно утврђивање јавног интереса,
 - изградњу станица за снабдевање горивом на државном путу ван насеља,
 - изградње објеката и потребних радова на планираним акумулацијама и уређењу простора на подручју зона заштите;
 - за експлоатацију и прераду минералних сировина;
 - за изградњу локација ветроелектрана;
 - претварања пољопривредног или шумског у грађевинско земљиште (према условима прописаним планом. Правила уређења и грађења за просторе изван граница грађевинских подручја насеља, Пољопривредно земљиште.
- **Због чињенице да се предметна локација налази у долини реке где не постоје системи одбране од високих вода и у зони два поплавна таласа (зоне заштите) и података да су најближа домаћинства у окружењу предметне локације скоро сваке године плављена, изградња на предметној локацији је условљена изградом плана детаљне регулације, који ће на обухваћеном простору дефинисати могућност и услове уређења и изградње, као и заштите локације од високих вода.**

4. Услови изградње

- **Идејно решење за „Пољопривредни објекат – гаража за смештај пољопривредних машина и алата са складиштем пољопривредних производа, на кат. парцели бр.1654/1 КО Пријановићи“ урађено од СГЗР „ГРАЂЕВИНАР ДАНИЧИЋ“ Пожега, ул.Болничка 25, није у складу са правилима изградње и уређења важећег плана, јер у конкретном случају, имајући у виду да се локација налази у зони заштите од поплавних таласа, није дозвољена изградња без претходне израде Плана детаљне регулације који би испитао и прописао могућност уређења и изградње, као и заштите обухваћеног простора.**
- **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.**

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