

РЕПУБЛИКА СРБИЈА



Општина Пожега

Општинска управа

Одељење за урбанизам, грађевинарство,
стамбено-комуналне послове и
заштиту животне средине

ОЗ број 350–306/2021

ROP-POZ-26171-LOC-1/2021

03.09.2021. године

П о ж е г а

Одељење за урбанизам, грађевинарство, стамбено - комуналне послове и заштиту животне средине Општинске управе Пожега, решавајући по захтеву **Ковачевић Светлане** из [REDACTED] који је поднет преко пуномоћника БРАНИСЛАВ СТОЈАНОВИЋ ПР АРХИТЕКТОНСКИ СТУДИО „BSA DESIGN STUDIO“ ЛЕСКОВАЦ, [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 предеоног целине Тометино Поље («Службени лист Општине Пожега» бр. 8/13 и 6/16), издаје:

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

о немогућности изградње објекта за краткотрајни боравак у комплексу „Чаробни кутак“

на катастарској парцели број 706/6 КО Љутице

1. Подаци о катастарској парцели/локацији

- Према подацима који су јавно доступни на сајту Републичког геодетског завода, катастарска парцела број 706/6 КО Љутице је површине 45 а 40 м², ималац права на парцели је друго физичко лице у обиму удела 1/1.
- Предметна катастарска парцела је неизграђена, по врсти је пољопривредно земљиште а по начину коришћења ливада 7. класе.
- Званични подаци за локацију од надлежног РГЗ - Службе за катастар непокретности Пожега нису прибављани.

- Увидом у податке РГЗ-а, утврђено је да се приложено идејно решење **не односи на катастарску парцелу број 706/6 КО Љутице**, већ на катастарску парцелу број 706/16 која је настала цепањем катастарске парцеле број 706/1 КО Љутице. Ово је утврђено упоређивањем облика, локације и површине катастарских парцела. Катастарска парцела број 706/6 КО Љутице већ је постојала пре цепања катастарске парцеле број 706/1 КО Љутице и налази се

северно од предметне локације. Сходно томе, новоформирана парцела није могла добити тај исти број, већ је њој код надлежног РГЗ додељен број 706/16.

За матичну парцелу број 706/1 КО Љутице (пре њеног цепања код надлежног РГЗ-СКН Пожега), издата је 12.02.2021. године од овог одељења Информација о локацији 03 број 350 – 39 / 202, којом су дефинисана правила градње за предметну парцелу.

2. Подаци о класи и намени објекта

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

- **класи Остале зграде за краткотрајни боравак – Преноћишта за омладину (хостеле), планинарски домови, дечији и породични кампови, бунгалови за одмор, одмаралишта, друге зграде за одмор и ноћење излетника које нису другде разврстане, до 400 м² и П+2, у процентуалној заступљености 100,00%, класификациони број 121201, категорија Б.**

3. Намена и правила грађења на основу планског документа

Катастарска парцела број 706/1 КО Љутице 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, урбанистичког плана, катастарска парцела број 706/1 Љутице се налази у **зони рестриктивне изградње (II фаза реализације) и опредељена је као земљиште изван грађевинског подручја - обрадиво пољопривредно земљиште.**

Као II фаза, проширивања, повећања капацитета и туристичке понуде, која би представљала могућу допуну планираних садржаја и капацитета туристичког центра, планирана је површина која **износи 5% од укупне површине**, а намена је **мешовита намена у функцији туризма: становање, услуге, производња.**

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 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 пераду (фарме, кланице и сл.) дозвољена је изградња уз промену намене.

- 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).
- 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.
- 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.

Такође, Планом је дефинисано да се изградња **објеката туристичких и пратећих садржаја на парцелама непосредно наслоњеним на саобраћајницу, површине максимално до 0,5 ха, са решеним приступом на јавну саобраћајну површину, може одобрити након израде и потврђивања 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.

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.

4. Услови изградње

- Идејно решење Објекта 1 комплекса „Чаробни кутак“, који је по намени остале зграде за краткотрајни боравак 121201, спратности П+Пк, на катастарској парцели број 706/6 КО Љутице, број техничке документације 21-05/ИДП, инвеститора Ковачевић Светлане из Београда, које је израдило БРАНИСЛАВ СТОЈАНОВИЋ ПР АРХИТЕКТОНСКИ СТУДИО „BSA DESIGN STUDIO“ ЛЕСКОВАЦ одговорно лице пројектанта Бранислав Стојановић, главни пројектант Бранислав Стојановић диа, **није урађено у складу са правилима коришћења пољопривредног земљишта која су дефинисана Планом генералне регулације предеоне целине Тометино Поље («Службени лист Општине Пожега» бр. 8/13 и 6/16), а која гласе:**

За изградњу туристичког комплекса, локацијски услови се могу издати након потврђеног Урбанистичког пројекта, и то на парцелама непосредно наслоњеним на саобраћајницу, површине максимално до 0,5 ха, са решеним приступом на јавну саобраћајну површину.

Уколико је туристички комплекс веће површине од 0,5 ха, потребно је приступити изради Плана детаљне регулације.

Такође, у случају формирања зона повремених становања (викенд становања), обавезна је претходна израда Плана детаљне регулације. Зона се не може формирати за мање од десет објеката.

Сходно горе наведеном, нису испуњени услови за грађење у складу са поднетим захтевом, па се планирани радови (изградња објекта који је део туристичког комплекса) према приложеном идејном решењу не могу одобрити.

НАПОМЕНА:

У техничкој документацији уочено је неколико неправилности:

- Техничка документација треба да буде израђена у складу са Правилником о садржини, начину и поступку израде и начину вршења контроле техничке документације према класи и намени објеката (*«Сл.гл.РС» бр.73/2019*) којим је дефинисано да се за потребе прибављања локацијских услова израђује Идејно решење а не Идејни пројекат.

- У главној свесци није дефинисан начин прикључења на инфраструктуру. За прикључење на електроенергетску мрежу, потребно је тачно дефинисати параметре у погледу врсте прикључка, мерног уређаја, броја тарифе, начина грејања и енергетских капацитета (потребне једновремене снаге).

- На ситуацији Пројекта архитектуре потребно је означити: место колског и пешачког уласка на парцелу, улаз у објекат, пешачке и колске стазе на парцели, потребна паркинг места, зелену површину, спратност објекта, регулациону и грађевинску линију и котирати удаљења објекта од границе катастарских парцела.

- У Главној свесци је наведено да је површина грађевинске парцеле 3.798,62 м². Катастарска парцела број 706/6 КО Љутице је укупне површине 4.540 м² док је катастарска парцела 706/16 КО Љутице укупне површине 745 м².

- Удаљење објекта од границе суседне катастарске парцеле мора да задовољава услове минималног удаљења прописане Правилником о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу (*«Сл.гл.РС» број 22/15*) у којем је наведено следеће:

- Растојање регулационе линије од грађевинске линије у сеоској зони је 5,0 м.

- За сеоске стамбене објекте који имају индиректну везу са јавним путем преко приватног пролаза, растојање из става 1. овог члана утврђује се локацијским условима.

- Растојање слободностојећег објекта на делу бочног дворишта и линије суседне грађевинске парцеле је 2,50 м, а двојних и објеката у прекинутом низу 4,00 м.

- Међусобна удаљеност нових спратних сеоских објеката је 6,00 м, а приземних слободностојећих 5,00 м.

- За изграђене сеоске објекте који су међусобно удаљени мање од 3,00 м не могу се на суседним странама предвиђати отвори стамбених просторија.

- Међусобна удаљеност сеоских објеката који имају индиректну везу са јавним путем, преко приватног пролаза, утврђује се локацијским условима према врсти изградње.

- Ситуацију је потребно цртати на катастарско топографском плану односно у државном координатном систему.

5. 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 :

Ивана Кораћ, маст.инж.арх.

РУКОВОДИЛАЦ ,

Нада Красић, д.п.п.