



РЕПУБЛИКА СРБИЈА

Општина Пожега

Општинска управа

Одељење за урбанизам, грађевинарство,

стамбено-комуналне послове и

заштиту животне средине

03 број 350–356/2022

ROP-POZ-15857-LOC-1/2022

19.07.2022. године

П о ж е г а

Одељење за урбанизам, грађевинарство, стамбено - комуналне послове и заштиту животне средине Општинске управе Пожега, решавајући по захтеву инвеститора Томић Данила из Београда, [REDACTED], поднетог преко пуномоћника Ђорђевић Александра из Ниша, [REDACTED], на основу члана 53а став 1 Закона о планирању и изградњи („Сл.гласник 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 83/2018, 31/2019, 37/2019 – др. закон, 9/2020 и 52/2021) и Плана генералне регулације предеоне целине „Тометино Поље“ („Службени лист општине Пожега“ бр. 8/13 и 6/16) издаје

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

за изградњу помоћног објекта

на кат. парцели бр.146/2 КО Љутице

1. Подаци о катастарској парцели/локацији

1.1 Према подацима који су у оквиру овог поступка 19.07.2022.године по службеној дужности прибављени са портала Републичког геодетског завода – јавни приступ, **катастарска парцела бр.146/2 КО Љутице (број листа непокретности 596 КО Љутице)** се према врсти земљишта води као земљиште у грађевинском подручју, док се по начину коришћења и катастарској класи води као њива 7. класе у површини од 2475м² и ливада 7. класе у површини 400м².

Укупна површина парцеле је 2875м². Власник парцеле је Томић (Слободан) Данило из Београда, [REDACTED], са обимом удела 1/1. У теретном листу листа непокретности стоји забележба обавезе плаћања накнаде за промену намене пољопривредног земљишта од 26.03.2021.године, као и забележба заштите природних добара од 27.10.2021.године.

1.2 Према подацима из Главне свеске Идејног решења приступ и прикључци за инфраструктуру су планирани преко **кат. парцела бр.145 и 1794, обе у КО Љутице.**

Подаци о приступним парцелама су у оквиру овог поступка 19.07.2022.године прибављени са портала Републичког геодетског завода – јавни приступ и то:

- **катастарска парцела бр.145 КО Љутице (број листа непокретности 80 КО Љутице)** се према врсти земљишта води као пољопривредно земљиште, док се по начину коришћења и катастарској класи води као ливада 7. класе у површини од 19753м².

Укупна површина парцеле је 19753м². Сувласници парцеле су Илић (Андрија) Миодраг са обимом удела 6/9 и Мунижаба (Радивоје) Милунка, са обимом удела 3/9.

У Г листу листа непокретности стоји терет „право пролаза“ од 02.06.2021.године и „право закупа“ од 04.06.2021.године, као и забележба заштите природних добара од 27.10.2021.године. Такође, постоји забележба од 02.06.2022.године, да првостепена одлука број 952-02-5-145-38365/2022 није коначна.

- **катастарска парцела бр.1794 КО Љутице (број листа непокретности 105 КО Љутице)** се према врсти земљишта води као остало земљиште, док се по начину коришћења и катастарској класи води као земљиште под зградом и другим објектом у површини од 10290м² (некатегорисани пут, објекат изграђен пре доношења прописа о изградњи објеката).

Укупна површина парцеле је 10290м². Власник парцеле и објекта на њој је Република Србија, Београд, корисник Општина Пожега, Трг Слободе 9 (обим удела 1/1).

У Г листу листа непокретности стоји терет забележба заштите природних добара од 27.10.2021.године.

1.3 Према Копији катастарског плана водова број 956-307-12486/2022 од 27.05.2022.године које је издато од Републичког геодетског завода – Одељења за катастар водова Ужице, **на предметној локацији је евидентиран надземни електровод.**

1.4 Уз захтев за издавање локацијских услова приложен је **катастарско-топографски план локације** израђен фебруар 2021.године од Геодетске агенције „Геопрофил Инг“, оверен од стране агенције која је извршила снимање и лиценцом одговорног лица које је извршило снимање.

1.5 Уз захтев за издавање локацијских услова приложен је Елаборат о међузависности објекта и електроенергетског објекта, „TRI SIM“ Видовданска 43, Ужице, мај 2021.године.

1.6 Катастарска парцела бр.146/2 КО Љутице има довољну површину и индиректан приступ на јавну саобраћајницу, па испуњава услове за грађевинску парцелу.

2. Подаци о класи и намени објекта

- Према Правилнику о класификацији објеката („Службени гласник РС“ бр.22/15), планирани објекат *припада класи **Остале пољопривредне зграде – Гараже, хангари и друге зграде за смештај пољопривредних машина и алата, као и остале пољопривредне помоћне зграде, до 600м², категоорије А (незахтевни објекти), класификациони број 127141.***

3. Намена, правила уређења и грађења из ППО Пожега

- Катастарска парцела бр.146/2 КО Љутице се налази у подручју обухваћеним Планом генералне регулације предеоне целине „Тометино Поље“ („Службени лист општине Пожега“ бр. 8/13 и 6/16).

- Катастарска парцела бр.146/2 КО Љутице се према планираној намени површина урбанистичког плана налази у ЗОНИ I, зони туристичког центра, целини I-1, прва фаза реализације.

- I-1 – Целина централна

Централно место у овој зони заузимају две акумулације („Бела Каменица“ и „Каменица 1“), око којих су организовани сви садржаји.

У оквиру ове зоне налазе се садржаји: туризма, спорта и рекреације, комерцијални садржаји и услуге као и објекти јавне намене (школа, месна канцеларија).

- Једним својим делом парцела 146/2 КО Љутице (јужни део кат. парцеле) се налази у оквиру акумулације „Каменица 1“ која је планирана за даљу разраду планом детаљне регулације, а другим делом парцела се налази у **планираном грађевинском подручју (I фаза реализације), на земљишту намењеном за остале намене. Припада подцелини I-1, са наменом „Туристички садржаји“, зона број 3 – „Акватички парк“.**

- Основна намена зоне I – целине I-1 су туризам и угоститељство - преовлађују садржаји у функцији туризма (пословно-туристички садржаји - хотели,) као и разни угоститељски објекти. Могуће пратеће намене су све врсте услужних делатности, објекти за јавну употребу, спорт и рекреација, зеленило, **становање** и евентуално културно-друштвени садржаји.

- Према условима плана (табела компатибилности и правила грађења туристичких објеката) **становање је као намена компатибилно са туризмом. Компатибилне намене у оквиру претежне намене морају бити заступљене испод 50% блока или зоне, и могу бити пратеће или допунске претежној основној намени или као самосталне.**

- У случају изградње објеката пратеће (компатибилне) намене, изградња се врши на основу правила уређења и грађења која важе за основну намену, тј. објекти руралног становања који могу бити искључиво за туристичке сврхе, тј. за издавање, граде се у овој зони према правилима која важе за туризам и угоститељство.

ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА ТУРИЗАМ И УГОСТИТЕЉСТВО

- Основна намена: туристичко-угоститељске делатности. Преовлађују садржаји у функцији туризма (пословно-туристички садржаји-хотели), као и разни угоститељски објекти.
- Могуће пратеће намене: све врсте услужних делатности, објекти за јавну употребу, спорт и рекреација, зеленило, **становање** и евентуално културно-друштвени садржаји.
- Минимална површина смештајне јединице износи 4м². У склопу објекта хотелско апартманског карактера са више од 25 смештајних јединица дозвољена је изградња до 20% смештајних јединица типа апартмани (дозвољене површине веће од 40м²). Све смештајне јединице морају бити у саставу хотела као јединствене употребне целине у смислу функционисања, управљања и одржавања.
- Хотел може садржати и:
 - конгресни центар
 - просторије за оптички визуелне медије
 - просторије за предавања
 - рента виле
- Намена објеката чија је изградња забрањена у овим целинама: било какви објекти који би могли да угрозе животну средину и основну намену (процена ризика), као и намене са посебним просторним, технолошким, заштитним и саобраћајним условима, који се не уклапају у ужи и контактни захват, односно ремете регулацију и коришћење простора.
- Дозвољени урбанистички параметри и остала правила грађења:
 - Степен заузетости: до 35%
 - Индекс изграђености: до 1,0
 - Спратност објеката: максимално П+2+Пк
 - Висина кровног венца (у м): максимално 16м
 - Паркирање: на парцели, 1ПК/80м² простора
 - Процент озелењених површина: минимално 30%
 - Однос пословања и осталих делатности: преко 60%
 - Врста објекта (с обзиром на начин изградње): слободностојећи објекат
 - Величина грађевинске парцеле: минимално 600м²
 - Ширина фронта грађевинске парцеле: минимално 25м
- Грађевинска линија је приказана у односу на постојећу улицу и износи 10м од регулационе линије

- Положај објекта на грађевинској парцели: растојање основног габарита (без испада) објекта од линије суседне грађевинске парцеле износи минимално 5м. Уколико је фронт већи од 25м, растојање основног габарита објекта од линије суседне грађевинске парцеле износи минимум 4м
- Најмања удаљеност објеката на парцели до објеката на суседним парцелама: износи 6м, односно минимално половина висине вишег објекта
- Најмања међусобна удаљеност објеката у комплексу: износи минимално 5м, односно минимално половину висине вишег објекта (потребно је усвојити већу добијену нумеричку вредност)
- Хотелски објекат не сме директно заклањати осунчање другом објекту више од половине трајања сунчевог осунчања
- Услови за изградњу других објеката на парцели: У оквиру грађевинске парцеле и дозвољених параметара, уз хотелски објекат **могу се градити и помоћни објекти који су у функцији основног објекта и пратећих делатности**, уз поштовање правила изградње прописаних за пословне објекте. Помоћни објекти су спратности до П+0, на удаљености минимално 2,5м од границе суседне парцеле
- Паркирање: обавезно у оквиру грађевинске парцеле, у односу 1ПМ/80м² бруто развијене површине или:
 - код угоститељских објеката – 1ПМ на користан прост. за 8 столица
 - код хотелских установа – 1ПМ на користан простор за 10 кревета
- Ограђивање: грађевинске парцеле туристичко-угоститељских објеката се не ограђују.

4. Услови изградње објекта и уређења парцеле

1. Подаци о планираном објекту

- Радови који се врше: изградња
- Врста објекта: слободно стојећи објекат
- Тип објекта: објекат компактне структуре
- Намена објекта: помоћни објекат
- Садржај објекта: остава, гаража
- Спратност објекта: П (приземље)
- Габарит објекта: 6,64×9,40м
- Нето површина објекта: 53,91м²
- Бруто развијена површина објекта: 62,42м²

- Спратна висина: 2,70м
- Висина објекта: слеме 4,20м
- Укупна бруто развијена површина објеката на парцели: 149,88м² (планирани помоћни објекат + постојећи стамбени објекат)
- Позиција објекта: према графичком прилогу који је саставни део овог акта и ИДР
 - Облик крова, кровне равни: према ИДР
 - Врста кровног покривача: према ИДР
 - Отвори на фасади: без ограничења, према ИДР
 - Обрада фасаде: према ИДР
 - Снегобрани и олуци: обавезно постављање
 - Термичка заштита: у складу са чланом 4 Правилника о енергетској ефикасности („Службени гласник РС“ број 61/11)
 - Стабилност објекта: објекат пројектовати за осми степен сеизмичности по МКС
 - Пројектну документацију радити у складу са свим важећим техничким нормативима, прописима и законским одредбама за ту врсту објекта.

4.2 Услови уређења парцеле

- Слободне површине затравити и озеленети уз примену садног материјала који не спречава природно проветравање простора. Препорука је, уколико је то могуће, кроз врсту и распоред зеленила визуелно одвојити предметну локацију од друге намене.
- Одводњавање решити у границама сопствене парцеле. Кроз уређење слободних површина и нивелацију терена решити одводњавање атмосферске воде до реципијента, тако да површинска вода не угрожава суседне парцеле и објекте, нити јавне површине.
- Паркирање и гаражирање возила је обавезно у оквиру сопствене грађевинске парцеле, изван површине јавног пута, у односу минимално једно паркинг или гаражно место/једна стамбена јединица, што у конкретном случају за постојећи стамбени објекат износи минимално 1 паркинг или гаражно место.

3. Урбанистички показатељи

- индекс заузетости парцеле под објектом 5,21%
- индекс изграђености на парцели 0,05

5. Услови за прикључење на инфраструктуру

Саобраћајни приступ – према подацима из Главне свеске ИДР, локацији се приступа са некатегорисаног пута у власништву општине Пожега (кат. парцела бр.1794 КО Љутице). Приступ парцели са јавне саобраћајнице (кат. парцеле бр.1794 КО Љутице) је индиректан преко постојећег пута који као такав није издвојен и уписан у катастру, већ је саставни део кат. парцеле бр.145 КО Љутице.

Водовод и канализација – Према подацима из Главне свеске ИДР, помоћни објекат се прикључује на водоводну и канализациону мрежу (сопствену септичку јаму) преко постојећег прикључка на стамбеном објекту, па из тог разлога у овом поступку нису тражени услови од ЈКП „Наш Дом“ Пожега.

Електроенергетска мрежа - Према **Условима за пројектовање и прикључење** број 8М.1.0.0.-Д-09.20.-241031-22 од 02.06.2022.године (достављени кроз обједињену процедуру 14.06.2022.године) издатим од надлежног предузећа «Електродистрибуција Србије» – Огранак Електродистрибуција Ужице, постоје техничке могућности за прикључак планираног објекта, с тим што је инвеститор дужан да задовољи услове које су наведене у предметним условима електродистрибуције.

У предметним условима је констатовано да се кат. парцела бр.146/2 КО Љутице налази у заштитном појасу ДВ 10kV, одвојак за ТС 10/0,4kV „Митровићи“. Такође је констатовано да се у документацији приложеној у поступку издавања локацијских услова налази и **Елаборат о међузависности објекта и електроенергетског објекта** број S-E/21 (мај 2021.), израђен од стране TRI SIM, Видовданска 43, Ужице, **са закључком „да предметни објекат из ИДР у односу на постојећи далековод у целини испуњава одредбе овог Правилника везане за минималне прописане удаљености и сигурносне висине за тренутне услове монтаже проводника и примењене изолације далековода у предметном распону“.**

Уз услове за пројектовање достављен је и Уговор о пружању услуге за прикључење на дистрибутивни систем електричне енергије број 8М.1.0.0.-Д-09.20.-241031-22-UGP од 02.06.2022.године, са пратећим упутством за попуњавање, оверу и плаћање по Уговору. Инвеститор је у обавези да попуни недостајуће информације у Уговору, својеручно потпише, скенира и овери квалификованим електронским сертификатом и кроз пријаву радова у обједињеној процедури достави потписани Уговор надлежном органу.

Не вршити плаћање пре достављања попуњеног и потписаног Уговора о пружању услуге за прикључење на ДСБЕЕ надлежном органу уз захтев за пријаву радова и добијања пријаве радова.

Приликом уплата обавезно се позвати на број за уплату наведен у члану 7. Уговора.

6. Подаци о постојећим објектима које је потребно уклонити пре грађења

- Нема објеката за уклањање.

7. Промена намене пољопривредног земљишта

- Минимална парцела за изградњу слободностојећег објекта компатибилне намене (становане са помоћним објектом) у зони туризма и угоститељства је **600м²**, па је

потребно извршити промену намене из пољопривредног у грађевинско земљиште за део кат. парцеле бр.146/2 КО Љутице минималне површине 600м².

8. Посебни услови

8.1 Катастарска парцела бр.386/23 КО Тометино Поље се налази у оквиру Предела изузетних одлика „Маљен“ (Сл. гл. РС бр.83 од 27.08.2021.године), у режиму заштите III степена.

Сходно томе, у поступку обједињене процедуре прибављено је **Решење о условима заштите природе 353-02-02200/2022-04 од 06.07.2022.године, достављено кроз обједињену процедуру 19.07.2022.године**, којим се прописују обавезе, мере и ограничења који се у потпуности морају испоштовати.

Такође је потребно **пре почетка радова обавестити управљача заштићеног природног добра – ЈП „Србијашуме“** о времену извођења предметних радова, како би овлашћено лице могло да обавља надзор над спровођењем услова и мера под којима се радови могу изводити.

8.2 Удаљеност помоћног објекта од западне границе парцеле је према ситуационом КТ плану мања од планом прописаног минималног удаљења које износи 2,5м, па је потребно уз документацију захтева за издавање одобрења за изградњу помоћног објекта приложити сагласност власника суседне парцеле бр.148/2 КО Љутице за изградњу помоћног објекта на мањој удаљености од заједничке међе.

9. Рок важности локацијских услова

- Локацијски услови важе 2 године од дана издавања или до истека важења грађевинске дозволе издате у складу са тим условима, за катастарску парцелу за коју је поднет захтев.

10. Обавезе инвеститора

- Захтев за издавање решења за изградњу помоћног објекта у складу са чланом 145 Закона о планирању и изградњи предати искључиво у електронској форми, а све у складу са Правилником о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем ("Службени гласник РС" бр.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/>. 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 за издавање решења за изградњу помоћног објекта у складу са чланом 145 Закона о планирању и изградњи подноси се документација у складу са Правилником о садржини, начину и поступку израде и начин вршења контроле техничке документације према класи и намени објекта (Сл.гл.РС бр.73/2019).

11. 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.

Саставни део издатих локацијских услова је Графички прилог бр.1 и Идејно решење број 140/V-22, Ниш, 24.05.2022.године, урађено од Биро за пројектовање и изградњу „БОРЂЕВИЋ ГРАДЊА“ Ниш, ул. Мокрањчева 94б/локал1 и сви прибављени услови имаоца јавних овлашћења.

Обрадила: Мирјана Вајовић, дпп

РУКОВОДИЛАЦ,

Нада Красић, дпп

Графички прилог бр.1

