

Република Србија

**ОПШТИНА ПОЖЕГА**

Општинска управа

Одељење за урбанизам, грађевинарство,

стамбено-комуналне послове и

заштиту животне средине

**ROP-POZ-4912-LOC-1/2025**

03 број е-писарница : **000698076 2025 06706 004 000 351 160**

22.03.2025.год.

П о ж е г а



Одељење за урбанизам, грађевинарство, стамбено - комуналне послове и заштиту животне средине Општинске управе Пожега, решавајући по захтеву инвеститора Милоша Опачића ЈМБГ [REDACTED] из Београда, место Земун ул. [REDACTED], поднет преко пуномоћника Костантина Даничића ЈМБГ [REDACTED] из Пожеге, ул. [REDACTED], на основу члана 53а став 1 Закона о планирању и изградњи („Службени 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, 52/2021 и 62/2023), чл.10 Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем ("Сл. гласник РС", бр.96/2023), чл.8 Уредбе о локацијским условима („Сл.гласник РС“ број 87/2023) и Плана генералне регулације предеоне целине Тометино Поље («Службени лист Општине Пожега» бр. 8/13 и 6/16), овлашћено лице по Решење о овлашћењу бр.002987953 2024 06706 000 000 000 001 04 01 од 02.12.2024.год., доноси

**ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ**

**о немогућности изградње стамбеног објекта спратности П+Пк,**

**на кат. парцели бр. 236/15 КО Љутице, Општина Пожега**

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

1. Према подацима који су у оквиру овог поступка прибављени по службеној дужности 22.03.2025.год. са портала Републичког геодетског завода - јавни приступ, катастарска парцела, 236/15 КО Љутице (број извода 591 КО Љутице), укупне површине 601 м2, према врсти земљишта води се као пољопривредно земљиште, а по култури пашњак 6.класе у целој својој површини, имаоца права на парцели Опачић (Јово) Милош и Опачић (Ласло) Татјана, својина приватна у уделима 1/2.
2. Остали подаци за кат. парцелу 236/15 КО Љутице, од надлежног РГЗ (Службе за катастар непокретности Пожега и Сектора за катастар непокретности - Одељење за катастар водова Ужице), у овом поступку обједињене процедуре нису прибављани јер захтев није у складу са планским документом.
3. Уз захтев за издавање локацијских услова приложен је Катастарско-топографски план локације из април 2021.год., снимак и обрада : "GEOPROFIL ING", Миодраг Ђуровић, геометар, овера Зоран Ћојбашић, инж.геодезије.
4. Грађевинска парцела : Локацијски услови се издају за катастарску парцелу која испуњава услов за грађевинску парцелу, у складу са чл. 53а 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, 54/13-УС, 98/13-УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 - др. закон, 9/2020, 52/2021 и 62/2023).

**2. Подаци о класи и намени објекта**

- Према Захтеву за издавање локацијских услова, Главној свесци ИДР, а у складу са Правилником о класификацији објеката („Службени гласник РС“ бр.22/15), планирана изградња разврстана је као Стамбене зграде са једним станом.

Опис : Издвојене куће за становање или повремени боравак као што су породичне куће, виле, викендице, летњиковци,

Максималне површине : до 400 м<sup>2</sup>

максималне спратности: П+1+Пк (ПС)

Класификациони број : 111011

Категорије А – незахтевни објекти,

процентуална заступљеност : 100 %.

### **3. Анализа и оцена захтева**

На основу захтева инвеститора Опачић Милоша, Ул. [REDACTED] 0, Батајница, Земун, и Опачић Татјане, Ул. [REDACTED], Нови Београд, израђено је идејно решење за изградњу стамбеног објеката, на кат. парцели бр. 236/15 КО Љутице, спратности Пр+Пк. Објекат је пројектован као слободностојећи. Пројектовање је извршено као једна функционална целина, укупне корисне површине од 77,64м<sup>2</sup>. Габарит објекта на приземљу је 7,00м×5,00м. Са северне стране је изграђен трем у габаритима 7,00м×1,50м који је покривен основном кровном конструкцијом.

На јужној страни катастарске парцеле налази се приступни земљани пут на к.п. 236/1 КО Љутице, на коме инвеститор има право службености пролаза пешице и моторним возилима, а који води до постојећег јавног пута Дивчибаре - Пожега. Објекту се приступа са северне стране преко трема. Приземље се састоји од трема, дневног боравка са кухињом и трпезаријом и купатила. Поткровље се састоји од дневног боравка, спаваће собе и купатила. Нето корисна висина приземља Н=2,62м. Висина надзидка на поткровљу је 1,20м.

Улаз у објекат је са северне стране преко трема. Вертикална комуникација међу етажама је остварена унутрашњим једнокраким монтажним дрвеним степеништем. Терен је у нагибу у правцу југ – север, тако да ће приликом изградње бити вршено засецање тла.

### **4. Намена и правила грађења на основу планског документа**

Према намени простора која је дефинисана Планом генералне регулације предеоне целине Тометино Поље („Службени лист Општине Пожега“, број 8/13 и 6/16), катастарска парцела број 236/15 КО Љутице налази се у Зони туристичког центра (I фаза реализације), целина I-1. Предметна парцела се налази на простору чија је намена Туристички садржаји – акватички парк. За простор акватичког парка је предвиђена израда урбанистичког пројекта.

Увидом у карту Планирана намена површина утврђено је да је предметна парцела целом својом површином у зони заштитног појаса ширине 50м планиране акумулације-Акумулација Каменица, у ком је забрањена градња сталних објеката.

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

I-1 – Целина централна Центално место у овој зони заузимају две акумулације („Бела Каменица“ и „Каменица I“), 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).

## ПРАВИЛА КОРИШЋЕЊА ВОДНОГ ЗЕМЉИШТА

### Водно земљиште.

У складу са Законом о водама РС и ППРС водно земљиште у овом случају чине : површина акваторије оба језера, са котом које би се остварила у условима пропуштања преко прелива тзв. стогодишње велике воде (1%), увећану за појас од 50 m по целом ободу око тако дефинисане трајекторије. У том појасу који је део водног земљишта не могу се градити стални објекти, али се може користити за разне туристичке садржаје који не захтевају сталне објекте (парковске и зелене површине, плаже, спортске терене, кампинг простори, итд.). Водном земљишту припада и појас око реке Каменице низводно од бране "Каменица": обострано по 50 m од уреза воде при пропуштању велике воде вероватноће 1%. И у том појасу није дозвољена градња сталних објеката, али се дозвољавају сви други видови коришћења (пашњаци, ливаде, воћњаци, пошумљавање, спорт, рекреација, реализација риболовних стаза и других линијских система туристичке намене). У појасу водног земљишта не дозвољава се подужно вођење саобраћајних и инфраструктурних система. У случају да такви линијски инфраструктурни системи пресецају водно земљиште мора се обезбедити њихова заштита од велике воде вероватноће 0,5% (двестагодишња велика вода).

### 5. Усклађеност планиране изградње и уређења парцеле са планом

Идејно решење „Изградња стамбеног објекта спратности П+Пк, на кат. парцели бр. 236/15 КО Љутице“, урађено од стране СГЗР „ГРАЂЕВИНАР ДАНИЧИЋ“, одговорно лице пројектанта: Костантин Даничић ул. [REDACTED], Пожега, одговорни пројектант: Милош Јелисавчић, диа, број лиценце: 300 О480 15, инвеститора Милоша Опачића (ЈМБГ [REDACTED]) из Београда, место Земун ул. [REDACTED], није урађено у складу са Планом генералне регулације предеоне целине Тометино Поље („Службени лист Општине Пожега“, број 8/13 и 6/16), у смислу заштите водног земљишта.

Идејним решењем планирана је изградња стамбеног објекта спратности П+Пк, сталног карактера. Према намени простора која је дефинисана Планом генералне регулације предеоне целине Тометино Поље („Службени лист Општине Пожега“, број 8/13 и 6/16), катастарска парцела број 236/15 КО Љутице се налази у Зони туристичког центра (I фаза реализације), целина I-1, а обухваћена је заштитним појасом од 50m планиране акумулације-Акумулација Каменица. У том појасу који је део водног земљишта, не могу се градити стални објекти, али се може користити за разне туристичке садржаје који не захтевају сталне објекте (парковске и зелене површине, плаже, спортске терене, кампинг простори, итд.).

**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.

### НАПОМЕНА

Обавештавамо Вас да је Општина Пожега у процедури измене Просторног плана општине Пожега која ће обухватити и укидање планираних акумулација, а након тога ће се приступити изради измена Плана генералне регулације предеоне целине Тометино Поље («Службени лист Општине Пожега» бр. 8/13 и 6/16) у циљу усаглашавања са планом вишег реда, а ради укидања планираних акумулација.

У делу кат. општина Тометино Поље, Љутице и Мршељи, због усаглашавања планских решења са Уредбом о проглашењу предела изузетних одлика „Маљен“ ("Службени гласник РС", број 83/2021), доћи ће до укидања планираних акумулација, па и планираног језера (Акумулација Каменица) у чијој се близини налази предметна кат. парцела бр.236/15 КО Љутице.

## **6. 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.

**ПО начелнице ОУ Пожега,**

Драгана Стефановић, дипл.инж.арх.

## **Графички прилог**

Ситуација планиране изградње на карти План намене површина

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

