



РЕПУБЛИКА СРБИЈА
Општина Пожега
Општинска управа
Одељење за урбанизам, грађевинарство,
стамбено-комуналне послове и
заштиту животне средине
03 број 350–304/2021
ROP-POZ-26168-LOC-1/2021
06.09.2021. 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 Београда, [REDACTED], који је поднет преко пуномоћника БРАНИСЛАВ СТОЈАНОВИЋ ПР АРХИТЕКТОНСКИ СТУДИО „BSA DESIGN STUDIO“ ЛЕСКОВАЦ, Београд, [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 предеоне целине Тометино Поље («Службени лист Општине Пожега» бр. 8/13 и 6/16) издаје

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

о немогућности изградње објекта за краткотрајни боравак на катастарској парцели број 706/15 КО Љутице

1. Подаци о катастарској парцели/локацији

1.1 Према подацима који су у оквиру овог поступка по службеној дужности прибављени са сервисне магистрале е-управе 06.09.2021.године, **катастарска парцела бр.706/15 КО Љутице (број листа непокретности 608 КО Љутице)** се према врсти земљишта води као пољопривредно земљиште у површини од 1276м², док се према начину коришћења и катастарској класи води као пашњак 7. класе у површини од 1276м².

Власник катастарске парцеле је Ковачевић (Раде) Светлана из Београда, [REDACTED], са обимом удела 1/1.

1.2 Остали подаци за локацију од надлежног РГЗ - Службе за катастар непокретности Пожега у поступку обједињене процедуре нису прибављани.

2. Подаци о класи и намени објекта

- Према Захтеву за издавање локацијских услова и Главној свесци ИДР, 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, класификациони број 121201, категорија Б, процентуална заступљеност 100 %.**

3. Намена и правила грађења на основу планског документа

Катастарска парцела број 706/1 КО Љутице (од које је цепањем настала предметна кат. парцела бр.706/15 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 у урбанистичком плану, 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 изградње – проширење и повећање капацитета и туристичке понуде која би представљала могућу допуну планираних садржаја и капацитета туристичког центра у фази I, могућа површина за изградњу 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 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, 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 ha, 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 у том случају 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 706/15 КО Љутице, број техничке документације 21-04/ИДП, Београд, август 2021.године, инвеститора Ковачевић Светлане из Београда, које је израдило БРАНИСЛАВ СТОЈАНОВИЋ ПР АРХИТЕКТОНСКИ СТУДИО „BSA DESIGN STUDIO“ ЛЕСКОВАЦ, из Београда, одговорно лице пројектанта Бранислав Стојановић, главни пројектант Бранислав Стојановић д.а, **није урађено у складу са правилима изградње која су дефинисана Планом генералне регулације пределе целине Тометино Поље** («Службени лист Општине Пожега» бр. 8/13 и 6/16) 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.

Изградња објекта се може одобрити у складу са важећим планом, у новом посебном поступку за издавање локацијских услова, након израде планске или техничке документације прописане важећим ППР.

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 приложеној геодетској подлози не постоји (није обележена) кат. парцела бр.706/15 КО Љутице, а на њој се тражи изградња и иста евидентно постоји у катастру у површини 1276м². Такође није приложен геодетски снимак у пдф формату.

- У главној свесци је наведено да је парцела бр.706/15 КО Љутице површине 3387,57м², што се не поклапа са стањем у катастру.

- У текстуалном делу Пројекта архитектуре је наведено да се гради слободностојећи помоћни објекат, што није у складу са наведеном класификацијом, нити са приложеним ИДР.

- Постоји недоследност у приказу спратности објекта: у тексту Пројекта архитектуре је наведено приземље+спрат, у графици приземље+поткровље.

- 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.

- 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).

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

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