



РЕПУБЛИКА СРБИЈА

Општина Пожега

Општинска управа

Одељење за урбанизам, грађевинарство,

стамбено-комуналне послове и

заштиту животне средине

број предмета : **ROP-POZ-38261-LOC-1/2025**

заводни број е-писарница : 004708075 2025 06706 004 000 351 160

26.11.2025.год.

ПО Ж Е Г А

Одељење за урбанизам, грађевинарство, стамбено - комуналне послове и заштиту животне средине Општинске управе Пожега, решавајући по захтеву Александра Пупавца (ЈМБГ [REDACTED]), Сремски Карловци, ул. [REDACTED], поднет преко пуномоћника TIM INZENJERING SISTEM DOO NOVI SAD (МБПЛ [REDACTED], ПИБ [REDACTED]), ул. [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, 52/21, 62/2023 и 91/2025), чл.8 Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем ("Сл. гласник РС", бр. 68/2019) и Плана генералне регулације "Предеоне целине Тометино поље" - Пожега („Сл. лист општине Пожега“ бр. 8/13 и 6/16), овлашћено лице по Решењу о овлашћењу број 002987953 2024 06706 000 000 000 001 04 01 од 02.12.2024.год., издаје

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

о немогућности изградње

куће за одмор - викенд објект, спратности Пр+Гал.,
на кат. парцели бр.958/7 КО Тометино Поље

1. Подаци о катастарској парцели/локацији

1.1 Према подацима који су у оквиру овог поступка прибављени по службеној дужности са портала Републичког геодетског завода – Извод из базе катастра непокретности, катастарска парцела бр.958/7 КО Тометино Поље (број извода 1631) је укупне површине 1009 м²,

1.2 Остали подаци за кат. парцелу бр.958/7 КО Тометино Поље (Копија катастарског плана као и Копија катастарског плана водова), од надлежног РГЗ (Службе за катастар непокретности Пожега и Сектора за катастар непокретности - Одељење за катастар инфраструктуре Ужице), у овом поступку обједињене процедуре нису прибављани.

1.3 Уз захтев за издавање локацијских услова приложен је Катастарско топографски план од 03.11.2024.год., снимак и обрада : "Адам Ђоковић Пр ГЕО ГРИД ИНГ", овлашћено лице: Адам Ђоковић инж.геодезије, овера Небојша Ђедовић стр.инж.геодезије.

1.4 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. У предметном случају грађевинска парцела је идентична са катастарском парцелом. Кат. парцела бр.958/7 КО Тометино Поље има довољну површину, ширину фронта и индиректан приступ на јавну саобраћајну површину, те испуњава услове за грађевинску парцелу.

2. Подаци о класи и намени објекта

Према ИДР-у, а у складу са Правилником о класификацији објеката („Службени гласник РС“ бр.22/15), објекат је разврстан као Стамбене зграде са једним станом :

Опис : Издвојене куће за становање или повремени боравак, као што су породичне куће, виле, викендице, летњиковци, планинске колибе, ловачке куће површине до 400 м2 и максималне спратности П+1+Пк (ПС)

Класификациона број : 111011

Категорија објекта : А – незахтевни објекти

Процентуална заступљеност : 100%.

3. Намена и правила грађења на основу планског документа

Катастарска парцела број 958/7 КО Тометино Поље налази се изван урбанистичког подручја Пожеге, где су правила изградње и уређења локације прописана Планом генералне регулације предеоне целине Тометино Поље („Службени лист Општине Пожега“, број 8/13 и 6/16).

Према намени простора дефинисане Планом генералне регулације предеоне целине Тометино Поље („Службени лист Општине Пожега“, број 8/13 и 6/16), кат. парцела бр.958/7 КО Тометино Поље се налази изван грађевинског подручја у зони рестриктивне изградње (II фаза реализације), целина II -1, опредељена је као шумско земљиште.

ЗОНА II - Зона рестриктивне изградње (II фаза реализације)

Ова зона подељена је у 2 целине:

II-1 – Целина јужно од зоне I – у оквиру које се налази предметна кат. парцела

Подручје између подцелина I-2 и I-3 у коме је полазна тачка параглајдинга.

II-2 – Целина северно од зоне I тј. подцелине I-2

ПРАВИЛА КОРИШЋЕЊА ШУМСКОГ ЗЕМЉИШТА

На шумском земљишту је забрањена изградња објеката који нису у функцији одржавања и побољшања шумских ресурса.

Дозвољена је **изузетно** :

- изградња објеката у функцији приоритетног коришћења,
- поправка и доградња постојећих стамбених, спортских и смештајних објеката,
- изградња објеката инфраструктуре у складу са планом,
- изградња објеката у функцији становања, туризма, рекреације и ловства се може дозволити тамо где за то постоје амбијентални и урбанистички предуслови, и уз предходну проверу и анализу односа према непосредном и ширем окружењу изразом одговарајуће

урбанистичке документације (урбанистичког пројекта), према решењима за која се добије сагласност надлежних органа и предузећа које газдује шумама, али не више од 10% изграђености,

- изградња објеката у функцији шумске привреде.

Правила за изградњу објеката :

- величина објекта : у складу са наменом

- висина објекта до П+Пк

- максимални надзидак подкровља је 0,8m.

- материјали за изградњу прилагођени шумском окружењу.

Објекти који могу да се граде на шумском земљишту, али искључиво на непошумљеним површинама (чистине, пропланци, девастиране површине уз пут и сл.) су:

-објекти за туристичко-рекреативне сврхе;

-пратећи објекти (шанк-барови, настрешнице, одморишта, просторије за опрему и сл.); и

-партерно уређење (одморишта, стазе и сл.).

За изградњу објеката и уређење површина обавезно употребљавати искључиво природне материјале (дрво, камен, шиндра) и традиционалне форме усклађене са окружењем.

Пратећи објекти (шанк-барови, одморишта, просторије за опрему и сл.) могу бити површине до 40 m², максималне спратности П+Пк.

Највеће дозвољене висине настрешница су 7 m.

Објекти за туристичко-рекреативне сврхе могу бити максималне површине 400 m², максималне спратности П+1+Пк (уз услов да је изградња ових објеката утврђена планом развоја шумског подручја).

Изградња отворених садржаја у функцији рекреације на шумском земљишту (шумске пешачке или трим-стазе, видиковци, одморишта у виду клупа и надстрешница и сл.) може се реализовати директно на основу одредби овог Плана, издавањем локацијске дозволе, и то уколико такви објекти не захтевају посебне инфраструктурне услове.

Изградњу објеката инфраструктуре на шумском земљишту могуће је реализовати директно на основу одредби овог Плана, под условом да се трасе инфраструктуре воде парцелама некатегорисаних шумских или јавних путева, односно уз регулисане правно-имовинске односе, у складу са Законом, на земљишту изван ових парцела (на бази закупа, права службености пролаза и сл.). Изградња ових објеката се реализује на основу урбанистичких и других услова за изградњу објеката и површина јавне намене у овом Плану.

За изградњу туристичких и спортских комплекса, преко 2ha. обавезна је израда Плана детаљне регулације.

ОПШТА ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

Излаз на јавну саобраћајницу

Грађевинска парцела мора имати излаз на јавну саобраћајницу односно трајно обезбеђен приступ на јавну саобраћајницу.

Ако се грађевинска парцела не ослања директно на јавну саобраћајницу, њена веза са јавном саобраћајницом се остварује преко приступног пута оптималне дужине 50m и минималне ширине 3,5m.

Ако се приступни пут користи за једну грађевинску парцелу, може се формирати у оквиру те парцеле, а ако се користи за повезивање две или више грађевинских парцела са јавном саобраћајницом, формира се као посебна парцела.

Заштитни појас је површина земљишта уз земљишни појас, на спољну страну, чија ширина зависи од категорије пута:

- за државне путеве 1. реда-аутопутеве износи 40.0m
- за државне остале путеве 1. реда износи 20.0 m
- за државне путеве 2. реда износи 10.0 m
- за општинске путеве износи 5.0 m.

Законска регулатива

ЗАКОН О ШУМАМА ("Сл. гласник РС", бр. 30/2010, 93/2012, 89/2015 и 95/2018 - др. закон)

Промена намене шума и шумског земљишта, Члан 10

Промена намене шума и шумског земљишта може да се врши:

- 1) када је то утврђено планом развоја шумске области;
- 2) ако то захтева општи интерес утврђен посебним законом или актом Владе;
- 3) ради изградње објеката за заштиту људи и материјалних добара од елементарних непогода и одбране земље;
- 4) у поступку комасације и арондације пољопривредног земљишта и шума;
- 5) ради изградње економских или стамбених објеката сопственика шума на површини до 10 ари;**
- 6) ради изградње објеката за коришћење осталих обновљивих извора енергије малих капацитета (мале електране и други слични објекти, у смислу прописа којим се уређује област енергетике) и експлоатације минералних сировина, ако је површина шума и шумског земљишта за ове намене мања од 15 ха.

Промена намене шума и шумског земљишта из става 1. тач. 4)-6) овог члана врши се уз сагласност Министарства.

Уз захтев за давање сагласности из става 2. овог члана подноси се:

- 1) доказ о власништву, односно праву коришћења шума или шумског земљишта за које се тражи сагласност;

2) записник шумарског инспектора о постојећем стању у погледу начина коришћења шума, односно шумског земљишта за које се тражи сагласност;

3) доказ о плаћеној административној такси;

4) пројекат рекултивације, у случајевима из става 1. тачка 6) овог члана.

Променом намене шума не сматра се чиста сеча шума ради извођења радова из члана 9. ст. 2. и 3. овог закона.

Шумом и шумским земљиштем за коју је, у складу са ставом 1. овог члана, извршена промена намене, до привођења планираној намени газдује сопственик, односно корисник шума, у складу са овим законом.

За земљиште у својини сопственика површине до 50 ари, које се у службеној евиденцији води као шума или шумско земљиште, а користи се за пољопривредну производњу, на захтев сопственика може се извршити промена намене коришћења шумског земљишта уз сагласност Министарства.

Уз захтев за давање сагласности из става 6. овог члана подноси се:

1) доказ о власништву шумског земљишта које се мења у пољопривредно земљиште;

2) записник шумарског и пољопривредног инспектора о постојећем стању у погледу начина коришћења;

3) доказ о плаћеној административној такси.

4. Усклађеност планиране изградње и уређења парцеле са планом

Идејно решење „Кућа за одмор - викенд објекат, спратности Пр+Гал., општина Пожега, Дивнића Поље, кат. парцела бр.958/7 КО Тометино Поље“, број техничке документације IDR 104/25-00, место и датум : Нови Сад новембар 2025.год, инвеститора Александра Пупавца (ЈМБГ [REDACTED]), Сремски Карловци, ул. [REDACTED], поднет преко пуномоћника TIM INZENJERING SISTEM DOO NOVI SAD (МБПЛ [REDACTED], ПИБ [REDACTED]), ул. [REDACTED], главни пројектант Оливера Мутавцић, диа, број лиценце : 300 О605 16, није урађено у складу са Планом генералне регулације "Предеоне целине Тометино поље" - Пожега („Сл. лист општине Пожега“ бр. 8/13 и 6/16).

Идејним решењем планирана је изградња куће за одмор, пројектоване као слободностојећи објекат, правоугаоне форме, димензија 6.50м x7.45м.

Предметна кат. парцела, према намени простора Плана генералне регулације предеоне целине Тометино Поље („Службени лист Општине Пожега“, број 8/13 и 6/16), налази се изван грађевинског простора и опредељена је као шумско земљиште.

На шумском земљишту је забрањена изградња објеката који нису у функцији одржавања и побољшања шумских ресурса.

Дозвољена је **изузетно** :

- изградња објеката у функцији приоритетног коришћења,
- поправка и доградња постојећих стамбених, спортских и смештајних објеката,
- изградња објеката инфраструктуре у складу са планом,

- изградња објеката у функцији становања, туризма, рекреације и ловства се може дозволити тамо где за то постоје амбијентални и урбанистички предуслови, и уз предходну проверу и анализу односа према непосредном и ширем окружењу изработом одговарајуће урбанистичке документације (урбанистичког пројекта), према решењима за која се добије сагласност надлежних органа и предузећа које газдује шумама, али не више од 10% изграђености,
- изградња објеката у функцији шумске привреде.

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, а након потврђивања урбанистичког пројекта од стране овог одељења.

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.

ПО Начелнице ОУ,

Драгана Стефановић, дипл. инж. арх.