

Република Србија



ОПШТИНА ПОЖЕГА

Општинска управа

Одељење за урбанизам, грађевинарство,

стамбено-комуналне послове и

заштиту животне средине

03 број 350 – 450/2021

ROP-POZ-32766-LOCH-2/2021

23.11.2021. године

П о ж е г а

Општинска управа у Пожеги - Одељење за урбанизам, грађевинарство, стамбено-комуналне послове и заштиту животне средине, поступајући по захтеву инвеститора **Милане Максимовић** из Новог Бечеја, ул. [REDACTED] број [REDACTED], ЈМБГ [REDACTED], који је поднет преко пуномоћника Костантина Даничића из Пожеге, улица [REDACTED] број [REDACTED], ЈМБГ: [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, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19-др.закон, 9/20 и 52/21), Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем («Сл.гл.РС» број 68/19) и Плана генералне регулације предеоне целине „Тометино Поље” Пожеге («Службени лист општине Пожега» бр.8/13 и 6/16) издаје:

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

о немогућности изградње стамбених објеката у функцији сеоског туризма на кат. парцелама број 386/3 и 386/4 КО Тометино Поље

Подаци о намени земљишта, катастарској парцели и постојећим објектима

Према подацима прибављеним из базе катастра непокретности РГЗ-а, Канцеларија за ИТ и е Управу Владе Републике Србије, од 22.11.2021.год., кат.парцела, број **386/4 КО Тометино Поље**, је према врсти земљишта, пољопривредно земљиште, док је према култури и класи, пашњак 8.класе. Површина парцеле износи 668 м².

Ималац права на предметној катастарској парцели је Милана Максимовић, својина – приватна, обим удела 1/1. Катастарска парцела број **386/3 КО Тометино Поље**, је према врсти земљишта, пољопривредно земљиште, док је према култури и класи, пашњак 8.класе. Површина парцеле износи 1203 м².

Ималац права на предметној катастарској парцели је Милана Максимовић, својина – приватна, обим удела 1/1. Терета на парцели има-Забележба заштите природног добра.

Подаци о класи и намени објекта

Према Захтеву за издавање Локацијских услова и Главној свесци Идејног решења, планирани објекти припадају :

класи Издвојене куће за становање или повремено боравак, као што су породичне куће, виле, викендице, летњиковци, планинске колибе, ловачке куће до 400 м² и П+1+Пк, у процентуалној заступљености 100%, класификациони број 111011, категорија

Подаци о законским о подзаконским актима

Уредбом о проглашењу предела изузетних одлика “Маљен“ („Службени гласник РС“ број 83/2021), катастарске парцеле број 386/3 и 386/4 КО Тометино Поље се налазе на подручју Предела изузетних одлика „Маљен“ на површини на којој је утврђен режим заштите III степена где се могу вршити управљачке интервенције у циљу рестаурације, ревитализације и укупног унапређења заштићеног подручја, развој села и унапређење сеоских домаћинстава, уређење објеката културно – историјског наслеђа и традиционалног градитељства, очување традиционалних делатности локалног становништва, селективно и ограничено коришћење природних

ресурса и простора. Осим забране радова и активности које су као такве утврђене чланом 35. Закона о заштити природе, забрањују се и остали радови и активности у складу са чланом 5 Уредбе о проглашењу предела изузетних одлика "Маљен" („Службени гласник РС“ број 83/2021).

Подаци о планском документу

Катастарске парцеле број 386/3 и 386/4 КО Тометино Поље налази се изван оквира 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).

Подаци о целини, односно зони

Према графичком прилогу број 4 – Плана намене површина, ППР-а предеоне целине Тометино Поље („Службени лист Општине Пожега“, број 8/13 и 6/16), предметне кат.парцеле број 386/3 и 386/4 КО Тометино Поље припадају подручју намењеном за рурално становање (у функцији сеоског туризма).

На графичком прилогу број 5.б – Подела простора на урбанистичке зоне и просторне целине, предметна катастарска парцела се налазе у зони I-2 –Зона туристичког центра (I фаза реализације), целина жичаре.

Ова зона подељена је у 3 целине:

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).

I-2 – Целина жичаре

Доминантна намена у оквиру ове зоне је становање у функцији туризма.

У оквиру ове зоне је и једна мања жичара скијалишта, параглајдин клуб и тачка слетања параглајдинга.

I-3 – Целина скијалиште

Посебна енклава представља целину скијалишта. Планиране су две жичаре и пар скијашких стаза.

ПРАВИЛА ЗА ИЗГРАДЊУ И УРЕЂЕЊЕ

Регулационе и грађевинске линије

Регулациона линија је линија разграничења између површине одређене јавне намене и површине предвиђене за изградњу. Грађевинска линија је линија до које је дозвољена изградња објекта.

Грађевинске линије одређене су као:

1. планирана грађевинска линија паралелна регулационој линији нумерички дефинисана;
2. постојећа (претежна) грађевинска линија одређена габаритом постојећег објекта на парцели
3. грађевинска линија која је идентична са регулационом линијом (која је дефинисана аналитичко-геодетским елементима) графички приказана као посебан тип линије.

Грађевински објекат поставља се предњом фасадом на грађевинску линију, односно унутар простора оивиченог грађевинском линијом.

Све грађевинске линије дефинишу максималне границе градње које одређују однос планираног објекта према објектима на суседним парцелама и у оквиру којих се лоцира габарит објекта. Габарит објекта може бити мањи у односу на максималне границе градње.

Становање

Планирано је становања малих густина тј. рурално становање (индивидуалне куће са окућницом и пољопривредним домаћинством) и двојно становање (постојеће викенд насеље) у функцији туризма.

Уз основну намену могуће је формирати и неку другу која не угрожава становање (нпр. трговине, угоститељство, мање канцеларије..), као и јавне намене и зеленило.

Становање није планирано као једина функција, већ као претежна намена простора, где су дозвољене све остале намене које су комплементарне становању.

Становање се уређује делимичним погушћавањем, реконструкцијом, санацијом и доградњом постојећег стамбеног фонда, као и изградњом новог у планираним зонама становања. У областима које су већим делом изграђене стамбеним објектима, реконструкцију постојећих и изградњу нових објеката треба вршити у складу са основним карактером подручја и визуелним идентитетом изграђене урбане целине.

Рурално становање

Према већ постојећој тенденцији градње,ову целину карактерише становање мале густине са индивидуалним слободностојећим објектима на парцели.

Планира се повећање бонитета објеката и земљишта, првенствено кроз регулисање инфраструктурне опремљености, као и начина коришћења земљишта. Могућа је доградња, реконструкција или адаптација постојећих објеката, као и изградња нових објеката.

Објекти се могу градити као слободностојећи и двојни објекти, спратности до П+1+Пк. Поред стамбених објеката на парцелама се могу градити и помоћни објекти. Нови стамбени објекти могу бити и искључиво у туристичке сврхе тј. за издавање.

Такође је могуће уз основну намену формирати и неку другу која не угрожава становање, а која је компатибилна становању. Могуће пратеће намене су услужне делатности, пословање (занатски, трговачки, угоститељски и сл.) и мала привреда под одређеним условима и уколико испуњавају све услове заштите животне средине.

Пожељно је формирање слободних површина за одмор и рекреацију (игралишта за децу, мањи спортски терени, базени и сл.).

Слободне просторе у оквиру парцела треба предвидети као уређене зелене површине. Потребно је минимално 30% површине под зеленилом, у оквиру појединачне парцеле.

Компатибилне намене

Уз становање као основну намену могу се наћи и друге намене као пратеће и допунске, односно као потребне и пожељне.

У наредној табели је приказана компатибилност намена, односно која се намена као пратећа, допунска или основна може наћи у оквиру претежне намене.

Табела бр.4: Компатибилност намена

СА ОВОМ НАМЕНОМ ЈЕ КОМПАТИБИЛНА	ПРАТЕЋА ИЛИ ДОПУНСКА НАМЕНА	ПРЕТЕЖНА НАМЕНА	ЈАВНЕ СЛУЖБЕ	ЗЕЛЕНИЛО	СПОРТ РЕКРЕАЦИЈА	КОМУНАЛНИ ОБЈЕКТИ	САОБРАЋАЈНИ ОБЈЕКТИ	СТАНОВАЊЕ	ТУРИСТИЧКИ САДРЖАЈИ	УСЛУГЕ СНАБЕВАЊЕ	ПРОИЗВОДНЕ ДЕЛАТНОСТИ	ВОДНО ЗЕМЉИШТЕ	ПОЉОПРИВРЕДНО О ШУМСКО ЗЕМЉИШТЕ
	ЈАВНЕ СЛУЖБЕ		X			X	X			X			
	ЗЕЛЕНИЛО		X	X	X				X	X		X	
	СПОРТ, РЕКРЕАЦИЈА		X	X					X	X		X	
	КОМУНАЛНИ ОБЈЕКТИ		X	X			X				X		
	САОБРАЋАЈНИ ОБЈЕКТИ		X	X		X				X	X		
	СТАНОВАЊЕ		X	X	X	X			X	X	X	X	X
	ТУРИСТИЧКИ САДРЖАЈИ		X	X	X			X		X		X	X
	УСЛУГЕ		X	X	X	X	X	X	X				
	ПРОИЗВОДНЕ ДЕЛАТНОСТИ		X	X	X					X			
	ВОДНО ЗЕМЉИШТЕ		X	X					X	X			X
	ПОЉОПРИВРЕДНО ЗЕМЉИШТЕ		X	X					X			X	

ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА РУРАЛНО СТАНОВАЊЕ

(делови целина I-1 и I-2)

Основна намена објеката:

Породично становање са компатибилним наменама.

Врста и намена објеката који се могу градити- могуће пратеће намене:

Објекти јавних намена и служби, зеленило, услужне делатности и пословање (занатски, трговачки, угоститељски и сл.), и евентуално мала привреда под одређеним условима и уколико испуњавају све услове заштите животне средине. Овакви садржаји се могу градити у оквиру стамбеног објекта или као засебни објекти, односно као основна или претежна намена објекта.

Забрањене су све намене за које се, на основу процене утицаја, установи да угрожавају животну средину и основну намену.

За **постојеће становање** на посматраном подручју важе правила грађења као за рурално становање (важи за обе фазе реализације).

Тип изградње:

- као слободностојећи објекти

Најмања **ширина фронта** грађевинске парцеле износи:

слободностојећи објекат10 m

Величина грађевинских парцела:

Простор за становање (ниво парцеле)	макс.	100% површине
Простор за пословне и централне функције (ниво парцеле)	макс.	100% површине
Величина грађевинске парцеле породичног становања		
за слободностојеће објекте	Мин.	400 m ²
Величина грађевинске парцеле за комерцијалне садржаје (у оквиру ових целина) је иста као и за породично становање.		

Дозвољени индекси земљишта (на парцели):

Степен заузетости	макс.	40%
Индекс изграђености	макс.	0.4
Уређене зелене површине	на парцели	мин. 30%

До коначне реализације плана (његових намена и изградње саобраћајница) постојећи објекти се задржавају и могуће су мање измене без промене габарита (адаптација, санација, као и претварање таванског простора у користан простор). Ово правило примењује се и код интервенције на постојећим објектима који не испуњавају неке од услова везаних за неопходна растојања од граница парцеле и од суседних објеката, или се премашују прописани индекси за изградњу земљишта, као и код објеката предвиђених за рушење и оних који се налазе између две регулационе линије.

Спратност и висина објеката:

Максимална спратност објеката може бити до П+1+Пк.

Максимална **висина надзидка** стамбене подкровне етаже износи **1,60 m**, рачунајући од коте пода поткровне етаже до тачке прелома кровне косине, а одређује се према конкретном случају.

Спратност стамбених објеката	максимално	П+1+Пк
Висина објеката		метара
до коте слемена	максимално	10.0 m

Изградња подрумских и сутеренских просторија се дозвољава тамо где не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе.

Грађевинска линија:

Растојање између регулационе и грађевинске линије је по правилу минимално 3 m, осим када се изградња врши у регулисаном делу улице у коме се регулациона и грађевинска линија поклапају (подручје које већ има формирану регулацију).

Положај објекта на парцели:

Положај објекта у односу на регулациону линију		
За све улице	дефинисано на графичком прилогу бр. 6.	
Удаљења од суседних објеката		
слободностојећи	минимум	4 m

Заштитни појас је површина земљишта уз земљишни појас, на спољну страну, чија ширина зависи од категорије пута а за општинске путеве износи 5m.

Најмање дозвољено растојање основног габарита (без испада) *породичног објекта* и линије суседне грађевинске парцеле је за:

1.	слободностојеће објекте на делу бочног дворишта северне оријентације	1,50m
2.	слободностојеће објекте на делу бочног дворишта јужне оријентације	2,50m

За изграђене стамбене објекте чије је растојање до границе грађевинске парцеле мање од дозвољених вредности, не могу се на суседним странама предвиђати наспрамни отвори стамбених просторија.

Ограђивање:

Грађевинске парцеле породичног становања могу се ограђивати зиданом оградом до висине 0.90m (рачунајући од коте тротоара) или транспарентном оградом до висине од 1.4m. Транспарентна ограда се поставља на подзид висине максимално 0,2m а код комбинације зидани део ограде може ићи до висине од 0,9 m.

Висина ограде на углу не може бити виша од 0,9m од коте тротоара због прегледности раскрснице.

Ограда, стубови ограде и капије морају бити на грађевинској парцели која се ограђује.

Дозвољено је преграђивање функционалних целина у оквиру грађевинске парцеле (разграничење стамбеног и пратећег дела парцела, стамбеног и пословног/производног дела парцеле) уз услов да висина те ограде не може бити већа од висине спољне ограде.

Суседне грађевинске парцеле могу се ограђивати живом зеленом оградом која се сади у осовини границе грађевинске парцеле или транспарентном оградом до висине 1.4m која се поставља према катастарском плану и операту, тако да стубови ограде буду на земљишту власника ограде. Врата и капије се не могу отварати ван регулационе линије.

Услови за изградњу других објеката на парцели:

Уколико при изградњи објекта, парцела није искоришћена до максималног индекса изграђености односно заузетости, могу се градити и други објекти до потпуног искоришћења парцеле у границама дозвољених индекса.

Уз стамбени објекат се могу градити помоћни и економски објекти максималне спратности П+Пк, а максималне висине до **4,6 m** од коте заштитног тротоара објекта до венца.

- **Помоћни објекат** – гаража, остава, летња кухиња, водонепропусна бетонска септичка јама (прелазно решење до прикључења на насељску канализациону мрежу), бунар, цистерне за воду и слично.

Помоћни објекти могу се градити на парцели уз услов да њихови габарити улазе у обрачун степена изграђености и заузетости и у складу са прописаним одстојањима.

- **Економски објекат** – сточне стаје, испусти за стоку, ђубришпа, пољски клозети, пушнице, сушнице, кощ амбар, надстрешница за машине и возила, магацини хране, објекти намењени исхрани стоке, млекара, санитарни пропусник, магацин хране за сопствену употребу и др. Ови објекти се могу градити у економском делу парцеле.

Међусобна удаљеност стамбеног и помоћног објекта зависи од организације дворишта као и самих објеката у дворишном простору и на удаљености од 1,5 m од суседа. Објекат може бити и на граници парцеле уз сагласност суседа.

Паркирање

Паркирање и гаражирање возила за потребе власника односно корисника породичних стамбених објеката свих типова изградње, обезбеђује се на сопственој грађевинској парцели изван површине пута.

Потребан број паркинга и гаражних места се одређује по критеријуму: једно паркинг место по једној стамбеној јединици, једно паркинг место за сваких 70m² пословног простора односно, уколико је пословни простор мање површине, по једном објекту пословања обезбедити једно место за паркирање (или гаражирање) по једном пословном простору.

Услови изградње

У приложеном Идејном решењу број техничке документације 14/21 од септембра 2021. год. које је израдио СГЗР, ГРАЂЕВИНАР ДАНИЧИЋ “Пожега, ул. [REDACTED] број [REDACTED] – одговорно лице пројектанта, Костантин Даничић, главни пројектант Милош Јелисавчић, д.п.п., број лиценце 300 О480 15, на цртежу Ситуација, је приказано мање удаљење између суседних стамбених објеката (6 објекат) од Планом предвиђених мин. 4м удаљења, а што је и наведено у издатој Информацији о локацији 03 број 350-44/2021 од 18.02.2021. год. Такође, у поменутој Информацији о локацији је наведено да је максимална висина помоћног објекта 4,6 м од које заштитног тротоара објекта до венца, а у приложеном ИДР-у је приказана висина помоћног објекта 5,38 м. Пошто се на предметној локацији планира и постављање две монтажне дашчане платформе преко дрвених стубова као подлога за мобилијар (дечија играоница) од којих је једна у габаритима 7,00 м X 17,00 м , а друга 7,50 м X 20,00 м, као и на североисточној страни три монтажне дрвене надстрешнице у функцији стамбених објеката, па је то потребно и приказати у Пројекту партерног уређења. У графичком делу ИДР-а је приказан само стамбени објекат број 2,а потребно је и у графичком, текстуалном и нумеричком делу ИДР-а јасно дефинисати и приказати сваки стамбени објекат појединачно, површине, пресеке, изгледе, висине од које готовог пода обј. спратност (да ли се планира сутерен ...) и др. а све у складу са Правилником о садржини, начину и поступку израде и начину вршења контроле техничке документације према класи и намени објеката («Сл.гл.РС» број 73/2019).

На основу свега горе поменутог, потребно је, усагласити текстуалне, нумеричке и графичке делове Идејног решења за предметну локацију и навести све податке ради утврђивања Локацијских услова, односно утврђивања усклађености са планским документом и утврђивања услова за пројектовање и прикључење а све и у складу са Правилником о садржини, начину и поступку израде и начину вршења контроле техничке документације према класи и намени објеката («Сл.гл.РС» број 73/19). **Према приложеном Идејном решењу планирани радови се не могу одобрити, јер нису испуњени услови за изградњу стамбених објеката у функцији сеоског туризма на кат. парцелама број 386/3 и 386/4 КО Тометино Поље у складу са поднетим захтевом**

Напомена:

Уколико инвеститор одлучи да поднесе усаглашен захтев, потребно је да уз захтев приложи Идејно решење урађено у складу са: Законом 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, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19 и 37/19-др., 9/20 и 52/21), Правилником о садржини, начину и поступку израде и начину вршења контроле техничке документације према класи и намени објеката («Сл.гл.РС» број 73/2019) и Планом генералне регулације пределе целине „Тометино Поље” Пожеге («Службени лист општине Пожега» бр.8/13 и 6/16), без поновног плаћања административне таксе а на основу члана 8. став 12 Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем («Сл.гл.РС» бр.68/2019)

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 :

Б. Андрић, дип.

РУКОВОДИЛАЦ,

Нада Красић, д.п.п.

