

Република Србија

ОПШТИНА ПОЖЕГА

Општинска управа

Одељење за урбанизам, грађевинарство,

стамбено-комуналне послове и

заштиту животне средине

03 број 350–204/2023

ROP-POZ-7800-LOC-1/2023

26.03.2023.год.

П о ж е г а

Одељење за урбанизам, грађевинарство, стамбено - комуналне послове и заштиту животне средине Општинске управе Пожега, решавајући по захтеву Драгане Пилиповић из Пожеге, Сеоско насеље Љутице, [REDACTED], ЈМБГ [REDACTED], поднет преко пуномоћника Ђорђа Павловића из Пожеге, ул. [REDACTED], ЈМБГ 2901988791827, 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 и 52/2021), чл.8 Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем ("Сл. гласник РС", бр. 68/2019) и Плана генералне регулације Пожега (Службени лист општине Пожега бр.5/15, 7/16, 2/17, 4/18, 13/21 и 15/21 - испр.грешке), доноси

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

о немогућности изградње

стамбене зграде са једним станом,

спратности П+Пк, на кат. парц. бр.236/2 КО Љутице

1. Подаци о катастарској парцели/локацији

1.1 Према подацима који су у оквиру овог поступка прибављени по службеној дужности 22.03.2023.год. са портала Републичког геодетског завода - јавни приступ, катастарска парцела бр.236/2 КО Љутице (број листа непокретности 264 КО Љутице) се према врсти земљишта води као земљиште у грађевинском подручју, док се према култури и класи води као пашњак 6. класе у површини од 1174 м2.

Имаоц права на предметној кат. парцели је Пилиповић (Драган) Драгана, својина приватна, цело право у уделу 1/1.

1.2 Остали подаци за кат. парцелу бр.236/2 КО Љутице (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 водова Ужице), у поступку обједињене процедуре нису прибављани.

2. Подаци о класи и намени објекта



- Према Захтеву за издавање локацијских услова, Главној свесци ИДР и Према Правилнику о класификацији објеката („Службени гласник РС“ бр.22/15), планирани објекат припада :

- *класи Стамбене зграде са једним станом – Издвојене куће за становање или поврени боравак, као што су породичне куће, виле, викендице, летњиковци, планинске колибе, ловачке куће, до 400 м² и П+1+Пк (ПС), класификациони број 111011, категорија А-незахтевни објекти, процентуална заступљеност 100 %.*

3. Намена и правила грађења на основу планског документа

- Катастарска парцела број 236/2 КО Љутице налази се у простору обухваћеном ПГР Предеоне целине Тометино Поље (Сл. гл. општине Пожега број 8/13 и 6/16).

КОНЦЕПЦИЈА УРЕЂЕЊА И ТИПОЛОГИЈА ГРАЂЕВИНСКИХ ЗОНА И ЦЕЛИНА

Цело подручје се може поделити у више урбанистичких зона :

ЗОНА I - Зона туристичког центра (I фаза реализације)

Ова зона подељена је у 3 целине:

I-1 – Целина централна (којој припада предметна катастарска парцела број 236/2 КО Љутице)

Централно 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).

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.

ЗОНА II - Зона рестриктивне изградње (II фаза реализације)

Ова зона подељена је у 2 целине:

II-1 – Целина јужно од зоне I

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

У овој зони највише су заступљени пашњаци, ливаде, обрадиво земљиште, шуме. Постојеће становање је руралног типа.

Могуће планиране намене површина на којима ће бити дозвољена изградња (5% од укупне површине) су: становање, услуге, производња.

ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА ПОВРШИНА И ОБЈЕКТА ОСТАЛИХ НАМЕНА

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.

Рурално становање

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

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.

ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ПРОСТОРА

ОПШТА ПРАВИЛА РЕГУЛАЦИЈЕ

Регулација простора се заснива на систему елемената регулације, и то :

- урбанистичким показатељима (намена, индекс изграђености, индекс искоришћености, спратност објекта);
- урбанистичким мрежама линија (регулациона линија, грађевинска линија, осовинска линија саобраћајнице, гранична линија зоне);
- правилима изградње (постављање објекта, удаљеност објекта, висина објекта, постављање оgrade, паркирање и гаражирање и др.);
- Регулациона линија и осовина саобраћајнице јавног пута су основни елементи за утврђивање саобраћајне мреже.
- Регулациона линија и осовина нових саобраћајница утврђују се у односу на постојећу регулацију и парцелацију, постојеће трасе саобраћајница и функционалност саобраћајне мреже.
- Градска и насељска (примарна и секундарна) мрежа инфраструктуре (водовод, канализација, ТТ мрежа, гасна мрежа, даљинско грејање) поставља се у појасу регулације.
- Појаси регулације се утврђују за постављање инфраструктурне мреже и јавног зеленила (дрвореди, паркови) у зонама парцела карактеристичне намене (јавног пута) као и ван тих зона (далеководи, нафтоводи, магистрални гасоводи, топоводи и сл.).

- 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.

-Уколико се правила дају за посебно значајна подручја дефинисане су и дворишне унутрашње грађевинске линије.

- Грађевинска линија се поклапа са регулационом линијом на грађевинској парцели или се налази на растојању одређеном овим планом. Само у изузетним случајевима одређена је постојећом грађевинском линијом и њене координате дате су табелом у графичком пилогу бр.6

- У плану су грађевинске линије одређене 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

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.

Врста и намена објеката чија је изградња забрањена :

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 слободностojeћи објекти

Најмања **ширина фронта** грађевинске парцеле износи:

слободностojeћи објекат10 m

Величина грађевинских парцела: Простор за становање (ниво парцеле)	макс.	100% површине
---	-------	---------------

Простор за пословне и	макс.	100% површине
-----------------------	-------	---------------

централне функције

(ниво парцеле)

Величина грађевинске парцеле породичног становања

за слободностојеће објекте Мин. 400 m²

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%

Спратност и висина објеката:

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

Максимална **висина надзатка** стамбене подкровне етаже износи **1,60m**, 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

- Кота дна уливне цеви не сме бити испод нивоа течности у јами нити више од 5 cm изнад нивоа. ○ Брзина дотока испред јаме не сме бити већа од 1,0 m/s. ○ За јаме ширине веће од 1,25 m улив и излив може бити уређен са два или више фазонских комада у виду Т-рачви које морају бити одозго приступачне.
- Септичке јаме које се налазе у близини објекта морају по правилу бити покривене бетонском плочом, док се оне које су удаљене од објекта могу изводити са лакшом покривком, али морају да буду ограђене да буду безбедне и за мање животиње.
- Покривене септичке јаме треба да имају вентилацију за одвођење гасова, који могу бити експлозивни и опасни по окружење.
- Пражњење септичких јама се обавља по потреби, али се не сме дозволити препуњавање и изливање у окружења. Код насеља која имају водовод, а не и канализацију, општина може донети одлуку да се пражњење септичких јама обавља по аутоматизму, без позива власника, посебно у случајевима уколико домаћинства не поштују дисциплину уредног пражњења. При томе увек треба остављати мање количине садржине у циљу бржег сазревања новог наталоженог муља (мах. 20%).
- Материјал извађен из јаме мањих постројења одвози се цистернама до ППОВ (када буде изграђено), односно, на лагуне или поља за сушење муља. ○ Количина воде коју треба узети у обзир при одређивању капацитета септичких јама прорачунава се с обзиром на број становника или број и врсту санитарних уређаја односно изливних места. Минимална количина воде за поједина домаћинства која имају водовод, а нису прикључени на канализацију за отпадне воде треба да износи 150 L/становнику на дан.
- Гранично ревизионо окно извести 1,5 m унутар регулационе линије и у истом извршити каскадирање (висинска разлика чија је минимална вредност 0,6 m, а максимална 3 m). Прикључак од ревизионог силаза па до канализационе мреже извести падом од 2% до 6% управно на улични канал искључиво у правој линији без хоризонталних и вертикалних ломова.
- Ревизиона окна морају се још изградити на местима:
- где се спајају главни хоризонтални одводници са вертикалним; - ако је вертикални одводник од тога места удаљен више од 1 m; на местима где су каскаде; на местима где се мења правац одводника који спроводи фекалну воду; и код правих одводника на растојању највише 24 m за Ø150 mm.
- сливници, нужници и остали објекти који леже испод висине до које се може пружити успор из уличне канализације, могу се спојити са каналом ако одговарајући спојни канал од тих објеката има аутоматске или ручне затвараче; ○ где год је могуће избегавати вертикалне спроводнике са уливима и сифонима у спољним, хладним зидовима.
- Отвори на решеткама сливника могу бити на највећим размацама ребара од 15 mm;
- резервоари за лед, рибу и тсл., не смеју бити директно спојени са канализацијом;
- на сваком имању морају бити везани на канализацију најмање по један сливник у дворишту и по један олучњак; ○ прикључење дренажних вода од објекта извршити преко таложнице за контролу и одржавање пре граничног ревизионог силаза;
- прикључење гаража, сервиса и других објеката, који испуштају воде са садржајем уља, масти, бензина и др., вршити преко таложника и сепаратора масти и уља; ○ у деловима где је канализација извршена по сепарационом систему забрањено је увођење атмосферске воде у одводнике канализације за отпадне воде.

4. Усклађеност планиране изградње и уређења парцеле са планом

Идејно решење „СТАМБЕНА ЗГРАДА СА ЈЕДНИМ СТАНОМ – 111011, Спратност П+Пк на кат. пар. бр. 236/2 К.О. Љутице, број техничке документације 84/2022-IDR, Пожега, март 2023.год., инвеститора Драгане Пилиповић из Пожеге, Сеоско насеље Љутице, [REDACTED], ЈМБГ [REDACTED], поднет преко пуномоћника Ђорђа Павловића из Пожеге, улица [REDACTED], ЈМБГ [REDACTED], одговорни пројектант Ђорђе Павловић м.и.а., број лиценце : 300 А00876 19, није урађено у складу са правилима урбанистичке регулације која су дефинисана Планом генералне регулације предеоне целине Тометино Поље («Службени лист Општине Пожега» бр. 8/13 и 6/16) која гласе :

Картом Планирана намена површина, на предметној кат. парцели бр.236/2 КО Љутице, положај планиране грађевинске линије одређен је тако да је паралелна са регулационом линијом и на

удаљености од 10 м. Ширина појаса регулације дефинисана је аналитичко-геодетским тачкама и попречним пресеком 3-3 и износи 8,5 м.

Увидом у ИДР-а утврђено је да је регулациона линија није правилно нумерички дефинисана, а самим тим и положај грађевинске линије, тако да планирана диспозиција објекта већим делом своје површине прелази грађевинску линију дефинисану Планом генералне регулације предеоне целине Тометино Поље.

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.

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 : Д. Стефановић, дипл.инж.арх.

Руководилац,
Мирјана Вајовић, дпп