



РЕПУБЛИКА СРБИЈА

Општина Пожега

Општинска управа

Одељење за урбанизам, грађевинарство,

стамбено-комуналне послове и

заштиту животне средине

03 број 350–392/2021

ROP-POZ-35207-LOC-1/2021

20.10.2021. године

П о ж е г а

Одељење за урбанизам, грађевинарство, стамбено - комуналне послове и заштиту животне средине Општинске управе Пожега, решавајући по захтеву Стојковски Бошка из Раље, [REDACTED], који је поднет преко пуномоћника Оливере Илић Мартиновић из Младеновца, [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 стамбеног објекта – викенд куће

на катастарској парцели број 386/24 КО Тометино Поље

1. Подаци о катастарској парцели/локацији

1.1 Према подацима који су у оквиру овог поступка преузети са сајта Републичког геодетског завода – јавни приступ 13.10.2021.године, катастарска парцела бр.386/24 КО Тометино Поље (број листа непокретности 1380 КО Тометино Поље) се према врсти земљишта води као пољопривредно земљиште, док се према начину коришћења и катастарској класи води као пашњак 8. класе у површини од 711м².

Сувласници катастарске парцеле су Вукадиновић (Милован) Радојко и Стојковски (Стојанче) Бошко, оба са обимом удела 1/2.

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 припада класи Стамбене зграде са једним станом (издвојене куће за становање или повремене боравак, као што су породичне куће, виле, викендице, летњиковци, планинске колибе, ловачке куће), до 400м² и П+1+Пк, категорије А (незахтевни објекти), класификациони број 111011.*

3. Намена и правила грађења на основу планског документа

- Катастарска парцела број 386/24 КО Тометино Поље 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 386/24 КО Тометино Поље** се налази у **ЗОНИ I** (Зона туристичког центра), у **ЦЕЛИНИ I-2** (Целина жичаре), **са опредељеном наменом рурално становање** (у функцији сеоског туризма).

НАМЕНА СТАНОВАЊЕ

- Планирано је становање 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 то 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.
- Јавне службе и сервиси и зеленило свих врста, су намене које се могу наћи уз становање без посебних ограничења.
- Услужне делатности су пожељне у свим стамбеним зонама. Ограничења се односе код делатности са великим саобраћајним оптерећењем, као што су велике трговине, (мегамаркети, трговине грађевинским материјалом, ...); већи угоститељски објекти; магацини, складишта... Овакве објекте треба лоцирати у улазно излазним зонама из града и евентуално у централним зонама. Обавезна је примена заштитних мера од буке, вибрација, аерозагађења....
- Спортски објекти и терени и дечија игралишта могу се наћи у свим стамбеним зонама. Потребно је предвидети заштиту од буке око отворених терена. Водити

рачуна о безбедном коришћењу свих објеката посебно отворених игралишта (ограђивање према саобраћајницама,)

- Пољопривреда (баште, воћњаци, виногради) се може наћи уз становање ниске густине (рурално становање).

- На просторима где није извршена парцелација и одвајање стамбеног и економског дела од пољопривредног, обавезно је формирања парцеле куће и окућнице код домаћинства на парцелама преко 1.50ha. Сви помоћни објекти, пољопривредни и објекти за животиње морају имати одвојене парцеле од дела који се обрађује и могу бити у склопу стамбеног дела парцеле, уз поштовање услова формирања и организације сеоског домаћинства.

- За парцеле веће од 1.5ha, а код изградње нових објеката, обавезна је израда урбанистичког пројекта препарцелације и формирање стамбене парцеле максималне величине 1.0 ha. Стабени део се формира уз инфраструктурни коридор, док се остали део парцеле користи као пољопривредно земљиште.

- Уколико је простор инфраструктурно неопремљен, а постоји захтев за изградњу на више од 30% површине, потребна је израда Плана детаљније регулације.

- Новопланирано становање као друга намена се може појавити у свим просторним целинама, осим у целини I-3 скијалиште.

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 слободностојећи објекти

- Најмања ширина фронта грађ. парцеле износи: за слободностојећи објекат 10 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 надзетка стамбене подкровне етаже износи 1,60m, рачунајући од коте пода поткровне етаже до тачке прелома кровне косине, а одређује се према конкретном случају.

- Спратност:

	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 граф. прилогу бр. 6.
	Удаљења од суседних објеката	
	слободностојећи	минимум 4 m

- 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 4,6m од које заштитног тротоара објекта до венца.

- Помоћни објекти (гаража, остава, летња кухиња, водонепропусна бетонска септичка јама (прелазно решење до прикључења на насељску канализациону мрежу), бунар, цистерне за воду и слично) могу се градити на парцели уз услов да њихови габарити улазе у обрачун степена изграђености и заузетости и у складу са прописаним одстојањима.

- 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.

- Економски објекти (сточне стаје, испусти за стоку, ђубришта, пољски клозети, пушнице, сушнице, кош, амбар, надстрешница за машине и возила, магацини хране, објекти намењени исхрани стоке, млекара, санитарни пропусник, магацин хране за сопствену употребу и др) могу се градити у економском делу парцеле.

- 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 70м² пословног простора односно, уколико је пословни простор мање површине, по једном објекту пословања обезбедити једно место за паркирање (или гаражирање) по једном пословном простору.

МЕРЕ ЗАШТИТЕ КУЛТУРНО-ИСТОРИЈСКИХ СПОМЕНИКА И ЗАШТИЋЕНИХ ПРИРОДНИХ ЦЕЛИНА - ЗАШТИЋЕНА ПРИРОДНА ДОБРА

- Влада Републике Србије је донела **Уредбу о проглашењу предела изузетних одлика „Маљен“ (Сл. гл. РС бр.83 од 27.08.2021.године).**

- Према поменутој Уредби, катастарска парцела бр.386/24 КО Тометино Поље се налази у режиму заштите III степена.

АРХИТЕКТОНСКО ОБЛИКОВАЊЕ - СПОЉНИ ИЗГЛЕД ОБЈЕКТА (ОБРАДА) И АРХИТЕКТОНСКО ОБЛИКОВАЊЕ

- Спољни изглед објекта, облик крова, примењени материјали, боје и други елементи утврђују се идејним архитектонским пројектом. Фасаде објеката могу бити малтерисане, у боји по жељи Инвеститора, од фасадне опеке, камене или керамичке облоге или у комбинацији ових материјала и стаклених површина.

- Архитектонским облицима, употребљеним материјалима и бојама мора се тежити ка успостављању јединствене естетски визуелне целине у оквиру грађевинске парцеле и на нивоу блока, односно дуж потеза регулације. Кровни покривач је у зависности од нагиба кровне конструкције. Калкански зидови не могу бити према улици.

4. Услови изградње

- Идејно решење „Стамбени објекат – викенд кућа П+0“, на катастарској парцели број 386/24 КО Тометино Поље, број техничке документације 109/09/2021, Младеновац, септембар 2021.године, инвеститора Бошко Стојковски из Раље, [REDACTED] и Радојко Вукадиновић из Младеновца, [REDACTED], које је израдило СТУДИО А4, [REDACTED], Младеновац, главни пројектант Оливера Илић Мартиновић, дипл. инж. архитектуре, **није урађено у складу са правилима грађења која су дефинисана Планом генералне регулације предеоне целине Тометино Поље («Службени лист Општине Пожега» бр. 8/13 и 6/16) која гласе:**

- **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

Наиме, у графичком прилогу – ситуацији приложеног Идејног решења удаљење објекта од југоисточне границе парцеле је 1,94м мање од прописаних 2,50м.

Сходно горе наведеном, нису испуњени услови за грађење у складу са поднетим захтевом, па се планирана изградња објекта према приложеном идејном решењу не могу одобрити.

НАПОМЕНА: Уочени су следећи недостаци приложеног ИДР које у евентуалном новом захтеву треба прилагодити и то:

- У захтеву и Главној свесци Идејног решења наведена је класификација објекта 111011 – „Стамбене зграде са једним станом (издвојене куће за становање или повремени боравак, као што су породичне куће, виле, викендице, летњиковци, планинске колибе, ловачке куће), до 400м² и П+1+Пк, категорије А (незахтевни објекти)“, док је даље у табели ГС и у Пројекту архитектуре наведено да је планирани објекат са две функционалне јединице – два стана.

- На графичком прилогу – ситуацији у Пројекту архитектуре потребно је приказати партерно уређење локације са поплочањем, паркинг местима и зеленилом, обележити улазе у објекат и сл.

- Имајући у виду да је приступ са јавне саобраћајнице на предметну парцелу индиректан, преко кат. парцеле бр.386/1 КО Тометино Поље, потребно је у графичком делу ИДР (на ситуацији уколико је могуће, или на посебном графичком прилогу) приказати везу парцеле бр.386/1 КО Тометино Поље са јавном саобраћајницом.

- Спољњи изглед објекта и примењене материјале прилагодити условима дефинисаним планом (одељак „СПОЉНИ ИЗГЛЕД ОБЈЕКТА (ОБРАДА) И АРХИТЕКТОНСКО ОБЛИКОВАЊЕ“).

Изградња објекта се може одобрити у складу са важећим планом, након усаглашавања удаљења планираног објекта од границе парцеле и ИДР у складу са горе наведеним недостацима, 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: Мирјана Вајовић, дпп

РУКОВОДИЛАЦ,
Нада Красић, дпп