

## Република Србија



### ОПШТИНА ПОЖЕГА

Општинска управа

Одељење за урбанизам, грађевинарство,

стамбено-комуналне послове и

заштиту животне средине

03 број 350 – 227/2021

ROP-POZ-17574-LOC-1/2021

22.06.2021. године

### ПОЖЕГА

Одељење за урбанизам, грађевинарство, стамбено - комуналне послове и заштиту животне средине Општинске управе Пожега, решавајући по захтеву **Јовић Славише** [REDACTED] који је поднет преко пуномоћника Владимира Главинића [REDACTED]

[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 за повремени боравак  
на катастарској парцели број 1262/2 КО Тометино Поље

#### **1. Подаци о катастарској парцели/локацији**

- Према подацима који су јавно доступни на сајту Републичког геодетског завода, катастарска парцела број 1262/2 КО Тометино Поље је површине 1 ха 75 а 12 м<sup>2</sup>, ималац права на парцели је подносилац захтева у обиму удела 751/17512.
- Предметна катастарска парцела је неизграђена, по врсти је пољопривредно земљиште а по начину коришћења ливада 7. и 8. класе.
- Званични подаци за локацију од надлежног РГЗ - Службе за катастар непокретности Пожега нису прибављани.

#### **2. Подаци о класи и намени објекта**

- Према Захтеву за издавање локацијских услова и Главној свесци Идејног решења, планирани објекат **припада** :
  - **класи Стамбене зграде са једним станом – Издвојене куће за становање или повремени боравак, као што су породичне куће, вилем викендице, летњиковци, планинске колибе, ловачке куће, до 400 м<sup>2</sup> и П+1+Пк, у процентуалној заступљености 100,00%, класификациони број 111011, категорија А.**

### 3. Намена на основу планског документа

- Катастарска парцела број 1262/2 КО Тометино Поље, налази се у подручју које је обухваћено **Планом генералне регулације предеоне целине Тометино Поље** («Службени лист Општине Пожега» бр. 8/13 и 6/16).

- Према намени простора дефинисаној у Плану генералне регулације предеоне целине Тометино Поље, предметна локација опредељена је као Зона II-1 – зона рестриктивне изградње – постојеће становање.

- Као II фаза, проширивања, повећања капацитета и туристичке понуде, која би представљала могућу допуну планираних садржаја и капацитета туристичког центра, планирана је површина **са процентом изграђености од 5%**.

### 4. Правила уређења и грађења

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

Основна намена објеката :	<b>Породично становање са компатибилним наменама</b>
Пратеће намене :	пословање компатибилно основној намени становања, које не угрожава животну средину, објекти јавних намена, верски и инфраструктурни објекти
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.
Максимални индекс заузетости :	40%
Максимални индекс изграђености	0.4
Максимална спратност :	П + 1 + Пк
Максимална висина надзетка стамбене подкровне етаже :	<b>1,60m</b> , рачунајући од коте пода поткровне етаже до тачке прелома кровне косине
Максимална висина објекта до коте слемена :	<b>10,0 метара</b>
Грађевинска линија:	Растојање између регулационе и грађевинске линије је по правилу минимално 3,00 метра

Положај објекта на парцели :	Минимално удаљење од суседних објеката за слободностојеће објекте	износи 4,00 метра	
	Најмање дозвољено растојање основног габарита (без испада) породичног објекта и линије суседне грађевинске парцеле је за	слободностојеће објекте на делу бочног дворишта северне оријентације	1,50m
		слободностојеће објекте на делу бочног дворишта јужне оријентације	2,50m
Тип изградње :	- као слободностојећи објекти		
МИНИМАЛНА ВЕЛИЧИНА ПАРЦЕЛЕ	4,0 ара		
МИНИМАЛНА ШИРИНА ФРОНТА	За слободностојећи објекат 10,0 метара		
Уређење зелене површине :	Минимално 30%		
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 паркинг и гаражних места се одређује по критеријуму: једно паркинг место по једној стамбеној јединици, једно паркинг место за сваких 70m <sup>2</sup> пословног простора односно, уколико је пословни простор мање површине, по једном објекту пословања обезбедити једно место за паркирање (или гаражирање) по једном пословном простору.		
ОГРАЂИВАЊЕ :	<p>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.</p> <p>Висина ограде на углу не може бити виша од 0,9m од коте тротоара због прегледности раскрснице.</p> <p>Ограда, стубови ограде и капије морају бити на грађевинској парцели која се ограђује.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>		
Архитектонско обликовање и материјализација	<p>•ИСПАДИ</p> <p>Испади код објеката који су на регулационој линији дозвољени су само у виду фасадне пластике – максимум 30cm, и балкони до 80cm и то на висини</p>		

:	<p>преко 4 m. Код осталих случајева делови објеката са испадима већим од 1,20 m не могу прелазити грађевинску линију. Хоризонтална пројекција испада поставља се на грађевинску линију.</p> <p><b>•СПОЉНЕ СТЕПЕНИЦЕ</b></p> <p>-Отворене спољне степенице могу се поставити на објекат (предњи део) ако је грађевинска линија 3m увучена у односу на регулациону линију и ако савладавају висину до 0,90 m.</p> <p>- Отворене спољне степенице које савладавају висину већу од 0,90 m, постављају се на грађевинску линију, односно улазе у габарит објекта. Код објеката на регулационој линији нису дозвољене спољне степенице.</p> <p><b>•СТРЕХЕ И ЗАБАТИ</b></p> <p>Најмање растојање хоризонталне пројекције стрехе од линије суседне грађевинске парцеле износи 0,90 m.</p> <p>Решењем косих кровова суседних објеката који се додирују обезбедити да се вода са крова једног објекта не слива на други објекат.</p> <p>Изградњом крова не сме се нарушити ваздушна линија суседне парцеле а одводња атмосферских падавина са кровних површина мора се решити у оквиру грађевинске парцеле на којој се гради објекат.</p> <p>Код постојећих објеката који се реконструишу, а не може се обезбедити услов из става 1 ове тачке, није дозвољено постављање стрехе.</p> <p>Забатни зид не сме прећи висину суседног објекта и не сме по габариту бити већи од суседног објекта.</p> <p><b>•СПОЉНИ ИЗГЛЕД ОБЈЕКТА (ОБРАДА) И АРХИТЕКТОНСКО ОБЛИКОВАЊЕ</b></p> <p>Спољни изглед објекта, облик крова, примењени материјали, боје и други елементи утврђују се идејним архитектонским пројектом.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Кровни покривач је у зависности од нагиба кровне конструкције.</p> <p>Калкански зидови не могу бити према улици.</p> <p><b>Висина надзетка поткровне етаж</b></p> <p>Висина надзетка поткровне етаж износи највише 1,6m рачунајући од коте пода поткровне етаж до тачке прелома кровне косине, одређује се према конкретном случају.</p> <p>Нису дозвољена два нивоа поткровних етажа.</p>
<p><b>Услови за изградњу других објеката на парцели:</b></p>	<p>Уколико при изградњи објекта, парцела није искоришћена до максималног индекса изградњености односно заузетости, могу се градити и други објекти до потпуног искоришћења парцеле у границама дозвољених индекса.</p> <p>Уз стамбени објекат се могу градити помоћни и економски објекти максималне спратности П+Пк, а максималне висине до 4,6m од коте заштитног тротоара објекта до венца.</p> <p>- <b>Помоћни објекат</b> – гаража, остава, летња кухиња, водонепропусна бетонска септичка јама (прелазно решење до прикључења на насељску канализациону мрежу), бунар, цистерне за воду и слично.</p>

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, 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. 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.

**У ДЕЛОВИМА ЗОНЕ СТАНОВАЊА ЗА ИЗГРАДЊУ ОБЈЕКТА ДРУГЕ НАМЕНЕ, ПО УРБАНИСТИЧКИМ ПАРАМЕТРИМА ЗА ТУ НАМЕНУ, ОБАВЕЗНА ЈЕ ИЗРАДА УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА.**

**ЗА ТУРИСТИЧКЕ И СПОРТСКО РЕКРЕАТИВНЕ САДРЖАЈЕ, ОБАВЕЗНА ЈЕ ИЗРАДА УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА.**

#### **5. Услови изградње**

- Идејно решење „Стамбени објекат – викендица спратности (Пр+Пк), на кат. пар. бр. 1262/2, КО Тометино поље, потес Дивница поље, општина Пожега, категорија објекта: А, класификациона ознака: 111011“, број техничке документације 02-25/2021, инвеститор Јовић Славиша [REDACTED] које је израдило „ВГ ИНЖЕЊЕРИНГ“ [REDACTED] главни пројектант Владимир Е. Главинић д.и.г. **није урађено у складу са правилима изградње и уређења која су дефинисана Планом генералне регулације предеоне целине Тометино Поље («Службени лист Општине Пожега» бр. 8/13 и 6/16), и то:**

- **за изградњу на овом простору обавезна је претходна израда урбанистичког пројекта.**

- **Сходно горе наведеном, нису испуњени услови за грађење у складу са поднетим захтевом, па се планирани радови (изградња стамбеног објекта - викендице) према приложеном идејном решењу не могу одобрити.**

#### **6. 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 :**

Ивана Кораћ, маст.инж.арх.

**РУКОВОДИЛАЦ ,**

Нада Красић, д.п.п.