

Република Србија
ОПШТИНА ПОЖЕГА
Општинска управа
Одељење за урбанизам, грађевинарство,
стамбено-комуналне послове и
заштиту животне средине
Број предмета е-писарници: 002704988 2025 06706 004 000 351 160
ROP-POZ-17707-LOC-1/2025
23.06.2025.године
П о ж е г а

Одељење за урбанизам, грађевинарство, стамбено - комуналне послове и заштиту животне средине Општинске управе Пожега, решавајући по захтеву Небојше Јеремића из Београда, [REDACTED], поднетом преко пуномоћника Ђорђа Павловића из Пожеге, [REDACTED], 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, 52/2021 и 62/2023), члана 10. став 3. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем ("Службени гласник РС", бр.96/2023) и Плана генералне регулације Предеоне целине „Тометино Поље“ („Службени лист општине Пожега“ број 8/13 и 6/16) доноси

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

о немогућности изградње стамбене зграде са једним станом

на кат. парцели бр. 2487 КО Тометино Поље

1. Подаци о катастарској парцели/локацији

1.1 Према подацима који су у оквиру овог поступка прибављени по службеној дужности 21.06.2025.године са портала Републичког геодетског завода, катастарска парцела број 2487 КО Тометино Поље (број листа непокретности 1459 КО Тометино Поље), укупне површине 1743 м², се према врсти земљишта води као шумско земљиште, док је по култури шума 7. класе.

Имаоци права на предметној кат. парцели су Јеремић Небојша и Јеремић (Слободан) Данијела, својина приватна, заједничка имовина супружника на 1/2.

1.2 Остали подаци за катастарску парцелу бр.2487 КО Тометино Поље (Копија катастарског плана као и Копија катастарског плана водова), од надлежног РГЗ у овом поступку обједињене процедуре нису прибављани.

2. Подаци о класи и намени објекта

Према Захтеву за издавање локацијских услова и Главној свесци ИДР, а у складу са Правилником о класификацији објеката („Службени гласник РС“ бр.22/15), планирана је

изградња стамбене зграде са једним станом, спратности П+Пк1+Пк2, класификациони број 111011, категорије А, незахтевни објекти, процентуална заступљеност 100%.

3. Подаци о планском документу

Предметна локација – кат. парцела бр.2487 КО Тометино Поље се налази у простору обухваћеним Планом генералне регулације Предеоне целине „Тометино Поље“ („Службени лист општине Пожега“ број 8/13 и 6/16).

4. Намена и правила грађења на основу планског документа

Према условима из важећег урбанистичког плана, предметна локација се налази у обухвату зоне I (зона туристичког центра - прва фаза реализације), целине I-2 (целина жичаре). Доминантна намена у оквиру ове зоне је становање у функцији туризма, док је у оквиру ове зоне планирана једна мања жичара скијалишта, параглајдинг клуб и тачка слетања параглајдинга.

Предметна кат. парцела бр.2487 КО Тометино Поље с налази у зони грађевинског земљишта, са наменом двојно становање у функцији сеоског туризма.

ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА ДВОЈНО СТАНОВАЊЕ

(У зони I –целина I-2)

Основна намена објеката

Двојно становање (викенд куће са могућношћу издавања) са компатибилним наменама.

Врста и намена објеката који се могу градити

Спорт и рекреација, зеленило, услужне делатности и пословање (занатски, трговачки, угоститељски и сл.).

Овакви садржаји се могу се градити у оквиру стамбеног објекта или као засебни објекти, односно као основна или претежна намена објекта.

Уз стамбени објекат се могу градити и помоћни објекти у виду летње кухиње, гараже, оставе и друго, максималне спратности П+Пк, а максималне висине 6.0m до коте слемена.

Врста и намена објеката чија је изградња забрањена

На подручју Плана забрањена је изградња објеката који би својом функцијом угрозили основну намену простора, односно становање.

За све објекте важе прописи везани за заштиту земљишта и ваздуха. Забрањене су све намене за које се, на основу процене утицаја, установи да угрожавају животну средину и основну намену.

Тип изградње

- као слободностојећи и двојни објекти

Ширина фронта

Најмања ширина фронта становања грађевинске парцеле, у зависности од начина изградње, износи:

слободностојећи објекат 12 m

двојни објекат.....(2x8) 16 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		
за слободностојеће објекте	Мин.	400 m ²
за двојне објекте	Мин.	(2x300m ²) 600
Величина грађевинске парцеле за комерцијалне садржаје (у оквиру ових целина) је иста као и за двојно становање.		

Дозвољени индекси земљишта (на парцели):

Степен заузетости	макс.	30%
Индекс изграђености	макс.	0.9
Уређене зелене површине	на парцели	мин. 35%

Спратност двојног становања	максимално	П+1+Пк
Висина објеката		метара
до коте слемена	максимално	12.0 m
до коте венца	максимално	8.6 m

Спратност и висина објеката

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

Висина објекта породичног становања износи максимално 8,6м мерено од коте заштитног тротоара објекта до коте венца, односно максимално од коте заштитног тротоара објекта до коте слемена 12,0м, уз могућност формирања пословног простора у приземљу.

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.

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

Положај објекта на парцели

- Удаљеност новог објекта двојног становања од другог објекта, било које врсте изградње или нестамбеног објекта, може бити најмање 4 m, односно 1/2 висине вишег објекта.

- Најмање дозвољено растојање основног габарита (без испада) објекта двојног становања 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
3.	двојне објекте на бочном делу дворишта	4.00m

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.

Положај објекта у односу на регулациону линију је одређен грађевинском линијом како је то приказано на графичком приказу бр. 6: "Урбанистичка регулација са грађевинским линијама".

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 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.

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.

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

ОСТАЛА ПРАВИЛА - АРХИТЕКТОНСКО ОБЛИКОВАЊЕ

Испади

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 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.

Спољње степенице

-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.

- 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.

Стрехе и забати

Најмање растојање хоризонталне пројекције стрехе од линије суседне грађевинске парцеле износи 0,90 m.

Решењем косих кровова суседних објеката који се додирују обезбедити да се вода са крова једног објекта не слива на други објекат.

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.

Код постојећих објеката који се реконструишу, а не може се обезбедити услов из става 1 ове тачке, није дозвољено постављање стрехе.

Забатни зид не сме прећи висину суседног објекта и не сме по габариту бити већи од суседног објекта.

Спољњи изглед објекта (обрада) и архитектонско обликовање

Спољњи 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.

Висина надзитета поткровне етаже

Висина надзитета поткровне етаже износи највише 1,6m рачунајући од коте пода поткровне етаже до тачке прелома кровне косине, одређује се према конкретном случају.

Нису дозвољена два нивоа поткровних етажа.

Ограда

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 отворати ван регулационе линије.

Објекти вишепородичног становања у отвореном типу блока се не могу ограђивати, осим уколико се одвајају од постојећег, породичног становања.

5. Усклађеност планиране изградње и уређења парцеле са планом

Идејно решење за нову изградњу стамбене зграде са једним станом-111011, спратност П+Пк1+Пк2, кат. парцела бр.2487 КО Тометино Поље, урађено од стране „DOMUS AUREA”, [REDACTED], Пожега, број техничке документације 17/2025-ИДР, главни пројектант Ђорђе Павловић м.и.а., број лиценце 300 А00876 19, инвеститора Небојше Јеремића из Београда, [REDACTED] и Данијеле Јеремић из Београда, [REDACTED], није урађено у складу са Законом о планирању и изградњи, Правилником о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу („Сл. гласник РС“ бр.22/2015) и Планом генералне регулације Преоне целине „Тометино Поље“.

Сходно члану 53а. став 1. Закона о планирању и изградњи, локацијски услови се издају за катастарску парцелу која испуњава услове за грађевинску парцелу. Правилником о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу је дефинисано да грађевинска парцела по правилу има облик правоугаоника или трапеза, док је важећим ПГР прописана минимална ширина фронта парцеле од 12м.

У конкретном случају, кат. парцела бр.2487 КО Тометино Поље својим обликом и ширином фронта не испуњава услове за грађевинску парцелу.

Такође, сходно Одлуци о утврђивању назива улица и засеока на територији општине Пожега („Службени лист општине Пожега“ број 10/2020 од 18.12.2020.године), делови предметне кат. парцеле садашњи број 2487 КО Тометино Поље представљају улицу Велика плећа и улицу Велико брдо. Увидом у адресне податке на порталу „Геосрбија“ констатовано је да делови предметне парцеле имају назив улица Велика плећа и улица Велико брдо.

Увидом у евиденцију катастра, утврђено је да је на предметној кат. парцели уписано више терета у виду конституисаних стварних службености пролаза пешице и колима, за потребе повласних катастарских парцела бр.389/262, 389/9, 389/331, 389/332, 389/333, 389/334, 389/335, 389/336, 389/39, 389/163, 389/14, 389/139, 389/11 и 389/12, све у КО Тометино Поље.

Сходно условима из важећег ПГР који се односе на излаз на јавну саобраћајницу, 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.

Предметним идејним решењем планирана је изградња стамбеног објекта на неизграђеној парцели која својим обликом и ширином фронта не испуњава услове за грађевинску парцелу, на којој је према подацима из катастра конституисана стварна службеност пролаза пешице и колима у корист 14 повласних парцела и чији делови према Одлуци о утврђивању назива улица и засеока на територији општине Пожега представљају улице Велика плећа и Велико брдо.

Имајући у виду све горе наведено, нису испуњени услови за грађење у складу са поднетим захтевом, па се планирани радови према приложеном идејном решењу не могу одобрити.

Напомињемо да, уколико се након детаљне урбанистичке анализе локације у вези горе наведених правила и постојећих терета на парцели, и у вези Одлуке о утврђивању назива улица и засеока на територији општине Пожега, формира грађевинска парцела у складу са Законом и

важећим планом, инвеститор може поднети нови захтев за издавање локацијских услова у посебном поступку кроз ЦЕОП.

У том случају је потребно усагласити ИДР са правилима изградње прописаним у ППР, која се односе на изградњу поткровља, тј. да нису дозвољена два нивоа поткровних етажа.

6. 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, дипл.просторни планер

ПО ОВЛАШЋЕЊУ НАЧЕЛНИКА ОУ ПОЖЕГА,

Решење број 002987953 2024 06706 000 000 000 001 04 01

од 02.12.2024.године

Драгана Стефановић, дипл. инж. арх