

РЕПУБЛИКА СРБИЈА



Општина Пожега

Општинска управа

Одељење за урбанизам, грађевинарство,  
стамбено-комуналне послове и  
заштиту животне средине

ОЗ број 350–287/2020

ROP-POZ-29009-LOC-1/2020

08.12.2020. године

**П о ж е г а**

Одељење за урбанизам, грађевинарство, стамбено - комуналне послове и заштиту животне средине Општинске управе Пожега, решавајући по захтеву Цицковић Милана [REDACTED], који је поднет преко пуномоћника Костантина Даничић [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 и 9/20), члана 3 став 7 Уредбе о локацијским условима («Сл.гл.РС» број 115/2020) и Плана генералне регулације Пожеге («Службени лист општине Пожега» бр.5/15, 7/16, 2/17 и 14/18) издаје:

**ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ**

**о немогућности доградње постојећег стамбеног објекта  
на катастарској парцели број 257/1 КО Пожега**

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

- Према подацима који су јавно доступни на сајту Републичког геодетског завода, катастарска парцела бр.257/1 КО Пожега је површине 228 м<sup>2</sup>, и на њој су изграђена два објекта:
  - породична стамбена зграда површине 96 м<sup>2</sup>, изграђен пре доношења прописа о изградњи објеката,
  - породична стамбена зграда површине 52 м<sup>2</sup>, која има одобрење за употребу.
- 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, до 400 м<sup>2</sup> и П+1+Пк(ПС), у процентуалној заступљености 100,00%, класификациони број 111011, категорија А**

**3. Намена, правила уређења и грађења из ПГР Пожеге**

- Предметна локација се налази у простору обухваћеном Планом генералне регулације Пожеге («Службени лист општине Пожега» бр.5/15, 7/16, 2/17 и 14/18), а у оквиру Целине Ц0 – градски центар, подцелина Ц 0.1 – становање високих густина од 250 ст/ха са централним функцијама.

## ОПШТА ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

### Услови и начин обезбеђивања приступа парцели

Приступ парцели по правилу треба да буде са јавног пута – улице, и то када парцела најмање једном својом страном директно излази на јавну површину, или индиректном везом са јавним путем, преко приватног пролаза.

Ширина приватног пролаза преко кога се обезбеђује приступ јавном путу – улици не може бити мања од 3,5 м.

### Услови и начин обезбеђења простора за паркирање возила

Паркирање и гаражирање возила за потребе власника односно корисника објекта свих типова изградње, обезбеђује се на сопственој грађевинској парцели изван површине пута, изградњом паркинга или гаража уз услов који је дат за сваку намену посебно.

Потребан број паркинга и гаражних места се одређује по критеријуму:

- једно паркинг место по једној стамбеној јединици;

### Положај објекта на парцели - хоризонтална регулација

Положај објекта на парцели дефинише се:

- грађевинском линијом у односу на регулациону линију,
- удаљеношћу у односу на границу суседне парцеле и објекта на њој,
- удаљеношћу у односу на друге објекте на парцели

Грађевинска линија је линија до које је дозвољена:

- изградња нових објекта
- доградња постојећих објекта

### Заштита суседних објекта

**На грађевинским парцелама није дозвољена било каква изградња која би могла угрозити објекте на суседним парцелама и њихову функцију. Код грађења објекта на граници катастарске парцеле према суседу водити рачуна да се објектом или неким његовим елементом (испадом, стрехом и сл) не угрози ваздушни, односно подземни простор суседне парцеле.**

**Приликом формирања градилишта и изградње потребно је обезбедити све објекте на парцели као и суседне објекте у погледу статичке стабилности.**

### Одводњавање и нивелација

Површинске воде одводе се са парцеле слободним падом према риголама, односно према улици (код регулисане канализације, односно јарковима) са најмањим падом од 1,5 %.

**Површинске воде са једне грађевинске парцеле не могу се усмеравати према другој парцели.**

## Третман изграђених објеката

За изграђене објекте чија међусобна удаљеност износи мање од 3,0 м, у случају реконструкције и доградње, не могу се на суседним странама предвиђати наспрамни отвори стамбених просторија.

### ОПШТА ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА за целину Ц 0

- Дозвољена намена – централне функције са породичним и вишепородичним становањем
- Посебни услови грађења за вишепородично становање дати су по табелама, за сваку подцелину посебно. За породично становање и пословање услови грађења дати су на нивоу читаве целине Ц0, такође кроз табеле.
- Дозвољена је изградња пословних, пословно-стамбених, стамбено-пословних и стамбених објеката намењених породичном и вишепородичном становању под условима који важе за целину и подцелину
- У склопу стамбено-пословних и пословних објеката могу се обављати следеће делатности:
  - трговина (продавнице продају прехранбене и робе широке потрошње и др.)
  - услужно занатство (пекарске, посластичарске, обућарске, кројачке, фризерске, фотографске радње и друге занатске радње)
  - услужне делатности (књижара, видеотека, хемијска чистионица и др.)
  - угоститељство (мотел, пансион, ресторан, таверна, кафе бар, пицерија, хамбургерија...)
  - здравство (апотека, опште и специјалистичке ординације, амбуланте, стационари мањих капацитета и сл.)
  - социјална заштита (сервиси за чување деце, вртићи, обданишта, играонице за децу, смештај и нега старих и изнемоглих лица и др.),
  - култура (галерије, библиотеке, читаонице, и др.)
  - забава (билијар салони, салони видео игара, и др.)
  - спорта (теретане, вежбаоне за аеробик, фитнес, бодибилдинг и др.)
  - пословно-административне делатности (филијале банака, поште, представништва, агенције, пословни бирои).

У зони се могу планирати и друге делатности уз услов да не угрожавају околину, животну средину и услове становања, буком, гасовима, отпадним материјама или другим штетним дејствима, односно да су предвиђене мере, којима се у потпуности обезбеђује околина од загађења.

- Забрањује се изградња објеката чија би намена негативно утицала на претежну намену - становање. Нису дозвољене пословне делатности које могу угрозити животну средину и услове становања разним штетним утицајима: буком, гасовима, отпадним материјама или другим штетним дејствима, односно за која нису предвиђене мере којима се у потпуности обезбеђује околина од загађења. Није дозвољена изградња производних халских објеката.
- Планирано је формирање затворених и полузатворених блокова
- Дозвољена је изградња објеката у низу, прекинутом низу, слободностојећих и двојних објеката, све у складу са посебним правилима која важе за ову целину

- У оквиру блокова предвиђена је изградња објеката у низу односно прекинутом низу, као и њихова комбинација са слободно стојећим објектима у полузатвореном типу блока
- Објекте у низу поставити у нултој позицији разделних граница, односно објекти додирују бочне границе грађевинских парцела
- Када се дилатације објеката налазе на граници парцела, растојање између објеката је у ширини дилатације
- Дозвољена изградња атријумског типа објекта уз могућност наткривања атријумског простора транспарентним материјалима
- Дозвољено је спајање урбанистичких подцелина са изградњом објеката као јединствене архитектонске целине у оквиру њих, поштујући урбанистичке параметре који важе за предметну подцелину.
- Постојеће породичне објекте могуће је реконструисати, адаптирати и санирати, поштујући планом дату грађевинску линију, а све у складу са посебним правилима грађења датим за породично становање. Постојеће породичне објекте, могуће је доградити и надградити у оквиру, планом задатих параметара. Уколико је постојећи објекат премашио максимални дозвољени индекс заузетости, могућа је само надградња до испуњења максималног дозвољеног индекса изграђености.
- Уколико се пословање јави као пратећа намена становања, породичног или вишепородичног, за њега важе правила грађења која важе за основну намену. Уколико се јави као основна намена, у засебном објекту, за њега важе посебни услови грађења за пословање, дати у табели, на нивоу читаве целине центра Ц0.
- Дозвољена је изградња и више подземних нивоа уколико дозвољавају геомеханички и хидротехнички услови, али изградња подземних етажа није обавезујућа.
- Међусобна удаљеност објеката у прекинутом низу износи  $1/2$  висине вишег објекта (висина до кровног венца). Удаљеност се може смањити на  $1/4$  ако објекти на наспрамним бочним фасадама не садрже наспрамне отворе на просторијама за становање (као и атељеима и пословним просторијама)
- Уколико се ради о прекинутом низу удаљеност од границе суседне парцеле је минимално 2.5м, а за објекте спратности По+П+З и више, ова удаљеност је минимално 4.0м. Мања удаљеност од предвиђене планом могућа је уз сагласност корисника суседне парцеле
- Није дозвољено отварање фасадних отвора на калканском зиду на бочним суседним парцелама, осим у оквиру светларника, код објеката у низу
- За изграђене објекте чија међусобна удаљеност износи мање од 3.0м, реконструкција се може вршити само у постојећим габаритима објекта уз реконструкцију, адаптацију постојећег таванског простора, без наспрамних отвора према суседном објекту и уколико просторије у адаптираном таванском простору испуњавају техничке прописе и нормативе за планирану намену
- Доградња постојећих објеката може се вршити до утврђеног максималног дозвољеног индекса заузетости грађевинске парцеле, уз поштовање утврђених међусобних удаљености објеката на сопственој и суседним парцелама, удаљености од регулационе линије и граница суседних парцела у складу са условима грађења објеката
- На истој грађевинској парцели могућа је изградња и других објеката у функцији основног објекта (гараже, инфраструктурни објекти и сл.)
- Приступ парцели остварити са јавне саобраћајнице или приватног пролаза а у складу

- са условима за приступ на јавну саобраћајну мрежу
- Паркинг простор за кориснике објекта решавати у оквиру парцеле, у складу са условим прикључка на јавну саобраћајницу.
  - Грађење објеката у зони у погледу архитектонског обликовања вршити у складу са планираном наменом, уз примену боја, архитектонских и декоративних елемената у обликовању фасада на начин којим ће објекат у простору и окружењу образовати усаглашену, естетски обликовану целину.
  - Приликом изградње нових објеката, независно од њихове намене, водити рачуна о заштити суседних објеката у конструктивном смислу и у смислу не угрожавања услова живљења на суседним парцелама и парцелама у непосредном окружењу
  - У циљу заштите суседних објеката, гледано и кроз однос према простору суседних парцела, планирани објекти, као и њихови најистуренији делови својим положајем не смеју прелазити границу суседних парцела
  - Посебан услов који важи за све целине односи се на услове одлагања отпада. Како се ради о зони градског центра, није планирано постављање контејнера и других простора за одлагање смећа, већ овај проблем треба решити посебним режимом - увођењем временски ограниченог и прецизираног термина прикупљања смећа од стране надлежног комуналног предузећа.
  - Минимални степен комуналне опремљености подразумева обезбеђен излаз на јавни пут, капацитет паркирања, прикључење на електроенергетску мрежу, систем водовода и канализације, обезбеђено сакупљање и евакуација комуналног отпада.

#### **ПОСЕБНИ УСЛОВИ ГРАЂЕЊА ЗА ОБЈЕКТЕ ПОРОДИЧНОГ СТАНОВАЊА**

УРБАНИСТИЧКА ЦЕЛИНА	Ц 0	
<b>ДОЗВОЉЕНА НАМЕНА</b>	ГРАДСКИ ЦЕНТАР - СТАНОВАЊЕ ВИСОКИХ ГУСТИНА ОД 250 ст/ха СА ЦЕНТРАЛНИМ ФУНКЦИЈАМА <b>ПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ</b>	
<b>МАКСИМАЛНИ ДОЗВОЉЕНИ ИНДЕКС ЗАУЗЕТОСТИ ЗЕМЉИШТА</b>	<b>60% (0,60)</b>	На постојећим изграђеним грађевинским парцелама чији су и индекс заузетости и индекс искоришћености већи од дозвољених, могућа је реконструкција, адаптација, санација постојећих објеката као и њихова пренамена.
<b>МАКСИМАЛНИ ДОЗВОЉЕНИ ИНДЕКС ИЗГРАЂЕНОСТИ</b>	1,80	
<b>ПОЛОЖАЈ ОБЈЕКТА НА ПАРЦЕЛИ</b>	Новопланирани објекти се постављају у оквиру дефинисаних грађевинских линија. Најмање дозвољено растојање основног габарита (без испада) новог објекта и линије суседне грађевинске парцеле је за: <ul style="list-style-type: none"> <li>• слободностојеће објекте на делу бочног дворишта северне оријентације – 1,5 m</li> <li>• слободностојеће објекте на делу бочног дворишта јужне оријентације – 2,5 m</li> <li>• двојне објекте на бочном делу дворишта – 4,0 m</li> <li>• за објекте у прекинутом низу – 2,5 m</li> </ul>	

		<ul style="list-style-type: none"> <li>• за први или последњи објекат у непрекинутом низу – 1,5 m</li> </ul>
		<p>Изузетно, уз прибављену сагласност власника суседне парцеле, објекат се може градити и на растојању од границе суседне парцеле које је мање од дозвољеног, али уз задржавање обавезе да растојање планираног објекта и изграђеног објекта на суседној парцели износи минимално 4,00 метра, или да ни један ни други објекат немају насрамне отворе стамбених просторија али у том случају минимално удаљење између ова два слободностојећа објекта не може бити мање од 3,00 метра.</p>
<b>СПРАТНОСТ ОБЈЕКТА</b>		<p>максимално По+П+2</p> <p>Дозвољена је изградња подрумске или сутеренске етаже уколико не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе.</p> <p>Висина надзетка поткровне етаже износи максимално 1,6 m рачунајући од коте пода поткровне етаже до висине кровног венца.</p>
<b>ТИП ИЗГРАДЊЕ</b>		<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Затворени низ</li> <li>- Полузатворени низ</li> <li>▪ Двојни објекти</li> <li>- Слободностојећи објекти</li> </ul>
<b>УСЛОВИ ЗА ПАРЦЕЛАЦИЈУ, ПРЕПАРЦЕЛАЦИЈУ И ФОРМИРАЊЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ :</b>	<b>МИНИМАЛНА ВЕЛИЧИНА ПАРЦЕЛЕ</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• за слободностојећи објекат: 3.0 ара</li> <li>• за двојни: 4.0 ара (2 x 2.0 ара)</li> <li>• за објекте у прекинутом низу: 3.0 ара</li> <li>• за објекте у непрекинутом низу: 1.5 ара</li> </ul>
	<b>МИНИМАЛНА ШИРИНА ФРОНТА</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- за слободностојеће објекте је 10m.</li> <li>- за двојни: 16.0m (2 x 8.0 m)</li> <li>- за објекте у прекинутом низу: 8.0m</li> <li>- за објекте у непрекинутом низу 5.0m</li> </ul>
	<p>*напомена: приказани су минимални урбанистички параметри за (пре)парцелацију и формирање грађевинске парцеле.</p> <p>Постојећи објекти се могу дограђивати иако припадају грађевинским парцелама које имају површину мању од минималних прописаних овим Планом. Објекти се дограђују до максималних дозвољених коефицијената прописаних Планом.</p> <p>Изузетно, може се одобрити и нова изградња на грађевинским парцелама које имају површину мању од минималне прописане, а које немају могућност укрупњавања односно препарцелације. Препорука је да се на таквим парцелама граде објекти у низу.</p>	
<b>УСЛОВИ ЗА ПОСТОЈЕЋЕ ОБЈЕКТЕ</b>		<p>Постојеће објекте који се налазе у појасу регулације планираних саобраћајница уклонити приликом привођења земљишта намени</p> <p>Постојећи објекти који делом задиру у планирану грађевинску линију, задржавају се уз услов да се доградња врши у складу са грађевинском линијом</p>
<b>ПОЛОЖАЈ ЛИНИЈЕ</b>	<b>ГРАЂЕВИНСКЕ</b>	Према графичком прилогу „КАРТА УРБАНИСТИЧКЕ РЕГУЛАЦИЈЕ“

<b>УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДЊУ ДРУГОГ ОБЈЕКТА НА ПАРЦЕЛИ</b> :	Дозвољена је изградња другог објекта основне, компатибилне или пратеће намене у оквиру планираних урбанистичких параметара
	Минимална удаљеност слободностојећих објеката на истој парцели износи 1/2 висине вишег објекта.
	За објекте у дубини парцеле обавезно обезбедити прилаз ка јавној површини минималне ширине 2,5 m, одвојено од главног објекта или као пасаж главног објекта на парцели. По потреби се може захтевати и шири пролаз, ако је други објекат пословни па се за њега дефинишу противпожарни услови.
	Дозвољена је изградња једног помоћног објекта на парцели, приземне спратности
<b>УРЕЂЕЊЕ ЗЕЛЕНЕ ПОВРШИНЕ</b> :	Минимално 20% површине грађевинске парцеле уредити зеленим површинама
<b>ПАРКИРАЊЕ</b>	Паркирање обезбедити у оквиру парцеле. За сваку стамбену јединицу обезбедити једно паркинг место.

#### 4. Услови изградње

- Идејно решење реконструкције и надградње постојећег стамбеног објекта број 2 на катастарској парцели број 257/1 КО Пожега које је израдило СГЗР „ГРАЂЕВИНАР ДАНИЧИЋ“ [име] Константин Даничић ПР, одговорни пројектант Милан Б. Чворовић д.и.г. [име] није урађено у складу са правилима изградње и уређења који су дефинисани Планом генералне регулације Пожеге («Службени лист општине Пожега» бр.5/15, 7/16, 2/17 и 14/18), и то:

- спољни зид (без термоизолације и завршне спољне обраде које нису цртане) планиране доградње другог спрата објекта, пројектован је на граници са суседном катастарском парцелом број 259/1 КО Пожега, односно на удаљености 22 cm од границе са суседном катастарском парцелом број 257/2 КО Пожега. На графичком прилогу „Основа кровних равни“ пројектована је стреха крова објекта 50 cm од спољног зида и олук још 14 cm што значи да ће део крова објекта односно стреха и олук прећи границе са обе поменуте суседне катастарске парцеле, заузети њихов ваздушни простор и угрозити објекте на њима. У општим правилима Плана дефинисано је да **„На грађевинским парцелама није дозвољена било каква изградња која би могла угрозити објекте на суседним парцелама и њихову функцију. Код грађења објеката на граници катастарске парцеле према суседу водити рачуна да се објектом или неким његовим елементом (испадом, стрехом и сл) не угрози ваздушни, односно подземни простор суседне парцеле“** а такође и да **„Површинске воде са једне грађевинске парцеле не могу се усмеравати према другој парцели“**.

Потребно је испројектовати објекат тако да ниједан елемент (стреха крова, олук, фасада) **не прелази границу суседне катастарске парцеле** и да се на исту не наводи вода са крова. Могуће је подићи зидове изнад нивоа крова и урадити скривене олукe у границама сопствене парцеле или дати друго валидно пројектантско решење, израђено складу са Планом и свим осталим прописима.

- пројектовани индекс заузетости износи 65,35% , док је Планом дефинисан максимални индекс заузетости 60 %. Пројектант није изразио постојећи индекс заузетости на парцели што је у овом случају од нарочите важности јер уколико и он износи 65,35 % може се размотрити издавање локацијских услова за надзиђивање објекта тако да се задржи

постојећи индекс заузетости иако је већи од максималног дозвољеног, ако су испоштована друга два услова : максимална спратност и максимални индекс искоришћености.

- на западној фасади постојећег објекта нема изведених отвора у затеченом стању. Фасада се налази на граници са суседном катастарском парцелом број 259/1 КО Пожега. У планираном стању, пројектована су два отвора у приземљу и један отвор на првом спрату.

- на северној фасади постојећег објекта у затеченом стању постоје отвори: један у нивоу приземља и три у нивоу првог спрата. Фасада се налази на растојању 22 цм од границе са суседном катастарском парцелом број 257/2 КО Пожега, односно на растојању од 224 цм од објекта на њој. Предметни објекат се на јавно доступној евиденцији РГЗ –Службе за катастар непокретности Пожега води као породична стамбена зграда изграђена пре доношења прописа о изградњи објеката. У планираном стању, пројектована су још два нова отвора у приземљу и два отвора на планираној доградњи другог спрата.

У посебним условима грађења за објекте породичног становања Плана генералне регулације Пожеге («Службени лист општине Пожега» бр.5/15, 7/16, 2/17 и 14/18), дефинисано је најмање дозвољено растојање основног габарита (без испада) новог објекта и линије суседне грађевинске парцеле, и оно је за:

- слободностојеће објекте на делу бочног дворишта северне оријентације – 1,5 m

**Изузетно, уз прибављену сагласност власника суседне парцеле, објекат се може градити и на растојању од границе суседне парцеле које је мање од дозвољеног, али уз задржавање обавезе да растојање планираног објекта и изграђеног објекта на суседној парцели износи минимално 4,00 метра, или да ни један ни други објекат немају наспрамне отворе стамбених просторија али у том случају минимално удаљење између ова два слободностојећа објекта не може бити мање од 3,00 метра.**

Уколико је објекат у низу односно уколико објекат додирује границу суседне катастарске парцеле, сходно правилима струке он не може имати отворе на тој фасади.

Сва наведена правила Плана генералне регулације Пожеге («Службени лист општине Пожега» бр.5/15, 7/16, 2/17 и 14/18) која нису примењена за израду предметног Идејног решења, дефинисана су у Информацији о локацији која је од овог одељења издата на захтев инвеститора 05.06.25020. године под бројем 03 број 350-130/20.

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

- **Изградња објекта се може одобрити у складу са плански дефинисаним условима уређења и правилима грађења, у новом, посебном поступку за издавање локацијских услова.**

## **5. 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.