

РЕПУБЛИКА СРБИЈА



Општина Пожега

Општинска управа

Одељење за урбанизам, грађевинарство,

стамбено-комуналне послове и

заштиту животне средине

03 број 350 –460/2022

ROP-POZ-22696-LOC-1/2022

05.08.2022. године

П о ж е г а

Одељење за урбанизам, грађевинарство, стамбено - комуналне послове и заштиту животне средине Општинске управе Пожега, решавајући по захтеву инвеститора **Небојше Васиљевића** из [REDACTED], ул. [REDACTED], број [REDACTED], ЈМБГ: [REDACTED], поднетог преко пуномоћника Константина Даничића из [REDACTED], ул. [REDACTED], бр. [REDACTED], ЈМБГ: [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, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19-др.закон,9/20 и 52/21), Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем («Сл.гл.РС» број 68/19) и Плана генералне регулације Пожеге («Службени лист општине Пожега» бр.5/15, 7/16, 2/17, 14/18, 13/21 и 15/21) издаје:

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

о немогућности изградње стамбеног објекта са два стана на катастарској парцели број 431/37 КО Пожега

Подаци о катастарској парцели/локацији

На основу електронски прибављених података из базе катастра непокретности Републичког геодетског завода, канцеларије за ИТ и е Управу Владе Републике Србије, катастарска парцела број 431/37 КО Пожега, површине 456 м² је, према врсти земљишта, градско грађевинско земљиште, а према начину коришћења: земљиште под зградом и другим објектом, површине 77 м² (породична стамбена зграда; објекат изграђен без одобрења за градњу ; ималац права на објекту Небојша Васиљевић-приватна својина, удео 1/1) и земљиште уз зграду и други објекат, површине од 379 м² . Имаоци права на парцели су: Небојша Васиљевић ,право коришћења , удео 1/1 и Република Србија, државна својина својина, удео 1/1 .

Подаци о класи и намени објекта

Према Захтеву за издавање Локацијских услова, планирани објекат **припада** : **класи стамбене зграде са два стана, издвојене куће са два стана који се користе за стално становање или повремени боравак (за одмор и сл.) у процентуалној заступљености 100%, класификациони број 112112, категорије Б.**

3. НАМЕНА, ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА НА ОСНОВУ ПЛАНСКОГ ДОКУМЕНТА :

3.1 Подаци о целини, односно зони и намени

Катастарска парцела број **431/37 КО Пожега**, налази се у простору обухваћеним Планом генералне регулације Пожега («Сл. лист Општине Пожега» бр.5/15, 7/16, 2/17, 14/18, 13/21 и 15/21).

Према Карти намене површина предметна локација припада урбанистичкој целини **Ц 4.1** , чија је намена **становање већих густина 150-250 ст/ха.**

3.2 Правила за изградњу и уређење

Правилима грађења уређују се дозвољене претежне и пратеће намене, минимална величина парцеле, постављање објекта у односу на регулацију и у односу на границе грађевинске парцеле, међусобна удаљеност објекта, висина или спратност објекта, изградња других објеката на истој грађевинској парцели, постављање оgrade, начин обезбеђивања приступа парцели, паркирање и гаражирање и др.

УРБАНИСТИЧКЕ (ПОД)ЦЕЛИНЕ		Ц4.1
Претежна намена :		становање већих густина од 150 - 250 ст/ха
Пратеће намене :		пословање компатибилно основној намени становања, које не угрожава животну средину (ближе одређено у правилима уређења) објекти јавних намена, верски и инфраструктурни објекти
Врста и намена објеката који се могу градити :		породични стамбени објекти са максимално 4 стамбене јединице породични стамбено-пословни или пословно-стамбени објекат вишепородични стамбени, стамбено-пословни и пословно-стамбени објекат (минимално 4 стамбене јединице) пословни објекат (може се градити као јединствени објекат на парцели или као засебан објекат на парцели са породичним стамбеним објектом) помоћни објекти у функцији објеката основне намене објекти јавних намена верски објекти инфраструктурни објекти
Врста и намена објеката чија је изградња забрањена :		Забрањена је изградња свих објеката у којима се обављају делатности које могу да угрозе околне објекте и животну средину буком, вибрацијама, мирисима, гасовима, отпадним водама и другим штетним дејствима, као и објекти који се по архитектонском склопу не уклапају у окружење.
Тип изградње : (објекти на парцели могу бити)		слободно-стојећи двојни (објекти на суседним парцелама додирују једну заједничку линију границе парцеле) у непрекинутом низу (објекат додирује обе бочне линије грађевинске парцеле) у прекинутом низу (објекат додирује само једну бочну линију грађевинске парцеле)
Услови за парцелацију, препарцелацију и формирање грађевинске парцеле :	Минимална површина парцеле :	за слободностојећи објекат: - породични стамбени објекат је 3.0 ара - породични стамбено-пословни и пословни објекат је 3.0 ара - вишепородични стамбени, стамбено-пословни и пословни објекат је 6.0 ара за двојни: - породични стамбени и стамбено-пословни објекат је 4.0 ара (2 x 2.0 ара) за објекте у прекинутом низу: - породични стамбени и стамбено-пословни објекат је 3.0 ара - вишепородични стамбени и стамбено-пословни објекат је 5.0 ара за објекте у непрекинутом низу: - породични стамбени и стамбено-пословни објекат је 1.5

		<p>ара</p> <ul style="list-style-type: none"> - вишепородични стамбени и стамбено-пословни објекат је 5.0 ара
	Минимална ширина фронта парцеле :	<p>за слободностојећи објекат:</p> <ul style="list-style-type: none"> - породични стамбени објекат је 10.0м - породични стамбено-пословни и пословни објекат је 15.0м - вишепородични стамбени, стамбено-пословни и пословни објекат је 16.0м
		<p>за двојни:</p> <ul style="list-style-type: none"> - породични стамбени и стамбено-пословни објекат је 16.0м (2 x 8.0 м)
		<p>за објекте у прекинутом низу:</p> <ul style="list-style-type: none"> - породични стамбени и стамбено-пословни објекат је 8.0м - вишепородични стамбени и стамбено-пословни објекат је 14.0м
		<p>за објекте у непрекинутом низу:</p> <ul style="list-style-type: none"> - породични стамбени и стамбено-пословни објекат је 5.0м - вишепородични стамбени и стамбено-пословни објекат је 12.0м
Максимални индекс заузетости :		<p>60%</p> <p>На постојећим изграђеним грађевинским парцелама чији је индекс заузетости већи од дозвољеног могућа је реконструкција и пренамене постојећих објеката.</p>
Положај објекта на парцели :		<p>Новопланирани објекти се постављају у оквиру дефинисаних грађевинских линија .</p> <p><u>Најмање дозвољено растојање основног габарита (без испада) новог објекта и линије суседне грађевинске парцеле је за:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - објекте у непрекинутом низу је 0м. Када се постављају на бочној граници парцеле није дозвољено отварање прозора на бочним фасадама. - Објекте у прекинутом низу (новопланирани објекти) и за први и последњи у непрекинутом низу минимално растојање је 3,5м уз испуњен услов у погледу међусобне удаљености објеката у односу на намену и висину. <p><u>-За слободностојеће објекте:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • За објекте спратности до П+3 (четири надземне етажe) је 3,5м • За објекте спратности П+4 (пет надземних етажe) је 4м <p><u>Међусоба удаљеност нових и околних објеката, осим објеката у низу је 5м, тако што се обезбеђује удаљеност новог објекта од границе суседне парцеле.</u></p> <p>За изграђене објекте који су међусобно удаљени мање од 4м не могу се на суседним странама предвиђати наспрамни отвори.</p>
Спратност :		<p>максимално По + П + 3 – четири надземне етажe, осим у блоку оивиченом улицама Бана Милутина, Цара Душана и дечијим вртићем, где је максимално По + П + 4 - пет надземних етажe</p> <p>висина назитка поткровне етажe износи максимално 1,6 м , рачунајући од коте пода поткровне етажe до висине кровног венца.</p> <p>дозвољена је изградња подрумске или сутеренске етажe, уколико не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе</p>

Услови за изградњу другог објекта на парцели :	дозвољена је изградња другог објекта основне или пратеће намене у оквиру планираних урбанистичких параметара
	Минимална удаљеност слободностојећег објекта на истој парцели износи 1/2 висине вишег објекта. За објекте у дубини парцеле обавезно обезбедити прилаз ка јавној површини минималне ширине 2,5 м.
	Дозвољена је изградња једног помоћног објекта на парцели, приземне спратности
Уређење зелене површине :	минимално 20% површине грађевинске парцеле уредити зеленим површинама .
Архитектонско обликовање и материјализација:	Објекте градити од квалитетних, савремених материјала, са циљем постизања већег разреда у смислу енергетске ефикасности. У обликовном смислу објекте уклопити у постојећи амбијент. Кровови обавезно коси , максималног нагиба до 45°.
Услови за постојеће објекте:	<ul style="list-style-type: none"> - Постојећи објекти могу се реконструисати, адаптирати и санирати у постојећим габаритима. - Постојећи објекти могу бити дограђени уз поштовање планираних урбанистичких параметара. - Постојеће објекте који се налазе у појасу регулације планираних саобраћајница уклонити приликом привођења земљишта планираној намени - Постојећи објекти који делом задиру у планирану грађевинску линију, задржавају се уз услов да се доградња врши у складу са планираном грађевинском линијом. - Уколико је постојећи објекат на мањој удаљености од границе суседне парцеле, од планом прописане, није дозвољено отварање отвора на фасади изузев на помоћним просторијама са парапетом минималне висине од 1,80м или фиксни "стаклени зидови" (стаклене призме) за нужно осветљење просторија.
Минимални степен комуналне опремљености:	<ul style="list-style-type: none"> - обезбеђен излаз на јавни пут - могућност прикључења на електроенергетску и мрежу водовода и канализације - решено одлагање комуналног отпада
Остала правила:	<ul style="list-style-type: none"> - Приликом пројектовања придржавати се важећих прописа и норматива за пројектовање ове врсте објекта и прописа за стабилност објекта. - На постојећим изграђеним парцелама, које су мање од прописаних дозвољена је реконструкција, доградња или замене објекта до највећег дозвољеног степена заузетости. Могућа је промена намене из стамбене у пословну.

Регулационе и грађевинске линије

Регулациона линија је линија разграничења између површине одређене јавне намене и површине предвиђене за изградњу. Грађевинска линија је линија до које је дозвољена изградња нових и доградња постојећих објекта.

На предметном подручју, растојање од средине саобраћајнице (улице Војводе Путника), до регулационе линије је око 5,5 м, док је растојање грађевинске линије од регулационе линије 5 м.

Ограђивање парцела по појединим зонама

Грађевинске парцеле могу се ограђивати зиданом или транспарентном оградом до висине 1,60 м.

Парцеле чија је кота нивелете виша од 0,90 м од суседне, могу се ограђивати транспарентном оградом до висине од 1,40 м која се може постављати на подзид чију висину ће одредити надлежни орган у поступку издавања локацијске дозволе.

Зидане и друге врсте ограда постављају се на регулациону линију тако да ограда, стубови ограде и капије буду на грађевинској парцели која се ограђује.

Зидана непрозирна ограда између парцела подиже се до висине 1,50 м уз сагласност суседа, тако да стубови ограде буду на земљишту власника ограде.

Суседне грађевинске парцеле могу се ограда живом зеленом оградом која се сади у осовини границе грађевинске парцеле или транспарентном оградом до висине од 1,60m, која се поставља према катастарском плану и операту, тако да стубови ограде буду на земљишту власника ограде.

Врата и капије на улочној огради не могу се отворати ван регулационе линије.

У зонама вишепородичне и вишеспратне изградње, парцеле се по правилу не оградају.

Грађевинске парцеле на којима се налазе објекти који представљају непосредну опасност по живот људи, као и грађевинске парцеле специјалне намене, оградају се на начин који одреди надлежни орган.

Грађевинске парцеле на којима се налазе индустријски објекти и остали радни и пословни објекти индустријских зона (складишта, радионице и сл.) могу се оградају зиданом оградом висине до 2,20 m.

Услови и нормативи за паркирање на површинама остале намене

Планирани објекти своје потребе за стационарањем возила решавају у оквиру своје грађевинске парцеле, било у гаражи у склопу самог објекта, као самосталан објекат или на слободном делу парцеле.

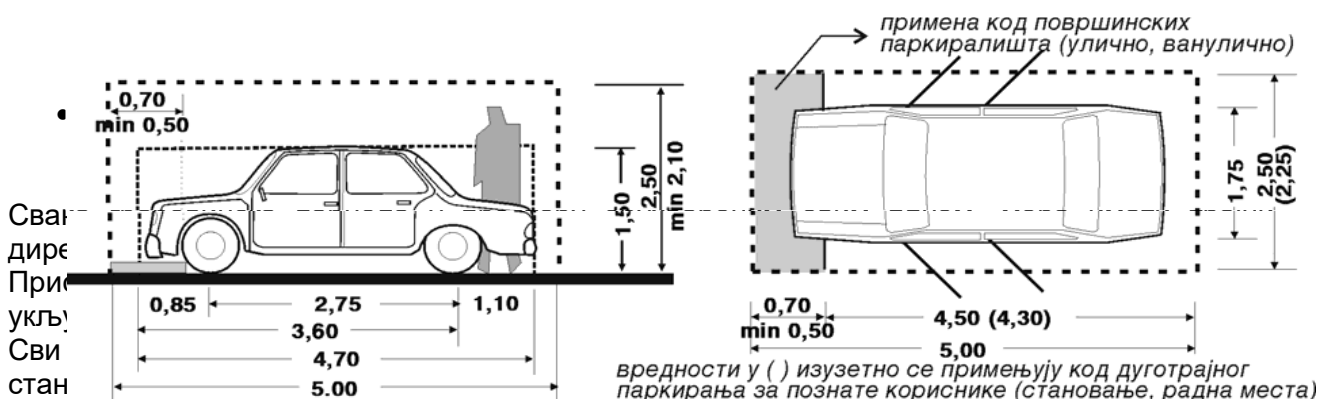
Број места за паркирање путничких возила одредити према нормативима:

- становање: 1ПМ/ на 1 стан
- пословање, администрација, услуга и сл.: 1ПМ на 70 м² корисног простора; односно 1ПМ по пословној јединици уколико је њена површина мања од 70м²
- трговина на мало: 1ПМ на 100 м² корисног простора
- угоститељство: 1ПМ на два стола са по четири столице, или 1ПМ/на један сто за угоститељски објекат 1. категорије
- хотелијерска установа: 1ПМ/на користан простор за 10 кревета или 1ПМ/на 3 лежаја за хотел 1. категорије
- производни, магацински и индустријски објекат: 1ПМ/на 200м² корисног простора и обавезно обезбедити простор за смештај теретних возила.

У оквиру комплекса где се планирају комерцијални садржаји (за чије потребе се користе и теретна возила) планирати и простор за смештај теретних возила. Места за смештај возила и простор за маневрисање возила приликом уласка/изласка на места за смештај возила, у зависности од угла паркирања, димензионисати према важећим нормативима.

Гараже објекта планирају се у или испод објекта у габариту, подземно изван габарита или надземно на грађевинској парцели.

Димензије просторног габарита (2,5x5,0/ ширина пролаза 5.5м, за управно и 2,3x6,0/ширина пролаза 3.5м за подужно паркирање) су полазни геометријски стандард у планирању и пројектовању паркиралишта за путничке аутомобиле. Кад су у питању гараже, ширина пролаза за управно паркирање износи 6м.



одржаванје делова саобраћајне мреже. Ово се нарочито односи на прикључке на државне путеве за које услове прописује ЈП " ПУТЕВИ СРБИЈЕ ", Београд, а чији се услови достављају у прилогу овог текстуалног прилога.

Уколико се приступ остварује индиректним путем испоштовати следеће услове:

приступ парцелама у оквиру породичног становања

- веза са јавном саобраћајницом се остварује преко приступног пута оптималне дужине 50 метара и минималне ширине 3.50 метара,
- постојећи приступни пут може бити минималне ширине 3.00 метара,
- приступни пут који се користи за повезивање две до четири грађевинске парцеле са јавном саобраћајницом је минималне ширине 3,50 метара и оптималне дужине до 100 метара,
- приступни пут који се користи за повезивање више од четири грађевинске парцела са јавном саобраћајницом је минималне ширине 5,00 метара и оптималне дужине до 200 метара,
- ако се приступни пут користи за једну грађевинску парцелу, може се формирати и у оквиру те парцеле, а ако се користи за повезивање две или више грађевинских парцела са јавном саобраћајницом, формира се као посебна парцела.
приступ парцелама у оквиру вишепородичног становања
- унутар блокова пројектовати интерне колско-пешачке саобраћајнице за приступ интервентних возила, возила становника и пешачка кретања минималне ширине 5.00 метара. Уколико се ради о колско-пешачком приступу за више од 3 (три) грађевинске парцеле, тада је потребно да та ширина буде минимално 7.00 метара (5.50 м колска површина + 1.50 м пешачке стазе),
- уколико се колско - пешачке интерне саобраћајнице завршавају слепо, на крају их обавезно завршити са припадајућом окретницом.
приступ парцелама у оквиру зона рада
- приступ грађевинске парцеле јавној саобраћајној површини могуће је остварити преко приступног пута минималне ширине 7,50 м (2 x 3.00 м колска површина + 1 x 1.50 м пешачке стазе).

Приступни путеви који су реализовани на основу претходне планске документације са ширинама мањим од планом прописане и без просторних могућности за проширење, могу да се задрже у изведеним габаритима за приступ постојећем броју грађевинских парцела.

Колске прилазе на парцеле формирати са саобраћајница нижег ранга, преко ојачане конструкције тротоара и упуштених ивичњака како би пешачки саобраћај остао у континуитету.

За угаоне објекте колске прилазе планирати што даље од раскрснице, на најудаљенијем делу парцеле.

Постојеће приступе грађевинским парцелама који су остварени преко зелених површина у оквиру регулације саобраћајнице се задржавају.

Код пројектовања приступа (или приступне саобраћајнице на јавну саобраћајницу) за парцелу, тежити да се он оствари на једном месту (као један приступ). Два (или више) прикључака на јавну саобраћајницу могу се дозволити (уз сагласност управљача јавном саобраћајницом) у следећим случајевима :

- Када се парцела налази као угаона на раскрсници две или више саобраћајница, тако да се приступи могу формирати на довољној удаљености од раскрснице, а да не угрожавају саобраћај на раскрсници или јавној саобраћајници.
- Када се ти прикључци налазе на различитим јавним саобраћајницама које додирује предметна парцела.
- Када је изградња објекта (из других специфичних разлога) на парцели условљена са више прикључака. а за то постоје просторни и саобраћајни услови на парцели и јавној саобраћајници.
- Када је међусобно растојање прикључака довољно велико.
- Када за то постоје оправдани разлози са становишта безбедности саобраћаја на јавној саобраћајници (као што је на пример формирање независних улаза и излаза са парцеле и слично).
- Када се парцела налази (граничи) до јавне саобраћајнице на којој се одвија колски саобраћај и када ранг те саобраћајнице није виши од ранга приступне улице (ПУ) дозвољава се могућност приступа паркинг местима (за путничке аутомобиле) која су намењена потребама објекта на парцели и која се налазе на парцели, са коловоза

јавне саобраћајнице. Овако пројектована паркинг места не могу бити груписана у већем броју од 10 паркинг места у једној групи, на потребној удаљености од осталих садржаја у улици (пешачки прелази, саобраћајне сигнализације, аутобуска стајалишта и сл.), а растојање између групација не може бити мање од 10 m. Ближе услове за овакав приступ дефинисаће се условима носиоца јавних овлашћења за јавну саобраћајницу.

Одлагање отпада

Одлагање отпада врши се у одговарајуће посуде у сопственом дворишту за породичне стамбене објекте, односно у контејнере смештене на погодним локацијама у склопу парцеле или у одговарајућим просторијама у објекту за вишепородичне и пословне објекте, а у складу са прописима за објекте одређене намене.

- Одлагање комуналног кућног отпада за вишепородичне зграде решавати у оквиру парцеле у складу са важећим стандардима.
- Са парцела на којима је планирана изградња или су изграђени пословни и производни објекти потребно је предвидети и уредити место за одлагање комуналног отпада. За смештај контејнера потребно је осигурати посебан простор ограђен зеленилом. Одлагање других врста отпада потребно је уредити у складу са законским прописима, зависно од врсте отпада. У зависности од врсте производње, односно врсте и карактера отпада, отпадни производни продукти се одлажу на прописану локацију и на прописани начин, у складу са врстом отпада.

Услови изградње

Уз захтев за издавање Локацијских услова су, поред остале документације, приложене Сагласности које не садрже јасне и потпуне податке за шта се тачно прибавља сагласност, на који број техничке документације од ког датума и за који објекат с обзиром на то да се на предметној кат. парцели већ налази изграђен стамбени објекат површине 77 м² (породична стамбена зграда; објекат изграђен без одобрења за градњу; ималац права на објекту Небојша Васиљевић-приватна својина, удео 1/1). Сагласности број 3 као и сагласност број 2, коју дају сувласници кат.парцеле број 431/36 КО Пожега, се не односи на кат.парцелу број 431/37 КО Пожега.

Како је на предметној катастарској парцели планирана изградња другог стамбеног објекта са два стана, спратности П+2 , укупне БРГП 311.20 м², потребно је испоштовати планом предвиђено удаљење за слободностојеће објекте до П+3 спратности, од линије суседне грађевинске парцеле, минималну удаљеност слободностојећег објекта на истој парцели која износи 1/2 висине вишег објекта, међусобну удаљеност нових и околних објеката од 5м (тако што се обезбеђује удаљеност новог објекта од границе суседне парцеле) као и постављање наспрамних отвора ка суседним странама а што је све и наведено у издатој Информацији о локацији 03 број 350-64/2022 од 07.03.2022. године.

У приложеном Идејном решењу број техничке документације 20/22 од јула 2022.године, које је израдио АГИ „ИНГ ПРОЈЕКТ“, ул. [REDACTED] број [REDACTED] – одговорно лице пројектанта и главни пројектант Миљко Ковачевић, диг број лиценце 310 5941 03, на цртежу Ситуација, приказана су удаљења мања од планом предвиђених , па се планирани радови не могу одобрити, јер нису испуњени услови за изградњу другог стамбеног објекта са два стана, спратности П+2 на кат.парцели број 431/37 КО Пожега.

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 :
Б. Андрић, дпп

РУКОВОДИЛАЦ,
Нада Красић, д.п.п.