



РЕПУБЛИКА СРБИЈА

Општина Пожега

Општинска управа

Одељење за урбанизам, грађевинарство,

стамбено-комуналне послове и

заштиту животне средине

03 број 350–430/2022

ROP-POZ-20258-LOC-1/2022

25.07.2022. године

П о ж е г а

Одељење за урбанизам, грађевинарство, стамбено - комуналне послове и заштиту животне средине Општинске управе Пожега, решавајући по захтеву Пановић Николе из Пожеге, [REDACTED], који је поднет преко пуномоћника Павловић Зорана из Чајетине, [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 и 9/20 и 52/21), члана 10 став 4 Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем («Сл.гл.РС» број 68/2019) и Просторног плана општине Пожега („Службени лист општине Пожега“ бр. 8/13) издаје

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

о немогућности изградње специјализованог складишта

на кат. парцелама бр.979/1 и 979/2, обе у КО Горобиље

1. Подаци о катастарској парцели/локацији

- Према подацима о катастарским парцелама који су јавно доступни и преузети са сајта Републичког геодетског завода, предметне катастарске парцеле се воде на следећи начин:

- **кат. парцела бр.979/1 КО Горобиље (број листа непокретности 3579 КО Горобиље)** се према врсти земљишта води као пољопривредно земљиште, док се по култури и класи води као пашњак 3.класе у површини 1502м². Укупна површина предметне кат. парцеле је 1502м². На парцели нема забележби, нити терета. Сувласници парцеле су Пановић (Бождар) Никола и Пановић (Раде) Сава, са обимом удела - заједничка имовина супружника и

- **кат. парцела бр.979/2 КО Горобиље (број листа непокретности 3579 КО Горобиље)** се према врсти земљишта води као пољопривредно земљиште, док се по култури и класи води као пашњак 3.класе у површини 1000м². Укупна површина предметне кат. парцеле је 1000м². На парцели нема забележби, нити терета. Сувласници парцеле су Пановић (Бождар) Никола и Пановић (Раде) Сава, са обимом удела - заједничка имовина супружника.

2. Подаци о класи и намени објекта

- Према захтеву и Правилнику о класификацији објеката („Службени гласник РС“ бр.22/15), планирани објекат *припада класи Затворена складишта – Специјализована складишта затворена с најмање три стране зидовима или преградама, до 1500м² и П+1, категорије Б, класификациони број 125221.*

3. Намена, правила уређења и грађења из Просторног плана општине Пожега

- Катастарска парцела број 979/1 и 979/2 КО Горобиље налазе се изван оквира урбанистичког подручја Пожеге, где су правила изградње и уређења локације прописана Просторним планом општине Пожега („Службени лист општине Пожега“ број 8/13).

- Просторним планом општине Пожега („Службени лист општине Пожега“ број 8/13), у оквиру шеме насеља Горобиље, означено је да се катастарске парцеле број 979/1 и 979/2 КО Горобиље налазе у границама планираног грађевинског реона са наменом становање.

ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА

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 објекта.

Положај објекта на парцели

На изграђеној парцели, за доградњу постојећег објекта или изградњу другог објекта, задржава се постојећа грађевинска линија. На неизграђеним просторима минимално

одстојање грађевинске линије од постојеће регулационе линије је 5,0m , осим у случају када то услови терена или локације не дозвољавају када може бити мање, али не мање од 3,0m.

Уз државни или општински пут граница заштитног појаса представља грађевинску линију. Исто то важи и за мрежу и објекте техничке инфраструктуре код којих је граница заштитног појаса уједно грађевинска линија. У случају изградње траса и објеката техничке инфраструктуре, у изграђеним просторима, морају се поштовати минимално прописана растојања ових објеката од постојећих објеката.

Заштитни појас пута је континуална површина мерена од границе путног земљишта на спољну страну чија је ширина прописана овим законом.

Ширина заштитног појаса са сваке стране јавног пута ван насеља:

1. државни путеви I реда – аутопутеви 40m
2. остали државни путеви I реда 20m
3. државни путеви II реда 10m
4. општински путеви 5m

Правила за изградњу и уређење

- Објекти становања (руралног становања) могу бити:
 - објекти вишепородичног становања у центрима насеља,
 - објекти породичног становања,
 - објекти руралног становања (са економским двориштем),
 - објекти викенд становања и двојног становања за одмор и издавање.
- У најужим, централним зонама центара заједнице насеља омогућава се изградња вишепородичних стамбених објеката. Породично и викенд становање чине појединачно изграђени објекти на засебним парцелама.
- **У оквиру намене становања (осим код викенд становања), могу се градити:**
 - стамбени објекти (намена искључиво становање);
 - објекти мешовите функције (стамбено-пословни, који осим стамбеног дела садрже и радне-пословне просторије функционално одвојене од становања);
 - пословни објекат (садржи просторије за одвијање пословних делатности или одређених врста производних делатности из области производње чије одвијање је дозвољено унутар зоне становања);
 - економски објекти за потребе руралног становања;
 - помоћни објекти у функцији објеката основне намене.
- **Могуће пратеће намене становању:** делатности, трговина, занатство, угоститељство, услуге, здравство, дечија и социјална заштита, образовање, култура, верски објекти, комунални и саобраћајни објекти у функцији становања, пословања и снабдевања горивом, мешовито пословање, пољопривредна производња и мала привреда.
- Намене објеката чија градња је забрањена: делатности које вибрацијама, буком, гасовима, мирисима, отпадним водама и другим штетним дејствима могу да угрозе околину и не представљају намену компатибилну претежној намени околине.
- Уколико при изградњи објекта, парцела није искоришћена до максималног степена изграђености односно степена заузетости, може се градити и други објекат до потпуног искоришћења парцеле у границама дозвољених индекса. Помоћни објекти могу се градити

на парцели уз услов да њихови габарити улазе у обрачун индекса изграђености и заузетости и у складу са прописаним одстојањима. Помоћни објекти могу бити у дворишном простору иза главног објекта и на удаљености од минимално 1,5 m од међе.

- **Величина грађевинске парцеле** – Минимална површина за изградњу објекта:

- вишепородичног становања
 - слободностојећи објекат _____ 600 m²
 - објекат у прекинутом низу _____ 450 m²
 - објекат у непрекинутом низу _____ 400 m² (само у зони центра насеља)
- породичног становања
 - слободностојећи објекат _____ 300 m²
 - двојни објекат _____ 500 m² (2x250)
 - објекат у прекинутом низу _____ 250 m²
 - објекат у непрекинутом низу _____ 250 m² (само у централној зони насеља)
- руралног становања (са економским двориштем)
 - за све врсте изградње _____ 800 m²
- викенд становања и кућа за одмор
 - слободностојећи објекат _____ 400 m²
 - двојни објекти _____ 400 m² (2x200)

- **Ширина фронта грађевинске парцеле** – Најмања ширина фронта грађевинске парцеле износи:

- за објекте вишепородичног становања:
 - минимално слободностојећи објекат _____ 16 m
 - минимално објекат у прекинутом низу _____ 15 m
 - минимално објекат у непрекинутом низу _____ 12 m
- за објекте породичног становања:
 - минимално слободностојећи објекат _____ 12 m
 - минимално објекат у прекинутом низу _____ 10 m
 - минимално објекат у непрекинутом низу _____ 8 m
- за објекте руралног становања (са економским двориштем):
 - минимално слободностојећи објекат _____ 20 m
- за објекте викенд становања и кућа за одмор:
 - минимално слободностојећи објекат _____ 15 m
 - двојни објекти _____ 10 m

На парцели чија је ширина фронта мања од најмање утврђене, може се дозволити изградња објекта са параметрима за 10% умањеним од предвиђених за одређену намену.

- **Тип објекта**, у насељима руралног типа, је најчешће слободностојећи, ређе у прекинутом низу, а изузетно у непрекинутом низу (центар насеља). Тип објекта се утврђује према преовлађујућем типу у окружењу, облику и величини парцеле, конфигурацији терена, постојећим објектима на парцели и на суседним парцелама и сл.

- **Најмање дозвољено растојање основног габарита (без испада) објекта и линије суседне грађевинске парцеле** је за:

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

- слободностојеће објекте на делу бочног дворишта јужне оријентације 2,5 m, и
- двојне објекте на бочном делу дворишта 4 m.

- **Максимални индекс заузетости** износи:

- за вишепородично становање _____ 40%
- за породично становање _____ 40%
- за рурално становање _____ 30%

(са економским објектима до 60%)

- за викенд становање и куће за одмор _____ 25%

- **Максимална спратност** износи:

- за вишепородичне стамбене објекте је П+3+ПК,
- за породичне стамбене објекте је П+1+ПК,
- за објекте викенд становања је П+ПК,
- за економске и помоћне објекте је П+0.

Максимална висина надзетка за етаже у поткровљу износи 1,60 m. Објекти могу имати подрумске или сутеренске просторије ако не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе.

Висина објекта је:

- на релативно равном терену - растојање од нулте коте до коте слемена (за објекте са косим кровом), односно венца (за објекте са равним кровом);
- на стрмом терену са нагибом према улици (навише), кад је растојање од нулте коте до коте нивелете јавног или приступног пута мање или једнако 2 m - растојање од нулте коте до коте слемена, односно венца;
- на стрмом терену са нагибом према улици (навише), кад је растојање од нулте коте до коте нивелете јавног или приступног пута веће од 2 m - растојање од коте нивелете јавног пута до коте слемена (венца) умањено за разлику висине преко 2 m;
- на стрмом терену са нагибом од улице (наниже), кад је нулта кота објекта нижа од коте јавног или приступног пута - растојање од коте нивелете пута до коте слемена (венца);
- на стрмом терену са нагибом који прати нагиб саобраћајнице висина објекта утврђује се применом одговарајућих тачака овог члана.

Кота приземља објеката одређује се у односу на коту нивелете јавног или приступног пута,

- кота приземља нових објеката на равном терену не може бити нижа од коте нивелете јавног или приступног пута;
- кота приземља може бити највише 1,20 m виша од нулте коте;
- за објекте на стрмом терену са нагибом од улице (наниже), када је нулта кота нижа од коте нивелете јавног пута, кота приземља може бити највише 1,20 m нижа од коте нивелете јавног пута;
- за објекте који у приземљу имају нестамбену намену (пословање и делатности) кота приземља може бити максимално 0,20 m виша од коте тротоара (денивелација до 1,20 m савладава се унутар објекта).

Објекти могу имати подрумске или сутеренске просторије ако не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе.

- Минимална површина која на парцели мора остати слободна, односно уређене и озелењена, износи

- за вишепородично становање _____ 30%
- за породично становање _____ 40%
- за рурално становање _____ 30%
- за викенд становање _____ 50%.

- **Минимална удаљеност** за објекте породичног становања је 4 m. Постојећи објекти чија међусобна удаљеност износи мање од 3 m не могу на тој страни имати отворе стамбених просторија (у случају реконструкције).

- Међусобна растојања економских објекта зависе од организације економског дворишта, с тим да се прљави објекти могу постављати само низ ветар у односу на чисте објекте и да чисти објекти (стамбени) морају да буду на вишој коти од економског објекта без обзира на положај јавног пута.

Ако се економски делови суседних парцела непосредно граниче, растојање нових економских објеката од границе парцеле не може бити мање од 1 m.

Међусобна удаљеност стамбеног и економског објекта -

- одстојање сточне стаје од стамбеног објекта минимално је 15 m;
- одстојање ђубришта и осочне јаме од стамбеног објекта је минимално 20 m;
- одстојање ђубришта, осочне јаме и WC-а од бунара је минимално 20 m, с тим да бунар буде на вишој коти.

- **Испади** на објекту не могу прелазити грађевинску линију више од 1,60 m, односно регулациону линију више од 1,20 m и то на делу објекта вишем од 3 m. Хоризонтална пројекција испада поставља се у односу на грађевинску, односно регулациону линију.

- **Грађевински елементи** (еркери, дократи, балкони, улазне надстрешнице са и без стубова, надстрешнице и си.) на нивоу првог спрата могу да пређу грађевинску, односно регулациону линију (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада), и то:

- на делу објекта према предњем дворишту - 1,20 m, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 50% уличне фасаде изнад приземља;
- на делу објекта према бочном дворишту претежно северне оријентације (најмањег растојања од 1,50 m) - 0,60 m, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 30% бочне фасаде изнад приземља;
- на делу објекта према бочном дворишту претежно јужне оријентације (најмањег растојања од 2,50 m) - 0,90 m, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 30% бочне фасаде изнад приземља;
- на делу објекта према задњем дворишту (најмањег растојања од стражње линије суседне грађевинске парцеле од 5 m) - 1,20 m, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 30% стражње фасаде изнад приземља.

- **Грађевински елементи** испод коте тротоара - подрумске етаже - могу прећи грађевинску, односно регулациону линију (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада), и то:

- стопе темеља и подрумски зидови - 0,15 m до дубине од 2,60 m испод површине тротоара, а испод те дубине - 0,50 m;

- шахтови подрумских просторија до нивоа коте тротоара - 1 m.

Стопе темеља не могу прелазити границу суседне парцеле, осим уз сагласност власника или корисника парцеле.

- **Отворене спољне степенице** могу се постављати на објекат (предњи део) ако је грађевинска линија 3 m увучена у односу на регулациону линију и ако савлађују висину до 0,90 m. Степенице које савлађују висину преко 0,90 m улазе у габарит објекта. Степенице које се постављају на бочни или задњи део објекта не могу ометати пролаз и друге функције дворишта.

- **Ограђивање** - Грађевинске парцеле могу се ограђивати зиданом оградом до висине од 0,90 m (рачунајући од коте тротоара) или транспарентном оградом до висине од 1,40 m. Парцеле чија је кота нивелете виша од 0,90 m од суседне, могу се ограђивати транспарентном оградом до висине од 1,40 m која се може постављати на подзид чију висину одређује надлежни општински орган. 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 1,40 m уз сагласност суседа, тако да стубови ограде буду на земљишту власника ограде. Суседне грађевинске парцеле могу се ограђивати живом зеленом оградом која се сади у осовини границе грађевинске парцеле или транспарентном оградом до висине од 1,40 m, која се поставља према катастарском плану и операту, тако да стубови ограде буду на земљишту власника ограде. Врата и капије на уличној оградни не могу се отварати ван регулационе линије.

Парцела у сеоском насељу може се преграђивати у функционалне целине (стамбени део, економски део, економски приступ, стамбени приступ и окућница), с тим да висина унутрашње ограде не може бити већа од висине спољне ограде.

- **Паркирање и гаражирање возила** је обавезно у оквиру сопствене грађевинске парцеле, изван површине јавног пута у односу једно паркинг место/једна стамбена јединица, код породичног становања. Возила могу бити паркирана или гаражирана у објекту или на парцели.

- Приступ парцели мора бити обезбеђен пролазом минималне ширине 3,5 m, а уколико је прилазни пут дужи од 20 m пролаз мора бити минималне ширине од 5,5 m.

- 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 50 m и минималне ширине 3,5 m. 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.

4. Услови изградње

- **Идејно решење „Специјализовано складиште, кат. парцеле бр.979/1 и 979/2 КО Горобиле“, број техничке документације ИДР – 20220628-1, Чајетина, јун 2022.године, урађено од „ГИТЕРИНГ ПРО“ Д.О.О. Чајетина, ул. Светосавска 14, 31310 Чајетина,** није у складу са правилима изградње и уређења важећег плана, јер се према ситуацији ИДР планирани објекат налази у заштитном појасу државног пута IБ реда.

- Сходно условима који су прописани у важећем плану (и који су наведени у Информацији о локацији 03 број 350-331/2020), а који су дефинисани у складу са одредбама Закона о путевима, грађевинску линију уз државни или општински пут представља граница заштитног појаса пута. Заштитни појас пута је континуална површина мерена од границе путног земљишта на спољну страну чија је ширина прописана овим законом. Ширина заштитног појаса са сваке стране јавног пута ван насеља за остале државне путеве I реда износи 20м.

- Имајући у виду горе наведено, нису испуњени услови за грађење у складу са поднетим захтевом, па се планирана изградња према приложеном идејном решењу не може одобрити.

- Изградња објекта се може одобрити у складу са важећим планом након усаглашавања удаљења планираног објекта према ширини заштитног појаса који за државни пут IB реда износи 20м од границе путног земљишта, 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