

РЕПУБЛИКА СРБИЈА



Општина Пожега

Општинска управа

Одељење за урбанизам, грађевинарство,

стамбено-комуналне послове и

заштиту животне средине

03 број 350 –156/2023

ROP-POZ-6754-LOC-1/2023

06.04.2023.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 **Слободана Павловића** из [REDACTED] улица [REDACTED] број [REDACTED] ЈМБГ: [REDACTED], који је поднет преко пуномоћника Александра Јокића из [REDACTED], улица [REDACTED] број 95, 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 породичног стамбеног објекта, спратности П+1, на катастарској парцели број 321/6 КО Пожега

1. Подаци о катастарској парцели/локацији

На основу електронски прибављених података Републичког геодетског завода – Службе за катастар непокретности Пожега, канцеларије за ИТ и е Управу Владе Републике Србије, катастарска парцела број **321/6 КО Пожега**, површине 449 м², број листа непокретности 469, се према начину коришћења води као: земљиште под зградом и другим објектом, површине 94 м² (породична стамбена зграда, приземне спратности, у власништву инвеститора; објекат има одобрење за употребу) и земљиште уз зграду и други објекат површине 355 м².

Ималац права на парцели и објекту је инвеститор.

2. Подаци о класи и намени објекта

Према Правилнику о класификацији објеката („Службени гласник РС“ бр.22/15), планирани објекат *припада класи **Стамбене зграде са једним станом – Издвојене куће за становање или повремене боравак, као што су породичне куће, виле, викендице, летњиковци, планинске колибе, ловачке куће, до 400м² и П+1+Пк (ПС), категорије А (незахтевни објекти), класификациони број 111011.***

3. НАМЕНА, правила уређења и грађења на основу планског документа :

Катастарска парцела број **321/6 КО Пожега** налази се у оквиру градског подручја Пожеге, где су правила изградње и уређења локације прописана Планом генералне регулације Пожеге („Службени лист Општине Пожега“, број 5/15, 7/16, 2/17, 14/18, 13/21 и 15/21- исправка).

Према Плану генералне регулације Пожега, („Службени лист Општине Пожега“, број 5/15, 7/16, 2/17 и 14/18. 13/21 и 15/21-исправка), а на основу **Карте планиране намене површина** предметна катастарска парцела **321/6** број КО Пожега, припада **урбанистичкој целини Ц0, градски центар, подцелини Ц 0.14- СТАНОВАЊЕ ВИСОКИХ ГУСТИНА 250 ст/ха са централним функцијама.**

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 објеката.

На предметном подручју, растојање од средине саобраћајнице до регулационе линије је око 6,8 м, док се грађевинска линија поклапа са регулационом линијом.

У регулацији улица није дозвољена изградња објеката, изузев оних који спадају у саобраћајне, комуналне објекте и урбану опрему (надстрешнице јавногпревоза, споменици, рекламни панони и сл.) и објеката и мреже јавне саобраћајне и комуналне инфраструктуре.

Удаљеност грађевинске линије од регулационе линије је 5м. Регулациона линија је удаљена од осе саобраћајнице 7,9м.

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.

- Свака грађевинска парцела може имати један колски приступ. Изузетно се могу дозволити два колска приступа, уколико се парцела налази на углу две улице и приступ је могуће стварити из обе улице, тако да прикључак не ремети условеприкључења других парцела и не утиче на безбедност саобраћаја, узприбављање услова надлежног предузећа.

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

-Катастарска парцела број 321/6 КО Пожега има директан приступ саобраћајној површини и то улици Војводе Мишића (кат.парц.број 425 КО Пожега).

Координате темена за обележавање саобраћајнице:		
182	X: 7422755.39	Y: 4855978.05
183	X: 7422754.28	Y: 4855977.64
199	X: 7422563.37	Y: 4855926.70

ОПШТИ УСЛОВИ ГРАЂЕЊА ЗА ЦЕЛИНУ Ц0 гласе:

- 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.
- Положај објекта на парцели за вишепородичне објекте:
 - Растојање објекта од бочних граница парцеле у непрекинутом низу је 0м. Када се постављају на бочној граници парцеле није дозвољено отварање прозора на бочним фасадама.
 - Растојање до границе суседне парцеле за слободностојеће, објекте у прекинутом низу (први и последњи) и прекинутом низу (први и последњи) је минимално 2.5м, а за објекте спратности По+П+З и више, ова удаљеност је минимално 4.0м.
 - Међусобна удаљеност слободностојећих и 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).

- 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
ДОЗВОЉЕНА НАМЕНА	ГРАДСКИ ЦЕНТАР - СТАНОВАЊЕ ВИСОКИХ ГУСТИНА ОД 250 ст/ха СА ЦЕНТРАЛНИМ ФУНКЦИЈАМА ПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ

МАКСИМАЛНИ ДОЗВОЉЕНИ ИНДЕКС ЗАУЗЕТОСТИ ЗЕМЉИШТА	60% (0,60)	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.
МАКСИМАЛНИ ДОЗВОЉЕНИ ИНДЕКС ИЗГРАЂЕНОСТИ	1,80	
ПОЛОЖАЈ ОБЈЕКТА НА ПАРЦЕЛИ	<p>Новопланирани објекти се постављају у оквиру дефинисаних грађевинских линија.</p> <p>Растојање објекта од бочних граница парцеле</p> <ul style="list-style-type: none"> • У непрекинутом низу је 0м. Када се постављају на бочној граници парцеле није дозвољено отварање прозора на бочним фасадама. • <u>У прекинутом низу и код слободно стојећих објеката је 1/4 висине вишег објекта (висина до кровног венца) али не мање од 2.5м.</u> • <u>Уколико се грађевинска и регулациона линија поклапају висина објекта је до 1.5 ширине регулације улице тј. од грађевинске линије наспрамног објекта</u> <p>Међусоба удаљеност нових и околних објеката, осим објеката у низу је 5м, тако што се положајем новог објекта обезбеђује наведена удаљеност од постојећег објекта.</p> <p>За изграђене слободностојеће објекте који су међусобно удаљени мање од 5м не могу се на суседним странама предвиђати наспрамни отвори.</p>	
СПРАТНОСТ ОБЈЕКТА	максимално По+П+2 - три надземне етажe	
	Дозвољена је изградња подрумске или сутеренске етажe уколико не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе.	
	Висина надзетка поткровне етажe износи максимално 1,6 m рачунајући од коте пода поткровне етажe до висине кровног венца.	

ТИП ИЗГРАДЊЕ	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Затворени низ • Полузатворени низ ▪ Двојни објекти • Слободностојећи објекти 	
УСЛОВИ ЗА ПАРЦЕЛАЦИЈУ, ПРЕПАРЦЕЛАЦИЈУ И ФОРМИРАЊЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ :	МИНИМАЛНА ВЕЛИЧИНА ПАРЦЕЛЕ	<ul style="list-style-type: none"> • за слободностојећи објекат: 3.0 ара • за двојни: 4.0 ара (2 x 2.0 ара) • за објекте у прекинутом низу: 3.0 ара • за објекте у непрекинутом низу: 1.5 ара
	МИНИМАЛНА ШИРИНА ФРОНТА	<ul style="list-style-type: none"> • • за слободностојеће објекте је 10m. • за двојни: 16.0m (2 x 8.0 m) • за објекте у прекинутом низу: 8.0m • за објекте у непрекинутом низу 5.0m
	<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>	
УСЛОВИ ЗА ПОСТОЈЕЋЕ ОБЈЕКТЕ	<p>Постојеће објекте који се налазе у појасу регулације планираних саобраћајница уклонити приликом привођења земљишта намени</p> <hr/> <p>Постојећи објекти који делом задиру у планирану грађевинску линију, задржавају се уз услов да се доградња врши у складу са грађевинском линијом</p>	

ПОЛОЖАЈ ГРАЂЕВИНСКЕ ЛИНИЈЕ	Удаљеност грађевинске линије од регулационе линије је 5м. Регулациона линија је удаљена од осе саобраћајнице 7,9м.
УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДЊУ ДРУГОГ ОБЈЕКТА НА ПАРЦЕЛИ :	Дозвољена је изградња другог објекта основне, компатибилне или пратеће намене у оквиру планираних урбанистичких параметара
	<u>Минимална удаљеност слободностојећих објеката на истој парцели износи 1/2 висине вишег објекта.</u>
	За објекте у дубини парцеле обавезно обезбедити прилаз ка јавној површини минималне ширине 2,5 м, 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
УРЕЂЕЊЕ ЗЕЛЕНЕ ПОВРШИНЕ :	Минимално 20% површине грађевинске парцеле уредити зеленим површинама
ПАРКИРАЊЕ	Паркирање обезбедити у оквиру парцеле. За сваку стамбену јединицу обезбедити једно паркинг место.

Типологија изградње објеката

Објекти могу бити грађени као:

- слободностојећи - објекат не додирује ни једну линију грађевинске парцеле
- у непрекинутом низу - објекат на парцели додирује обе бочне линије грађевинске парцеле;
- у прекинутом низу - објекат додирује само једну бочну линију грађевинске парцеле;

Висинска регулација

Висина објекта је растојање од нулте коте објекта до коте венца (највише тачке фасадног платна) и одређује се у односу на фасаду објекта постављеној према улици, односно приступној јавној саобраћајној површини.

Висина етажа се одређује према намени.

Објекти могу имати подрумске или сутеренске просторије (ако не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе) које се користе као помоћни простор, а у случају сутерена породичних стамбених објеката и као стамбени простор, под условом да има довољну висину за ову намену и улаз са нивоа терена.

Последња етажа може бити у форми спрата, поткровља или повученог спрата.

Поткровље је последња етажа која се у целини или делом налази унутар кровне конструкције са надзитком висине од 1,6м од коте последње етаже.

Повучени спрат је последња етажа повучена од предње и задње фасадне равни минимално 1,5м од венца објекта.

Кота приземља нових објеката

Кота приземља објеката одређује се у односу на коту нивелете јавног или приступног пута. Кота приземља објеката на равном терену не може бити нижа од коте нивелете јавног или приступног пута, односно треба да је у односу на коту нивелете јавног или приступног пута виша за минимално 0,15 м а највише 1,20 м.

Код објеката са подрумом или сутереном коту приземља усагласити тако да максимално 1/3 висине подрума буде изнад земље, док код сутерена треба омогућити да 1/2 површине бочних страна сутерена објекта буде ван терена како би се обезбедило правилно проветравање и осветљавање сутеренских просторија.

За објекте који имају индиректну везу са јавним путем преко приватног пролаза,

кота приземља утврђује се у односу на коту пролаза а у складу са горе наведеним параметрима.

Грађевински елементи објеката

Грађевински елементи на нивоу приземља могу прећи грађевинску, односно регулациону линију (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада), и то:

- 1) излози локала - 0,30 м, по целој висини, када најмања ширина тротоара износи 3,00 м, а испод те ширине тротоара није дозвољена изградња испада излога локала у приземљу;
- 2) излози локала - 0,90 м по целој висини у пешачким зонама;
- 3) транспарентне браварске конзолне надстрешнице у зони приземне етаже - 2,00 м на целој ширини објекта са висином изнад 3,00 м;
- 4) платнене надстрешнице са масивном браварском конструкцијом - 1,00 м од спољне ивице тротоара на висини изнад 3,00 м, а у пешачким зонама према конкретним условима локације;
- 5) конзолне рекламе - 1,20 м на висини изнад 3,00 м.

Испади на објекту (еркери, дократи, балкони, улазне надстрешнице са и без стубова, надстрешнице и сл.) не могу прелазити грађевинску линију више од 1,60 м, односно регулациону линију више од 1,20 м и то на делу објекта вишем од 3,00 м.

Испади на објекту не смеју се градити на растојању мањем од 1,50 м од бочне границе парцеле претежно северне оријентације, односно, 2,50 м од бочне границе парцеле претежно јужне оријентације.

Отворене спољне степенице могу се постављати на предњи део објекта, ако је грађевинска линија најмање 3,00 м увучена у односу на регулациону линију и ако савлађују висину до 0,90 м.

Изузетно, отворене спољне степенице могу се постављати на предњи део објекта, ако је грађевинска линија на растојању мањем од 3,00 м од регулационе линије, када је ширина тротоара преко 3,00 м.

Степенице које савлађују висину преко 0,90 м, изнад површине терена, улазе у габарит објекта.

Степенице које се постављају на бочни или задњи део објекта не могу ометати пролаз и друге функције дворишта.

Грађевински елементи испод коте тротоара - подрумске етажне, када се грађевинска и регулациона линија не поклапају, могу прећи грађевинску линију и могу бити постављени на регулациону линију.

Грађевински елементи испод коте тротоара - подрумске етажне, када се грађевинска и регулациона линија поклапају, могу прећи грађевинску, односно регулациону линију (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада), ако тиме нису угрожене трасе и водови инфраструктуре, и то:

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

2) шахтови подрумских просторија до нивоа коте тротоара - 1,00 м.

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

Заштита суседних објеката

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.

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.

Ограђивање парцела по појединим зонама

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

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 оградне и капије буду на грађевинској парцели која се ограђује.

Зидана непрозрачна ограда између парцела подиже се до висине 1,50 m уз сагласност суседа, тако да стубови оградне буду на земљишту власника оградне.

Суседне грађевинске парцеле могу се ограђивати 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 оградне буду на земљишту власника оградне.

Врата и капије на уличној оградни не могу се отворити ван регулационе линије.

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

Грађевинске парцеле на којима се налазе објекти који представљају непосредну опасност по живот људи, као и грађевинске парцеле специјалне намене, ограђују 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 ограђивати зиданом оградом висине до 2,20 m.

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.

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.

Услови изградње

У приложеном Идејном решењу број дела пројекта 21/23 од фебруара 2023. год. које је израдио „ SMART BUILDING“ ██████████ одговорно лице пројектанта, Александра Јокића, одговорног пројектанта Александра Дејића, маст.инж.граф. број лиценце 311 И00046 19, на цртежу Ситуација, је приказано да се планирани објекат са северне стране налази на растојању мањем од планом предвиђених мин. 2,5 м од границе суседне кат. парцеле број 321/10 и кат.парцеле број 321/8 обе КО Пожега.

Планом генералне регулације Пожега («Службени лист општине Пожега» бр.5/15, 7/16, 2/17, 14/18, 13/21 / 15/21 - исправка), дефинисано је **растојање објекта од бочних граница парцеле: код слободно стојећих објеката је 1/4 висине вишег објекта (висина до кровног венца) али не мање од 2.5м; Такође, у поменутом планском документу се наводи да међусобна удаљеност нових и околних објеката, осим објеката у низу је 5м, тако што се положајем новог објекта обезбеђује наведена удаљеност од постојећег објекта. За изграђене слободностојеће објекте који су међусобно удаљени мање од 5м не могу се на суседним странама предвиђати наспрамни отвори.**

Према текстуалном и графичком делу Идејног решења , стамбену јединицу у приземљу чине стан 1 (ходник, степениште, кухиња и трпезарија, дневна соба, спаваћа соба, тоалет, купатило и тераса) и стан 2.- улас и остава, док стамбену јединицу на спрату чине: стан 1 (ходник, купатило и четири спаваће собе) и стан 2. (дневни простор, спаваћа соба, купатило и тераса). На основу члана 3, тачка 9 Закона о становању и одржавању зграда, стан је посебан део зграде који чини функционалну целину и који се састоји од једне или више просторија намењених за становање и по правилу има засебан улаз, тако да део стамбене јединице у приземљу – степениште, приложеног ИДР-а, не може бити означен као стан 2. Уколико се планира градња станова који се састоје од просторија у приземљу и спрату, потребно их је тако описати и приказати у свим деловима Идејног решења.

За планирану градњу на кат.парцели број 321/6 КО Пожега, потребно је ускладити растојање новопланираног објекта и линије суседне грађевинске парцеле, као и удаљења од околних објеката а у складу са горе наведеним правилима из важећег планског документа.

На основу свега горе поменутог, нису испуњени услови за изградњу породичног стамбеног објекта на катастарској парцели број 321/6 КО Пожега, па се, према приложеном Идејном решењу број дела пројекта 21/23 од фебруара 2023. год. које је израдио „ SMART BUILDING“ ██████████ одговорно лице пројектанта, Александра Јокића, одговорног пројектанта Александра Дејића, маст.инж.граф. број лиценце 311 И00046 19, планирани радови не могу одобрити.

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

Вајовић, д.п.п.

РУКОВОДИЛАЦ ,

Мирјана