

РЕПУБЛИКА СРБИЈА

Општина Пожега

Општинска управа

Одељење за урбанизам, грађевинарство,

стамбено-комуналне послове и

заштиту животне средине

03 број 350 –054/2023

ROP-POZ-2772-LOC-1/2023

27.02.2023.год.

ПОЖЕГА



Одељење за урбанизам, грађевинарство, стамбено - комуналне послове и заштиту животне средине Општинске управе Пожега, решавајући по захтеву Марка Миловановића из Пожеге, ул. [REDACTED], ЈМБГ [REDACTED], поднет преко пуномоћника Бојана Тешића из Београда, Општина Звездара, ул. [REDACTED], ЈМБГ [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 и 52/2021), чл.8 Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем ("Сл. гласник РС", бр. 68/2019) и Плана генералне регулације Пожега (Службени лист општине Пожега бр.5/15, 7/16, 2/17, 4/18, 13/21 и 15/21 - испр.грешке), доноси

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

о немогућности

реконструкције, доградње и надзиђивања једне етаже над постојећим помоћним објектом спратности П+0, а планиране П+1 на кат. парц. бр.431/10 и 431/144 обе у КО Пожега

1. Подаци о катастарским парцелама/локацији

- Према Подацима прибављеним из базе катастра непокретности Републике Србије, број листа непокретности : 638,

1.1 катастарска парцела број 431/10 КО Пожега се према врсти земљишта води као градско грађевинско земљиште, а по култури и класи на следећи начин :

- број дела парцеле 1 : земљиште под зградом и другим објектом – породична стамбена зграда спратности П+0, у површини од 67 м2, објекат има одобрење за градњу, а нема одобрење за употребу. за употребу,

- број дела парцеле 2 : земљиште под делом зграде, у површини од 6 м2.

- број дела парцеле 3 : земљиште уз зграду и други објекат, у површини од 194 м2.

Укупна површина кат. парцеле бр. 431/10 КО Пожега је 267 м2.

Имаоц права на парцели и припадајућем објекту је Миловановић (Биљана) Марко из Пожеге, ул. [REDACTED], својина приватна у уделу 1/1.

1.2 катастарска парцела број 431/144 КО Пожега према врсти земљишта води се као градско грађевинско земљиште, а по култури и класи на следећи начин :

- број дела парцеле 1 : земљиште под зградом и другим објектом у површини од 25 м2,

- број дела парцеле 2 : остало вештачки створено неплодно земљиште, у површини од 67 м2. Укупна површина кат. парцеле бр. 431/144 КО Пожега је 92 м2.

Имаоц права на парцели и припадајућем објекту је Миловановић (Биљана) Марко из Пожеге, ул. [REDACTED], својина приватна у уделу 1/1.

1.3 број листа непокретности 4, катастарска парцела број 431/57 КО Пожега према врсти земљишта води се као градско грађевинско земљиште, а по култури и класи остало вештачки створено неплодно земљиште у површини од 241 м2. Као имаоци права на парцели уписани су Општина Пожега као корисник у уделу 1/1 и РЕПУБЛИКА СРБИЈА својина државна РС у уделу 1/1.

1.4 Уз захтев за издавање локацијских услова приложен је катастарско-топографски план локације израђен августа 2022.год. од стране Геодетска мерења Коцељева, издвојено место Пожега.

1.5 Катастарске парцеле бр. 431/10 и 431/144 обе у КО Пожега, укупне површине 359м2 имају довољну површину и приступ на јавну саобраћајницу, па испуњавају услове за грађевинску парцелу. Према подацима из Главне свеске Идејног решења, предметној локацији се приступа дитектно са саобраћајнице, ул.Јована Цвијићаима.

2. Анализа захтева и локације

Локација која је предмет пројекта налази се у делу где су лоцирани породични стамбени објекти. Предметна локација налази се на углу две саобраћајнице ул.Јована Цвијића и Војводе Путника. Планиран је директан приступ парцели преко ул.Јована Цвијићаима, кат парцела бр.431/174 КО Пожега. На предметним парцелама налазе се два објекта за које је идејним решењем предвиђено спајање у јединствен објекат и подизање спрата над помоћним објектом и простором између два објекта. Проширење постојећег стамбеног објекта је неправилног облика, у максималним габаритима 9,85x10,00м и укупне површине основе приземља (постојеће+планирано) 83,92м2, од чега је 24,70м2 већ постојећи помоћни објекат. Пројектована висина слемена доградње објекта је 7,87 м и доградња објекта је спратности П+1. Доградња стамбеног објекта је у функцији проширења капацитета постојећег стамбеног објекта за потребе становања инвеститора.

3. Подаци о класи и намени планиране изградње

- Према Правилнику о класификацији објеката („Службени гласник РС“ бр.22/15), планирани објекат припада

- 100 % - категорија А – класе : *Издвојене куће за становање или повремени боравак, као што су породичне куће, виле, викендице, летњиковци, планинске колибе, ловачке куће, до 400 м2 и П+1+Пк, класификациони број 111011.*

4. Намена дефинисана ПГР Пожеге

ПЛАНСКИ ДЕО
Правила уређења

Режим коришћења земљишта - подела на површине јавне и остале намене

У оквиру градског грађевинског земљишта дефинисане су површине јавне намене и површине остале намене као и услови њиховог коришћења:

- *површине јавне намене* , обухватају 455.30ха

- површине остале намене, обухватају 758.82ха

Површине остале намене обухватају све површине у оквиру граница плана које нису површине јавне намене и то :

- зону становања:

становање високих густина од 250 ст/ха

становање већих густина од 150 – 250 ст/ха

становање средњих густина од 60 - 150 ст/ха

становање малих густина до 60ст/ха

- привреда и пословање
- индустрија, привреда и пословање
- верски објекти
- аутобуски терминал
- централне функције

Урбанистичка целина Ц4	
урбанистичка подцелина Ц4.1	становање већих густина 150-250 ст/ха
урбанистичка подцелина Ц4.2	комуналне функције - резервоар
урбанистичка подцелина Ц4.3	јавне функције – зона посебне намене
урбанистичка подцелина Ц4.4	јавне функције - стамбена подршка
урбанистичка подцелина Ц4.5	јавне функције - социјална заштита
урбанистичка подцелина Ц4.6	парк
урбанистичка подцелина Ц4.7	јавне функције - дечији вртић
урбанистичка подцелина Ц4.8	јавне функције - основна школа
урбанистичка подцелина Ц4.9	комуналне функције - гробље
урбанистичка подцелина Ц4.10	спортско-рекреативна зона
урбанистичка подцелина Ц4.11	становање већих густина 150-250 ст/ха

урбанистичка подцелина Ц4.12	становање већих густина 150-250 ст/ха
------------------------------	---------------------------------------

СТАНОВАЊЕ

У оквиру земљишта остале намене, доминантну намену представља становање које је планирано у три различите категорије зависно од густине:

- становање високих густина од 250 ст/ха

- **становање већих густина од 150 – 250 ст/ха**

- становање средњих густина од 60 - 150 ст/ха и

- становање малих густина до 60ст/ха

Становање већих густина од 150 – до 250 ст/ха

Планирана је реконструкција, доградња и адаптација постојећих и изградња нових објеката породичног становања, са максимално 4 стамбене јединице.

За урбанистичку подцелину Ц4.1 карактеристично је што заузима брдски део територије насеља, који захтева посебан третман у погледу специфичности терена. На овом подручју су евидентирана и два клизишта, за које важи строга забрана изградње.

Дозвољене делатности

Делатности које се могу планирати у зони становања већих густина као самосталне или у склопу породичних и вишепородичних стамбено-пословних и пословних објеката су из области:

- трговине (свих врста, обима и облика из домена малопродаје, који не захтевају посебне комплексе и услове допреме роба, складиштења и сл.)
- услужног занатства (облика и обима примерених централној градској зони),
- услужних делатности (облика и обима примерених централној градској зони),
- угоститељства,
- здравства (апотеке, опште и специјалистичке ординације и сл.),
- социјалне заштите (сервиси за чување деце, вртићи, играонице за децу, смештај и нега старих и изнемоглих лица и др.),
- културе (галерије, библиотеке, читаонице, биоскопске и позоришне сале и др.),
- забаве (објекти забаве различитих врста и обима – клубови, салони, кладионице и др.),
- спорта (теретане, вежбаонице и др),
- пословно-административних делатности (банке, поште, пословни центри, представништва, агенције, пословни бирои),
- и друге делатности уз услов да не угрожавају околину, животну средину и услове становања, буком, гасовима, отпадним материјама или другим штетним утицајима, односно да су предвиђене мере, којима се у потпуности обезбеђује околина од загађења и да се у складу са наменом и капацитетима може обезбедити одговарајући приступ, начин снабдевања и прописан број паркинг места за кориснике.

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, гасовима, мирисима, отпадним водама, и другим штетним дејствима, као и објекти који се по архитектонско грађевинском склопу не уклапају у окружење.

Становање већих густина 150 до 250 ст/ха планирано је у следећим урбанистичким целинама и подцелинама: Ц3.7, Ц3.8, Ц3.9, Ц4.1, Ц 4.11, Ц 4.12, Ц7.3, Ц26.3, Ц 28.1, Ц29.1, Ц29.6 и Ц30.2.

Правила грађења

Правила парцелације, препарцелације и исправке граница парцела

Општа правила парцелације су елементи за одређивање величине, облика и површине грађевинске парцеле која се формира.

Облик и површина грађевинске парцеле

Грађевинска парцела има облик правоугаоника или трапеца.

Грађевинска парцела (планирана и постојећа) има површину и облик који омогућавају изградњу објекта у складу са параметрима задатим планом, техничким нормативима и прописима за одређену врсту објекта.

Исправка граница суседних парцела

Исправка границе суседних катастарских парцела, спајање суседних катастарских парцела истог власника, као и спајање суседних парцела на којима је исто лице власник или дугорочни закупцац на основу ранијих прописа, врши се на основу елабората геодетских радова.

Уколико је суседна катастарска парцела у јавној својини, сагласност за исправку границе даје надлежни правобранилац.

Приликом исправке граница суседних парцела мора се поштовати правило да катастарска парцела у јавној својини која се припаја суседној парцели не испуњава услове за посебну грађевинску парцелу, као и да је мање површине од парцеле којој се припаја.

Пројекат препарцелације и парцелације

На већем броју катастарских парцела може се образовати једна или више грађевинских парцела, на основу пројекта препарцелације, на начин и под условима утврђеним у планском документу.

На једној катастарској парцели може се образовати већи број грађевинских парцела, које се могу делити парцелацијом до минимума утврђеног применом правила о парцелацији или укрупнити препарцелацијом, а према планираној или постојећој изграђености, односно, планираној или постојећој намени грађевинске парцеле, на основу пројекта парцелације.

Свакој грађевинској парцели приликом парцелације обезбедити адекватан приступ са јавне саобраћајне површине који се може остварити и индиректним путем, који није површина јавне намене, а у складу са условима дефинисаним у текстуалном делу плана Услови за приступ на јавну саобраћајну мрежу.

Општа правила грађења

Услови и начин обезбеђења простора за паркирање возила

Паркирање и гаражирање возила за потребе власника односно корисника објеката 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 паркинг и гаражних места се одређује по критеријуму:

- једно паркинг место по једној стамбеној јединици;
- једно паркинг место на 70 m² корисног простора банке, здравствене, пословне, образовне и административне установе;
- уколико је пословни простор мање површине, по једном објекту пословања обезбедити једно место за паркирање по једном пословном простору;
- једно паркинг место на 100 m² корисног простора трговине на мало;
- једно паркинг место на користан простор за 8 столица угоститељског објекта;
- хотелијерска установа: 1ПМ/2 - 10 кревета у зависности од категорије;
- производни, магацински и индустријски објекат: 1ПМ/на 200m² корисног простора и обавезно обезбедити простор за смештај теретних возила;
- једно паркинг место на користан простор за 30 гледалаца позоришта или биоскопа;
- једно паркинг место на користан простор за 40 гледалаца спортске хале;
- основне и средње школе: 1ПМ/по учионици или 1ПМ/на 10 запослених радника
- дечја установа: 2ПМ/по групи
- здравствене: 1ПМ/на сваког лекара или 1ПМ/на 5 запослених.

Паркинге за транспорта возила предвидети у оквиру парцеле.

Паркирање у радној зони се планира у оквиру припадајућих парцела.

Положај објеката 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 објеката на њој,
- удаљеношћу у односу на друге објекте на парцели

Грађевинска линија је линија до које је дозвољена:

- изградња нових објеката
- доградња постојећих објекта
- Грађевинска линија може да се поклапа са регулационом линијом на грађевинској парцели или се налази на одређеном растојању које је дефинисано на графичком прилогу Карта урбанистичке регулације.
- За објекте који имају индиректну везу са јавним путем преко приватног пролаза грађевинска линија се утврђује у односу на границу приватног пролаза. Удаљеност од границе пролаза усклађује се претежном удаљеношћу грађевинске линије у тој урбанистичкој зони и не може износити мање од 3,0 м.
- За објекте у обухвату постојећих важећих или простора планираних за израду нових планова детаљне регулације, грађевинска линија дефинише се тим плановима.
- Уколико постојећи објекат делом излази испред планом дефинисане грађевинске линије, а уколико не омета јавну површину (регулациону линију), саобраћајну прегледност или суседа на планираној грађевинској линији, могуће га је реконструисати, адаптирати и санирати. Доградња је могућа само иза планом дефинисане грађевинске линије.
- За све објекте који залазе у планирану регулацију улица (регулациону линију) није дозвољена реконструкција или доградња већ само текуће одржавање, санација и адаптација и то до привођења земљишта намени. Тачне координате преломних тачака регулационе линије ће се успоставити на основу овереног топографско-катастарског плана, а кроз израду локацијских услова или кроз израду урбанистичко-техничких докумената за спровођење планских докумената.
- Подземна грађевинска линија може се утврдити и у појасу између регулационе и грађевинске линије, као и у унутрашњем дворишту изван габарита објекта, ако то не представља сметњу у функционисању објекта или инфраструктурне и саобраћајне мреже.

Индекси

Индекс заузетости

Индекс заузетости парцеле представља однос габарита хоризонталне пројекције објекта и укупне површине грађевинске парцеле, изражен у процентима.

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 етаже, 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 етаже, 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 оградe и капије буду на грађевинској парцели која се ограђује.
- Зидана непрозирна ограда између парцела подиже се до висине 1,50 m уз сагласност суседа, тако да стубови оградe буду на земљишту власника оградe.
- 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 оградe буду на земљишту власника оградe.
- Врата и капије на уличној оградe не могу се отварати 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.

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.

Правила грађења за остале намене

СТАНОВАЊЕ ВЕЋИХ ГУСТИНА од 150 - 250 СТ/ХА

УРБАНИСТИЧКА (ПОД)ЦЕЛИНА	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 :	<p>за слободностојећи објекат:</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ 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
	<p>за двојни:</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ породични стамбени и стамбено-пословни објекат је 4.0 ара (2 x 2.0 ара)
	<p>за објекте у прекинутом низу:</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ породични стамбени и стамбено-пословни објекат је 3.0 ара ■ вишепородични стамбени и стамбено-пословни објекат је 5.0 ара
	<p>за објекте у непрекинутом низу:</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ породични стамбени и стамбено-пословни објекат је 1.5 ара ■ 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 :	60%	<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 (графички прилог „КАРТА УРБАНИСТИЧКЕ РЕГУЛАЦИЈЕ“).</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"> • <u>За објекте спратности до П+3 (четири надземне етаж) је 3,5м</u> • За објекте спратности П+4 (пет надземних етажа) 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 етаж,</p> <p>осим у блоку оивиченом улицама Бана Милутина, Цара Душана и дечијим вртићем, где је максимално По + П + 4 - пет надземних етажа</p> <hr/> <p>висина назитка поткровне етаж износи максимално 1,6 м , рачунајући од коте пода поткровне етаж до висине кровног венца.</p> <hr/> <p>дозвољена је изградња подрумске или сутеренске етаж, уколико не</p>

	постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе
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. - <u>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 парпетом минималне висине од 1,80м или фиксни "стаклени зидови" (стаклене призме) за нужно осветљење просторија.</u>
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
	- Приликом пројектовања придржавати се важећих прописа и

Остала правила:	<p>норматива за пројектовање ове врсте објеката и прописа за стабилност објеката.</p> <p>- На постојећим изграђеним парцелама, које су мање од прописаних дозвољена је реконструкција, доградња или замене објеката до највећег дозвољеног степена заузетости. Могућа је промена намене из стамбене у пословну.</p>
------------------------	---

Остали услови

- Исправка граница суседних катастарских парцела, спајање суседних катастарских парцела истог власника, спајање суседних парцела на којима је исто лице власник или дугорочни закупцац на основу ранијих прописа, као и образовање већег броја грађевинских парцела према планираној или постојећој изграђености односно планираној или постојећој намени грађевинске парцеле, врши се на основу елабората геодетских радова.
- Елаборат геодетских радова израђује се у складу са прописима о државном премеру и катастру.

5. Усклађеност планиране изградње и уређења парцеле са планом

У складу са чл.10 Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем ("Сл. гласник РС", бр. 68/2019), ако надлежни орган увидом у плански документ, утврди да захтев није у складу са тим документом, не прибавља документацију од органа надлежног за послове државног премера и катастра, већ издаје локацијске услове у којима се констатује да није могуће дозволити градњу у складу са поднетим захтевом.

Увидом у плански документ у чијем се обухвату налазе предметне кат. парцеле, установљено је да планирана изградња на кат. парцелама бр.431/10 и 431/144 обе у КО Пожега, није у складу са Планом генералне регулације Пожега („Службени лист Општине Пожега“, бр.5/15, 7/16, 2/17, 14/18, 13/21 и 15/21-испр.грешке).

На кат. парцели бр.431/10 КО Пожега изграђен је стамбени објекат спратности П+0, а на кат. парцели бр.431/144 КО Пожега помоћни објекат исте спратности. Увидом у захтев и ИДР утврђено је да се ради о доградњи, реконструкцији и надзиђивању постојећег помоћног објекта спратности П+0 који прелази у спратност П+1 и остварује се веза са постојећим стамбеним објектом изграђеним на кат. парцели бр.431/10 који задржава своје габарите и спратност. Извођењем планираних радова којима се израђује нови простор ван постојећих габарита објеката, као и надзиђивањем постојећег помоћног објекта, добија се јединствена грађевинска и функционална целина и третира се као слободностојећи објекат, планиране спратности од П+0 до П+1.

Законом о планирању и изградњи члан 53а, локацијски услови се могу издати и за више катастарских парцела, уз обавезу инвеститора да пре издавања употребне дозволе изврши спајање тих парцела у складу са овим законом.

Правилима грађења ПГР-а дефинисан је максимални индекс заузетости од 60%. У обрачун коефицијената улазе постојеће и планиране површине. Укупна површина кат. парцела бр.431/10 и бр.431/144 обе у КО Пожега износи 359,00м² што значи да се за предметну површину уз максимални индекс заузетости од 60%, може одобрити изградња од укупно БРГП 215,40 м², а у Главној свесци ИДР исказана је укупна БРГП од 248,25м², што је више од дозвољеног.

Најмање дозвољено растојање основног габарита (без испада) новог објекта и линије суседне грађевинске парцеле, за слободностојеће објекте спратности до П+3 (четири надземне етаже) је 3,5м. У Ситуацији Идејног решења, објекат је лоциран на међи са суседним кат. парцелама бр.431/11 и 431/57 обе у КО Пожега, те се грађевинска дозвола не може исходovati осим уз сагласност власника или корисника парцеле.

Планом је дефинисано да уколико је објекат на мањој удаљености од границе суседне парцеле, од планом прописане (у овом случају објекат је на међи), 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. ИДР пројектовани су отвори на стамбеним просторима и то на дневном боравку у приземној етажи и на соби (спавање, рад) на етажи првог спрата.

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. Планирани објекат је вишеводни и две олучне хоризонтале прелазе на суседне парцеле, а олучне вертикале нису приказане.

Из наведених разлога на основу ових локацијских услова не може се приступити грађењу објекта нити се може приступити изради Пројекта за грађевинску дозволу у складу са подзаконским актом којим се уређује садржина техничке документације према класи и намени објекта и не може се поднети захтев за издавање грађевинске дозволе.

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, у новом посебном поступку за издавање локацијских услова.

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.

Обрадио/ла : Д. Стефановић, дипл.инж.арх.

Руководилац,

Мирјана Вајовић, дпп