

# РЕПУБЛИКА СРБИЈА

## Општина Пожега

### Општинска управа

Одељење за урбанизам, грађевинарство,

стамбено-комуналне послове и

заштиту животне средине

03 број 350–93/2019

ROP-POZ-8977-LOC-1/2019

11.04.2019. године

### П о ж е г а

Одељење за урбанизам, грађевинарство, стамбено - комуналне послове и заштиту животне средине Општинске управе Пожега, решавајући по захтеву Општине Пожега, [REDACTED], који је поднет преко пуномоћника Богићевић Славољуба из Ариља, [REDACTED], на основу члана 53а став 1 Закона о планирању и изградњи („Сл.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 и 83/18), члана 2 став 9 Уредбе о локацијским условима („Сл.гласник РС“ број 35/2015, 114/2015 и 117/2017) и Плана генералне регулације Пожеге („Службени лист општине Пожега“ бр.5/15, 7/16, 2/17 и 14/18) издаје

### ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ о немогућности изградње вишепородичног стамбено-пословног објекта П+5+Пк на кат. парцели број 393/1 КО Пожега

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

- Према подацима који су јавно доступни на сајту Републичког геодетског завода, катастарска парцела бр.393/1 КО Пожега је површине 2447м<sup>2</sup>, имаоц права на парцели је Општина Пожега.
- Званични подаци за локацију од надлежног РГЗ - Службе за катастар непокретности Пожега нису прибављани.

#### 2. Подаци о класи и намени објекта

- Према Захтеву за издавање локацијских услова и Главној свесци Идејног решења, планирани објекат *припада класи Издвојене и остале стамбене зграде са више од три стана у којима су станови намењени за стално становање или за повремено боравак, преко 2000м<sup>2</sup> или П+4+Пк (ПС), класификациони број 112222, категорија В (захтевни објекти).*

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

- Предметна локација се налази у простору обухваћеним Планом генералне регулације Пожеге („Службени лист Општине Пожега“, бр. 5/15 и 7/16), а у оквиру **Целине Ц0 - подцелина Ц 0.11.2 – становање високих густина од 250 ст/ха са централним функцијама.**

#### ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

##### ОПШТИ УСЛОВИ ГРАЂЕЊА ЗА ЦЕЛИНУ Ц0

- Дозвољена намена – централне функције са породичним и вишепородичним становањем
- 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, отпаднима 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 ЦО.
- Дозвољена је изградња и више подземних нивоа уколико дозвољавају геомеханички и хидротехнички услови, али изградња подземних етажа није обавезујућа.
- Међусобна удаљеност објеката у прекинутом низу износи 1/2 висине вишег објекта (висина до кровног венца). Удаљеност се може смањити на 1/4 ако објекти на наспрамним бочним фасадама не садрже наспрамне отворе на просторијама за становање (као и атељеима и пословним просторијама)
- Уколико се ради о прекинутом низу удаљеност од границе суседне парцеле је минимално 2.5м, а за објекте спратности По+П+3 и више, ова удаљеност је<sup>2</sup>

минимално 4.0м. Мања удаљеност од предвиђене планом могућа је уз сагласност корисника суседне парцеле

- Није дозвољено отварање фасадних отвора на калканском зиду на бочним суседним парцелама, осим у оквиру светларника, код објеката у низу
- За изграђене објекте чија међусобна удаљеност износи мање од 3.0м, реконструкција се може вршити само у постојећим габаритима објекта уз реконструкцију, адаптацију постојећег таванског простора, без наспрамних отвора према суседном објекту и уколико просторије у адаптираном таванском простору испуњавају техничке прописе и нормативе за планирану намену
- Доградња постојећих објеката може се вршити до утврђеног максималног дозвољеног индекса заузетости грађевинске парцеле, уз поштовање утврђених међусобних удаљености објеката на сопственој и суседним парцелама, удаљености од регулационе линије и граница суседних парцела у складу са условима грађења објеката
- На истој грађевинској парцели могућа је изградња и других објеката у функцији основног објекта (гараже, инфраструктурни објекти и сл.)
- Приступ парцели остварити са јавне саобраћајнице или приватног пролаза а у складу са условима за приступ на јавну саобраћајну мрежу
- Паркинг простор за кориснике објекта решавати у оквиру парцеле, у складу са условим прикључка на јавну саобраћајницу.
- Грађење објеката у зони у погледу архитектонског обликовања вршити у складу са планираном наменом, уз примену боја, архитектонских и декоративних елемената у обликовању фасада на начин којим ће објекат у простору и окружењу образовати усаглашену, естетски обликовану целину.
- Приликом изградње нових објеката, независно од њихове намене, водити рачуна о заштити суседних објеката у конструктивном смислу и у смислу не угрожавања услова живљења на суседним парцелама и парцелама у непосредном окружењу
- У циљу заштите суседних објеката, гледано и кроз однос према простору суседних парцела, планирани објекти, као и њихови најистуренији делови својим положајем не смеју прелазити границу суседних парцела
- Посебан услов који важи за све целине односи се на услове одлагања отпада. Како се ради о зони градског центра, није планирано постављање контејнера и других простора за одлагање смећа, већ овај проблем треба решити посебним режимом - увођењем временски ограниченог и прецизираног термина прикупљања смећа од стране надлежног комуналног предузећа.
- Минимални степен комуналне опремљености подразумева обезбеђен излаз на јавни пут, капацитет паркирања, прикључење на електроенергетску мрежу, систем водовода и канализације, обезбеђено сакупљање и евакуација комуналног отпада.
- Планирани објекти своје потребе за стационирањем возила решавати 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 м<sup>2</sup> корисног простора; односно 1ПМ по пословној јединици уколико је њена површина мања од 70м<sup>2</sup>
  - трговина на мало: 1ПМ на 100 м<sup>2</sup> корисног простора
  - угоститељство: 1ПМ на два стола са по четири столице, или 1ПМ/на један сто за угоститељски објекат 1.катогије
  - хотелијерска установа: 1ПМ/на користан простор за 10 кревета или 1ПМ/на 3 лежаја за хотел 1.катогије
  - производни, магацински и индустријски објекат: 1ПМ/на 200м<sup>2</sup> 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 за управно и 2,3x6,0 за подужно паркирање) су полазни геометријски стандард у планирању и пројектовању паркиралишта за путничке аутомобиле.
- Зеленило стамбених зона вишепородичног становања треба да обухвати 20-50% укупне површине блока.

УРБАНИСТИЧКА ЦЕЛИНА		Ц 0.11
УРБАНИСТИЧКА ПОДЦЕЛИНА		Ц 0.11.2
ДОЗВОЉЕНА НАМЕНА		ГРАДСКИ ЦЕНТАР - СТАНОВАЊЕ ВИСОКИХ ГУСТИНА ОД 250 ст/ха СА ЦЕНТРАЛНИМ ФУНКЦИЈАМА
ИНДЕКС ИСКОРИШЋЕНОСТИ ЗЕМЉИШТА		макс 60%
СПРАТНОСТ ОБЈЕКТА		-минимално По+П+1+Пк - максимално По+П+6
ТИП ИЗГРАДЊЕ		-ОБЈЕКТИ У ПРЕКИНУТОМ НИЗУ -МОГУЋЕ ФОРМИРАЊЕ КОМПЛЕКСА
МИНИМАЛНА ВЕЛИЧИНА ПАРЦЕЛЕ		- ЗА ОБЈЕКТЕ У ПРЕКИНУТОМ НИЗУ ЈЕ 6 ари
МИНИМАЛНА ШИРИНА ФРОНТА		- ЗА ОБЈЕКТЕ У ПРЕКИНУТОМ НИЗУ ЈЕ 19м
ПОЛОЖАЈ ГРАЂЕВИНСКЕ ЛИНИЈЕ		ПРЕМА ГРАФИЧКОМ ПРИЛОГУ „КАРТА УРБАНИСТИЧКЕ РЕГУЛАЦИЈЕ“

#### ПОСЕБНИ УСЛОВИ ГРАЂЕЊА ЗА ОБЈЕКТЕ ПОСЛОВАЊА

УРБАНИСТИЧКА ЦЕЛИНА		Ц 0
ДОЗВОЉЕНА НАМЕНА		ГРАДСКИ ЦЕНТАР - СТАНОВАЊЕ ВИСОКИХ ГУСТИНА ОД 250 ст/ха СА ЦЕНТРАЛНИМ ФУНКЦИЈАМА ПОСЛОВАЊЕ
ИНДЕКС ИСКОРИШЋЕНОСТИ ЗЕМЉИШТА		60% (0,60)
ИНДЕКС ИЗГРАЂЕНОСТИ		1,80
ПОЛОЖАЈ ОБЈЕКАТ НА ПАРЦЕЛИ		Новопланирани објекти се постављају у оквиру дефинисаних грађевинских линија. Најмање дозвољено растојање основног габарита (без испада) новог објекта и линије суседне грађевинске парцеле је 2,50 m. Растојање може бити и другачије, у складу са прибављеном сагласности власника суседне катастарске парцеле, односно у сагласности са противпожарним условима ако се издају за ту врсту објекта.
СПРАТНОСТ ОБЈЕКТА		максимално По+П+2 Дозвољена је изградња подрумске или сутеренске етаже уколико не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе.
УРЕЂЕЊЕ ЗЕЛЕНЕ ПОВРШИНЕ		Минимално 20% површине грађевинске парцеле уредити зеленим површинама.
ТИП ИЗГРАДЊЕ		Слободностојећи објекти Објекти у низу
МИНИМАЛНА ВЕЛИЧИНА ПАРЦЕЛЕ		При новој парцелацији поштовати минималну површину парцеле од 5 ари. Постојеће парцеле мање површине могу се задржати уз поштовање датих урбанистичких параметара.
МИНИМАЛНА ШИРИНА ФРОНТА		је 12 m
УСЛОВИ ЗА ПОСТОЈЕЋЕ		Постојећи објекти могу се реконструисати, адаптирати и

ОБЈЕКТЕ	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 намени
	Постојећи објекти који делом задиру у планирану грађевинску линију, задржавају се уз услов да се доградња врши у складу са грађевинском линијом.
ПОЛОЖАЈ ГРАЂЕВИНСКЕ ЛИНИЈЕ	Према графичком прилогу „КАРТА УРБАНИСТИЧКЕ РЕГУЛАЦИЈЕ“
ЗАШТИТА ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ	Обавезно је спровођење поступка процене утицаја за пројекат /објекат/ који је на листи објеката за које је обавезна процена утицаја или ако надлежни орган одлучи за пројекат који је на листи пројеката за које се може захтевати процена утицаја на животну средину, на основу Уредбе Владе РС о утврђивању листа.
ПАРКИРАЊЕ	Паркирање обезбедити у оквиру парцеле. На 70 m <sup>2</sup> пословног простора обезбедити једно паркинг место. Уколико је пословни простор мање површине, по једном објекту пословања обезбедити једно место за паркирање

#### 4. Услови изградње

- Идејно решење „СТАМБЕНО-ПОСЛОВНА ЗГРАДА 2 (Пр+5+Пот)“ на кат. парцели број 393/1 КО Пожега, угао улица Карађорђева и Змајева, није урађено у складу са правилима изградње и уређења који су дефинисани Планом генералне регулације Пожеге, и то:

- положај планираног објекта није у складу са планом, јер је према приложеној ситуацији растојање између постојећег и планираног објекта 5м, што је недовољно, јер се на постојећем објекту на западној фасади налазе отвори просторија за становање (дневна соба, вишенаменска соба, трпезарија, кухиња, спаваћа или радна соба). У том случају, потребно је обезбедити растојање између два објекта које износи 1/2 висине вишег објекта (висина до кровног венца),

- нема довољно паркинг места на локацији (према приложеном ИДР - ситуацији у пројекту, тренутно се на локацији планира 33 паркинг места). Сходно броју и врсти посебних делова објеката (станава и пословних простора), за планирани објекат потребно је обезбедити минимално 26 паркинг места, док је за већ изграђени стамбено-пословни објекат П+4 потребно обезбедити 60 паркинг места (која су, према пројекту за издавање грађевинске дозволе, обезбеђена у оквиру вишетажне монтажне гараже на истој локацији), што износи укупно 86 паркинг места.

- не може се одобрити изградња новог стамбено-пословног објекта без изградње вишетажне гараже која би обезбедила потребна паркинг места првенствено за постојећи вишепородични стамбено-пословни објекат П+4, па затим, уколико је могуће, и за планирани вишепородични стамбено-пословни објекат П+5+Пк. Постојећи објекат не може добити употребну дозволу, док се за исти не обезбеди потребан број паркинг места,

- није обезбеђено место за контејнер комуналног отпада (да буде доступно за комунално возило),

- у захтеву за издавање локацијских услова наведена је класификација објекта Издвојене и остале стамбене зграде са више од три стана у којима су станови намењени за стално становање или за повремено боравак, преко 2000м<sup>2</sup> и П+4+Пк (ПС), класификациони број 112222, процентуално учешће 100%, **а треба** Издвојене и остале стамбене зграде са више од три стана у којима су станови намењени за стално становање или за повремено боравак, преко 2000м<sup>2</sup> и П+4+Пк (ПС), класификациони број 112222, процентуално учешће 85,71% и Трговачки центри, зграде са продавницама, робне куће, издвојене продавнице, апотеке и бутици, сајамске хале, простори за аукције и изложбе, затворене пијаци, сервисне станице за моторна возила и сл., преко 400м<sup>2</sup> и П+1, класификациони број 123002, процентуално учешће 14,29%,

- Идејно решење није урађено на ажурном КТ плану, већ је коришћен<sup>5</sup>

катастарско-топографски план из 2017.године, који је снимљен пре изградње постојеће вишепородичне стамбено-пословне зграде П+4. За изградњу новог објекта, потребно је прибавити ажуран КТ план, на коме мора бити снимљен постојећи вишепородични објекат,

- Приложено Идејно решење – Пројекат архитектуре је оверено лиценцом одговорног пројектанта 310, која покрива израду архитектонских пројеката једноставних индивидуалних објеката до 300м<sup>2</sup>, па је потребно ИДР оверити одговарајућом лиценцом у складу са Законом,

- У главној свесци није наведена права површина парцеле (пермутовани бројеви),

- У ИДР – Пројекту архитектуре не постоји графички прилог – Основа приземља,

- При пројектовању планираног објекта, у свему испоштовати Правилник о условима и нормативима за пројектовање стамбених зграда и станова (Сл.гласник РС бр.58/2012, 74/2015 и 82/2015).

- **Сходно горе наведеном, нису испуњени услови за грађење у складу са поднетим захтевом, па се планирани радови (изградња вишепородичне стамбено-пословне зграде) према приложеном идејном решењу не могу одобрити.**

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

#### **5. Поука о правном средству**

- На издате локацијске услове може се поднети приговор надлежном општинском већу, преко првостепеног органа, у року од три дана од дана достављања локацијских услова.

Обрадила: Мирјана Вајовић, дпп

РУКОВОДИЛАЦ,  
Нада Красић, дпп