

РЕПУБЛИКА СРБИЈА

Општина Пожега

Општинска управа

Одељење за урбанизам, грађевинарство,

стамбено-комуналне послове и

заштиту животне средине

03 број 350–139/2019

ROP-POZ-15880-LOC-1/2019

17.06.2019. године

П о ж е г а

Одељење за урбанизам, грађевинарство, стамбено - комуналне послове и заштиту животне средине Општинске управе Пожега, решавајући по захтеву Папић Предрага из Пожеге, [REDACTED], који је поднет преко пуномоћника Павловић Ђорђа из Пожеге, [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, 83/18 и 31/19), 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 реконструкције, промене намене и доградње постојећег стамбеног објекта у пословну зграду П+3 на катастарским парцелама број 250/15 и 250/5 КО Пожега

1. Подаци о катастарској парцели/локацији

- Према документацији која је поднета уз предметни захтев, обухваћене кат. парцеле се воде на следећи начин:

– према Копији плана катастарске парцеле и Препису листа непокретности бр.1461 КО Пожега број 953-1/2019-114 од 23.05.2019.године, **кат. парцела бр.250/15 КО Пожега** се према врсти земљишта води као градско грађевинско земљиште, док се по култури и класи води као земљиште под зградом-објектом у површини од 125м² (породична стамбена зграда – П+1, објекат има одобрење за градњу) и остало вештачки створено неплодно земљиште у површини од 121м². Укупна површина предметне кат. парцеле 246м². Власник парцеле и објекта је Папић Предраг (Радован) из Пожеге, [REDACTED].

– према Копији плана катастарске парцеле и Препису листа непокретности бр.1470 КО Пожега број 953-1/2019-118 од 28.05.2019.године, **кат. парцела бр.250/5 КО Пожега** се према врсти земљишта води као градско грађевинско земљиште, док се по култури и класи води као земљиште под зградом-објектом у површини од 117м² (породична стамбена зграда П, објекат има одобрење за градњу) и остало вештачки створено неплодно земљиште у површини од 159м². Укупна површина предметне кат. парцеле 276м². Сувласници катастарске парцеле су Васиљевић Добрила (Миодраг) из Пожеге, [REDACTED], са обимом удела 119/276, Васиљевић Драган (Јеремија) из Пожеге, [REDACTED], са обимом удела 119/276 и Папић Предраг (Радован) из Пожеге, [REDACTED], са обимом удела 38/276. Сувласници на објекту су Васиљевић Добрила (Миодраг) из Пожеге, [REDACTED], са обимом удела ½ и Васиљевић Драган (Јеремија) из Пожеге, [REDACTED], са обимом удела ½.

2. Подаци о класи и намени објекта

- Према Захтеву за издавање локацијских услова и Главној свесци Идејног решења, планирани објекат *припада следећим класама:*

- *Пословне зграде – за пословне, административне и управне сврхе, до 400м² и П+2, категорије Б (мање захтевни објекти), класификациони број 122011,1*

процентуално учешће 50,85%.

- Остале зграде за краткотрајни боравак – преноћишта за омладину (хостели), до 400м² и П+2, категорије Б (мање захтевни објекти), класификациони број 121201, процентуално учешће 49,15%.

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, 7/16, 2/17 и 14/18), у оквиру целине Ц0 - подцелина Ц 0.1 – 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, 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 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 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 решавају у оквиру своје грађевинске парцеле, било у гаражи у склопу самог објекта, као самосталан објекат или на слободном делу парцеле. Број места за паркирање путничких возила одредити према нормативима:

- становање: 1 ППМ/ на 1 стан

- пословање, администрација, услуга и сл.: 1 ППМ на 70 м² корисног простора; односно 1 ППМ по пословној јединици уколико је њена површина мања од 70 м²

- трговина на мало: 1 ППМ на 100 м² корисног простора

- угоститељство: 1 ППМ на два стола са по четири столице, или 1 ППМ/на један сто за угоститељски објекат 1. категорије

- хотелијерска установа: 1 ППМ/на користан простор за 10 кревета или 1 ППМ/на 3 лежаја за хотел 1. категорије

- производни, магацински и индустријски објекат: 1 ППМ/на 200 м² корисног простора и обавезно обезбедити простор за смештај теретних возила.

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 м. 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 ОБЈЕКАТА	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 ОБЈЕКТЕ	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 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 ² 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 „Реконструкције и доградње – Пословне зграде – зграде које се употребљавају у пословне сврхе 122011 и Остале зграде за краткотрајни боравак – зграде за одмор – 121201, спратности П+3, к.п.бр.250/15 КО Пожега и к.п.бр.250/5 КО Пожега“ није урађено у складу са правилима изградње и уређења важећег плана.

Наиме, 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 (што је овде случај), за њега важе посебни услови грађења за пословање, дати у табели, на нивоу читаве целине центра ЦО.

- Премашена је планирана спратност - максимална спратност пословних објеката је П+2;

- Постојећи објекат се налази на једној парцели (кат. парцела бр.250/15 КО Пожега), и планирана доградња према ИДР се налази на истој парцели. Међутим, у ИДР су урбанистички параметри (индекси заузетости и изграђености) рачунати на површину већу него што је површина кат. парцеле бр.250/15 КО Пожега, па изражени индекси нису тачни – индекси и остали услови дефинисани планом за предметну локацију се морају рачунати на стање парцела према подацима из катастра;

- Из приложеног решења се види намера инвеститора да изврши препарцелацију и да основној кат. парцели „придода“ 38m² од кат. парцеле бр.250/5 КО Пожега. Планирана препарцелација није у складу са планом, јер је истом предвиђено даље смањивање парцеле породичног становања која је и у фактичком стању мања од минималне парцеле за ту намену. Минимална парцела за двојни објекат породичног становања је 4 ара (2×2ара), док је за слободностојећи објекат породичног становања минимална парцела 3 ара;

- У захтеву и ИДР није дата одговарајућа класификација (наведене класификационе ознаке се односе на објекте до П+2);

- Имајући у виду положај постојећег објекта на парцели, за свако планирано излажење из габарита и волумена објекта, потребно је прибавити сагласност помеђара према чијој је заједничкој међи објекат изграђен ближе него што је минимално дозвољено планом.

- Сходно горе наведеном, нису испуњени услови за грађење у складу са поднетим захтевом, па се планирани радови (реконструкција, промена намене, доградња и надградња постојећег породичног стамбеног објекта – у пословни објекат П+3) 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