

РЕПУБЛИКА СРБИЈА



Општина Пожега

Општинска управа

Одељење за урбанизам, грађевинарство,

стамбено-комуналне послове и

заштиту животне средине

03 број 350–132/2020

ROP-POZ-32509-LOCA-2/2020

01.06.2020. 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 **Маслаћ Милована** [REDACTED] који је поднет преко пуномоћника **Стевановић Добривоја** [REDACTED]

[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, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/19, 37/19-др. Закон и 9/20), члана 2. Став 9. Уредбе о локацијским условима («Сл.гл.РС» број 35/15, 114/15 и 117/17) и Плана генералне регулације Пожега («Службени лист општине Пожега» бр.5/15, 7/16, 2/17 и 14/18) издаје:

**ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ**

**о немогућности измене локацијских услова**

**за изградњу стамбено-пословног објекта спратности Су+П+2+Пк**

на катастарској парцели број 373/4 у КО Пожега

**1. ПОДАЦИ О КАТАСТАРСКОЈ ПАРЦЕЛИ / ЛОКАЦИЈИ:**

Место :	Пожега	К.О. : Пожега			
Потес:	Кат. пар.:	Лист неп.:	Површина:	Кат. култ. и класа:	Врста земљишта :
Суво поље	број 373/4	Број 4	6 а 56 м <sup>2</sup>	1) земљиште под објектом 73 м <sup>2</sup> 2) земљиште уз објекат 5 а 83 м <sup>2</sup>	Градско грађевинско земљиште

Предметна катастарска парцела је у државној својини, корисник Општина Пожега у обиму удела 1/1. Постоје забележбе о провођењу промене на име инвеститора.

На предметној катастарској парцели изграђен је један објекат без одобрења за градњу, чија намена није позната.

На предметној парцели нема евидентираних водова, а у непосредној близини парцеле постоје водови електроенергетске и гасоводне мреже.

- Наведени подаци су званични подаци Републичког геодетског завода – Службе за катастар непокретности Пожега, исказани у : Изводу из листа непокретности број 4 КО Пожега и Копији плана за катастарску парцелу број 373/4 КО Пожега, издатим 18.12.2019. године под бројем 952-04-145-18673/2019 и Копији катастарског плана водова издатим 10.12.2019. године од РГЗ – Одељење за катастар водова Ужице под бројем 956-01-307-11906/2019, који су прибављени у претходном поступку издавања локацијских услова.
- Нови званични подаци за локацију од надлежног РГЗ - Службе за катастар непокретности Пожега нису прибављани.

---

## 2. НАМЕНА, ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА НА ОСНОВУ ПЛАНСКОГ ДОКУМЕНТА :

---

- Катастарска парцела број 373/4 КО Пожега, налази се у оквиру градског урбанистичког подручја Пожеге, где су правила изградње и уређења локације прописана Планом генералне регулације Пожеге («Службени лист општине Пожега» бр.5/15, 7/16, 2/17 и 14/18).
- Према намени простора дефинисаној у Плану генералне регулације Пожеге, предметна локација припада урбанистичкој целини **Ц 0 – градски центар**, односно подцелини **Ц 0.12.2 - становање високих густина 250 ст/ха са централним функцијама**.

---

Претежна намена простора :	<b>становање високих густина 250 ст/ха са централним функцијама</b>
Друге намене :	Дозвољена је изградња пословних, пословно-стамбених, стамбено-пословних и стамбених објеката намењених породичном и вишепородичном становању под условима који важе за целину и подцелину
Максимални индекс заузетости :	<b>60% (0,60)</b>
Максимални индекс изграђености:	/
Максимална спратност :	По+П+5 (минимална По+П+2+Пк)
Положај објекта на парцели :	Међусобна удаљеност објекта 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.
Тип изградње :	Слободностојећи објекти
МИНИМАЛНА ВЕЛИЧИНА ПАРЦЕЛЕ	- ЗА СЛОБОДНОСТОЈЕЋИ ОБЈЕКАТ је 6 ари
МИНИМАЛНА ШИРИНА ФРОНТА	- ЗА СЛОБОДНО СТОЈЕЋИ ОБЈЕКАТ је 16м

---

---

Паркирање :

- Паркирање обезбедити у оквиру сопствене парцеле. За сваку стамбену јединицу обезбедити једно паркинг место. На 70 m<sup>2</sup> корисног простора банке, здравствене, пословне, образовне и административне установе обезбедити једно паркинг место. Уколико је пословни простор мање површине, по једном објекту пословања обезбедити једно место за паркирање. На 100 m<sup>2</sup> корисног простора трговине на мало обезбедити једно паркинг место.

---

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

---

**Грађевинске и регулационе линије су дате у графичком прилогу бр. 1 и морају се поштовати при пројектовању и изградњи објекта!**

---

#### ОПШТА ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

- **Грађевински елементи** (еркери, докати, балкони, улазне надстрешнице без стубова, надстрешнице и сл.) на нивоу првог спрата могу да пређу грађевинску, односно регулациону линију (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада), и то:
  - на делу објекта према предњем дворишту - 1,20 m, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 50% уличне фасаде изнад приземља;
  - на делу објекта према бочном дворишту претежно северне оријентације (најмањег растојања од 1,50 m) - 0,60 m, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 30% бочне фасаде изнад приземља;
  - на делу објекта према бочном дворишту претежно јужне оријентације (најмањег растојања од 2,50 m) - 0,90 m, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 30% бочне фасаде изнад приземља;
  - на делу објекта према задњем дворишту (најмањег растојања од стражње линије суседне грађевинске парцеле од 5 m) - 1,20 m, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 30% стражње фасаде изнад приземља.

#### 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.

---

### 3. ПОДАЦИ О КЛАСИ И НАМЕНИ ОБЈЕКТА

---

#### КЛАСИФИКАЦИЈА ДЕЛА БРОЈ 1

Класа објекта :	СТАМБЕНА ЗГРАДА СА ВИШЕ ОД ТРИ СТАНА
Категорија објекта :	Б (мање захтевни објекти)
Класификациона ознака :	112221
Процентуална заступљеност :	90,58 %

-  
-

#### КЛАСИФИКАЦИЈА ДЕЛА БРОЈ 2

Класа објекта :	ПОСЛОВНЕ ЗГРАДЕ
Категорија објекта :	Б (мање захтевни објекти)
Класификациона ознака :	122011
Процентуална заступљеност :	9,42 %

---

### 4. УСЛОВИ ИЗГРАДЊЕ ОБЈЕКТА

---

- **Идејно решење за изградњу стамбено-пословног објекта, спратности Су+П+2+Пк, на катастарској парцели број 373/4 КО Пожега, које је израдио „ГИТЕР“ д.о.о. Пожега, главни пројектант Добривоје Б. Стевановић д.г.и. [REDACTED], није урађено у складу са правилима изградње и уређења који су дефинисани Планом генералне регулације Пожеге («Службени лист општине Пожега» бр.5/15, 7/16, 2/17 и 14/18), и то:**

- На обе бочне стране објекта пројектовани су еркери, са дужином препуста 164,00 цм. Према правилима датим у Плану, а која су дата и у информацији о локацији која је издата од овог одељења 13.02.2019. године под бројем 03 број 350-36/19, дато је следеће правило:

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

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

- У предметном идејном решењу, дужина еркера је премашила максималну дужину дату Планом, а такође ни правило да укупна површина грађевинских елемената не може прећи 30% бочне фасаде изнад приземља није испоштовано. У овом случају, ширина еркера

улази у основни габарит објекта па се удаљења рачунају од њега и као таква не задовољавају услове из Плана.

- Према Плану, 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.

- Из свега наведеног, може се закључити да положај планираног објекта није у складу са Планом генералне регулације Пожеге («Службени лист општине Пожега» бр.5/15, 7/16, 2/17 и 14/18).

- Сходно горе наведеном, нису испуњени услови за грађење у складу са поднетим захтевом, па се планирана измена локацијских услова за изградњу стамбено-пословног објекта спратности Су+П+2+Пк на катастарској парцели број 373/4 КО Пожега, према приложеном измењеном идејном решењу не може одобрити.

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

#### НАПОМЕНА:

- За тражену измену локацијских услова за изградњу стамбено-пословног објекта, спратности Су+П+2+Пк, на катастарској парцели број 373/4 КО Пожега, урађени су ови локацијски услови о немогућности измене локацијских услова за градњу према приложеном измењеном идејном решењу, које није урађено у складу са Планом генералне регулације Пожеге («Службени лист општине Пожега» бр.5/15, 7/16, 2/17 и 14/18).

- Локацијски услови који су за ову катастарску парцелу раније издати од овог одељења под бројем 03 број 350-278/19 дана 06.02.2020. године, остају на снази и у складу са њима се може исходовати грађевинска дозвола (уз испуњење свих услова наведених у издатим локацијским условима).

#### **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.

#### **Обрађивач :**

Ивана Кораћ, маст.инж.арх.

#### **РУКОВОДИЛАЦ ,**

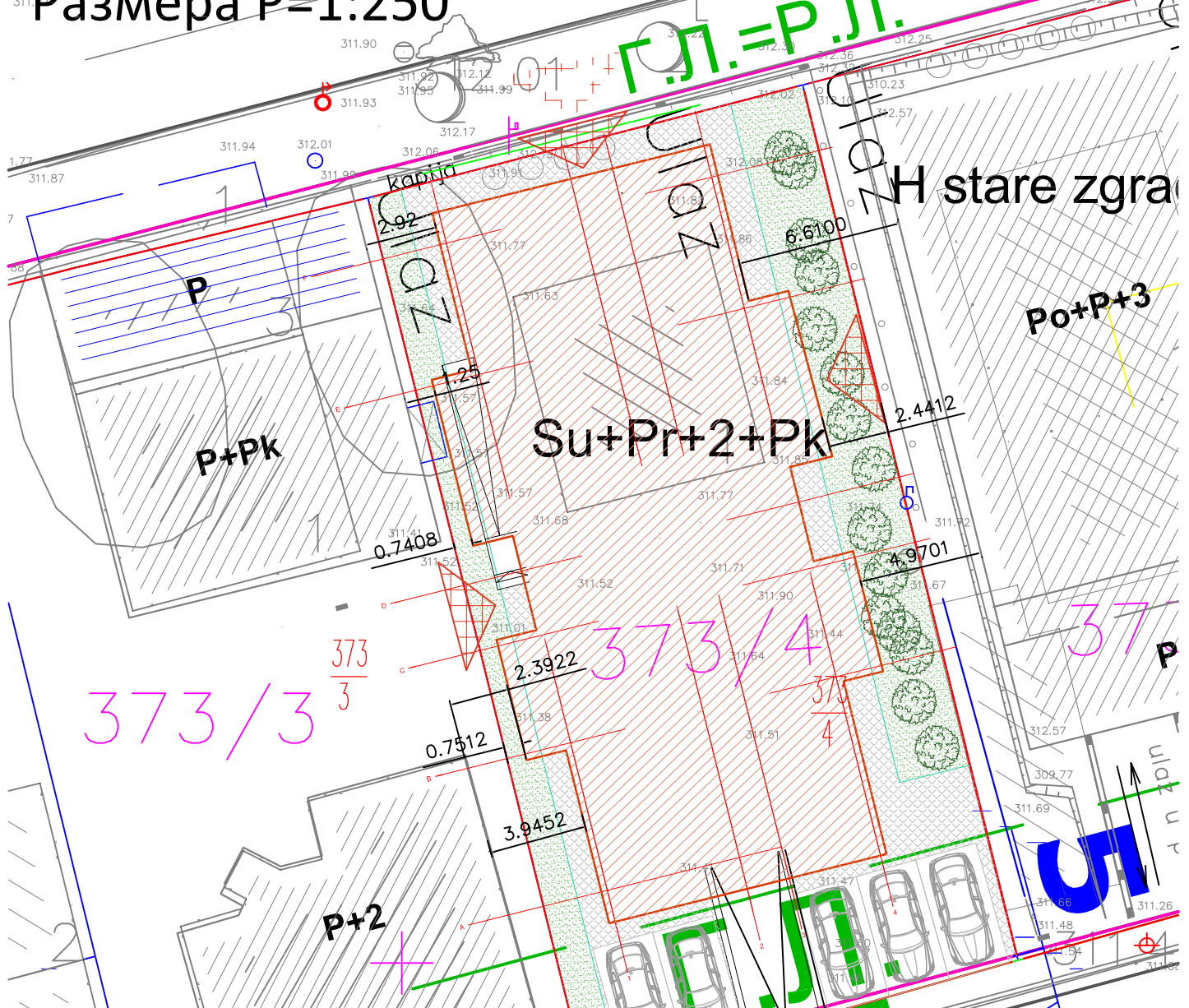
Нада Красић, д.п.п.

# ЛОКАЦИЈСКИ УСЛОВИ

## Графички прилог број 1

### Размера P=1:250

425  
Ulica Vojvode Mišića  
trotoar



373/3

373/4

37

Одељење за урбанизам, грађевинарство,  
стамбено-комуналне послове и заштиту животне средине

Општинска управа Пожега

03 број 350-132/2020

ROP-POZ-32509-LOCA-2/2020

од 01.06.2020. године

обрађивач:  
Ивана Кораћ, маст.инж.арх.

РУКОВОДИЛАЦ:  
Нада Красић, д.п.п.