

РЕПУБЛИКА СРБИЈА



Општина Пожега

Општинска управа

Одељење за урбанизам, грађевинарство,

стамбено-комуналне послове и

заштиту животне средине

03 број 350–133/2020

ROP-POZ-12143-LOC-1/2020

03.06.2020. 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 **Милице Варагић** [REDACTED] који је поднет преко пуномоћника Павловић Ђорђа [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 реконструкције и доградње објекта број 1 и изградње објекта број 2

на катастарској парцели број 25/4 КО Пожега

1. ПОДАЦИ О КАТАСТАРСКОЈ ПАРЦЕЛИ / ЛОКАЦИЈИ:

Место :	Пожега	К.О. : Пожега		
Потес:	Кат. пар.:	Површина:	Кат. култ. и класа:	Врста земљишта :
Варош	број 25/4	2 а 95 м ²	1) земљиште под објектом 41 м ² 2) земљиште под објектом 56 м ² 3) земљиште под објектом 25 м ² 4) земљиште под објектом 11 м ² 5) земљиште под делом објекта 2 м ² 6) земљиште уз објекат 160 м ²	Градско грађевинско земљиште

Предметна катастарска парцела је у сусвојини инвеститора и другог физичког лица.

На предметној катастарској парцели уписано је 5 објеката.

- Наведени подаци су јавно доступни подаци Републичког геодетског завода. Званични подаци за локацију од надлежног РГЗ - Службе за катастар непокретности Пожега нису прибављани.

На катастарско-топографском плану приказан је објекат број 1 да је прешао на суседну катастарску парцелу број 25/2 КО Пожега.

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

- Катастарска парцела број 25/4 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 0.6.1 - становање високих густина од 250 ст/ха са централним функцијама а део предметне катастарске парцеле се налази и у зони заштите комплекса посебне намене (Војни комплекс „ Петар Лековић“).**

Општи услови грађења за целину Ц0 гласи:

- 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
- 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

ПОСЕБНИ УСЛОВИ ГРАЂЕЊА ЗА ОБЈЕКТЕ ПОРОДИЧНОГ СТАНОВАЊА

Претежна намена простора :		ГРАДСКИ ЦЕНТАР - становање високих густина 250 ст/ха са централним функцијама
Друге намене :		<p>Дозвољена је изградња пословних, пословно-стамбених, стамбено-пословних и стамбених објеката намењених породичном и вишепородичном становању под условима који важе за целину и подцелину.</p> <p>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.</p>
Максимални индекс заузетости :	60%	<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>
Максимални индекс изграђености:	1,80	
Максимална спратност :		<p>По+П+2</p> <p>Дозвољена је изградња подрумске или сутеренске етаже уколико не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе.</p> <p>Висина надзетка поткровне етаже износи максимално 1,6 m рачунајући од коте пода поткровне етаже до висине кровног венца.</p>
Положај објекта на парцели :		<p>Новопланирани објекти се постављају у оквиру дефинисаних грађевинских линија.</p> <p>Најмање дозвољено растојање основног габарита (без испада) новог објекта и линије суседне грађевинске парцеле је за:</p> <ul style="list-style-type: none"> • слободностојеће објекте на делу бочног дворишта северне оријентације – 1,5 m • слободностојеће објекте на делу бочног дворишта јужне оријентације –

	<ul style="list-style-type: none"> 2,5 m • двојне објекте на бочном делу дворишта – 4,0 m • за објекте у прекинутом низу – 2,5 m <p>за први или последњи објекат у непрекинутом низу – 1,5 m</p>
	<p>Изузетно, уз прибављену сагласност власника суседне парцеле, објекат се може градити и на растојању од границе суседне парцеле које је мање од дозвољеног, али уз задржавање обавезе да растојање планираног објекта и изграђеног објекта на суседној парцели износи минимално 4,00 метра, или да ни један ни други објекат немају наспрамне отворе стамбених просторија али у том случају минимално удаљење између ова два слободностојећа објекта не може бити мање од 3,00 метра.</p>
Тип изградње :	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Затворени низ - Полузатворени низ ▪ Двојни објекти <p>Слободностојећи објекти</p>
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 <p>за објекте у непрекинутом низу: 1.5 ара</p>
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 <p>-за објекте у непрекинутом низу 5.0m</p>
УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДЊУ ДРУГОГ ОБЈЕКТА НА ПАРЦЕЛИ :	<p>Дозвољена је изградња другог објекта основне, компатибилне или пратеће намене у оквиру планираних урбанистичких параметара</p> <p>Минимална удаљеност слободностојећих објеката на истој парцели износи 1/2 висине вишег објекта.</p> <p>За објекте у дубини парцеле обавезно обезбедити прилаз ка јавној површини минималне ширине 2,5 m, одвојено од главног објекта или као пасаж главног објекта на парцели.</p> <p>По потреби се може захтевати и шири пролаз, ако је други објекат пословни па се за њега дефинишу противпожарни услови.</p> <p>Дозвољена је изградња једног помоћног објекта на парцели, приземне спратности</p>
Паркирање :	<ul style="list-style-type: none"> - Паркирање обезбедити у оквиру сопствене парцеле. За сваку стамбену јединицу обезбедити једно паркинг место.
УРЕЂЕЊЕ ЗЕЛЕНЕ ПОВРШИНЕ :	<ul style="list-style-type: none"> - Минимално 20% површине грађевинске парцеле уредити зеленим површинама
<p>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</p> <p>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</p>	

границу суседних парцела

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.

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.

3. ПОДАЦИ О КЛАСИ И НАМЕНИ ОБЈЕКТА

КЛАСИФИКАЦИЈА ОБЈЕКТА БРОЈ 1

Класа објекта :	СТАМБЕНА ЗГРАДА СА ДВА СТАНА
Категорија објекта :	А (незахтевни објекти)
Класификациона ознака :	112111
Процентуална заступљеност :	100,00 %

КЛАСИФИКАЦИЈА ОБЈЕКТА БРОЈ 2

Класа објекта :	СТАМБЕНА ЗГРАДА СА ЈЕДНИМ СТАНОМ
-----------------	----------------------------------

Категорија објекта :	А (незахтевни објекти)
Класификациона ознака :	111011
Процентуална заступљеност :	100,00 %

4. УСЛОВИ ИЗГРАДЊЕ ОБЈЕКТА

- Идејно решење за реконструкцију и доградњу објекта број 1 – стамбене зграде са два стана, спратности По+П+1+Пк и изградњу новог објекта - објекта број 3, стамбене зграде са једним станом, спратности П+1+Пк, на катастарској парцели број 25/4 КО Пожега, које је израдио „WORKROOM“ Пожега, главни пројектант Тијана М. Буквић, д.и.а. [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:

1) Идејним решењем предвиђена је изградња новог, трећег по реду објекта основне намене на парцели, спратности П+1+Пк. Планом је дефинисано да је дозвољена изградња **другог** објекта основне, компатибилне или пратеће намене у оквиру планираних урбанистичких параметара, и то тако да минимална удаљеност слободностојећих објеката на истој парцели износи 1/2 висине вишег објекта. Дакле, Планом није предвиђена изградња **трећег главног објекта на парцели**, већ максимално 2 главна и једног помоћног, и то на Планом дефинисаним удаљеностима. Такође, трећи главни објекат на парцели је пројектован на удаљености 1,57 м од границе са суседном катастарском парцелом број 25/5 КО Пожега. Планом је дефинисано најмање дозвољено растојање основног габарита (без испада) новог објекта и линије суседне грађевинске парцеле, које за **објекте у прекинутом низу** (пошто је објекат „залепљен“ за јужну границу парцеле) **износи 2,5 метра**.

Изузетно, уз прибављену сагласност власника суседне парцеле, објекат се може градити и на растојању од границе суседне парцеле које је мање од дозвољеног, али уз задржавање обавезе да растојање планираног објекта и изграђеног објекта на суседној парцели износи минимално 4,00 метра, или да ни један ни други објекат **немају наспрамне отворе стамбених просторија али у том случају минимално удаљење између ова два слободностојећа објекта не може бити мање од 3,00 метра.**

Поред тога, планирани објекат улази и у зону заштите комплекса посебне намене (Војни комплекс „Петар Лековић“).

- Идејним решењем предвиђена је и реконструкција и доградња објекта број 1 и претварање овог објекта и објекта број 2 у објекте у низу. Планом је предвиђено да се доградња постојећих објеката може 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.

Поред тога што се објекат не може дозиђивати како је у идејном решењу пројектовано до самог зида објекта број 2 већ се мора задржати на плану прописаном одстојању, такође овај објекат је на катастарско-топографском плану приказан тако да је **прешао границу суседне катастарске парцеле број 25/2 КО Пожега**. С тим у вези, доградња предметног објекта као ни реконструкција, не би се могле одобрити без претходног решавања имовинско-правног статуса објекта број 1.

- На ситуацији су приказана 4 паркинг места која нису рационално пројектована. Потребно је јасно приказати да ли се ради о паркинг или гаражним местима и пројектовати

их у складу са правилима струке, тако да се свако место може користити када су остала места попуњена.

- На ситуацији није приказан приступ грађевинској парцели. Грађевинска парцела мора имати **трајно решен саобраћајни приступ**, као један од услова за формирање грађевинске парцеле. Приступ парцелама које немају директан приступ са јавне саобраћајне површине – улице, пројектовати према правилима Плана а која су дата и у информацији по локацији и горе у тексту. Питање имовинских односа за приступ може се решавати до подношења захтева за грађевинску дозволу али се исти мора **графички приказати у идејном решењу** које је саставни део локацијских услова.

- Ситуација није рађена на катастарско-топографском плану, како је наведено у члану 40. Правилника о садржини, начину и поступку израде и начину вршења контроле техничке документације према класи инамени објекта (*«Сл.зл.РС» број 73/19*). Катастарско-топографски план је скалиран и померен из државног координатног система и као такав коришћен као подлога идејног решења. Такође, на катастарско-топографском плану приказано је да је објекат број 1 једним делом прешао границу суседне катастарске парцеле, а у идејном решењу то није приказано.

- У идејном решењу није потребно цртати унутрашњу функционалну организацију објекта који није предмет радова (објекат број 2), већ само спољни габарит. Нарочито уколико се иста не поклапа са оним што је дато у графици идејног решења који је саставни део локацијских услова по којем је објекат добио грађевинску дозволу, а објекат није предмет реконструкције.

- Из свега наведеног, може се закључити да положај планираних објеката није у складу са Планом генералне регулације Пожега (*«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 планирани радови на реконструкцији и доградњи објекта број 1 – стамбене зграде са два стана, спратности По+П+1+Пк и изградњи новог објекта - објекта број 3, стамбене зграде са једним станом, спратности П+1+Пк, на катастарској парцели број 25/4 КО Пожега, и према приложеном и идејном решењу не могу одобрити.

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

НАПОМЕНА:

Саставни део ових локацијских услова о немогућности градње је и графички прилог број 1 као и идејно решење за реконструкцију и доградњу и нову градњу на катастарској парцели број 25/4 КО Пожега, израђено од „WORKROOM“ Пожега, главни пројектант Тијана М. Буквић, д.и.а. [REDACTED] број техничке документације 13/2020-ИДР.

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 :

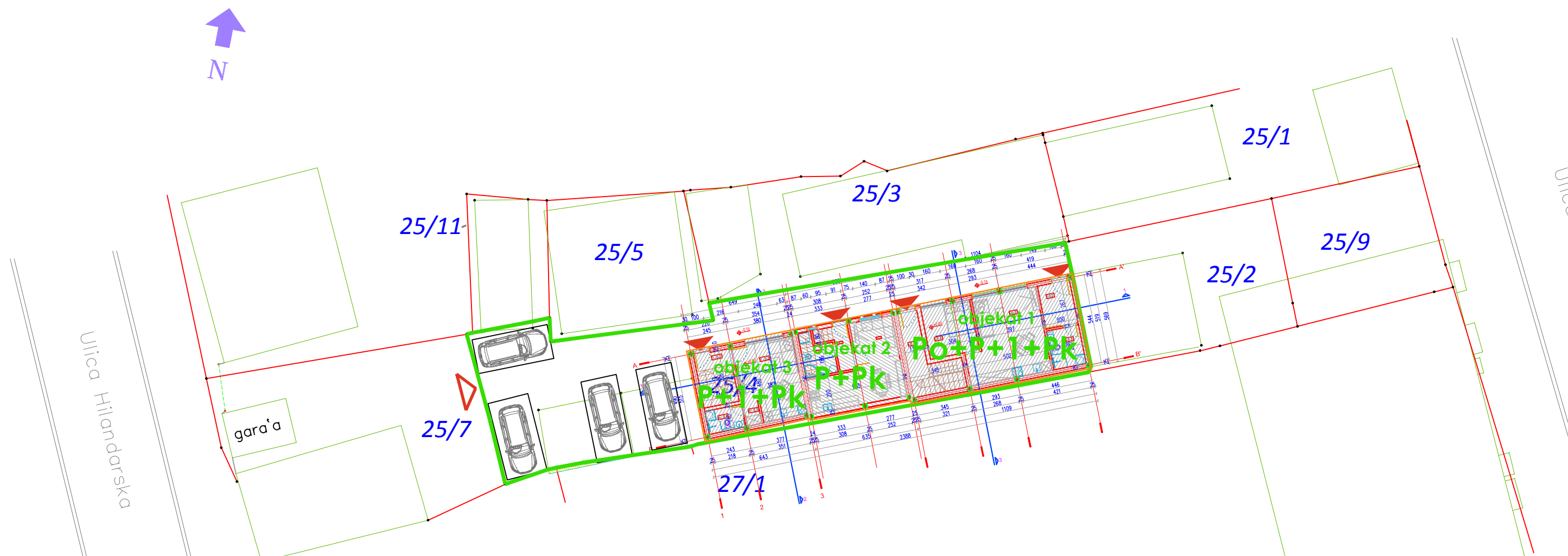
Ивана Кораћ, маг.инж.арх.

РУКОВОДИЛАЦ ,
Нада Красић, д.п.п.

ЛОКАЦИЈСКИ УСЛОВИ О НЕМОГУЋНОСТИ ГРАДЊЕ

Графички прилог број 1

Размера Р=1:200



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

Општинске управе Пожега

ОЗ број 350-133/20


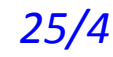
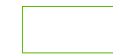

ROP-POZ-12143-LOC-1/2020

од 03.06.2020. године

Обрађивач:
Ивана Кораћ, маст.инж.арх.

РУКОВОДИЛАЦ:
Нада Красић, д.п.п.

LEGENDA

-  katastarska meja
-  broj kat. parcele
-  postojeći objekti
-  temelj za novi objekat