

РЕПУБЛИКА СРБИЈА



Општина Пожега

Општинска управа

Одељење за урбанизам, грађевинарство,
стамбено-комуналне послове и

заштиту животне средине

03 број 350-266/2021

ROP-POZ-19004-LOCH-2/2021

20.07.2021.године

П о ж е г а

Одељење за урбанизам, грађевинарство, стамбено - комуналне послове и заштиту животне средине Општинске управе Пожега, решавајући по усаглашеном захтеву инвеститора „СИМ ТРАНС ЛОГИСТИК“ ДОО из ██████████, улица ██████████ број ██████████ МБ: ██████████, ПИБ: ██████████, који је поднет преко пуномоћника Тијане Буквић из ██████████, ██████████ бб, ЈМБГ: ██████████ за издавање Локацијских услова за изградњу помоћног објекта – остава за машине и алат на катастарској парцели број 2976 КО Пожега, 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 9/2020), Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем («Сл.гл.РС» број 68/19) 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 помоћног објекта – остава за машине и алат на катастарској парцели број 2976 КО Пожега

Подаци о катастарској парцели/локацији

На основу електронски прибављених података из базе катастра непокретности Републичког геодетског завода, канцеларије за ИТ и е Управу Владе Републике Србије, од 20.07.2021.год.приложене Копије плана (приложене у претходном поступку ROP-POZ-19004-LOC-1/2021, број 953-1/2021-7 од 13.01.2021. год. у pdf формату) , Републичког геодетског завода – Службе за катастар непокретности Пожега:

- Катастарска парцела број 2976 КО Пожега, површине 2304 м² је, према врсти земљишта, земљиште у грађевинском подручја а према култури и класи, њива 1.класе у површини од 2304 м². Поменута кат.парцела се налази у приватном власништву предузећа „СИМ ТРАНС ЛОГИСТИК“ ДОО ██████████

Подаци о класи и намени објекта

Према Захтеву за издавање Локацијских услова, планирани објекат **припада :**

-класи зграда за смештај машина и алата, у процентуалној заступљености 100%, класификациони број 127141, категорије А.

Правила уређења и грађења на основу планског документа ПГР Пожеге

Према Плану генералне регулације Пожеге („Службени лист Општине Пожега“, број5/15, 7/16, 2/17 и 14/18), предметна катастарска пацела број 2976КО Пожега припада урбанистичкој целини **Ц 18 – становање средњих густина 60 – 150 ст/ха**. Правила грађења дефинишу се на основу Плана генералне регулације Пожеге („Службени лист Општине Пожега“, број5/15, 7/16, 2/17 и 14/18)и Правилника о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу („Службени гласник РС“ бр. 22/15).

Правила за изградњу и уређење

-Правилима грађења, уређују се дозвољене претежне и пратеће намене, минимална величина парцеле, постављање објекта у односу на регулацију и у односу на границе грађевинске парцеле, међусобна удаљеност објекта, висина или спратност објекта, изградња других објеката на истој грађевинској парцели, постављање оgrade, начин обезбеђивања приступа парцели, паркирање и гаражирање и др.

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 објеката

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 ПГР-а Пожега.

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. 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.

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.

Регулациона линија

- Регулациона линија је линија разграничења између површине одређене јавне намене и површине предвиђене за изградњу. Грађевинска линија је линија до које је дозвољена изградња нових и доградња постојећих објеката.

- У регулацији улица није дозвољена изградња објеката, изузев оних који спадају у саобраћајне, комуналне објекте и урбану опрему (надстрешнице јавног превоза, споменици, рекламни панои и сл.) и објеката и мреже јавне саобраћајне и комуналне инфраструктуре.

Услови и начин обезбеђивања приступа парцели

Приступ парцели по правилу треба да буде са јавног пута – улице, и то када парцела најмање једном својом страном директно излази на јавну површину, или индиректном везом са јавним путем, преко приватног пролаза.

Свака грађевинска парцела може имати један колски приступ. Изузетно се могу дозволити два колска приступа, уколико се парцела налази на углу две улице и приступ је могуће стварити из обе улице, тако да прикључак не ремети услове прикључења других парцела и не утиче на безбедност саобраћаја, уз прибављање услова надлежног предузећа.

Ширина приватног пролаза преко кога се обезбеђује приступ јавном путу – улици не може бити мања од 3,5 м.

Уколико се ради о градњи у непрекинутом низу, пролаз у дубину парцеле обезбедити кроз покривени пролаз – пасаж ширине минимално 3,50 м и висине минимално 4,00 м.

- Растојање од осовинске линије улице Висибабска (кат.парц.бр.3997 Ко Пожега), до регулационе линије је **8,3 м**, а растојање грађевинске од регулационе линије је **5м**.

-Растојање од осовинске линије Болничке улице (кат.парцеле број 4158 КО Пожега), до регулационе линије је **6м**, а растојање грађевинске од регулационе линије је **5м**.

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, а за пословне објекте, потребан број паркинга и гаражних места се одређује по критеријуму, једно паркинг место на 70 m² корисног простора.

УРБАНИСТИЧКЕ (ПОД)ЦЕЛИНЕ		Ц 18
Претежна намена :		
становање средњих густина од 60 - 150 ст/ха - стамбени породични објекти са максимално 3 стамбене јединице		
Пратеће намене :		
- пословање компатибилно основној намени становања, које не угрожава животну средину (ближе одређено у правилима уређења)		
- помоћни објекат у функцији главног објекта (гаража, остава и сл.)		
- објекти јавних намена, верски и инфраструктурни објекти		
Врста и намена објеката који се могу градити :		
породични стамбени објекти са максимално 3 стамбене јединице		
стамбено-пословни објекти		
пословни објекти		
помоћни објекти у функцији објеката основне намене		
објекти јавних намена		
верски објекти		
инфраструктурни објекти		
Код стамбено-пословних објеката, пословање се остварује у приземљу објекта, као функционално независна јединица.		
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)		
Слободностојећи		
Двојни (објекти на суседним парцелама додирују једну заједничку линију границе парцеле)		
Објекти у непрекинутом низу (објекат додирује обе бочне линије грађевинске парцеле)		
Објекти у прекинутом низу (објекат додирује само једну бочну линију грађевинске парцеле)		
Услови за парцелацију, препарцелацију и формирање грађевинске парцеле :	Минимална површина парцеле :	За слободно-стојећи објекат је 3.0 ара, изузетно 2.0 ара (односи се на постојеће парцеле којима је формирањем саобраћајница смањена површина)
		За двојни је 4.0 ара (2 x 2.0)
		За објекте у прекинутом низу је 2.0 ара

	Минимална ширина фронта парцеле :	За објекте у непрекинутом низу је 1.5 ара
		За слободностојеће објекте 12 м
		За двојни 16.0м (2 x 8.ом)
		За објекте низу је 5.0м
Максимални индекс заузетости :		40% На постојећим изграђеним грађевинским парцелама чији је индекс заузетости већи од дозвољеног могућа је реконструкција и пренамене постојећих објеката.
Положај објекта 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 за: 1) слободностојеће објекте на делу бочног дворишта северне оријентације - 1,50 м; 2) слободностојеће објекте на делу бочног дворишта јужне оријентације - 2,50 м; 3) двојне објекте на бочном делу дворишта - 4,00 м;
Спратност :		максимално По + П + 1 + Пк
		висина назитка поткровне етаже износи максимално 1,6м , рачунајући од коте пода поткровне етаже до висине кровног венца.
		дозвољена је изградња подрумске или сутеренске етаже уколико не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе
Услови за изградњу другог објекта на парцели :		На парцелама чија је површина већа од 5.0ари 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 3,5м или 2,5 м ? за све врсте објеката што задовољава противпожарне услове.
		Дозвољена је изградња једног помоћног објекта на парцели, приземне спратности
Уређење зелене површине :		минимално 25% 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:		- 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

	<p>линију, задржавају се уз услов да се доградња врши у складу са планираном грађевинском линијом.</p> <p>- Уколико је постојећи објект 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.</p>
Минимални степен комуналне опремљености:	<p>- обезбеђен излаз на јавни пут</p> <p>- могућност прикључења на електроенергетску и мрежу водовода и канализације</p> <p>- решено одлагање комуналног отпада</p>
Остала правила:	<p>- Приликом пројектовања придржавати се важећих прописа и 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>

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.

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 ограде 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 ограде буду на земљишту власника ограде.

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 ограде буду на земљишту власника ограде.

Врата и капије на уличној оградни не могу се отварати ван регулационе линије.

У зонама вишеспратне 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.

Одлагање комуналног кућног отпада за вишепородичне зграде решавати у оквиру парцеле у складу са важећим стандардима.

Са парцела на којима је планирана изградња или су изграђени пословни и производни објекти потребно је предвидети и уредити место за одлагање комуналног отпада. За смештај контејнера потребно је осигурати посебан простор ограђен зеленилом. Одлагање других врста отпада потребно је уредити у складу са законским прописима, зависно од врсте отпада. У зависности од врсте производње, односно врсте и карактера отпада, отпадни производни производи се одлажу на прописану локацију и на прописани начин, у складу са врстом отпада.

Напомена

Катастарска парцела број **2976 КО Пожега**, се налази на углу две улице и има директан приступ постојећим саобраћајним површинама, тј. Висибабској улици и Болничкој улици .

Међутим, положај планиране изградње помоћног објекта није у складу са Планом генералне регулације Пожеге («Службени лист општине Пожега» бр.5/15, 7/16, 2/17 и 14/18), јер је, према приложеној Ситуацији графичког дела пројекта архитектуре, северно-источни део планираног објекта прешао грађевинску линију која се налази на 5м од регулационе линије, што је у супротности са Картом урбанистичке регулације Плана генералне регулације Пожеге («Службени лист општине Пожега» бр.5/15, 7/16, 2/17 и 14/18). Према поменутом плану, **грађевинска линија дефинисана је на удаљењу од 5 метра од регулационе линије, а растојање од осовинске линије улице Висибабска (кат.парц.бр.3997 КО Пожега), до регулационе линије је 8,3 м**, што је и приказано у графичком прилогу Информације о локацији која је издата од стране овог Одељења 07.05.2021. године под бројем 03 број 350-154/21, а што није испоштовано у Идејном решењу.

Потребно је ускладити сву пројекту документацију ИДР-на као и назив инвеститора (у поднешеном захтеву стоји „СИМ ТРАНС ЛОГИСТИК“ ДОО Пожега а у ИДР-у, у Главној свесци и Пројекту архитектуре „SIM TRADE LOGISTIK“ ДОО), а све у складу са Планом генералне регулације Пожеге («Службени лист општине Пожега» бр.5/15, 7/16, 2/17 и 14/18) и Правилником о садржини, начину и поступку израде и начину вршења контроле техничке документације према класи и намени објекта («Сл.гл.РС» број 73/19).

На основу свега горе поменутог, нису испуњени услови за изградњу помоћног објекта – остава за машине и алат на катастарској парцели број 2976 КО Пожега у складу са поднетим захтевом, па се, према приложеном Идејном решењу планирани радови не могу одобрити.

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 :

Б. Андрић, дпп

РУКОВОДИЛАЦ ,
Нада Красић, д.п.п.