



Општина Пожега

Општинска управа

Одељење за урбанизам, грађевинарство,
стамбено-комуналне послове

и заштиту животне средине

03 број 350–286/2020

ROP-POZ-29010-LOC-1/2020

15.10.2020.године

ПОЖЕГА

Одељење за урбанизам, грађевинарство, стамбено - комуналне послове и заштиту животне средине Општинске управе Пожега, решавајући по захтеву инвеститора **Саше Томића** из [REDACTED], ул. [REDACTED] број [REDACTED], ЈМБГ: [REDACTED], који је поднет преко пуномоћника Костантина Даничића из [REDACTED], улица [REDACTED] број [REDACTED], ЈМБГ: [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 9/2020), члана 2 став 9 Уредбе о локацијским условима («Сл.гл.РС» број 115/2020) и Плана генералне регулације Пожеге („Службени лист Општине Пожега“, број 5/15, 7/16, 2/17 и 14/18), издаје:

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

о немогућности изградње помоћног објекта (гаража са магацином), спратности Пр+Пт, на катастарским парцелама број 4460 и 4461 обе КО Пожега

Подаци о планском документу

-Катастарске парцеле број **4460 и 4461 КО Пожега**, налазе се у оквиру градског подручја Пожеге, где су правила изградње и уређења локације прописана Планом генералне регулације Пожеге („Службени лист Општине Пожега“, број 5/15, 7/16, 2/17 и 14/18).

Подаци о целини, односно зони

- Према Плану генералне регулације Пожеге („Службени лист Општине Пожега“, број 5/15, 7/16, 2/17 и 14/18), предметне катастарске парцеле припадају урбанистичкој целини **Ц 14.1 –становане средњих густина од 60 - 150 ст/ха.**

Подаци о намени земљишта, катастарским парцелама и постојећим објектима

На основу електронски прибављених података из базе катастра непокретности Републичког геодетског завода, канцеларије за ИТ и е Управу Владе Републике Србије:

- катастарска парцела број **4460 КО Пожега**, површине **491м²**, је према врсти земљишта, **градско грађевинско земљиште**, а према култури,ливада 4.класе, површине 491 м².
- катастарска парцела број **4461 КО Пожега**, површине **163 м²**, је према врсти земљишта, **градско грађевинско земљиште**, а према култури, ливада 4.класе, површине 163 м².
- Предметне катастарске парцеле се налазе у приватној својини Саше Томића (Удео 1/1).

Подаци о класи и намени објекта

Према Захтеву за издавање Локацијских услова и Главној свесци Идејног решења, планирани објекат припада класи гараже, хангари и друге зграде за смештај пољопривредних машина и алата, као и остале пољопривредне помоћне зграде до 600 м², у процентуалној заступљености 100%, класификациони број 127141, категорија А.

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 спратностобјекта,изградња других објеката на истој грађевинској парцели, постављање оградне, начин обезбеђивања приступа парцели, паркирање и гаражирање и др.

Регулационе и грађевинске линије

- 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.

- Растојање од осовинске линије новопланиране улице Миловића Ливаде 18, до регулационе линије је **4м**, а растојање грађевинске од регулационе линије је **5м**.

-Растојање од осовинске линије новопланиране улице са јужне стране кат.парцеле број 4461 КО Пожега, до регулационе линије је **4м**, а растојање грађевинске од регулационе линије је **5м**.

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 индиректно 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 услов 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 може бити мања од 3,5м.

Координате темена за обележавање саобраћајнице:		
415	X: 7422918.28	Y: 4854595.01
416	X: 7422971.83	Y: 4854568.95
420	X: 7422985.80	Y: 4854741.42

СТАНОВАЊЕ СРЕДЊИХ ГУСТИНА од 60 - 150 СТ/ХА

УРБАНИСТИЧКЕ (ПОД)ЦЕЛИНЕ	Ц14.1
Претежна намена :	становање средњих густина од 60 - 150 ст/ха
Пратеће намене :	– стамбени породични објекти са максимално 3 стамбене јединице
	– 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.)
Врста и намена објеката који се могу градити :	– објекти јавних намена, верски и инфраструктурни објекти
	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 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

забрањена :		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 8.0м)
		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 непостоје 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

	<p>обезбедити прилаз ка јавној површини минималне ширине 3,5м за све врсте објеката што задовољава противпожарне услове.</p> <p><u>Дозвољена је изградња једног помоћног објекта на парцели, приземне спратности!</u></p>
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:	<ul style="list-style-type: none"> - Постојећи објекти могу се реконструисати, адаптирати и санирати у постојећим габаритима. - Постојећи објекти могу бити доградњени 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 линију, задржавају се уз услов да се доградња врши у складу са планираном грађевинском линијом. - Уколико је постојећи објекат 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.
Минимални степен комуналне опремљености:	<ul style="list-style-type: none"> - обезбеђен излаз на јавни пут - могућност прикључења на електроенергетску и мрежу водовода и канализације - решено одлагање комуналног отпада
Остала правила:	<ul style="list-style-type: none"> - Приликом пројектовања придржавати се важећих прописа и норматива за пројектовање ове врсте објеката и прописа за стабилност објеката. - 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.

Претежне и компатибилне намене

Претежним наменама које су дате овим Планом ,као пратеће, могу се јавити њима компатибилне намене. Међусобно компатибилне намене су становање, пословање, трговина, угоститељство, занатство и услуге, комунални и саобраћајни објекти у функцији становања, пословања или снабдевања горивом, јавне намене - здравство, дечија заштита, образовање, култура,затим верски објекти.

Пејзажно уређење, споменици, фонтане, мобилијар и урбана опрема компатибилни су са свим наменама и могу се без посебних услова реализовати на свим површинама.

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.

На простору предвиђеном за заштитне појасеве не могу се градити објекти и вршити радови супротно разлогу због којег је појас успостављен.

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 свеобјекте 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.

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 решавају се 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 продукти се одлажу на прописану локацију и на прописани начин, у складу са врстом отпада.

Напомена:

Катастарске парцеле број 4460 и 4461 КО Пожега, немају директан излаз на постојећу јавну саобраћајницу, а према приложеном Идејном решењу се планира директан прикључак са западне стране предметних кат. парцела и то на планирану улицу Миловића ливаде 18, тако да је потребно регулисати право колског и пешачког приступа преко кат. парцеле број 4351 КО Пожега, која се налази у приватном власништву Јованке и Љиљане Градинац.

Како се планирани објект налази на две парцеле, потребно је до подношења захтева за употребну дозволу извршити спајање ових кат. парцела а према условима датим у издатој Информацији о локацији 03 број 350 – 100/2020 од 11.05.2020. године.

Услови изградње:

- Идејно решење предметног објекта, урађено од стране СГЗР „ГРАЂЕВИНАР ДАНИЧИЋ“, УЛИЦА [REDACTED], [REDACTED] – одговорно лице пројектанта, Костантин Даничић, одговорног пројектанта Милана Чворовића, диг, број лиценце [REDACTED], није урађено у складу са правилима изградње и уређења који су дефинисани Плана генералне регулације Пожеге („Службени лист Општине Пожега“, број 5/15, 7/16, 2/17 и 14/18).

- У издатој Информацији о локацији 03 број 350 – 100/2020 од 11.05.2020. године, је наведено да је дозвољена изградња помоћног објекта али приземне спратности, док је у приложеном Идејном решењу – Главна свеска наведена спратност планираног објекта (гаража са магацином), Пр+Пт (приземље + поткровље).

Сходно томе, нису испуњени услови за грађење у складу са поднетим захтевом, па се планирани радови, изградње помоћног објекта, спратности Пр+Пт, на катастарским парцелама број 4460 и 4461 КО Пожега, 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, а све у складу са Правилником о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем («Сл.гл.РС» број 68/2019) којим је ближе прописан поступак спровођења обједињене процедуре. Сви поступци у оквиру Обједињене процедуре обављају се искључиво кроз

Централни информациони систем (ЦИС) који представља систем за електронско поступање у оквиру обједињене процедуре и могуће му је приступити преко веб странице: <https://ceop.org.gov.rs/eregistrationportal/> као и <http://gradjevinskedozvole.rs/>. Обједињена процедура, односно одређене фазе обједињене процедуре покрећу се пред надлежним органом попуњавањем одговарајућег захтева, односно пријаве кроз ЦИС, који се потписује квалификованим електронским потписом. Уз захтев, подноси се техничка документација сачињена у складу са Правилником о садржини, начину и поступку израде и начину вршења контроле техничке документације према класи и намени објекта («Сл.гл.РС» број 73/19) као и документација у складу са Законом 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, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19-др. закон и 9/20).

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 :

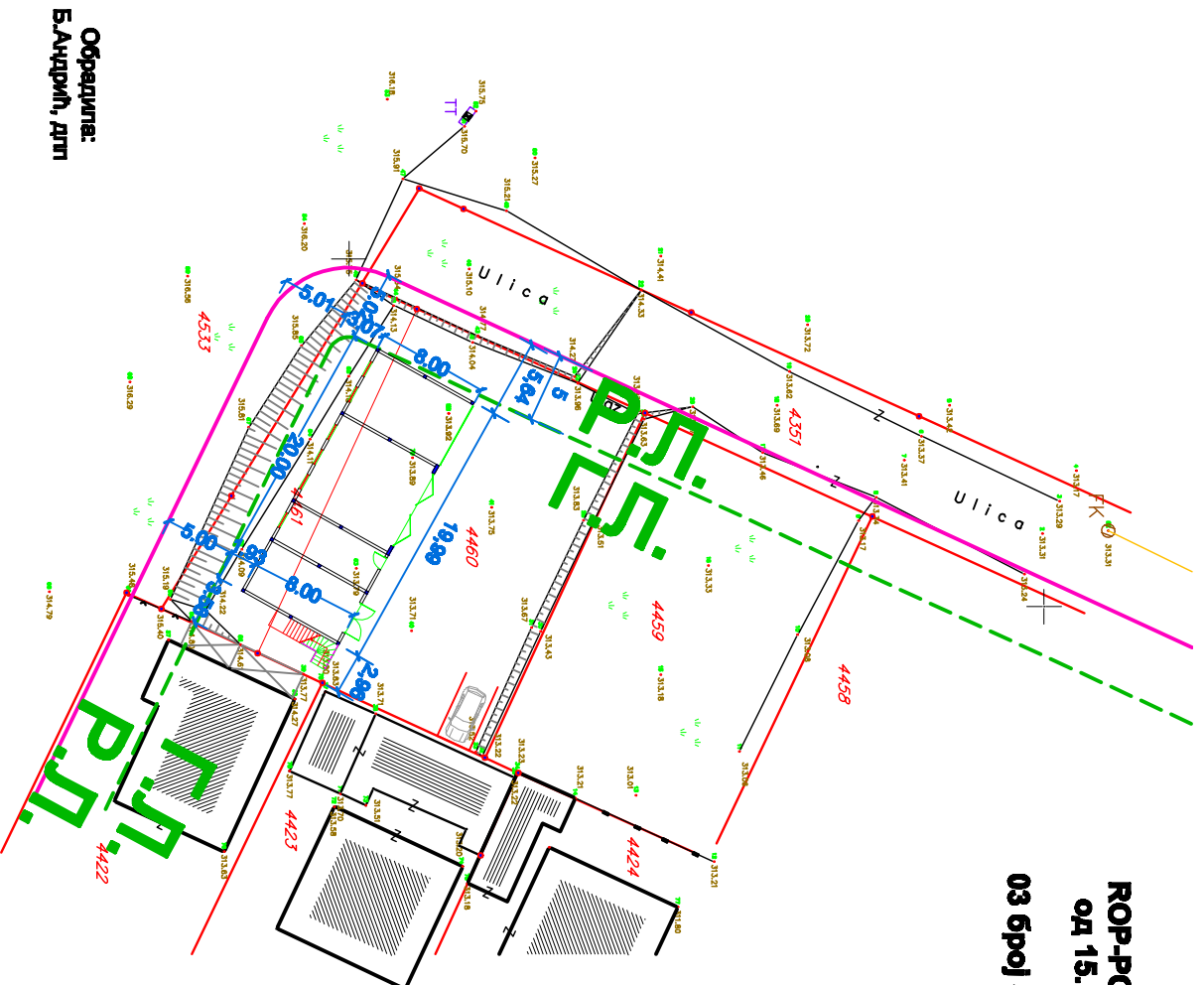
Бојана Андрић, дпп

РУКОВОДИЛАЦ ,

Нада Красић, д.п.п.

ROP-POZ-29010-LOC-1/2020
od 15.10.2020. год.

03 број 350-286/2020 од 15.10.2020.год.



Објектима:
Б.Андровић, д.п.т.

РУКОВОДИЛАЦ
Марија Красић, д.п.т.

SGZR "ГРАЂЕВИНАР ДАНИЋИЋ" - ПОЗЕГА	IDR	ИДЕЈНО РЕШЕЊЕ
INVESTITOR: Тонић Саša	1 - Архитектонски пројекат	
Објекат: ПОМОЋНИ (гаража са магацином)	ОДГОВОРНИ ПРОЈЕКТАНТИ: Милан Ћворовић д.п.т.	
127141 (100%) ОБЈЕКАТ А КАТЕГОРИЈЕ	ОРТЕЖ:	СИТУАЦИЈА
МЕСТО ИЗВОДБЕНЈА РАДОВА: Кат. Парцела бр. 4460 I 4461 КО Пожега	ДАТУМ: 08/2020	РАЗМЈЕРА: бр. цртежа: 1:300 1