

РЕПУБЛИКА СРБИЈА



Општина Пожега
Општинска управа
Одељење за урбанизам, грађевинарство,
стамбено-комуналне послове и
заштиту животне средине
03 број 350 – 34/2022
ROP-POZ-2808-LOC-1/2022
17.03.2022. године
П о ж е г а

Одељење за урбанизам, грађевинарство, стамбено - комуналне послове и заштиту животне средине Општинске управе Пожега, решавајући по захтеву 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, 9/20 и 52/21), члана 10 став 4 Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем («Сл.гл.РС» број 68/2019) и Плана генералне регулације Пожеге («Службени лист Општине Пожега» бр. 5/15, 7/16, 2/17, 14/18, 13/21 и 15/21-испр.тех.грешке), издаје:

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ
о немогућности реконструкције и доградње стамбене зграде са три стана 112211
на катастарској парцели број 25/4 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 :
Варош број 25/4 Број 522 2 а 95 м² 1) земљиште под објектом 41 м²
2) земљиште под објектом 56 м²
3) земљиште под објектом 25 м²
4) земљиште под објектом 11 м²
5) земљиште под делом објекта 2 м²
6) земљиште уз објекат 160 м² ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ

Предметна катастарска парцела број 25/4 КО Пожега је у приватној својини инвеститора у обиму удела 3/4 и другог физичког лица – Котарац Марије у обиму удела 1/4.

На предметној катастарској парцели број 25/4 КО Пожега уписана су четири објекта:

- 1) – породична стамбена зграда изграђена пре доношења прописа о изградњи објеката
- 2) - помоћна зграда изграђена пре доношења прописа о изградњи објеката
- 3) - друга помоћна зграда изграђена пре доношења прописа о изградњи објеката
- 4) - трећа помоћна зграда изграђена пре доношења прописа о изградњи објеката
- 5) део зграде са катастарске парцеле број 25/11 КО Пожега (2 м²)

2. Подаци о класи и намени објекта

- Према Захтеву за издавање локацијских услова и Главној свесци Идејног решења, планирани објекат припада :
- класи Издвојене стамбене зграде са три стана, за стално становање или повремени боравак, до 400 м² и П+1+Пк, у процентуалној заступљености 100,00%, класификациони број 112211, категорија А.

3. Намена 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, 14/18, 13/21 и 15/21-испр.тех.грешке).
- Према намени простора дефинисаној у Плану генералне регулације Пожеге, предметна локација припада урбанистичкој целини Ц 0.6.1 – ГРАДСКИ ЦЕНТАР - СТАНОВАЊЕ ВИСОКИХ ГУСТИНА ОД 250 ст/ха СА ЦЕНТРАЛНИМ ФУНКЦИЈАМА.

4. Правила уређења и грађења

ОПШТИ УСЛОВИ ГРАЂЕЊА ЗА ЦЕЛИНУ Ц0 гласе:

- o Дозвољена намена – централне функције са породичним и вишепородичним становањем
- o Посебни услови грађења за вишепородично становање дати су по табелама, за сваку поделу посебно. За породично становање и пословање услови грађења дати су на нивоу читаве целине Ц0, такође кроз табеле.
- o Дозвољена је изградња пословних, пословно-стамбених, стамбено-пословних и стамбених објеката намењених породичном и вишепородичном становању под условима који важе за целину и поделу
- o 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 наградити у оквиру, планом задатих параметара. Уколико је постојећи објекат премашио максимални дозвољени индекс заузетости, могућа је само наградња 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 Ц0.

○ Дозвољена је изградња и више подземних нивоа уколико дозвољавају геомеханички и хидротехнички услови, али изградња подземних етажа није обавезујућа.

○ Положај објекта на парцели за вишепородичне објекте:

- Растојање објекта од бочних граница парцеле у непрекинутом низу је 0м. Када се постављају на бочној граници парцеле није дозвољено отварање прозора на бочним фасадама.

- Растојање до границе суседне парцеле за слободностојеће, објекте у прекинутом низу (први и последњи) и прекинутом низу (први и последњи) је минимално 2.5м, а за објекте спратности По+П+З и више, ова удаљеност је минимално 4.0м.

- Међусобна удаљеност слободностојећих и 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).

○ 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 прецизног 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.

УРБАНИСТИЧКА ЦЕЛИНА

Ц 0.6

УРБАНИСТИЧКА ПОДЦЕЛИНА

Ц 0.6.1

ДОЗВОЉЕНА НАМЕНА

ГРАДСКИ ЦЕНТАР - СТАНОВАЊЕ ВИСОКИХ ГУСТИНА ОД 250 ст/ха СА ЦЕНТРАЛНИМ ФУНКЦИЈАМА

ИНДЕКС ИСКОРИШЋЕНОСТИ ЗЕМЉИШТА

макс 60%

СПРАТНОСТ ОБЈЕКТА

- ОБЈЕКТИ ПО ОБОДУ БЛОКА максимално По+П+5 (шест надземних етажа)
- ОБЈЕКТИ УЗ УЛИЦУ КРАЉА ПЕТРА минимално По+П+2+Пк (четири надземне етаже) - максимално По+П+3+Пк (пет надземних етажа)

ТИП ИЗГРАДЊЕ

- УЗ УЛИЦЕ НЕМАЊИНА И ХЕРОЈА БОНЏУЛИЋА ОБЈЕКТЕ ПОСТАВИТИ У ЗАТВОРЕНОМ НИЗУ, ИЗУЗЕВ КОД ПОСТОЈЕЋИХ ПАРЦЕЛА НА КОЈИМА ЕГЗИСТИРАЈУ ОБЈЕКТИ СА ОТВОРИМА НА БОЧНИМ СТРАНАМА ГДЕ ЈЕ МОГУЋЕ ПРЕКИНУТИ НИЗ
- УЗ УЛИЦЕ ХИЛАНДАРСКА, ВОЈВОДЕ СТЕПЕ, ЦРКВЕНА И У УНУТРАШЊОСТИ БЛОКА ПОСТАВИТИ СЛОБОДНО СТОЈЕЋЕ ОБЈЕКТЕ

МИНИМАЛНА ВЕЛИЧИНА ПАРЦЕЛЕ

- ЗА ОБЈЕКТЕ У НИЗУ БЕЗ ОГРАНИЧЕЊА
- ЗА СЛОБОДНО СТОЈЕЋИ ОБЈЕКАТ је 5ари

МИНИМАЛНА ШИРИНА ФРОНТА

- ЗА ОБЈЕКТЕ У НИЗУ БЕЗ ОГРАНИЧЕЊА
- ЗА СЛОБОДНО СТОЈЕЋИ ОБЈЕКАТ је 15м

ПОЛОЖАЈ ГРАЂЕВИНСКЕ ЛИНИЈЕ

ПРЕМА ГРАФИЧКОМ ПРИЛОГУ „КАРТА УРБАНИСТИЧКЕ РЕГУЛАЦИЈЕ“

5. Услови изградње

- Идејно решење Реконструкције и доградње стамбеног објекта са спајањем објеката 1 - Стамбена зграда са три стана 112211, спратности По+П+1+Пк, на катастарској парцели број 25/4 КО Пожега, број техничке документације 06/2021-ИДР, инвеститор Милица Варагић [REDACTED] [REDACTED] које је израдило „WORKROOM“ Ул. Војводе Степе број 12, Пожега, главни пројектант Ђорђе Павловић м.и.а. [REDACTED] није урађено у складу са правилима изградње и уређења која су дефинисана Планом генералне регулације Пожега («Службени лист Општине Пожега» бр. 5/15, 7/16, 2/17, 14/18, 13/21 и 15/21-испр.тех.грешке), и то:
- Најмање пројектовано удаљење од објекта на суседној катастарској парцели број 25/3 КО Пожега, износи 2,75 м, што не испуњава Планом дефинисану најмању дозвољену међусобну удаљеност слободностојећих и објеката у прекинутом низу, која треба да износи 1/2 висине вишег објекта (висина до кровног венца); обзиром да предметни објекат има висину кровног венца = 7,19 метара, удаљење од околних објеката би требало да износи најмање 3,60 метара (уколико суседни објекат није виши, а уколико јесте његова висина се узима као репер).
- Сходно горе наведеном, нису испуњени услови за грађење у складу са поднетим захтевом, па се планирани радови (реконструкција и доградња стамбеног објекта) према приложеном идејном решењу не могу одобрити.

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.