

# РЕПУБЛИКА СРБИЈА

## Општина Пожега

### Општинска управа

Одељење за урбанизам, грађевинарство,

стамбено-комуналне послове и

заштиту животне средине

03 број 350–284/2021

ROP-POZ-23759-LOC-1/2021

09.08.2021. године

### П о ж е г а

Одељење за урбанизам, грађевинарство, стамбено - комуналне послове и заштиту животне средине Општинске управе Пожега, решавајући по захтеву Кречковић Милорада из Пожеге, [REDACTED], који је поднет преко пуномоћника Ковачевић Миљка из Пожеге, [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, 83/18, 31/19, 37/19 - др.закон и 9/20), члана 3 став 7 Уредбе о локацијским условима („Сл.гласник РС“ број 115/2020) 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 породичног стамбеног објекта на кат. парцели бр.92/13 КО Пожега

#### 1. Подаци о катастарској парцели/локацији

- Према подацима о катастарској парцели од 12.08.2021.године, који су јавно доступни на сајту Републичког геодетског завода (број листа непокретности 1120 КО Пожега), катастарска парцела бр.92/13 КО Пожега се према врсти земљишта води као градско грађевинско земљиште, док се по култури и класи води као земљиште под зградом и другим објектом у површини 78м<sup>2</sup> (породична стамбена зграда, објекат изграђен пре доношења прописа о изградњи објеката). Укупна површина предметне кат. парцеле је 248м<sup>2</sup>. Власник парцеле и објекта је Кречковић (Миленко) Милорад, са обимом удела 1/1.

#### 2. Подаци о класи и намени објекта

- Планирани објекат припада класи Стамбене зграде са два стана, до 400м<sup>2</sup> и П+1+Пк, категорије А (незахтевни објекти), класификациони број 112111.

#### 3. Намена, правила уређења и грађења из ПГР Пожеге

- Предметна локација се налази у простору обухваћеним Планом генералне регулације Пожеге („Службени лист општине Пожега“ бр.5/15, 7/16, 2/17 и 14/18), у оквиру целине Ц 0 – градски центар, односно подцелини Ц 0.9.2 - становање високих густина од 250 ст/ха са централним функцијама .

#### Општи услови грађења за целину Ц0 гласи:

- Дозвољена намена – централне функције са породичним и вишепородичним становањем
- Посебни услови грађења за вишепородично становање дати су по табелама, за сваку подцелину посебно. За породично становање и пословање услови грађења дати су на нивоу читаве целине Ц0, такође кроз табеле.
- Дозвољена је изградња пословних, пословно-стамбених, стамбено-пословних и стамбених објеката намењених породичном и вишепородичном становању под условима који важе за целину и подцелину
- 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 надградити у оквиру, планом задатих параметара. Уколико је постојећи објекат премашио максимални дозвољени индекс заузетости, могућа је само надградња 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.
- 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+З и више, ова удаљеност је минимално 4.0м. Мања удаљеност од предвиђене планом могућа је уз сагласност корисника суседне парцеле
- 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 прецизираног 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.

#### ПОСЕБНИ УСЛОВИ ГРАЂЕЊА ЗА ОБЈЕКТЕ ПОРОДИЧНОГ СТАНОВАЊА

УРБАНИСТИЧКА ЦЕЛИНА	Ц 0	
ДОЗВОЉЕНА НАМЕНА	ГРАДСКИ ЦЕНТАР - СТАНОВАЊЕ ВИСОКИХ ГУСТИНА ОД 250 ст/ха СА ЦЕНТРАЛНИМ ФУНКЦИЈАМА ПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ	
МАКСИМАЛНИ ДОЗВОЉЕНИ ИНДЕКС ЗАУЗЕТОСТИ ЗЕМЉИШТА	60% (0,60)	На постојећим изграђеним грађевинским парцелама чији су и индекс заузетости и индекс искоришћености већи од дозвољених, могућа је реконструкција, адаптација, санација постојећих објеката као и њихова пренамена.
МАКСИМАЛНИ ДОЗВОЉЕНИ ИНДЕКС ИЗГРАЂЕНОСТИ	1,80	
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: <ul style="list-style-type: none"> <li>• слободностојеће објекте на делу бочног дворишта северне оријентације – 1,5 m</li> <li>• слободностојеће објекте на делу бочног дворишта јужне оријентације – 2,5 m</li> <li>• двојне објекте на бочном делу дворишта – 4,0 m</li> <li>• за објекте у прекинутом низу – 2,5 m</li> <li>• за први или последњи објекат у непрекинутом низу – 1,5 m</li> </ul>	

		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 насрамне отворе стамбених просторија али у том случају минимално удаљење између ова два слободностојећа објекта не може бити мање од 3,00 метра.
СПРАТНОСТ ОБЈЕКТА		максимално По+П+2
		Дозвољена је изградња подрумске или сутеренске етаже уколико не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе.
		Висина надзетка поткровне етаже износи максимално 1,6 m рачунајући од коте пода поткровне етаже до висине кровног венца.
ТИП ИЗГРАДЊЕ		<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Затворени низ</li> <li>- Полузатворени низ</li> <li>▪ Двојни објекти</li> <li>- Слободностојећи објекти</li> </ul>
УСЛОВИ ЗА ПАРЦЕЛАЦИЈУ И ФОРМИРАЊЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ :	МИНИМАЛНА ВЕЛИЧИНА ПАРЦЕЛЕ	<ul style="list-style-type: none"> <li>• за слободностојећи објекат: 3.0 ара</li> <li>• за двојни: 4.0 ара (2 x 2.0 ара)</li> <li>• за објекте у прекинутом низу: 3.0 ара</li> <li>• за објекте у непрекинутом низу: 1.5 ара</li> </ul>
	МИНИМАЛНА ШИРИНА ФРОНТА	<ul style="list-style-type: none"> <li>- за слободностојеће објекте је 10m.</li> <li>- за двојни: 16.0m (2 x 8.0 m)</li> <li>- за објекте у прекинутом низу: 8.0m</li> <li>- за објекте у непрекинутом низу 5.0m</li> </ul>
	*напомена: приказани су минимални урбанистички параметри за (пре)парцелацију и формирање грађевинске парцеле. 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. 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.	
УСЛОВИ ЗА ПОСТОЈЕЋЕ ОБЈЕКТЕ		Постојеће објекте који се налазе у појасу регулације планираних саобраћајница уклонити приликом привођења земљишта намени
		Постојећи објекти који делом задиру у планирану грађевинску линију, задржавају се уз услов да се доградња врши у складу са грађевинском линијом
УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДЊУ ДРУГОГ ОБЈЕКТА НА ПАРЦЕЛИ :		Дозвољена је изградња другог објекта основне, компатибилне или пратеће намене у оквиру планираних урбанистичких параметара
		Минимална удаљеност слободностојећих објеката на истој парцели износи 1/2 висине вишег објекта.
		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. По потреби се може захтевати и шири пролаз, ако је други објекат пословни па се за њега дефинишу противпожарни услови.

	Дозвољена је изградња једног помоћног објекта на парцели, приземне спратности
<b>УРЕЂЕЊЕ ЗЕЛЕНЕ ПОВРШИНЕ :</b>	Минимално 20% површине грађевинске парцеле уредити зеленим површинама
<b>ПАРКИРАЊЕ</b>	Паркирање обезбедити у оквиру парцеле. За сваку стамбену јединицу обезбедити једно паркинг место.

#### 4. Услови изградње

- Идејно решење „Нова градња стамбеног објекта бр.1, коначне спратности Су+П+1+Пк , на катастарској парцели бр.92/13 КО Пожега“ урађено од АГИ „ИНГ ПРОЈЕКТ“ Пожега, [REDACTED], није у складу са правилима изградње и уређења важећег плана, тј. није испоштовано минимално растојање објекта од границе грађевинске парцеле.

- Према условима дефинисаним важећим планом, најмање дозвољено растојање основног габарита (без испада) новог објекта и линије суседне грађевинске парцеле је за:

- слободностојеће објекте на делу бочног дворишта северне оријентације – 1,5 m
- слободностојеће објекте на делу бочног дворишта јужне оријентације – 2,5 m
- двојне објекте на бочном делу дворишта – 4,0 m
- за објекте у прекинутом низу – 2,5 m
- за први или последњи објекат у непрекинутом низу – 1,5 m

- 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 насрамне отворе стамбених просторија али у том случају минимално удаљење између ова два слободностојећа објекта не може бити мање од 3,00 метра.

- Имајући у виду горе наведено, нису испуњени услови за грађење у складу са поднетим захтевом, па се планирана изградња према приложеном идејном решењу не може одобрити.

- Изградња објекта се може одобрити у складу са важећим планом, у новом посебном поступку за издавање локацијских услова.

#### 5. Напомена

- Према приложеном КТ плану, на кат. парцели бр.92/13 КО Пожега постоји помоћни објекат који није евидентиран у катастру. Помоћни објекат није третиран идејним решењем: није приказано да је предвиђен за уклањање са парцеле, нити је његова површина урачуната при прорачуну укупне заузетости и изграђености на парцели. Уколико се тај објекат задржава, потребно је решити његов статус до подношења захтева за издавање грађевинске дозволе за стамбени објекат (потребно је приказати одобрење за изградњу или решење о озакоњењу).

- На ситуацији ИДР је потребно приказати минимално 2 паркинг места, као и зеленило на парцели, према прописаном минималном проценту озелењавања. Такође, на поменутој ситуацији је потребно приказати објекат, а не његову основу, тако да се јасно види да пројекција крова не излази из грађевинске парцеле инвеститора.

#### 6. Поука о правном средству

- На издате локацијске услове у року од три дана од дана достављања може се изјавити приговор општинском већу преко овог органа или електронским путем кроз централни информациони систем.

Обрадила: Мирјана Вајовић, дпп

РУКОВОДИЛАЦ,  
Нада Красић, дпп