

РЕПУБЛИКА СРБИЈА



Општина Пожега

Општинска управа

Одељење за урбанизам, грађевинарство,  
стамбено-комуналне послове и

заштиту животне средине

ROP-POZ-9465-LOC-2/2020

07.05.2020. 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 **Конфекције „Рамак“ Радомира Максимовића** ПР [REDACTED], матични број: [REDACTED], који је поднет преко пуномоћника Миљка Ковачевића [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 35/2015, 114/2015 и 117/2017) и Плана генералне регулације Пожеге («Службени лист општине Пожега» бр.5/15, 7/16, 2/17 и 14/18) издаје:

**ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ**

**о немогућности доградње, реконструкције и адаптације зграде пословних услуга, означене бр. 1, спратности По+П+1+Пк на катастарској парцели број 88/2 КО Пожега**

**Подаци о катастарској парцели/локацији**

- Према подацима приложеног Преписа листа непокретности број 952-02-145-1224/ 2020 од 24.04.2020. године, Републичког геодетског завода, Службе за катастар непокретности Пожега, катастарска парцела бр. 88/2 КО Пожега је површине 1745 м<sup>2</sup>, имаоци права на парцели су:

1. СПЦ општина Пожега, [REDACTED], врста права- својина, облик својине - други облик својине, обим удела – 231/1745 и

2. „Рамак“ конфекција, Радомир Максимовић ПР, Пожега [REDACTED], врста права-својина, облик својине – приватна и са обимом удела 1514/1745.

Бр. парцеле	Бр. Зграде:	Потес или улица:	Начин коришћења и катастарска класа:	Површина ( м <sup>2</sup> )	Врста земљишта:
88/2	1	Варош	Земљиште под зградом - објектом	211	Градско грађевинско земљиште
	2	Варош	Земљиште под зградом - објектом	226	Градско грађевинско земљиште
	3	Варош	Земљиште под зградом - објектом	18	Градско грађевинско земљиште
	4	Варош	Земљиште под зградом - објектом	11	Градско грађевинско земљиште
	5	Варош	Земљиште под зградом - објектом	55	Градско грађевинско земљиште
		Варош	Остало вештачки створено	1224	Градско грађевинско земљиште
	<b>УКУПНО:</b>				1745

Терета на предметној кат парцели има.

Бр.кат. парц.:	Број згр.	Опис терета, односно ограничења:	Датум уписа:
88/2	4	На кат.парц.број 88/6 налази се део зграде са кат.парцеле број 88/2. Зграда бр. 8 са кат. парц. број 88/2 је укупне површине 18м <sup>2</sup> од чега се 11м <sup>2</sup> налази на кат.парц. бр.88/2 а преосталих 7м <sup>2</sup> на кат.парц. бр. 88/6 КО Пожега.	30.07.2015.
	5	На кат. парц. број 89 налази се део зграде са кат.парцеле број 88/2. Зграда бр. 9 са кат.парц.број 88/2 је укупне површине 65 м <sup>2</sup> од чега се 55м <sup>2</sup> налази на кат.парц. бр.88/2 а преосталих 10м <sup>2</sup> на кат.парц.бр. 89 КО Пожега.	30.07.2015.

#### Подаци о класи и намени објекта

Према Захтеву за издавање локацијских услова и Главној свесци Идејног решења, планирани објекат **припада** :

- **класи Индустијске зграде које се употребљавају за индустријску производњу, до 400 м<sup>2</sup>, у процентуалној заступљености 29,82%, класификациони број 125101, категорија Б**
- **класи Затворена складишта и то специјализована складишта затворена са најмање 3 стране зидовима или преградама до 1500 м<sup>2</sup> и П+1, у процентуалној заступљености 70,18%, класификациони број 112112, категорија Б.**

#### Правила уређења и грађења на основу планског документа ПГР Пожеге

-Катастарска парцела број **88/2 КО Пожега**, налази 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).

- Према Плану генералне регулације Пожега („Службени лист Општине Пожега“, број 5/15, 7/16, 2/17 и 14/18), катастарска парцела број **88/2 КО Пожега**, припада урбанистичкој целини **Ц 0 – градски центар**, односно подцелини **Ц 0.8.2 - становање високих густина од 250 ст/ха са централним функцијама** .

#### 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 оградне, 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.

• За објекте у обухвату постојећих важећих или простора планираних за израду нових планова детаљне регулације, грађевинска линија дефинише се тим плановима.

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.

### **Кота приземља нових објеката**

Кота приземља објеката одређује се у односу на коту нивелете јавног или приступног пута. Кота приземља објеката на равном терену не може бити нижа од коте нивелете јавног или приступног пута, односно треба да је у односу на коту нивелете јавног или приступног пута виша за минимално 0,15 м а највише 1,20 м.

Код објеката са подрумом или сутереном коту приземља усагласити тако да максимално 1/3 висине подрума буде изнад земље, док код сутерена треба омогућити да 1/2 површине бочних страна сутерена објекта буде ван терена како би се обезбедило правилно проветравање и осветљавање сутеренских просторија.

За објекте који имају индиректну везу са јавним путем преко приватног пролаза, кота приземља утврђује се у односу на коту пролаза а у складу са горе наведеним параметрима.

### **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 премашао 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 ЦО.
- 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 ПОСЛОВАЊА

УРБАНИСТИЧКА ЦЕЛИНА	Ц 0
<b>ДОЗВОЉЕНА НАМЕНА</b>	ГРАДСКИ ЦЕНТАР - СТАНОВАЊЕ ВИСОКИХ ГУСТИНА ОД 250 ст/ха СА ЦЕНТРАЛНИМ ФУНКЦИЈАМА <b>ПОСЛОВАЊЕ</b>
<b>ИНДЕКС ИСКОРИШЋЕНОСТИ ЗЕМЉИШТА</b>	60% (0,60)
<b>ИНДЕКС ИЗГРАЂЕНОСТИ</b>	1,80
<b>ПОЛОЖАЈ ОБЈЕКАТ НА ПАРЦЕЛИ</b>	Новопланирани објекти се постављају у оквиру дефинисаних грађевинских линија. Растојање може бити и другачије, у складу са прибављеном сагласности власника суседне катастарске парцеле, односно у сагласности са противпожарним условима ако се издају за ту врсту објекта.
<b>СПРАТНОСТ ОБЈЕКАТА</b>	максимално По+П+2  Дозвољена је изградња подрумске или сутеренске етажне уколико не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе.
<b>УРЕЂЕЊЕ ЗЕЛЕНЕ ПОВРШИНЕ</b>	Минимално 20% површине грађевинске парцеле уредити зеленим површинама.
<b>ТИП ИЗГРАДЊЕ</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Слободностојећи објекти</li> <li>- Објекти у низу</li> </ul>
<b>МИНИМАЛНА ВЕЛИЧИНА ПАРЦЕЛЕ</b>	При новој парцелацији поштовати минималну површину парцеле од 5 ари. Постојеће парцеле мање површине могу се задржати уз поштовање датих урбанистичких параметара.
<b>МИНИМАЛНА ШИРИНА ФРОНТА</b>	је 12 m
<b>УСЛОВИ ЗА ПОСТОЈЕЋЕ ОБЈЕКТЕ</b>	<p>Постојећи објекти могу се реконструисати, адаптирати и санирати у постојећим габаритима</p> <p>Постојећи објекти могу бити дограђени уз поштовање планираних урбанистичких параметара</p> <p>Постојеће објекте који се налазе у појасу регулације планираних саобраћајница уклонити приликом привођења земљишта намени</p> <p>Постојећи објекти који делом задиру у планирану грађевинску линију, задржавају се уз услов да се доградња врши у складу са грађевинском линијом.</p>
<b>ПОЛОЖАЈ ГРАЂЕВИНСКЕ ЛИНИЈЕ</b>	Приказано на приложеном графичком прилогу.

<b>ЗАШТИТА ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ</b>	Обавезно је спровођење поступка процене утицаја за пројекат /објекат/ који је на листи објеката за које је обавезна процена утицаја или ако надлежни орган одлучи за пројекат који је на листи пројеката за које се може захтевати процена утицаја на животну средину, на основу Уредбе Владе РС о утврђивању листа.
<b>ПАРКИРАЊЕ</b>	Паркирање обезбедити у оквиру парцеле. На 70 m <sup>2</sup> пословног простора обезбедити једно паркинг место. Уколико је пословни простор мање површине, по једном објекту пословања обезбедити једно место за паркирање

### Третман изграђених објеката

За изграђене објекте чија међусобна удаљеност износи мање од 3,0 м, у случају реконструкције и доградње, не могу се на суседним странама предвиђати насупрамни отвори стамбених просторија.

### ПОСЕБНИ УСЛОВИ ГРАЂЕЊА ЗА ОБЈЕКТЕ ВИШЕПОРОДИЧНОГ СТАНОВАЊА И ДРУГИХ САДРЖАЈА ПО УРБАНИСТИЧКИМ ПОДЦЕЛИНАМА

<b>УРБАНИСТИЧКА ЦЕЛИНА</b>	<b>Ц 0.8</b>
<b>УРБАНИСТИЧКА ПОДЦЕЛИНА</b>	<b>Ц 0.8.2</b>
<b>ДОЗВОЉЕНА НАМЕНА</b>	ГРАДСКИ ЦЕНТАР - СТАНОВАЊЕ ВИСОКИХ ГУСТИНА ОД 250 ст/ха СА ЦЕНТРАЛНИМ ФУНКЦИЈАМА
<b>ИНДЕКС ИСКОРИШЋЕНОСТИ ЗЕМЉИШТА</b>	макс 60%
<b>СПРАТНОСТ ОБЈЕКТА</b>	- ОБЈЕКТИ ПО ОБОДУ максимално По+П+5 - ОБЈЕКТИ УЗ УНУТАР БЛОКОВСКЕ САОБРАЋАЈНИЦЕ минимално По+П+2+Пк - максимално По+П+3+Пк
<b>ТИП ИЗГРАДЊЕ</b>	- УЗ УНУТАР БЛОКОВСКЕ САОБРАЋАЈНИЦЕ ПОСТАВИТИ СЛОБОДНО СТОЈЕЋЕ ОБЈЕКТЕ са максималном дужином објекта до 12м - ПО ОБОДУ ПОСТАВИТИ ОБЈЕКТЕ У НИЗУ
<b>МИНИМАЛНА ВЕЛИЧИНА ПАРЦЕЛЕ</b>	- ЗА ОБЈЕКТЕ У НИЗУ БЕЗ ОГРАНИЧЕЊА - ЗА СЛОБОДНО СТОЈЕЋИ ОБЈЕКАТ је бари
<b>МИНИМАЛНА ШИРИНА ФРОНТА</b>	- ЗА ОБЈЕКТЕ У НИЗУ БЕЗ ОГРАНИЧЕЊА - ЗА СЛОБОДНО СТОЈЕЋИ ОБЈЕКАТ је 25м

## **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.

## **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.
- Потребан број паркинга и гаражних места се одређује по критеријуму :
  - једно паркинг место по једној стамбеној јединици;
  - једно паркинг место на 70 m<sup>2</sup> корисног простора банке, здравствене, пословне, образовне и административне установе;
  - уколико је пословни простор мање површине, по једном објекту пословања обезбедити једно место за паркирање по једном пословном простору;
  - једно паркинг место на 100 m<sup>2</sup> корисног простора трговине на мало;
  - једно паркинг место на користан простор за 8 столица угоститељског објекта;

## **Кота приземља нових објеката**

- Кота приземља објеката одређује се у односу на коту нивелете јавног или приступног пута. Кота приземља објеката на равном терену не може бити нижа од коте нивелете јавног или приступног пута, односно треба да је у односу на коту нивелете јавног или приступног пута виша за минимално 0,15 м а највише 1,20 м.
- Код објеката са подрумом или сутереном коту приземља усагласити тако да максимално 1/3 висине подрума буде изнад земље, док код сутерена треба омогућити да 1/2 површине бочних страна сутерена објекта буде ван терена како би се обезбедило правилно проветравање и осветљавање сутеренских просторија.

## **Грађевински елементи објеката**

- Грађевински елементи на нивоу приземља могу прећи грађевинску, односно регулациону линију (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада), и то :
  - излози локала - 0,30 m, по целој висини, када најмања ширина тротоара износи 3,00 m, а испод те ширине тротоара није дозвољена изградња испада излога локала у приземљу;
  - излози локала - 0,90 m по целој висини у пешачким зонама;
  - транспарентне браварске конзолне надстрешнице у зони приземне етажне - 2,00 m по целој ширини објекта са висином изнад 3,00 m;
  - платнене надстрешнице са масивном браварском конструкцијом - 1,00 m од спољне ивице тротоара на висини изнад 3,00 m, конзолне рекламе - 1,20 m на висини изнад 3,00 m.
- Испади на објекту не могу прелазити грађевинску линију више од 1,60 m, односно регулациону линију више од 1,20 m и то на делу објекта вишем од 3,00m. Хоризонтална пројекција испада поставља се у односу на грађевинску, односно регулациону линију.
- Грађевински елементи (еркери, доксати, 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 5,00 m) - 1,20 m, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 30% стражње фасаде изнад приземља.
- Грађевински елементи испод коте тротоара - подрумске етаже - могу прећи грађевинску, односно регулациону линију (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада), и то :
  - стопе темеља и подрумски зидови - 0,15 m до дубине од 2,60 m испод површине тротоара, а испод те дубине - 0,50 m;
  - шахтови подрумских просторија до нивоа коте тротоара - 1,00 m.
  - стопе темеља не могу прелазити границу суседне парцеле, осим уз сагласност власника или корисника парцеле.

### **Изградња других објеката на истој грађевинској парцели**

- Дозвољена је изградња другог објекта основне или пратеће намене у оквиру планираних урбанистичких параметара. За изградњу другог објекта основне или компатибилне намене основној минимална површина парцеле је 5.0 ари.
- За објекте у дубини парцеле обавезно обезбедити прилаз ка јавној површини минималне ширине 3,5m за све врсте објеката што задовољава противпожарне услове.
- На истој грађевинској парцели може се изградити један помоћни објекат приземне спратности, који је у функцији главног објекта – гаража, остава и сл.
  - Осим главног објекта дозвољава се изградња и помоћног објекта на парцели, у оквирима максималних дозвољених коефицијената.
  - Помоћни објекат служи коришћењу главног објекта на парцели, што подразумева да се изградња помоћног објекта планира истовремено односно накнадно у односу на изградњу главног објекта коме служи.
  - Помоћни објекат може бити у функцији становања – ако је главни објекат на парцели стамбени или стамбено-пословни, или у функцији пословања – ако је главни објекат на парцели стамбено-пословни или пословни.
  - У случају изградње више од једног објекта на парцели, важи правило да сви објекти на једној грађевинској парцели представљају једну функционалну целину.
- Помоћни објекти у функцији становања су : летње кухиње, гараже, оставе, бунари, водонепропусна бетонска септичка јама (прелазно решење до прикључења на насељску канализациону мрежу) и сл.
  - Помоћни објекти у функцији пословања су : гаража, магацин, хангар и сл.
  - Помоћни објекат је приземне спратности.

### **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 отворити ван регулационе линије.
- У зонама вишеспородичне 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 вишеспородичне и пословне објекте, а у складу са прописима за објекте одређене намене.
- Одлагање комуналног кућног отпада за вишеспородичне зграде решавају 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.

### Услови изградње

- Идејно решење предметног објекта, урађено од стране АГИ „ИНГ ПРОЈЕКТ“ [REDACTED] – одговорно лице пројектанта Миљка Ковачевића, дипл.инг.грађ. [REDACTED], ЈМБГ: [REDACTED], главног пројектанта Миљка Ковачевића дипл.инг.грађ. број лиценце [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:

- Према приложеној Ситуацији графичког дела пројекта архитектуре ( који је урађен на катастарској подлози ), положај планиране доградње постојећег 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 у супротности са Картом урбанистичке регулације Плана генералне регулације Пожеге («Службени лист општине Пожега» бр.5/15, 7/16, 2/17 и 14/18 ), односно, јер прелази планом дефинисану грађевинску и регулациону линију планиране саобраћајнице.

- Растојање од осовинске линије новопланиране улице, до регулационе линије је 2,7м и 2,8м ( приказано на Графичком прилогу ), а растојање грађевинске од регулационе линије је 2м.

Координате темена за обележавање саобраћајнице:		
19	X: 7423125.23	Y: 4856226.21
T233	X: 7423131.93	Y: 4856287.84
506	X: 7423165.00	Y: 4856284.64

Планом генералне регулације Пожеге («Службени лист општине Пожега» бр.5/15, 7/16, 2/17 и 14/18), дефинисан је Положај објекта 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 објекта на њој,
- удаљеношћу у односу на друге објекте на парцели

**Грађевинска линија је линија до које је дозвољена:**

- изградња нових објеката
- доградња постојећих објекта

- У Идејном решењу је потребно и навести потребан број паркинг места као и проценат површине грађевинске парцеле коју је потребно уредити зеленом површином, а све у складу са горе наведеним условима уређења и правилима грађења на основу планског документа.

- У Пројекту архитектуре приложеног Идејног решења – Ситуација, приказано је постојеће стање на катастарској подлози, па је потребно приказати Ситуацију постојећег и планираног стања на ажурираном Катастарско топографском плану и 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) и 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).

- У Пројекту архитектуре приложеног Идејног решења потребно је у нумеричкој документацији јасно приказати површине како постојећег тако и планираног стања на катастарској парцели број 88/2 КО Пожега.

**Сходно томе, нису испуњени услови за грађење у складу са поднетим захтевом, па се планирани радови, доградње, реконструкције и адаптације зграде пословних услуга, означене бр. 1, спратности По+П+1+Пк на катастарској парцели број 88/2 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.**

НАПОМЕНА:

У приложеној документацији, сагласност СПЦ „Црквена општина Пожега“, као сувласника на катастарској парцели број 88/2 КО Пожега, је дата на Идејно решење број 04/20-5/ИДП од 20.04.2020. који је израдио АГИ „ИНГ ПРОЈЕКТ“ [REDACTED] – одговорно лице пројектанта Миљка Ковачевића, дипл.инг.граф. [REDACTED], ЈМБГ: [REDACTED], главног пројектанта Миљка Ковачевића дипл.инг.граф. број лиценце [REDACTED], па је потребно прибавити нову сагласност измењеног Идејног решења.

**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.