

РЕПУБЛИКА СРБИЈА

Општина Пожега

Општинска управа

Одељење за урбанизам, грађевинарство,

стамбено-комуналне послове и

заштиту животне средине

03 број 350 –381/2021

ROP-POZ-21411-LOCA-3/2021

22.11.2021. године

П о ж е г а

Одељење за урбанизам, грађевинарство, стамбено - комуналне послове и заштиту животне средине Општинске управе Пожега, решавајући по захтеву инвеститора **Игора Стојчића** из Пожеге, улица [REDACTED] број [REDACTED] ЈМБГ: [REDACTED], који је поднет преко пуномоћника Ђорђа Павловића из Пожеге, 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, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19-др.закон, 9/20 и 52/21), 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, 14/18, 13/21 и 15/21) издаје:

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

за реконструкцију , доградњу са спајањем објеката и променом намене на катастарској парцели број 37/6 КО Пожега

1. Подаци о катастарској парцели / локацији:

Место :

Пожега

К.О. :

Пожега

Кат. пар. број:37/6

Лист неп број.:449

Површина:488 м²

Кат. култ. и класа:1.земљиште под зградом и другим обј.у површини од 81 м² (породична стамб.зграда; обј. има одобрење за употребу);2.земљиште под зградом и другим обј.у површини од 40 м² (помоћна зграда – објекат уписан по закону о озакоњењу објеката) и 3. земљиште уз зграду и други објекат у површини од 367 м²

Врста земљишта :Градско грађевинско земљиште

Ималац права на објекту:Игор Стојчић, приватна својина, цело право,Удео:1/1

На основу електронски прибављених података Републичког геодетског завода – Службе за катастар непокретности Пожега, канцеларије за ИТ и е Управу Владе Републике Србије, Копије плана за катастарску парцелу број 37/6 КО Пожега, број: 952-04-145-16109/2021 од 09.08.2021.године, и Копије катастарског плана водова од РГЗ – Одељење за катастар водова Ужице број 956-307-17287/2021 од 09.08.2021. године (прибављених у претходном поступку 03 број 350-265/2021, ROP-POZ-21411-LOC-1/2021 од 30.08.2021. год.):

- Предметна катастарска парцела се налазе у приватном власништву Игора Стојчића (удео 1/1);

- На предметној катастарској парцели има евидентираних објеката;

- На самој кат. парцели број 37/6 КО Пожега,где се планира изградња стамбеног обј. нема евидентираних електроинсталација.

Катастарска парцела број 37/6 КО Пожега испуњава услове за грађевинску парцелу.

2. ПОДАЦИ О КЛАСИ И НАМЕНИ ОБЈЕКТА

КЛАСИФИКАЦИЈА

Категорија објекта :

А

Класификациона ознака и процентуална заступљеност :

112111- ИЗДВОЈЕНЕ КУЋЕ ЗА СТАНОВАЊЕ ИЛИ ПОВРЕМЕНИ БОРАВАК; 100%.

3. НАМЕНА, правила уређења и грађења на основу планског документа :

3.1 Подаци о целини, односно зони и намени

Катастарска парцела број 37/6 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, 14/18 и 13/21).

Према Плану генералне регулације Пожеге („Службени лист Општине Пожега“, број 5/15, 7/16, 2/17, 14/18 и 13/21), катастарска парцела број 37/6 КО Пожега, припада урбанистичкој целини Ц 0 –градски центар, односно подцелини Ц 0.6.2- становање високих густина од 250 ст/ха са централним функцијама.

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.

На предметном подручју, растојање од средине саобраћајнице до регулационе линије је око 6,8 м, док се грађевинска линија поклапа са регулационом линијом.

У регулацији улица није дозвољена изградња објеката, изузев оних који спадају у саобраћајне, комуналне објекте и урбану опрему (надстрешнице јавногпревоза, 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 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 условеприкључења других парцела и не утиче на безбедност саобраћаја, узприбављање услова надлежног предузећа.

- Ширина приватног пролаза преко кога се обезбеђује приступ јавном путу – улици може бити мања од 3,5 m

- Катастарска парцела број 37/6 КО Пожега има директан приступ саобраћајној површини и то Црквеној улици.

Координате темена за обележавање саобраћајнице:

449

X: 7422920.68

Y: 4856464.30

507

X: 7422948.80

Y: 4856297.74

ОПШТИ УСЛОВИ ГРАЂЕЊА ЗА ЦЕЛИНУ Ц0 гласе:

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)

услугне делатности (књижара, видеотека, хемијска чистоница 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 премашно 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.

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+3 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.)

Пристап парцели остварити са јавне саобраћајнице или приватног пролаза а у складу са условима за пристап 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.

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.

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.

У прекинутом низу и код слободно стојећих објеката је 1/4 висине вишег објекта (висина до кровног венца) али не мање од 2.5м.

Уколико се грађевинска и регулациона линија поклапају висина објекта је до 1.5 ширине регулације улице тј. од грађевинске линије наспрамног објекта

Међусоба удаљеност нових и околних објеката, осим објеката у низу је 5м, тако што се положајем новог објекта обезбеђује наведена удаљеност од постојећег објекта.

За изграђене слободностојеће објекте који су међусобно удаљени мање од 5м не могу се на суседним странама предвиђати наспрамни отвори.

СПРАТНОСТ ОБЈЕКТА

максимално По+П+2 - три надземне етажe

Дозвољена је изградња подрумске или сутеренске етажe уколико не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе.

Висина надзатка поткровне етажe износи максимално 1,6 m рачунајући од коте пода поткровне етажe до висине кровног венца.

ТИП ИЗГРАДЊЕ

Затворени низ

Полузатворени низ

Двојни објекти

Слободностојећи објекти

УСЛОВИ ЗА ПАРЦЕЛАЦИЈУ, ПРЕПАРЦЕЛАЦИЈУ И ФОРМИРАЊЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ :

МИНИМАЛНА ВЕЛИЧИНА ПАРЦЕЛЕ

за слободностојећи објекат: 3.0 ара

за двојни: 4.0 ара (2 x 2.0 ара)

за објекте у прекинутом низу: 3.0 ара

за објекте у непрекинутом низу: 1.5 ара

МИНИМАЛНА ШИРИНА ФРОНТА

за слободностојеће објекте је 10m

за двојни: 16.0m (2 x 8.0 m)

за објекте у прекинутом низу: 8.0m

за објекте у непрекинутом низу 5.0m

*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

ПОЛОЖАЈ ГРАЂЕВИНСКЕ ЛИНИЈЕ

Растојање од средине саобраћајнице до регулационе линије је око 6,8 м, док се грађевинска линија поклапа са регулационом 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 м, 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

УРЕЂЕЊЕ ЗЕЛЕНЕ ПОВРШИНЕ :

Минимално 20% површине грађевинске парцеле уредити зеленим површинама

ПАРКИРАЊЕ

Паркирање обезбедити у оквиру парцеле. За сваку стамбену јединицу обезбедити једно паркинг место.

Висинска регулација

Висина објекта је растојање од нулте коте објекта до коте венца (највише тачке фасадног платна) и одређује се у односу на фасаду објекта постављеној према улици, односно приступној јавној саобраћајној површини.

Висина етажа се одређује према намени.

Објекти могу имати подрумске или сутеренске просторије (ако не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе) које се користе као помоћни простор, а у случају сутерена породичних стамбених објеката и као стамбени простор, под условом да има довољну висину за ову намену и улаз са нивоа терена.

Последња етажа може бити у форми спрата, поткровља или повученог спрата.

Поткровље је последња етажа која се у целини или делом налази унутар кровне конструкције са надзитком висине од 1,6м од коте последње етаже.

Повучени спрат је последња етажа повучена од предње и задње фасадне равни минимално 1,5м од венца 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.

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.

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:

- 1) излози локала - 0,30 м, по целој висини, када најмања ширина тротоара износи 3,00 м, а испод те ширине тротоара није дозвољена изградња испада излога локала у приземљу;
- 2) излози локала - 0,90 м по целој висини у пешачким зонама;
- 3) транспарентне браварске конзолне надстрешнице у зони приземне етаже - 2,00 м на целој ширини објекта са висином изнад 3,00 м;

4) платнене надстрешнице са масивном браварском конструкцијом - 1,00 м од спољне ивице тротоара на висини изнад 3,00 м, а у пешачким зонама према конкретним условима локације;

5) конзолне рекламе - 1,20 м на висини изнад 3,00 м.

Испади на објекту (еркери, докати, балкони, улазне надстрешнице са и без стубова, надстрешнице и сл.) не могу прелазити грађевинску линију више од 1,60 м, односно регулациону линију више од 1,20 м и то на делу објекта вишем од 3,00 м.

Испади на објекту не смеју се градити на растојању мањем од 1,50 м од бочне границе парцеле претежно северне оријентације, односно, 2,50 м од бочне границе парцеле претежно јужне оријентације.

Отворене спољне степенице могу се постављати на предњи део објекта, ако је грађевинска линија најмање 3,00 м увучена у односу на регулациону линију и ако савлађују висину до 0,90 м.

Изузетно, отворене спољне степенице могу се постављати на предњи део објекта, ако је грађевинска линија на растојању мањем од 3,00 м од регулационе линије, када је ширина тротоара преко 3,00 м.

Степенице које савлађују висину преко 0,90 м, изнад површине терена, улазе у габарит објекта.

Степенице које се постављају на бочни или задњи део објекта не могу ометати пролаз и друге функције дворишта.

Грађевински елементи испод коте тротоара - подрумске етаже, када се грађевинска и регулациона линија не поклапају, могу прећи грађевинску линију и могу бити постављени на регулациону линију.

Грађевински елементи испод коте тротоара - подрумске етаже, када се грађевинска и регулациона линија поклапају, могу прећи грађевинску, односно регулациону линију (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада), ако тиме нису угрожене трасе и водови инфраструктуре, и то:

1) стопе темеља и подрумски зидови - 0,15 м до дубине од 2,60 м испод површине тротоара, а испод те дубине - 0,50 м;

2) шахтови подрумских просторија до нивоа коте тротоара - 1,00 м.

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 3,5м 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 отворати ван регулационе линије.

У зонама 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 вишеспратне и пословне објекте, а у складу са прописима за објекте одређене намене.

Одлагање комуналног кућног отпада за вишеспратне 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.

4. услови ИЗГРАДЊЕ објекта и уређења парцеле :

4.1 Подаци о планираном објекту

Радови који се врше :

Реконструкција, доградња са спајањем објеката и променом намене

Намена објекта : Стамбена зграда са два стана

Тип објекта :

Слободностојећи

Садржај објекта :

два стамбени простор на спрату и два пословна простора у приземљу

Укупна површина парцеле :

488 м²

Спратност - постојећа:

По + Р (постојећих објеката)

Спратност - планирана:

По+П+1 (максимално По+П+2)

Дозвољена је изградња подрумске или сутеренске етажне уколико не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе.

Површина земљишта под објектом (постојећи обј.)

121 м²

Површина земљишта под објектом (планирани):

201,92 м²

Укупна бруто површина – постојеће:

143,80 m²

Укупна бруто површина – планирано:

314,51 m²

Укупна бруто површина – надземно:

121,00 m² (постојећи објекти на парцели)

291,71 m² (планирани објекат на парцели)

Укупна нето површина – постојеће:

108,04 m²

Укупна нето површина – планирано: 252,53 m²

Габарити планираног објекта (основа приземља):

11,01м x 10,37 м + 1,68 x 0,59 (реконструкција) + 11,81 м x 10,07 м (постојеће)

Висина објекта :

5,68 -3,89 м (постојеће)

7,4 (планирано)

Спратна висина:

2,12 м (подрум) – 2,75 (приземље)- постојеће

2,12 м (подрум) ; 2,75 м -3,40 м – (приземље) ; 2,70 м (спрат) - планирано

Број функционалних јединица:

1 стамбена јединица и 1 помоћни објекат - постојеће

2 стамбене јединице

Планирани број паркинг места :

2

Укупан проценат зелених површина :

30,66 %

Оријентација стемена:

исток - запад

Нагиб кровне равни :

10-40 °

Материјализација фасаде:

демит фасада

Материјализација крова:

Цреп и сендвич панели

Степен изграђености:

0,60 (макс 1.8)

Степен заузетости:

41,38 % (макс. 60 %)

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.

Позиција објекта :

Према графичком прилогу / идејном решењу

Реконструкција, доградња са спајањем објеката и променом намене на предметној катастарској парцели:

На предметној локацији постоје два изграђена објекта (стамбени и помоћни у функцији стамбеног) који се реконструишу и повезују доградњом, тако да се ствара јединствена целина која се састоји од два стана и заједничке просторије у приземљу гараже за аутомобиле за обе

стам, јединице, оставе и тоалета. Конструкција новог дела објекта је пројектована као скелетни склоп са испуном зидовима од клима блока, $d=15$ и 25 цм. Зидови учвршћени аб серкљажима. Вертикални носећи елементи су аб стубови. Међуспратна конструкција је у виду ЛМТ таванице. Подна плоча лежи на насутуј збијеној подлози, преко које се ставља хидроизолација, армирани естрих 5 цм и преко завршна обрада пода. Темелни зидови су аб зидови $d=25$ цм. Објекат фундиран на тракастим темелјима. Главна кровна конструкција је једноводни кров нагиба 10° . Кровни покривач-сендвич панели са термичком изолацијом-минерална вуна $d=20$ цм. Одвођење атмосферских вода, планирано системом хоризонталних олука одакле се вода олучним вертикалама од поцинкованог лима спушта и одводи ван објекта.

Облик крова :

Главна конструкција крова је једноводни кров

Врста кровног покривача :

Цреп, сендвич панели

Фасада:

Изолација стиропором, дебљине 10 цм, преко демит фасада у боји по жељи инвеститора

Фасадна столарија:

Унутрашња столарија дрвена, спољашња: врата од ПВЦ профила са дуплим стаклима промера $4+16+4$ као и прозори од ПВЦ профила с двоструким стаклом $4+16+4$.

Стабилност објекта :

објекат пројектовати за осми степен сеизмичности по МКС

ПРОЈЕКТНУ ДОКУМЕНТАЦИЈУ РАДИТИ У СКЛАДУ СА СВИМ ВАЖЕЋИМ ТЕХНИЧКИМ НОРМАТИВИМА, ПРОПИСИМА И ЗАКОНСКИМ ОДРЕДБАМА ЗА ТУ ВРСТУ ОБЈЕКТА СА ПОСЕБНИМ АКЦЕНТОМ НА СТАБИЛНОСТ ОБЈЕКТА.

4.3 УСЛОВИ ЗА ФОРМИРАЊЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ:

Катастарска парцела број 37/6 КО Пожега испуњава услове за грађевинску парцелу.

На поменутој кат.парцели постоје прикључци на комуналну и електроенергетску дистрибутивну мрежу.

Предметна катастарска парцела има директан приступ са улице Црквена (кат.парцела број 37/2 КО Пожега, ималац права на парцели Општина Пожега, јавна својина $1/1$, ималац права на објекту: Општина Пожега, облик својине: корисник, удео $1/1$ и Република Србија, облик својине: државна својина, удео $1/1$).

Саобраћајни прикључак извести према техничким условима за пројектовање и прикључење на кат.парцелу бр. 37/2 КО Пожега- улицу Црквена, бр.предмета: 09-299/2021 од 13.08.2021.год. издатим од стране Одељења за инвестиције, јавне набавке и развојне пројекте ОУ Пожега (прибављених у претходном поступку ROP-POZ-21411-LOC-1/2021 и 03 број 350-265/2021 од 30.08.2021. год.).

4.4 Услови уређења парцеле

Слободне површине затравити и озеленети уз примену садног материјала који не спречава природно проветравање простора.

Одводњавање решити у границама сопствене парцеле. Кроз уређење слободних површина и нивелацију терена решити одводњавање атмосферске воде до реципијента, тако да површинска вода не угрожава суседне парцеле и објекте, нити јавне површине.

Ограђивање парцеле извести у складу са правилима ограђивања парцеле у горе наведеном тексту.

Планирано је 2 паркинг места на парцели.

5. УСЛОВИ ИЗГРАДЊЕ ОБЈЕКТА :

Објекти који се уклањају са грађевинске парцеле :

Нема

Етапност градње :

Није предвиђена

Обезбеђење суседних и комуналних објеката и земљишта :

Планираним радовима и коришћењем објекта, не сме се угрозити функција и сигурност суседних и комуналних објеката и земљишта. У том смислу, техничком документацијом предвидети потребне заштитне мере.

Измештање, реконструкција или санација комуналних објеката чија је сигурност и функционалност угрожена извођењем планираних радова, или који својим положајем и функцијом угрожавају предметни објекат, може се вршити само по посебном поступку, уз сагласност и услове надлежног органа.

Заштита животне средине :

Планираним радовима и коришћењем објекта, не смеју се битно погоршати постојећи природни услови у окружењу, битно умањити осунчање суседних објеката и парцела, потпуно заклонити постојећи видик корисницима суседних објеката, утицати на повећање нивоа буке, вибрација, зрачења, загађености ваздуха и сл. изнад дозвољене границе.

За предметну изградњу није потребно покретати поступак доношења одлуке о потреби израде студије процене утицаја на животну средину;

Санитарна заштита :

Постојећи прикључак на водоводну и канализациону мрежу.

6. УСЛОВИ за прикључак на саобраћајну и комуналну инфраструктуру:

САОБРАЋАЈНИ ПРИКЉУЧАК:

Предметна катастарска парцела има директан приступ са улице Црквена (кат.парцела број 37/2 КО Пожега, ималац права на парцели Општина Пожега, јавна својина 1/1, ималац права на објекту: Општина Пожега, облик својине: корисник, удео 1/1 и Република Србија, облик својине: државна својина, удео 1/1).

Саобраћајни прикључак извести према техничким условима за пројектовање и прикључење на кат.парцелу бр. 37/2 КО Пожега- улицу Црквена, бр.предмета: 09-299/2021 од 13.08.2021.год. издатим од стране Одељења за инвестиције, јавне набавке и развојне пројекте ОУ Пожега (прибављених у претходном поступку ROP-POZ-21411-LOC-1/2021 и 03 број 350-265/2021 од 30.08.2021. год.).

УСЛОВИ СНАБДЕВАЊА ВОДОМ:

Према приложеном ИДР-у, планира се коришћење постојећег прикључка.

УСЛОВИ ОДВОЂЕЊА ОТПАДНИХ ВОДА :

Према приложеном ИДР-у, планира се коришћење постојећег прикључка.

УСЛОВИ СНАБДЕВАЊА ЕЛЕКТРИЧНОМ ЕНЕРГИЈОМ :

Према приложеном ИДР-у, планира се коришћење постојећег прикључка.

7. ОПШТИ УСЛОВИ – САГЛАСНОСТИ :

Инвеститор је дужан да о свом трошку, а под условима и уз сагласност јавних предузећа, измести све комуналне објекте чија би безбедност и функционалност били угрожени изградњом планираног објекта или би својим положајем угрозили безбедност будућег објекта.

Обавеза је да се пројектованим променама у простору, односно будућом изградњом не доведу у питање сигурност и стабилност суседних објеката и грађевинских парцела. У том смислу, техничком документацијом предвидети потребне заштитне мере.

8. ПОСЕБНИ УСЛОВИ – САГЛАСНОСТИ :

Приликом пројектовања пошговати све прописе и законе везане за заштиту животне средине, заштиту од пожара, санитарну и хигијенску заштиту.

При пројектовању архитектонских објеката и инфраструктуре, пројектанти су дужни да се придржавају свих важећих прописа и норматива противпожарне заштите објекта и насеља.

Сходно члану 8ђ, став 9. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, број 72/2009, 81/2009-исправка, 64/2010 – одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 – одлука УС, 50/2013 – одлука УС, 98/2013 – одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019-др.закон, 9/2020 и 52/2021), у случају штете настале као последица примене техничке документације, на основу које је издата грађевинска дозвола, за коју се накнадно утврди да није у складу са прописима и правилима струке, за штету солидарно одговарају пројектант који је израдио и потписао техничку документацију, вршилац техничке контроле и инвеститор.

9. УСЛОВИ ЗАШТИТЕ ОД ЕЛЕМЕНТАРНИХ НЕПОГОДА :

Предметно насеље се налази у 8 (осмој) сеизмичкој зони. У циљу заштите од потреса предметни објекат мора бити безбедан од рушења, односно мора бити пројектован и изведен према категоризацији и одредбама Правилника о техничким нормативима за изградњу објеката високоградње у сеизмичким подручјима («Сл. лист СФРЈ» бр. 31/81, 49/82 и 29/83).

10. РОК ВАЖНОСТИ ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА :

Локацијски услови важе 24 месеца од дана издавања или до истека важења грађевинске дозволе издате у складу са тим условима, за катастарску парцелу за коју је поднет захтев.

11. ОБАВЕЗЕ ИНВЕСТИТОРА :

Испошговати све наведене услове из Планског документа, других законских и подзаконских аката као и прибављене услове за пројектовање и прикључење од ималаца јавних овлашћења, који су прибављени у оквиру обједињене процедуре а који су саставни део ових Локацијских услова.

12. ДАЉЕ ПОДНОШЕЊЕ ЗАХТЕВА :

Захтев за издавање Грађевинске дозволе за планирани објекат, предати искључиво у електронској форми, 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.apr.gov.rs/eregistrationportal/> као и <http://gradjevinskedomozvole.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 за издавање Грађевинске дозволе 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) 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, 9/20 и 52/2021).

13. ПОУКА О ПРАВНОМ СРЕДСТВУ :

На издате Локацијске услове може се поднети приговор надлежном Општинском већу у року од три дана од дана достављања Локацијских услова.

14. НАПОМЕНА:

- Саставни део издатих Локацијских услова је и:

- Графички прилог – Извод из ИДР-а;

- Технички услови за пројектовање и прикључење на кат.парцелу бр. 37/2 КО Пожега- улицу Црквена, бр.предмета: 09-299/2021 од 13.08.2021.год. издатим од стране Одељења за инвестиције, јавне набавке и развојне пројекте ОУ Пожега (прибављених у претходном поступку ROP-POZ-21411-LOC-1/2021 и 03 број 350-265/2021 од 30.08.2021. год.).

- Идејно решење урађено од стране „WORKROOM“ Пожега, улица [REDACTED] број [REDACTED], одговорно лице пројекта, Ђорђе Павловић, м.и.а.,главни пројектант, Ђорђе Павловић, м.и.а., број лиценце 300 A00876 19.

Обрађивач :
РУКОВОДИЛАЦ,

Б. Андрић, д.п.п.
Красић, д.п.п.

Нада

Графички прилог - извод из ИДР-а



Обрађивач :
РУКОВОДИЛАЦ,

Б. Андрић, д.п.п.
Красић, д.п.п.

Нада