

РЕПУБЛИКА СРБИЈА



Општина Пожега

Општинска управа

Одељење за урбанизам, грађевинарство,
стамбено-комуналне послове и

заштиту животне средине

03 број 350–566/2022

ROP-POZ-20532-LOC-2/2022

26.08.2022.год.

П о ж е г а

Одељење за урбанизам, грађевинарство, стамбено - комуналне послове и заштиту животне средине Општинске управе Пожега, решавајући по захтеву Боровоја Кршљака из Пожеге, ул. [REDACTED] бр. [REDACTED], ЈМБГ : [REDACTED], који је поднео преко свог пуномоћника Ђорђа Павловића из Пожеге, ул. [REDACTED], ЈМБГ [REDACTED], на основу члана 53а 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, 54/13-УС, 98/13-УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 - др. закон, 9/2020 и 52/2021) и Плана генералне регулације Пожеге („Службени лист Општине Пожега“, бр.5/15, 7/16, 2/17, 14/18, 13/21 и 15/21-испр.грешке) издаје

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

за доградњу постојећег стамбеног објекта
изграђеног на кат. парцели бр.1000/3 КО Пожега

1. Подаци о катастарској парцели/локацији

1.1 Према подацима који су прибављени са сервисне магистрале е-управе 22.08.2022.год., катастарск парцела бр.1000/3 КО Пожега (број листа непокретности 4111 КО Пожега), према врсти земљишта води се као ЗЕМЉИШТЕ У ГРАЂЕВИНСКОМ ПОДРУЧЈУ, док се по култури и класи води на следећи начин :

- број дела парцеле 1 у површини од 67 м² (ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ) корисне површине 113м², а грађевинске 142м², породична стамбена зграда, има одобрење за употреб: спратности П+1,
- број дела парцеле 2 у површини од 489 м², по културти и класи ЛИВАДА 5. КЛАСЕ, имаоца прав Кршљак (Стојан) Боровоја из Пожеге, ул. [REDACTED], својина приватна у уделу 1/1

Укупна површина кат. парцеле бр.1000/3 КО Пожега је 556 м².

1.2 Према Копији катастарског плана водова број 956-307-19255/2022 од 24.08.2022.год. прибављене о стране Одељења за катастар водова Ужице, на самој парцели број 1000/3 КО Пожега нема евидентирани водова. Констатовани су водови гасоводне и телекомуникационе мреже који воде до саме парцеле.

1.3 Уз захтев за издавање локацијских услова приложен је катастарско-топографски план из октобр 2021.год., израђен од Геодетске агенције ГЕО-РАД-ПРО из Ужица.

1.4 Катастарска парцела број 1000/3 КО Пожега има правилан облик, довољну површину и приступ на јавну саобраћајницу са ул.Добрињске, па испуњава услове за грађевинску парцелу.

2. Подаци о класи и намени планиране изградње

- Према Правилнику о класификацији објеката („Службени гласник РС“ бр.22/15), планирана доградња припада :

- 100 % - класа - **Стамбене зграде са једним станом**, *Издвојене куће за становање или повремени боравак као што су породичне куће, виле, викендице, летњиковци, планинске колибе, ловачке куће, до 400 м² П+1+ПК (ПС), категорије А (незахтевни објекти), класификациони број 111011.*

3. Анализа и оцена постојећег стања

Кат. парцела бр.1000/3 КО Пожега површине 556.00 м² је правилног облика. На источном делу парцеле ј постојећи стамбени објекат, спратности П+1, корисне површине 113м², грађевинске 142м², за који ј прибављено одобрење за употребу. На постојећи објекат надовезује се планирана доградња. Колски пешачки приступ на парцелу остварују се са њене јужне стране и то преко приступног пута к.п.бр.1000/6 КО Пожега, којим се долази до ул.Нићифора Максимовића. Одлуком о утврђивању назива улица и засеока н територији општине Пожега („Сл.лист Општине Пожега“, бр.10/2020) за предметни приступ утврђен је назив улица Добрињска.

Паркирање је организовано у оквиру парцеле.

4. Намена, правила уређења и грађења из ПГР Пожеге

5. - Подаци о планском документу

- Катастарска парцела број 1000/3 КО Пожега, налази се у оквиру градског подручја Пожеге, где с 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.грешке).

2. Подаци о целини, односно зони

- Према Плану генералне регулације Пожеге, предметна катастарска пацела број 1000/3 КО Пожег припада урбанистичкој целини Ц4, подцелини Ц4.1 - становање већих густина 150-250 ст/ха. Правил грађења дефинишу се на основу Плана генералне регулације Пожеге („Службени лист Општине Пожега“ бр.5/15, 7/16, 2/17, 14/18, 13/21 и 15/21-испр.грешке) и Правилника о општим правилима за парцелацију регулацију и изградњу („Службени гласник РС“ бр. 22/15).

Правила за изградњу и уређење

- Становање већих густина од 150 – до 250 ст/ха

Планирана је реконструкција, доградња и адаптација постојећих и изградња нових објеката породично становања, са максимално 4 стамбене јединице.

Врста и намена објеката чија је изградња забрањена - Забрањена је изградња свих објеката у којима с обављају делатности које могу да угрозе околне објекте и животну средину буком, вибрацијама, гасовим: мирисима, отпадним водама, и другим штетним дејствима, као и објекти који се по архитектонск грађевинском склопу не уклапају у окружење.

Општа правила грађења

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 изградњ обезбеђује се на сопственој грађевинској парцели изван површине пута, изградњом паркинга или гаража у услов који је дат за сваку намену посебно.

Потребан број паркинг и гаражних места се одређује по критеријуму :

- једно паркинг место по једној стамбеној јединици;

- једно паркинг место на 70 m² 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 m² корисног простора трговине на мало;

Типологија изградње објеката

Објекти могу бити грађени као:

- слободностојећи - објекат не додирује ни једну линију грађевинске парцеле
- у непрекинутом низу - објекат на парцели додирује обе бочне линије грађевинске парцеле;
- у прекинутом низу - објекат додирује само једну бочну линију грађевинске парцеле;

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 хидротехничке природе) које се користе као помоћни простор, а у случају сутерена породичних стамбени 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 надзитоком 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 буду 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.

Изградња других објеката на истој грађевинској парцели

Дозвољена је изградња другог објекта основне или пратеће намене у оквиру планираних урбанистички 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 сврсте објеката што задовољава противпожарне услове.

На истој грађевинској парцели може се изградити један помоћни објекат приземне спратности, који је 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 бетонск 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 суседни парцелама и њихову функцију. Код грађења објеката на граници катастарске парцеле према суседу водит рачуна да се објектом или неким његовим елементом (испадом, стрехом и сл) не угрози ваздушни, односн подземни простор суседне парцеле.

Приликом формирања градилишта и изградње потребно је обезбедити све објекте на парцели као и суседн објекте у погледу статичке стабилности.

Одводњавање и нивелација

Површинске воде одводе се са парцеле слободним падом према риголама, односно према улици (ко 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 отварати ван регулационе линије.
- У зонама вишеспорочичне 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 вишепородичне и пословне објекте, а у складу са прописима за објекте одређене намене.

Одлагање комуналног кућног отпада за вишепородичне 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 продукти се одлажу на прописану локацију и на прописани начин, у складу са врстом отпада.

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 наспрамни отвори стамбених просторија.

Напомена: За остале услове користити Правилник о општим правилима за парцелацију, регулацију изградње („Сл.гласник РС“, бр.22/15).

Урбанистички показатељи и правила грађења по наменама у обухвату плана

Правила грађења за остале намене

СТАНОВАЊЕ ВЕЋИХ ГУСТИНА од 150 - 250 СТ/ХА

УРБАНИСТИЧКА (ПОД)ЦЕЛИНА	Ц4.1
Претежна намена :	становање већих густина од 150 - 250 ст/ха
Пратеће намене :	пословање компатибилно основној намени становања, које не угрожава животну средину (ближе одређено у правилима уређења)
	објекти јавних намена, верски и инфраструктурни објекти
Врста и намена објеката који се могу градити :	породични стамбени објекти са максимално 4 стамбене јединице
	породични стамбено-пословни или пословно-стамбени објекат
	вишепородични стамбени, стамбено-пословни и пословно-стамбени објекат (минимално 4 стамбене јединице)

	пословни објекат (може се градити као јединствени објекат на парцели или као засебан објекат на парцели са породичним стамбеним објектом)	
	помоћни објекти у функцији објеката основне намене	
	објекти јавних намена	
	верски објекти	
	инфраструктурни објекти	
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, мирисима, гасовима, отпадним водама и другим штетним дејствима, као и објекти који се по архитектонском склопу не уклапају у окружење.
Тип изградње : (објекти на парцели могу бити)		слободно-стојећи двојни (објекти на суседним парцелама додирују једну заједничку линију границе парцеле) у непрекинутом низу (објекат додирује обе бочне линије грађевинске парцеле) у прекинутом низу (објекат додирује само једну бочну линију грађевинске парцеле)
Услови парцелацију, препарцелацију и формирање грађевинске парцеле :	Минимална површина парцеле :	за слободностојећи објекат: <ul style="list-style-type: none"> ▪ породични стамбени објекат је 3.0 ара ▪ породични стамбено-пословни и пословни објекат је 3.0 ара ▪ вишепородични стамбени, стамбено-пословни и пословни објекат је 6.0 ара
		за двојни: <ul style="list-style-type: none"> ▪ породични стамбени и стамбено-пословни објекат је 4.0 ара (2 x 2.0 ара)
		за објекте у прекинутом низу: <ul style="list-style-type: none"> ▪ породични стамбени и стамбено-пословни објекат је 3.0 ара

	Минимална ширина фронта парцеле :	<ul style="list-style-type: none"> ■ вишепородични стамбени и стамбено-пословни објекат је 5.0 ара
		<p>за објекте у непрекинутом низу:</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ породични стамбени и стамбено-пословни објекат је 1.5 ара ■ вишепородични стамбени и стамбено-пословни објекат је 5.0 ара
		<p>за слободностојећи објекат:</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ породични стамбени објекат је 10.0м ■ породични стамбено-пословни и пословни објекат је 15.0м ■ вишепородични стамбени, стамбено-пословни и пословни објекат је 16.0м
		<p>за двојни:</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ породични стамбени и стамбено-пословни обј. је 16.0м (2 x 8.0 м)
		<p>за објекте у прекинутом низу:</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ породични стамбени и стамбено-пословни објекат је 8.0м ■ вишепородични стамбени и стамбено-пословни објекат је 14.0м
		<p>за објекте у непрекинутом низу:</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ породични стамбени и стамбено-пословни објекат је 5.0м ■ вишепородични стамбени и стамбено-пословни објекат је 12.0м
Макс. индекс заузетости :	60%	На постојећим изграђеним грађевинским парцелама чији је индекс заузетости већи од дозвољеног могућа је реконструкција и пренамене постојећих објеката.
Положај објекта на парцели :	Новопланирани објекти се постављају у оквиру дефинисаних грађевинских линија (графички прилог „КАРТА УРБАНИСТИЧКЕ РЕГУЛАЦИЈЕ“).	<p><u>Најмање дозвољено растојање основног габарита (без испада) новог објекта и линије суседне грађевинске парцеле је за:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • објекте у непрекинутом низу је 0м. Када се постављају на бочној граници парцеле није дозвољено отварање прозора на бочним

	<p>фасадама.</p> <ul style="list-style-type: none"> Објекте у прекинутом низу (новопланирани објекти) и за први и последњи у непрекинутом низу минимално растојање је 3,5м уз испуњен услов у погледу међусобне удаљености објеката у односу на намену и висину. <p>-За слободностојеће објекте:</p> <ul style="list-style-type: none"> За објекте спратности до П+3 (четири надземне етаже) је 3,5м За објекте спратности П+4 (пет надземних етажа) је 4м <p><u>Међусоба удаљеност нових и околних објеката</u>, осим објеката у низу је 5м, тако што се обезбеђује удаљеност новог објекта од границе суседне парцеле.</p> <p>За изграђене објекте који су међусобно удаљени мање од 4м не могу се на суседним странама предвиђати наспрамни отвори.</p>
Спратност :	<p>максимално По + П + 3 – четири надземне етаже,</p> <p>осим у блоку оивиченом улицама Бана Милутина, Цара Душана и дечијим вртићем, где је максимално По + П + 4 - пет надземних етажа</p> <p>висина наитка поткровне етаже износи максимално 1,6 м , рачунајући од коте пода поткровне етаже до висине кровног венца.</p> <p>дозвољена је изградња подрумске или сутеренске етаже, уколико не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе</p>
Услови за изградњу другог објекта на парцели :	<p>дозвољена је изградња другог објекта основне или пратеће намене у оквиру планираних урбанистичких параметара</p> <p>Минимална удаљеност слободностојећег објекта 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.</p> <p>Дозвољена је изградња једног помоћног објекта на парцели, приземне спратности</p>
Уређење зелене површине :	<p>минимално 20% површине грађевинске парцеле уредити зеленим површинама .</p>
Архитектонско обликовање материјализација:	<p>Објекте градити од квалитетних, савремених материјала, са циљем постизања већег разреда у смислу енергетске ефикасности. У обликовном смислу објекте уклопити у постојећи амбијент. Кровови обавезно коси , максималног нагиба до 45°.</p>
Услови за	<p>- Постојећи објекти могу се реконструисати, адаптирати и санирати у постојећим габаритима.</p>

постојеће објекте:	<ul style="list-style-type: none"> - Постојећи објекти могу бити дограђени уз поштовање планираних урбанистичких параметара. - Постојеће објекте који се налазе у појасу регулације планираних саобраћајница уклонити приликом привођења земљишта планираној намени - Постојећи објекти који делом задиру у планирану грађевинску линију, задржавају се уз услов да се доградња врши у складу са планираном грађевинском линијом. - Уколико је постојећи објекат на мањој удаљености од границе суседне парцеле, од планом прописане, није дозвољено отварање отвора на фасади изузев на помоћним просторијама са парапетом минималне висине од 1,80м или фиксни "стаклени зидови" (стаклене призме) за нужно осветљење просторија.
Минимални степен комуналне опремљености:	<ul style="list-style-type: none"> - обезбеђен излаз на јавни пут - могућност прикључења на електроенергетску и мрежу водовода и канализације - решено одлагање комуналног отпада
Остала правила:	<ul style="list-style-type: none"> - Приликом пројектовања придржавати се важећих прописа и норматива за пројектовање ове врсте објеката и прописа за стабилност објеката. - На постојећим изграђеним парцелама, које су мање од прописаних дозвољена је реконструкција, доградња или замене објеката до највећег дозвољеног степена заузетости. Могућа је промена намене из стамбене у пословну.

Мере енергетске ефикасности - Под појмом енергетске ефикасности подразумева се скуп мера које се предузимају у циљу смањења потрошње енергије, а које при томе не нарушавају услове рада и живљења. Дакле, циљ је свести потрошњу енергије на минимум, а задржати или повећати ниво удобности и комфора. Енергетска ефикасност подразумева и обезбеђење одрживе градње применом техничких мера, стандарда и услова пројектовања, планирања и изградње објеката. Приоритет је рационална употреба квалитетних енергената и повећање енергетске ефикасности у производњи, дистрибуцији и коришћењу енергије од крајњих корисника услуга. Закон о планирању и изградњи ("Службени гласник РС" број 72/09, 81/09 исправка, 64/10-УС, 24/11, 121/12, 42/13-УС, 50/13-УС, 54/13-УС, 98/13-УС, 132/2014, 145/2014 и 83/2018) уважава значај енергетске ефикасности објеката. Обавеза унапређења енергетске ефикасности објеката дефинисана је у фази пројектовања, извођења, коришћења и одржавања (члан 4).

Енергетска ефикасност се постиже коришћењем ефикасних система грејања, вентилације, климатизације, припреме топле воде и расвете, укључујући и коришћење отпадне топлоте и обновљиве изворе енергије колико је то могуће. Битан енергетски параметар су облик и оријентација објекта који одређују његову меру изложености спољашњим климатским утицајима (температура, ветар, влага, сунчево зрачење). Избором одговарајућег облика, оријентације и положаја објекта, као и одговарајућим избором конструктивних заштитних материјала, може се постићи енергетска повољност објекта.

При пројектовању и изградњи планираних објеката применити следеће мере енергетске ефикасности:

- у обликовању избегавати превелику разуђеност објекта, јер разуђен објекат има неповољан однос површине фасаде према корисној површини основе, па су губици енергије претерани;
- избегавати превелике и погрешно постављене прозоре који повећавају топлотне губитке;
- заштитити објекат од прејаког летњег сунца зеленилом и елементима за заштиту од сунца;
- груписати просторе сличних функција и сличних унутрашњих температура, нпр. помоћне просторије оријентисати према северу, дневне просторије према југу;
- планирати топлотну изолацију објекта применом термоизолационих материјала, прозора и спољашњих врата, како би се избегли губици топлотне енергије;
- користити обновљиве изворе енергије – нпр. користити сунчеву енергију помоћу стаклене баште, фотонапонских соларних ћелија, соларних колектора и сл.;
- уградити штедљиве потрошаче енергије.

5. Услови изградње објекта и уређења парцеле

1. Подаци о планираном објекту

- Врста објекта : доградња постојећег стамбеног објекта који планираним радовима мења површину и габарит стамбеног простора, чиме прелази у стамбене зграде са два стана.
- Тип објекта : слободностојећи.
- Намена објекта : породично становање.
- Врста радова : Извођење радова на доградњи стамбеног простора уз постојећи стамбени објекат.
- Укупна површина парцеле : 556,00 м².
- Величина планиране доградње : габарит оријентационо 5,890x11,11 м.
- Спратност планиране доградње објекта : П+0.
- Површина под планираном доградњом : 66,38 м².
- Бруто површина планиране доградње : 66,38 м².
- Нето површина планиране доградње : 50,77 м².
- Преглед површина под постојећим обј. :

површина под објектом бр.1 који се дограђује : 67,00 м²

површина под пом.обј. приказаном на КТП-у : 19,24 м²

Укупна површина под постојећим објектима : 86,24

- Бруто површина под свим објектима : 152,62 м² (планирана доградња 66,38 м² + површина под постојећим објектима 86,24 м²).
- Површина за обрачун коефицијената износи : 152,62 м².
- Положај објекта на парцели : према графичком прилогу Ситуација из пројектне документације (Идејно решење), КТ плану и графичком прилогу.
- Отвори на објекту : у складу са Идејним решењем.
- Висина објекта : максимално 4,30 м мерено од коте готовог пода приземља.
- Висина надзетка : није планиран.
- Облик крова, кровне равни : према Идејном решењу, коси кров.
- Врста кровног покривача : нема посебних захтева, према ИДР.
- Обрада фасаде : према ИДР.
- Снегобрани и олуци : обавезно постављање уз услов да стрехе не смеју прелазити на суседну парцелу нити се атмосферске воде са кровне равни смеју могу сливати на суседне парцеле.
- Приступ објекту : приступ је директан са улице Добрињска.
- Термичка заштита : у складу са одредбама Правилника о енергетској ефикасности („Службени гласник РС“ број 61/11) предвидети одговарајућу термичку заштиту објекта.
- Стабилност објекта : објекат пројектовати за осми степен сеизмичности по МКС
- Пројектну документацију радити у складу са свим важећим техничким нормативима : Правилник о условима и нормативима за пројектовање стамбених зграда и станова ("Службени гласник РС", бр. 58/2012, 74/2015 и 82/2015), као и осталим прописима и законским одредбама за ту врсту објекта.

5.2 Урбанистички показатељи :

- индекс заузетости : $27,45 \% < 60 \%$ (макс. дозвољени индекс одређен Планом генералне регулациј Пожега)

- индекс изграђености : $0,4 < 1,80$ (макс. дозвољени индекс за градске стамбене и опште зоне већих густин по Правилнику о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу ("Сл. гласник РС", бр. 22/2015).

5.3 Услови уређења парцеле

- Слободне површине затравити и озеленети уз примену садног материјала који не спречава природн проветравање простора у проценту од 20%. Идејним решењем је планирано партерно уређење са 52,38% зелених површина.

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

- Паркирање и гаражирање возила је обавезно у оквиру сопствене грађевинске парцеле, изван површин јавног пута, по критеријуму : једно паркинг место по једној стамбеној јединици. У овом случају је потребн обезбедити 2 паркинг места. Стечена обавеза 1. паркинг место за постојећи стамбени објекат са ознаком 1 : 1. паркинг место за планирану доградњу, укупно два паркинг места што је и приказано у ситуацији. Места з смештај возила и простор за маневрисање возила приликом уласка/изласка на места за смештај, у зависност од угла паркирања, димензионисати према важећим нормативима. Димензије просторног габарита (2,5x5,0 з управно и 2,3x6,0 за подужно паркирање) су полазни геометријски стандард у планирању и пројектовањ паркиралишта за путничке аутомобиле.

- Грађевинска парцела се може оградити зиданом оградом до висине од 0,90м (рачунајући од коте тротоара или транспарентном оградом до висине од 1,40м. Зидане и друге врсте ограде постављају се на регулацион линију тако да ограда, стубови ограде и капије буду на грађевинској парцели која се ограђује. Суседн грађевинске парцеле могу се ограђивати живом зеленом оградом која се сади у осовини границе грађевинск парцеле или транспарентном оградом до висине 1,40м, која се поставља према катастарском плану и операт тако да стубови ограде буду на земљишту власника ограде. Врата и капије на уличној оградни не могу с отворати ван регулационе линије.

Одводњавање и нивелација

Површинске воде одводе се са парцеле слободним падом према риголама, односно према улици (ко регулисане канализације, односно јарковима) са најмањим падом од 1,5 %.

Површинске воде са једне грађевинске парцеле не могу се усмеравати према другој парцели.

Заштита суседних објеката

На грађевинским парцелама није дозвољена било каква изградња која би могла угрозити објекте на суседни парцелама и њихову функцију. Код грађења објеката на граници катастарске парцеле према суседу водит рачуна да се објектом или неким његовим елементом (испадом, стрехом и сл.) не угрози ваздушни, односн подземни простор суседне парцеле.

Приликом формирања градилишта и изградње потребно је обезбедити све објекте на парцели као и суседн објекте у погледу статичке стабилности.

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 просторијам у објекту за вишепородичне и пословне објекте, а у складу са прописима за објекте одређене намене. З смештај контејнера потребно је осигурати посебан простор ограђен зеленилом.

6. Услови за прикључење на инфраструктуру

Саобраћајни приступ – предметна локација има приступ са улице Добрињска.

Водовод и канализација – Идејним решењем дефинисано је да се планирана доградња остварује и постојећи прикључак.

Електроенергетска мрежа – Идејним решењем дефинисано је да се планирана доградња остварује и постојећи прикључак.

7. Подаци о постојећим објектима које је потребно уклонити пре грађења

Констатовано је да Идејно решење не обрађује потребу уклањања постојећих објеката ради планиран доградње.

8. Промена намене пољопривредног земљишта

Кат. парцела бр.1000/3 КО Пожега, у површини од 556 м², по врсти земљишта води се као земљиште грађевинском подручју, по култури ливада 5. класе.

За површину под објектима 133,38 м² (планирана доградња 66,38 м² + површина под постојећим стамб. об. 67 м²), са заузетошћу од 60%, потребна је парцела од око 221,41 м². Минимална површина парцеле, планом одређена износи 300 м².

Из свега наведеног потребно је извршити промену намене пољопривредног у грађевинско земљиште з површину од минимално 300 м².

Уз захтев за издавање грађевинске дозволе потребно је доставити доказ да је плаћена накнада з промену намене земљишта из пољопривредног у грађевинско земљиште, у складу са чл.16 Правилника поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем ("Сл. гласник РС", бр. 68/2019).

9. Посебни услови

/

10. Рок важности локацијских услова

Локацијски услови важе 2 године од дана издавања или до истека важења грађевинске дозволе издате у склад са тим условима, за катастарску парцелу за коју је поднет захтев.

11. Обавезе инвеститора

- Захтев за издавање грађевинске дозволе предати искључиво у електронској форми, а све у складу са Правилником о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем ("Службени гласник РС" бр.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/>. 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 документација сачињена у складу са Правилником о садржини, начину и поступку израде и начин вршења контроле техничке документације према класи и намени објекта („Сл.гл.РС“, бр.73/2019) и доказ о власништву.

11. Поука о правном средству

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

12. Напомена

/

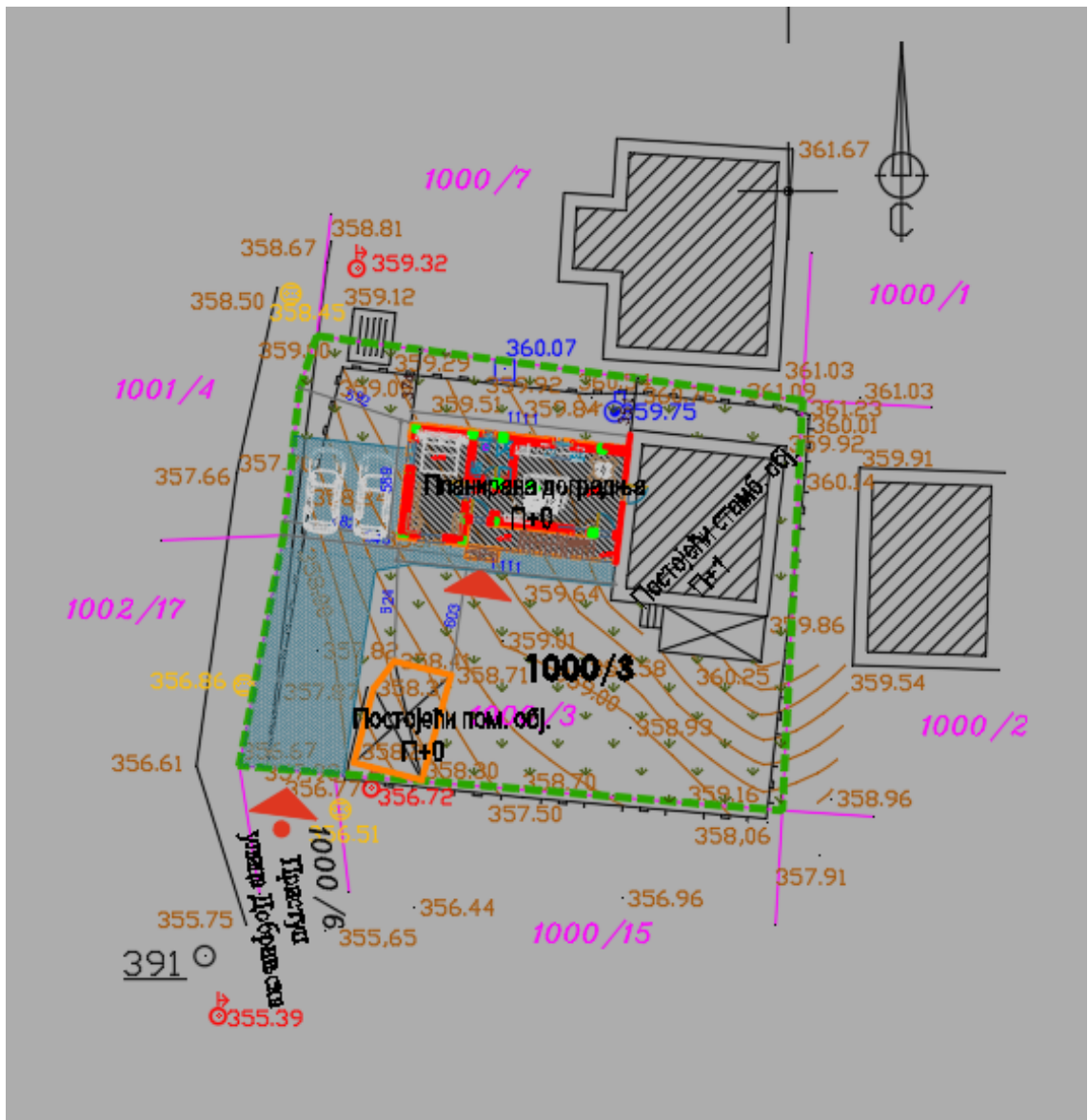
Саставни део издатих локацијских услова су Идејно решење, број техничке документације 43/22 август 2022.год., урађено од стране WORKROOM, ул. [REDACTED] Пожега, главни пројектант : Ђорђе Павловић м.и.а. број лиценце 300 А00876 19.

Обрадио/ла : Д. Стефановић дипл.инж.арх.

ПО начелнице ОУ,
Мирјана Вајовић, дпп

ЛОКАЦИЈСКИ УСЛОВИ

за доградњу постојећег стамбеног објекта
на кат. парцели бр.1000/3 КО Пожега



Одељење за урбанизам, грађевинарство, стамбено-комуналне послове и

заштиту животне средине

03 број 350–566/2022

ROP-POZ-20532-LOC-2/2022

26.08.2022.год.

