

РЕПУБЛИКА СРБИЈА



Општина Пожега

Општинска управа

Одељење за урбанизам, грађевинарство,

стамбено-комуналне послове и

заштиту животне средине

03 број 350 – 67/2022

ROP-POZ-20373-LOCH-4/2022

09.05.2022. године

П о ж е г а

Одељење за урбанизам, грађевинарство, стамбено - комуналне послове и заштиту животне средине Општинске управе Пожега, решавајући по захтеву инвеститора **Боловић Предраг** поднетог преко пуномоћника **Костантина Даничића** на основу члана 53а став 1 Закона о планирању и изградњи («Сл.гл.РС» број 72/09, 81/09-исправка, 64/10-УС, 24/11, 121/12, 42/13-УС, 50/13-УС, 98/13-УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/19, 37/19-др. Закон, 9/20 и 52/21) и Плана генералне регулације Пожеге («Службени лист Општине Пожега» бр. 5/15, 7/16, 2/17, 14/18, 13/21 и 15/21-испр.тех.грешке), издаје:

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

за санацију клизишта изградњом потпорног зида
на катастарској парцели број 100/1 КО Пожега

1. ПОДАЦИ О КАТАСТАРСКОЈ ПАРЦЕЛИ / ЛОКАЦИЈИ:

Место : Пожега К.О. : Пожега

Потес: Кат. пар.: Лист неп.: Површина: Кат. култ. и класа: Врста земљишта :

Плац број 100/1 Број 2017 08 а 35 м²

1) земљиште под објектом 30 м²

2) пашњак 4. класе 805 м² **ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ**

- Предметна катастарска парцела број 100/1 КО Пожега је у приватној својини инвеститора, у обиму удела 1/1.
- На предметној катастарској парцели изграђен је један објекат – породична стамбена зграда, површине 30 м², изграђена пре доношења прописа о изградњи објеката.
- На предметној катастарској парцели нема евидентираних и уцртаних подземних водова.
- Наведени подаци су званични подаци Републичког геодетског завода исказани у : Копији плана издатој од РГЗ - Одељења за катастар непокретности Пожега 10.03.2022. године под бројем 952-04-145-4748/2022, Уверењу да на предметној парцели нема евидентираних водова, издатом од

РГЗ – Одељења за катастар водова Ужице 11.03.2022. године под бројем 956-307-5499/2022, као и подацима преузетим са портала е-управе.

За изградњу потпорног зида и извођење радова на санацији клизишта, није потребно извршити формирање грађевинске парцеле.

2. НАМЕНА, ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА НА ОСНОВУ ПЛАНСКОГ ДОКУМЕНТА :

Катастарска парцела број 100/1 КО Пожега, налази се у подручју које је обухваћено **Планом генералне регулације Пожеге** («Службени лист Општине Пожега» бр. 5/15, 7/16, 2/17, 14/18, 13/21 и 15/21-испр.тех.грешке).

Према намени простора дефинисаној у оквиру плана, предметна локација, односно катастарска парцела број 100/1 КО Пожега, припада урбанистичкој подцелини **Ц.4.1 – становање већих густина 150-250 ст/ха са централним функцијама.**

2.1 ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА

Урбанистичка целина Ц4 обухвата територију која се на јужној страни наслања на сами центар насеља и ограничена је улицама: Бакионичком, Нићифора Максимовића, Цара Душана, Котарски грм, Момчила Тешића, Дринске Дивизије, Војводе Путника, Краља Петра, Сретењском, Хиландарском, Војводе Степе и Књаза Милоша, до индустријске зоне у урбанистичкој целини Ц6. Територија предметне целине заузима површину од 82.42 ха.

Предметна целина представља вишенаменски простор у коме су заступљене међусобно функционално усклађене намене – јавни, социјални и стамбени садржаји, централне функције, образовање (основна школа), зона специјалне намене, као и и комуналне функције – градско гробље. На терену је изражена нивелациона разлика од главне саобраћајнице као најниже коте-улица Војводе Степе, према Бакионичком брду на северу територије града.

Простор је подељен на **урбанистичке подцелине**, по претежним наменама, на следећи начин:

Становање већих густина 150-250 ст/ха са централним функцијама - Урбанистичка подцелина Ц 4.1

Заузима следеће локације: стара црепана, Котарски грм, Лисиште, Марјановића брдо и део Бакионице.

Ова урбанистичка подцелина простира се једним делом на брдовитом делу Пожеге, које је неповољно за градњу, а евидентирано је и неколико клизишта.

2.2 ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

2.2.1. Правила парцелације, препарцелације и исправке граница парцела

Општа правила парцелације су елементи за одређивање величине, облика и површине грађевинске парцеле која се формира.

Облик и површина грађевинске парцеле

Грађевинска парцела има облик правоугаоника или трапеза.

Грађевинска парцела (планирана и постојећа) има површину и облик који омогућавају изградњу објекта у складу са параметрима задатим планом, техничким нормативима и прописима за одређену врсту објекта.

Исправка граница суседних парцела

Исправка границе суседних катастарских парцела, спајање суседних катастарских парцела истог власника, као и спајање суседних парцела на којима је исто лице власник или дугорочни закупцац на основу ранијих прописа, врши се на основу елабората геодетских радова.

Уколико је суседна катастарска парцела у јавној својини, сагласност за исправку границе даје надлежни правобранилац.

Приликом исправке граница суседних парцела мора се поштовати правило да катастарска

парцела у јавној својини која се припаја суседној парцели не испуњава услове за посебну грађевинску парцелу, као и да је мање површине од парцеле којој се припаја.

Пројекат препарцелације и парцелације

На већем броју катастарских парцела може се образовати једна или више грађевинских парцела, на основу пројекта препарцелације, на начин и под условима утврђеним у планском документу.

На једној катастарској парцели може се образовати већи број грађевинских парцела, које се могу делити парцелацијом до минимума утврђеног применом правила о парцелацији или укрупнити препарцелацијом, а према планираној или постојећој изградњености, односно, планираној или постојећој намени грађевинске парцеле, на основу пројекта парцелације.

Свакој грађевинској парцели приликом парцелације обезбедити адекватан приступ са јавне саобраћајне површине који се може остварити и индиректним путем, који није површина јавне намене, а у складу са условима дефинисаним у текстуалном делу плана Услови за приступ на јавну саобраћајну мрежу.

2.2.2. Општа правила грађења

Правилма 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 оgrade, начин обезбеђивања приступа парцели, паркирање и гаражирање и др.

Правила грађења представљају скуп међусобно зависних правила за изградњу објеката на појединачним грађевинским парцелама, дата по претежним наменама по целинама и подцелинама из Плана.

Правила се примењују:

- за директно спровођење плана
- као смерницу за израду Планова детаљне регулације
- за израду Урбанистичких пројеката

У графичком прилогу бр. 2 - **Карта планиране намене површина** дате су претежне намене, а као пратеће могу се јавити њима компатибилне намене. Међусобно компатибилне намене су становање, пословање, трговина, угоститељство, занатство и услуге, комунални и саобраћајни објекти у функцији становања, пословања или снабдевања горивом, јавне намене - здравство, дечија заштита, образовање, култура, затим верски објекти.

Пејзажно уређење, споменици, фонтане, мобилијар и урбана опрема компатибилни су са свим наменама и могу се без посебних услова реализовати на свим површинама.

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.

На простору предвиђеном за заштитне појасеве не могу се градити објекти и вршити радови супротно разлогу због којег је појас успостављен.

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 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;

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.

- 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.

- За све објекте који залазе у планирану регулацију улица (регулациону линију) није дозвољена реконструкција или доградња већ само текуће одржавање, санација и адаптација и то до привођења земљишта намени. Тачне координате преломних тачака регулационе линије ће се успоставити на основу овереног топографско-катастарског плана, а кроз израду локацијских услова или кроз израду урбанистичко-техничких докумената за спровођење планских докумената.

- 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.

Индекси

Индекс заузетости

Индекс заузетости парцеле представља однос габарита хоризонталне пројекције објекта и укупне површине грађевинске парцеле, изражен у процентима.

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 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.

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 m од суседне, могу се ограђивати транспарентном оградом до висине од 1,40 m 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.

Третирање терена

При уређењу грађевинске парцеле потребно је очувати природну конфигурацију терена. Терен у нагибу се уређује каскадно, или оставља у природном, затеченом нагибу.

На територији целине Ц1, подцелине Ц7.1 и делове подцелине Ц4.1 евидентирано је неколико клизишта која су приказана на графичком прилогу број 2 «Карта планиране намене површина». На овим локацијама важи **строга забрана изградње** објеката високоградње.

На терену око евидентираних клизишта нема видљивих трагова активних клизишних процеса али постоје геолошке предиспозиције, поготово при антропогеним захватима, па их можемо у таквим околностима третирати као нестабилне. **Ово подразумева да сваком грађењу на њима мора предходити детаљно инжењерско-геолошко истраживање целе површине, утврђивање потенцијалних генератора нестабилности и могућност њихове контроле.** За пројекте објеката и њихово извођење неопходне су одговарајуће инжењерско-геолошке подлоге и геолошки надзор. При темељењу објеката треба тежити ослањању на основну стену чиме се обезбеђује оптимална интеракција објекта и темељног тла, између осталог и због микросеизмичких карактеристика. Ради заштите од деформација тла око објеката и штетних утицаја на објекте, код глиновитих средина склоних бубрењу и исушивању, потребно је непосредно око објекта уградити тампон од суперкапиларног материјала прекривеног вододрживим глиновитим слојем, што треба да у зони темељења објеката успостави стационарни режим влажности.

Код великог нагиба објекте пројектовати степенасто, са полу-укопаним нивоима. Терен обрадити каскадно.

Пре почетка било каквих радова неопходно је спровести мере осигурања околних објеката, посебно оних на вишим котама.

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

СТАНОВАЊЕ ВЕЋИХ ГУСТИНА од 150 - 250 СТ/ХА

УРБАНИСТИЧКЕ (ПОД)ЦЕЛИНЕ

ЦЗ.7, ЦЗ.8, Ц4.1, Ц7.3, Ц26.3, Ц29.6 и Ц30.2

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 за парцелацију, препарцелацију и формирање грађевинске парцеле : Минимална површина парцеле : за слободностојећи објекат:

- 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:
- породични стамбени и стамбено-пословни објекат је 4.0 ара (2 x 2.0 ара)
за објекте у прекинутом низу:
- породични стамбени и стамбено-пословни објекат је 3.0 ара
- вишепородични стамбени и стамбено-пословни објекат је 5.0 ара
за објекте у непрекинутом низу:
- породични стамбени и стамбено-пословни објекат је 1.5 ара
- вишепородични стамбени и стамбено-пословни објекат је 5.0 ара

Минимална ширина фронта парцеле : за слободностојећи објекат:

- 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
за двојни:

- породични стамбени и стамбено-пословни објекат је 16.0м (2 x 8.0 м) за објекте у прекинутом низу:
- породични стамбени и стамбено-пословни објекат је 8.0м
- вишепородични стамбени и стамбено-пословни објекат је 14.0м за објекте у непрекинутом низу:
- породични стамбени и стамбено-пословни објекат је 5.0м
- вишепородични стамбени и стамбено-пословни објекат је 12.0м

Максимални 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“).

Најмање дозвољено растојање основног габарита (без испада) новог објекта и линије суседне грађевинске парцеле је за:

- објекте у непрекинутом низу је 0м. Када се постављају на бочној граници парцеле није дозвољено отварање прозора на бочним фасадама.
- 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.

-За слободностојеће објекте:

- За објекте спратности до П+3 (четири надземне етаже) је 3,5м
- За објекте спратности П+4 (пет надземних етажа) је 4м

Међусоба удаљеност нових и околних објеката, осим објеката у низу је 5м, тако што се обезбеђује удаљеност новог објекта од границе суседне парцеле.

За изграђене објекте који су међусобно удаљени мање од 4м не могу се на суседним странама предвиђати наспрамни отвори.

Спратност : максимално По + П + 3 – четири надземне етаже,

осим у блоку оивиченом улицама Бана Милутина, Цара Душана и дечијим вртићем, где је максимално По + П + 4 - пет надземних етажа

висина назитка поткровне етаже износи максимално 1,6 м , рачунајући од коте пода поткровне етаже до висине кровног венца.

дозвољена је изградња подрумске или сутеренске етаже, уколико не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе

Услови за изградњу другог објекта на парцели : дозвољена је изградња другог објекта основне или пратеће намене у оквиру планираних урбанистичких параметара

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.

Дозвољена је изградња једног помоћног објекта на парцели, приземне спратности

Уређење зелене површине : минимално 20% површине грађевинске парцеле уредити зеленим површинама .

Архитектонско обликовање и материјализација: 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°.

Услови за постојеће објекте:

- Постојећи објекти могу се реконструисати, адаптирати и санирати у постојећим габаритима.
- 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: - обезбеђен излаз на јавни пут
- могућност прикључења на електроенергетску и мрежу водовода и канализације
- решено одлагање комуналног отпада

Остала правила:

- 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.

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

3. ПОДАЦИ О КЛАСИ И НАМЕНИ ОБЈЕКТА

Класа објекта : ПОТПОРНИ ЗИД – ОБЈЕКТИ ДРУГДЕ НЕКЛАСИФИКОВАНИ

Категорија објекта : Г (инжењерски објекти)

Класификациона ознака : **242002**

Процентуална заступљеност : 100,00 %

4. УСЛОВИ ИЗГРАДЊЕ ОБЈЕКТА И УРЕЂЕЊА ПАРЦЕЛЕ :

4.1 ПОДАЦИ О ПЛАНИРАНОМ ОБЈЕКТУ И РАДОВИМА

Намена објекта : ПОТПОРНИ ЗИД 100,00 %

Радови који се врше : Санација клизишта и изградња потпорног зида

ТЕХНИЧКИ ПОДАЦИ

Укупна површина парцеле: 835 м²

Укупна дужина потпорног зида : 41,31 цца (у ИДР уписано 25,20 метара што није)

Висина потпорног зида : 1,35 метара (325,49 мнв) до 3,36 метара (327,50 мнв)

Материјализација фасаде : Натур бетон

Опис пројектованог стања : Катастарска парцела бр. 100/1 КО Пожега има индиректан излаз на Ул. Петра Лековића преко к.п. бр.100/5 и 104/6, обе у КО Пожега које су у поседу инвеститора. Парцели се приступа са севозападне стране. Терен је у нагибу у правцу југоисток - северозапад тако да ће приликом изградње бити вршено засецање терена.

Део земље на североисточној страни парцеле се услед поремећене равнотеже тла одвојио тако да је неопходно извршити радове на санацији и консолидацији тла изградњом предметног потпорног зида, што је и наложено решењем грађевинске инспекције 03 број 356-478/18 од 08.02.2021.године.

Као саставни део техничке документације предходно је израђен геомеханички елаборат а на основу извршених теренско – истражних радова, којом приликом је извршено бушење три бушотине Б1, Б2 и Б3 од којих су Б1 и Б3 вертикалне док је Б2 хоризонтална. Теренским истражним радовима није констатована појава подземне воде до истраживаних дубина. Истраживану микролокацију изграђују прашинаста глина, песковита глина и шљунак разних гранулација. Појаву нестабилности терена условили су многобројни фактори као што су геолошки повољан састав терена, недостатак кишне и фекалне канализације и стрме, вертикалне падине.

Деформације терена се огледају у виду благих заталасавања и истрбушавања. Клизиште је захватило површину од око 65м² почев од угрожених стамбених објеката непосредно испред чела клизишта па до потока. Ширина зоне оштећеног терена износи око 13м, са јасно израженим деформацијама у дужини око 5м. Клизиште има правац пружања СИ – ЈЗ и захвата површину од око 1670м². Дубина деградираних литолошких чланова се креће до 1,2м. Процена запремине клизне масе је око 80м³. Формирано клизиште спада у плитка клизишта чија се дубина креће од 1,5м до 5,0м. Према количини покренуте масе ово клизиште спада у мала клизишта.

Да би се настале деформације санирале неопходно је предвидети одговарајуће мере израдом потпорног зида и израдом дренажног система изнад чела клизишта који би спречио надолазак воде метеорског порекла у тло. Извршеним испитивањима одређене су основне физичке особине тла као и физичко – механички параметри тла, што представља улазне параметре за израду пројекта санације клизишта и изградњу потпорног зида. Такође, геомеханичким елаборатом је одређена тачна локација будућег потпорног зида.

Потпорни зид је фундиран преко армирано – бетонских темељних трака. Темелне траке су димензија 90/40цм и израђују се бетоном МБ30 док се при врху изводи АБ серклаг пресека 20/20цм и армира бетонским челиком РА400/500. Испод темељних трака биће насут тампон слој шљунка дебљине 10цм. Темелне траке се изводе на различитим дубинама што зависи од конфигурације терена а што је приказано у графичком прилогу.

Потпорни зид је предвиђен од армираног бетона МБ30 дебљине 20цм и армиран је обострано бетонским челиком РА400/500.

Са спољне стране потпорног зида целом дужином при дну, у насипу, биће уграђена перфорирана пластична дренажна цев пречника Ø160мм ради прикупљања и одвођења процеђених атмосферских вода до реципијента. Зид је целом својом површином према насипу хидроизолизован. Хидроизолација је заштићена ПВЦ фолијом. Није предвиђена завршна обрада зида. Уколико се зид зида бетонским блоковима, предвиђено је обострано малтерисање продужним малтером.

4.2 УРБАНИСТИЧКИ ПОКАЗАТЕЉИ

Планирани индекс заузетости : -

Планирани индекс изграђености : -

4.3 УСЛОВИ ЗА ФОРМИРАЊЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ:

Није потребно формирање грађевинске парцеле.

5. УСЛОВИ ИЗГРАДЊЕ ОБЈЕКТА :

Објекти који се уклањају са грађевинске парцеле : Нема.

Етапност градње : Нема.

Обезбеђење суседних и комуналних објеката и земљишта : **На грађевинским парцелама није дозвољена било каква изградња која би могла угрозити објекте на суседним парцелама и њихову функцију. 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. Техничком документацијом предвидети потребне мере заштите суседних објеката.

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 покренути поступак доношења одлуке о потреби израде студије процене утицаја на животну средину;

6. УСЛОВИ ЗА ПРИКЉУЧАК НА САОБРАЋАЈНУ И КОМУНАЛНУ ИНФРАСТРУКТУРУ:

УСЛОВИ ПРИКЉУЧЕЊА НА САОБРАЋАЈНУ МРЕЖУ: Индиректан приступ из улице Петра Лековића преко катастарских парцела број 100/5 и 104/6 обе у КО Пожега, које су у власништву инвеститора.

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 поштовати све прописе и законе везане за заштиту животне средине, заштиту од пожара, санитарну и хигијенску заштиту.
- Сходно правилима прописаним Планом генералне регулације Пожеге («Службени лист Општине Пожега» бр. 5/15, 7/16, 2/17, 14/18, 13/21 и 15/21-испр.тех.грешке), као и Студијом инжењерскогеолошких услова која је израђена за подручје Плана, будући да се предметна локација налази на условно повољном терену, **инвеститор је исходовао елаборат геотехничких услова санације клизишта на катастарској парцели број 100/1 КО Пожега, који је основ за израду идејног решења и саставни је његов део те се мора поштовати у свему.**
- У текстуалном делу идејног решења – у Главној свесци (основни подаци о објекту и локацији) као и у Пројекту архитектуре у текстуалном делу – опис пројектованог стања као и у нумеричком делу – обрачун површина, уписано је да је укупна пројектована дужина потпорног зида 25,20 метара, док је у графичком делу приказан потпорни зид у дужини од цца 41,31 метар. Потребно је у даљој разради техничке документације, свуда у тексту уписати стварну планирану дужину пројектованог потпорног зида, која је приказана и у графичком делу пројекта.
- Сходно члану 8ђ Закона о планирању и изградњи («Сл.гл.РС» број 72/09, 81/09-исправка, 64/10-УС, 24/11, 121/12, 42/13-УС, 50/13-УС, 98/13-УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/19, 37/19-др. Закон, 9/20 и 52/21), током спровођења обједињене процедуре, надлежни орган искључиво врши проверу испуњености формалних услова за изградњу и не упушта се у оцену техничке документације. У случају штете настале као последица примене техничке документације, на основу које је издата грађевинска дозвола или решење из члана 145. Закона, 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 и II климатској зони.

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 катастарске парцеле за коју је поднет захтев.

11. ОБАВЕЗЕ ИНВЕСТИТОРА :

- Инвеститор је у обавези да поштује све посебне услове наведене под тачком 8 као и све услове пројектовања и грађења прописане овим локацијским условима, као и општим правилима струке.

- Сходно члану 8ђ Закона о планирању и изградњи («Сл.гл.РС» број 72/09, 81/09-исправка, 64/10-УС, 24/11, 121/12, 42/13-УС, 50/13-УС, 98/13-УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/19, 37/19-др. Закон, 9/20 и 52/21), у случају штете настале као последица примене техничке документације, на основу које је издата грађевинска дозвола или решење из члана 145. Закона, 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.

12. ДАЉЕ ПОДНОШЕЊЕ ЗАХТЕВА :

- Захтев за издавање решења о грађевинској дозволи предати искључиво у електронској форми, а све у складу са Правилником о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем («Сл.гл.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/> као и <http://gradjevinskedozvole.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 решења о грађевинској дозволи подноси се техничка 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» 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, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/19, 37/19-др. Закон, 9/20 и 52/21).

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 бр. 1;

- Идејно решење број 01/22 из фебруара 2022. године, урађено од стране СГЗР “ГРАЂЕВИНАР ДАНИЧИЋ” ██████████ – одговорно лице пројектанта Костантин Даничић, главни пројектант Милан Б. Чворовић, дипл.инж.грађ. ██████████

- Елаборат геотехничких услова санације клизишта на катастарској парцели број 100/1 КО Пожега, број 02-12/21 из децембра 2021. године, израђен од Предузећа за геолошка истраживања „ГеоПројектинг“ ██████████ одговорно лице и одговорни пројектант Војичић Ратомир д.и.геологије ██████████

Обрађивач :

Ивана Кораћ, маст.инж.арх.

РУКОВОДИЛАЦ,

Нада Красић, д.п.п.

