

РЕПУБЛИКА СРБИЈА



Општина Пожега

Општинска управа

Одељење за урбанизам, грађевинарство,

стамбено-комуналне послове и

заштиту животне средине

03 број 350-294/2023

ROP-POZ-6367-LOC-4/2023

26.05.2023. 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 **Ристовић Владана** ЈМБГ: [REDACTED], поднетог преко пуномоћника **Ђорђа Павловића** из [REDACTED] ЈМБГ: [REDACTED], на основу члана 53 а 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 52/2021) 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 и доградњу зграде за трговину на велико и мало
спратности П+1 на катастарској парцели број 217/1 КО Пожега

1. Подаци о катастарској парцели / локацији:

На основу електронски прибављених података из базе катастра непокретности Републичког геодетског завода, канцеларије за ИТ и е Управу Владе Републике Србије, **Копије плана** за наведену парцелу број: **952-04-145-4458/2023** од **10.03.2023.** године, Републичког геодетског завода – Службе за катастар непокретности Пожега и **Копије катастарског плана водова** број **956-307-5405/2023** од **08.03.2023.** године, издатој од РГЗ-а-Одељења за катастар водова у Ужице, парцела број 4625/2 КО Пожега:

- предметна парцела има директан излаз на постојећу улицу 1300 каплара
- на парцели је евидентирано пет постојећих објеката у власништву различитих лица
- предметна парцела је неправилног облика
- на предметној парцели нема евидентираних водова, инсталација гаса пролази дуж ивичњака уз улицу 1300 каплара

Извод из листа непокретности број 365, предметна катастарска парцела број **217/1 КО Пожега**, површине **259** м² је према врсти земљишта **градско грађевинско земљиште** а према начину коришћења **земљиште под зградом и другим објектом** у површини од 100 м² (објекат уписан по закону о озакоњењу објеката); **земљиште под зградом и другим објектом** у површини од 12 м² (објекат изграђен пре доношења прописа о изградњи објекта); **земљиште под зградом и другим објектом** у површини од 24 м² (објекат уписан по закону о озакоњењу објеката); **земљиште под зградом и другим објектом** у површини од 30 м² (објекат изграђен без одобрења за градњу); земљиште уз зграду и други објекат у површини од 93 м².

Имаоци права на **парцели** су апотека "Кршенковић", приватна својина, удео 129/259; Игњевић (Радослав) Милија, приватна својина, удео 18/259; Игњевић (Радослав) Милорад, приватна својина, удео 17/259; Ристовић (Гојко) Владан, приватна својина, удео 25/259; Саватијевић (Васко) Љубинка, приватна својина, удео 70/259.

Ималац права на **објекту површине** 100 м² је апотека "Кршенковић", приватна својина, удео 1/1; имаоци права на **објекту површине** 12 м² су Игњевић (Радослав) Милија, приватна својина, удео 1/2; Игњевић (Радослав) Милорад, приватна својина, удео 1/2; ималац права на **објекту површине** 24 м² је Ристовић (Гојко) Владан, приватна својина, удео 1/1; ималац права на **објекту површине** 30 м² није утврђен, удео 1/1;

На основу анализе постојећег стања и објеката на катастарској парцели број 217/1 КО Пожега, констатује се да је на предметној парцели постојећи индекс заузетости 65,88%.

Тиме је већ у постојећем стању прекорачена дозвољена вредност индекса изграђености од планом предвиђене за ту зону (60%).

Такође се констатује да се планираним радовима предвиђеним у ИДР не мења постојећи индекс заузетости парцеле од 65,88%, јер је реч искључиво о реконструкцији и надоградњи постојећег објекта.

КОНСТАТАЦИЈА

*****Предметна кат. парцела број 217/1 КО Пожега испуњава све услове за грађевинску парцелу.**

2. ПОДАЦИ О КЛАСИ И НАМЕНИ ОБЈЕКТА

КЛАСИФИКАЦИЈА

Класа објекта : слободностојећи објекат

Врста радова: реконструкција и доградња

Категорија објекта : Б

Класификациона ознака : 123001 –зграде за трговину на велико и мало

Процентуална заступљеност : 100%

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

3.1 ПОДАЦИ О ЦЕЛИНИ, ОДНОСНО ЗОНИ И НАМЕНИ

Предметна катастарска парцела број **217/1 КО Пожега** налази се у оквиру градског урбанистичког подручја Пожеге, где су правила изградње и уређења локације прописана **Планом генералне регулације Пожега** («Службени лист општине Пожега» бр.5/15, 7/16, 2/17, 14/18,13/21 и 15/21).

Према Плану генералне регулације Пожеге („Службени лист Општине Пожега“, бр.5/15, 7/16, 2/17, 14/18, 13/21 и 15/21), предметна катастарска пацела припада урбанистичкој целини **Ц 0 – градски центар**, подцелини **Ц 0.3 - становање високих густина од 250 ст/ха, културни центар**. Правила 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) и Правилника о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу („Службени гласник РС“ бр. 22/15).

Урбанистичка целина Ц0 обухвата ужи центар Пожеге и представља највреднији простор насеља по коме је само насеље препознатљиво. Овом простору предстоје значајне

активности реконструкције и ревитализације објеката као и изградња нових објеката. У овој зони су сконцентрисани јавни, комерцијални и стамбени садржаји.

- Урбанистичком целином обухваћен је простор између Улица војводе Степе, Златиборском, Луке Станића, Карађорђевог, Цара Лазара, Француске, Југа Богдана, Немањине, новопланираног спортског центра и Алексића баре 5.

- Центар насеља је планиран кроз прожимање јавног и појединачног интереса.

- Развој централног подручја треба да буде у функцији подизања квалитета овог подручја, а његова реализације би се одвијала кроз усмерену реконструкцију у оквиру урбане матрице која се углавном задржава, као и новом изградњом у циљу адекватног и рационалног коришћења грађевинског земљишта са применом максимално дозвољених индекса за подручје централне зоне. Концепција уређења простора урађена је у складу са смерницама за заштиту градитељског наслеђа, које су за овај простор установљене мерама заштите градитељског наслеђа од стране Завода за заштиту споменика културе из Краљева.

- Урбана реконструкција би била усмерена ка даљим променама намене постојећих објеката у централном подручју, ка повећању капацитета и квалитета централних садржаја примерених центру (административни, пословни, финансијско-технички, угоститељски, услужни, културни, образовни садржаји, дечија заштита и сл.), ка реструктурирању и реорганизовању у простору појединих централних активности, затим на повећање пропусне моћи главних саобраћајних веза са центром, ослобађање центра града од транзитног саобраћаја и обезбеђењу потребних површина за умирујући саобраћај.

- У склопу овог простора централне функције (терцијарне и непривредне делатности) преплићу се са јавним функцијама и становањем. Функција становања у оквиру зоне на нивоу блока се задржава али са тежњом да се све више простора претвори у пословни. Опште правило би било да се становање у приземљу сасвим искључи, а посебно у прометним саобраћајницама да се исто догоди и са становањем на првом спрату. У постојећим објектима планира се трансформација приземља и прве етаже у комерцијалне и јавне садржаје. Нова изградња подразумева изградњу пословних, пословно-стамбених и стамбено-пословних објеката који треба да буду грађени као урбанистичко-архитектонске целине. Што се тиче постојећих јавних садржаја они се задржавају и даље развијају кроз унапређење комплекса са планираном реконструкцијом и изградњом нових објеката.

- У зони центра породично становање треба постепено да прерасте у пословно-комерцијалне делатности, а може и у вишепородично становање са централним функцијама.

- На овом простору није дозвољено лоцирање делатности које буком, вибрацијама, загађењем ваздуха, воде и земљишта и превеликим обимом транспорта негативно утичу на животну средину (индустрија, мала привреда, услужно занатство, складишта и сл.). Постојеће објекте ове намене који се налазе на простору центра потребно је дислоцирати у њима примерене радне и пословне зоне.

3.2 ПРАВИЛА ЗА ИЗГРАДЊУ

- Правилима грађења уређују се дозвољене претежне и пратеће намене, минимална величина парцеле, постављање објекта у односу на регулацију и у односу на границе грађевинске парцеле, међусобна удаљеност објекта, висина или спратност објекта, изградња других објеката на истој грађевинској парцели, постављање ограда, начин обезбеђивања приступа парцели, паркирање и гаражирање и др.

- Изменама и допунама Плана генералне регулације предвиђа се, за читаву зону градског центра ЦО, проширење дозвољене намене, односно, поред централних функција са вишепородичним становањем, предвиђа се и могућност градње породичних стамбених, стамбено-пословних и пословних објеката.

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 решењима из планског документа.

Деоба и укрупњавање грађевинске парцеле

- Грађевинска парцела може се укрупнити препарцелацијом и може се делити парцелацијом или препарцелацијом до минимума утврђеног овим планом.

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 закупач 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.

- Исправка граница свих суседних грађевинских парцела може се вршити према планираној или постојећој изграђености, односно планираној или постојећој намени грађевинске парцеле.

- Исправка граница може се утврдити ако су испуњени услови за примену општих правила парцелације и регулације.

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

- На једној катастарској парцели може се образовати већи број грађевинских парцела, на начин и под условима утврђеним у планском документу, на основу пројекта парцелације.

- Свакој грађевинској парцели приликом парцелације или препарцелације 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 посебном делу плана

ОПШТИ УСЛОВИ ГРАЂЕЊА ЗА ЦЕЛИНУ ЦО:

- 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 ЦО, такође кроз табеле.
- Дозвољена је изградња пословних, пословно-стамбених, стамбено-пословних и стамбених објеката намењених породичном и вишепородичном становању под условима који важе за целину и подцелину
- У склопу стамбено-пословних и пословних објеката могу се обављати следеће делатности:
 - трговина (продавнице продају прехранбене и робе широке потрошње и др.)
 - услужно занатство (пекарске, посластичарске, обућарске, кројачке, фризерске, фотографске радње и друге занатске радње)
 - услужне делатности (књижара, видеотека, хемијска чистионица и др.)
 - угоститељство (мотел, пансион, ресторан, таверна, кафе бар, пицерија, хамбургерија...)
 - здравство (апотека, опште и специјалистичке ординације, амбуланте, стационари мањих капацитета и сл.)
 - социјална заштита (сервиси за чување деце, вртићи, обданишта, играонице за децу, смештај и нега старих и изнемоглих лица и др.),
 - култура (галерије, библиотеке, читаонице, и др.)
 - забава (билијар салони, салони видео игара, и др.)
 - спорта (теретане, вежбаоне за аеробик, фитнес, бодибилдинг и др.)
 - пословно-административне делатности (филијале банака, поште, представништва, агенције, пословни бирои).

У зони се могу планирати и друге делатности уз услов да не угрожавају околину, животну средину и услове становања, буком, гасовима, отпадним материјама или другим штетним дејствима, односно да су предвиђене мере, којима се у потпуности обезбеђује околина од загађења.

- Забрањује се изградња објеката чија би намена негативно утицала на претежну намену - становање. Нису дозвољене пословне делатности које могу угрозити животну средину и услове становања разним штетним утицајима: буком, гасовима, отпадним материјама или другим штетним дејствима, односно за која нису предвиђене мере којима се у потпуности обезбеђује околина од загађења. Није дозвољена изградња производних халских објеката.
- Планирано је формирање затворених и полузатворених блокова
- Дозвољена је изградња објеката у низу, прекинутом низу, слободностојећих и двојних објеката, све у складу са посебним правилима која важе за ову целину
- У оквиру блокова предвиђена је изградња објеката у низу односно прекинутом низу, као и њихова комбинација са слободно стојећим објектима у полузатвореном типу блока
- Објекте у низу поставити у нултој позицији разделних граница, односно објекти додирују бочне границе грађевинских парцела
- Када се дилатације објеката налазе на граници парцела, растојање између објеката је у ширини дилатације
- Дозвољена изградња атријумског типа објекта уз могућност наткривања атријумског простора транспарентним материјалима

- Дозвољено је спајање урбанистичких подцелина са изградњом објеката као јединствене архитектонске целине у оквиру њих, поштујући урбанистичке параметре који важе за предметну подцелину.
- Постојеће породичне објекте могуће је реконструисати, адаптирати и санирати, поштујући планом дату грађевинску линију, а све у складу са посебним правилима грађења датим за породично становање. Постојеће породичне објекте, могуће је доградити и надградити у оквиру, планом задатих параметара. Уколико је постојећи објекат премашио максимални дозвољени индекс заузетости, могућа је само надградња до испуњења максималног дозвољеног индекса изграђености.
- Уколико се пословање јави као пратећа намена становања, породичног или вишепородичног, за њега важе правила грађења која важе за основну намену. Уколико се јави као основна намена, у засебном објекту, за њега важе посебни услови грађења за пословање, дати у табели, на нивоу читаве целине центра Ц0.
- Дозвољена је изградња и више подземних нивоа уколико дозвољавају геомеханички и хидротехнички услови, али изградња подземних етажа није обавезујућа.
- 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+З 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.)
- Приступ парцели остварити са јавне саобраћајнице или приватног пролаза а у складу са условима за приступ на јавну саобраћајну мрежу
- Паркинг простор за кориснике објекта решавати у оквиру парцеле, у складу са условим прикључка на јавну саобраћајницу.
- Грађење објеката у зони у погледу архитектонског обликовања вршити у складу са планираном наменом, уз примену боја, архитектонских и декоративних елемената у обликовању фасада на начин којим ће објекат у простору и окружењу образовати усаглашену, естетски обликовану целину.
- Приликом изградње нових објеката, независно од њихове намене, водити рачуна о заштити суседних објеката у конструктивном смислу и у смислу не угрожавања услова живљења на суседним парцелама и парцелама у непосредном окружењу
- У циљу заштите суседних објеката, гледано и кроз однос према простору суседних парцела, планирани објекти, као и њихови најистуренији делови својим положајем не смеју прелазити границу суседних парцела

- Посебан услов који важи за све целине односи се на услове одлагања отпада. Како се ради о зони градског центра, није планирано постављање контејнера и других простора за одлагање смећа, већ овај проблем треба решити посебним режимом - увођењем временски ограниченог и прецизираног термина прикупљања смећа од стране надлежног комуналног предузећа.
- Минимални степен комуналне опремљености подразумева обезбеђен излаз на јавни пут, капацитет паркирања, прикључење на електроенергетску мрежу, систем водовода и канализације, обезбеђено сакупљање и евакуација комуналног отпада.

ПОСЕБНИ УСЛОВИ ГРАЂЕЊА ЗА ОБЈЕКТЕ ПОСЛОВАЊА

УРБАНИСТИЧКА ЦЕЛИНА	Ц 0
ДОЗВОЉЕНА НАМЕНА	ГРАДСКИ ЦЕНТАР - СТАНОВАЊЕ ВИСОКИХ ГУСТИНА ОД 250 ст/ха СА ЦЕНТРАЛНИМ ФУНКЦИЈАМА ПОСЛОВАЊЕ
ИНДЕКС ИСКОРИШЋЕНОСТИ ЗЕМЉИШТА	60% (0,60)
ИНДЕКС ИЗГРАЂЕНОСТИ	1,80

ПОЛОЖАЈ ОБЈЕКАТ НА ПАРЦЕЛИ	<p>Новопланирани објекти се постављају у оквиру дефинисаних грађевинских линија.</p> <p>Положај објекта у односу на линије суседне грађевинске парцеле:</p> <ul style="list-style-type: none"> - објекте у низу поставити у нултој позицији рзделних граница - слободно стојеће и објекте у прекинутом низу поставити на удаљености од границе суседне парцеле минимално 2.5м. <p>Положај објекта у односу на суседне објекте: Међусобна удаљеност нових и околних објеката износи 1/2 висине вишег објекта (висина до кровног венца), осим објеката у низу, тако што се обезбеђује прописана удаљеност новог објекта од границе суседне парцеле. Удаљеност се може смањити на 1/4 ако објекти на наспрамним бочним фасадама не садрже наспрамне отворе.</p>
СПРАТНОСТ ОБЈЕКАТА	<p>максимално По+П+2 - три надземне етаже</p> <p>Дозвољена је изградња подрумске или сутеренске етаже уколико не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе.</p>
УРЕЂЕЊЕ ЗЕЛЕНЕ ПОВРШИНЕ	Минимално 20% површине грађевинске парцеле уредити зеленим површинама.
ТИП ИЗГРАДЊЕ	<ul style="list-style-type: none"> - Слободностојећи објекти - Објекти у низу

МИНИМАЛНА ВЕЛИЧИНА ПАРЦЕЛЕ	При новој парцелацији поштовати минималну површину парцеле од 5 ари. Постојеће парцеле мање површине могу се задржати уз поштовање датих урбанистичких параметара.
МИНИМАЛНА ШИРИНА ФРОНТА	је 12 m
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 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	Према графичком прилогу „КАРТА УРБАНИСТИЧКЕ РЕГУЛАЦИЈЕ“
ЗАШТИТА ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ	Обавезно је спровођење поступка процене утицаја за пројекат /објекат/ који је на листи објеката за које је обавезна процена утицаја или ако надлежни орган одлучи

	за пројекат који је на листи пројеката за које се може захтевати процена утицаја на животну средину, на основу Уредбе Владе РС о утврђивању листа.
ПАРКИРАЊЕ	Паркирање обезбедити у оквиру парцеле. На 70 m ² пословног простора обезбедити једно паркинг место. Уколико је пословни простор мање површине, по једном објекту пословања обезбедити једно место за паркирање

Посебни услови грађења за урбанистичку подцелину – Ц 0.3

УРБАНИСТИЧКА ЦЕЛИНА	Ц 0.3	
УРБАНИСТИЧКА ПОДЦЕЛИНА		
ДОЗВОЉЕНА НАМЕНА	ГРАДСКИ ЦЕНТАР - СТАНОВАЊЕ ВИСОКИХ ГУСТИНА ОД 250 ст/ха СА ЦЕНТРАЛНИМ ФУНКЦИЈАМА	
ИНДЕКС ИСКОРИШЋЕНОСТИ ЗЕМЉИШТА	макс 80%	
СПРАТНОСТ ОБЈЕКТА	<ul style="list-style-type: none"> - ОБЈЕКТИ НЕПОСРЕДНО УЗ ТРГ максимално По+П+3 (четири надземне етаже) - ОБЈЕКТИ ПО ОБОДУ БЛОКА максимално По+П+4 (пет надземних етажа) - ОБЈЕКТИ УЗ УНУТАР БЛОКОВСКУ САОБРАЋАЈНИЦУ минимално По+П+2+Пк (три надземне етаже) - максимално По+П+4 (пет надземних етажа) 	
ТИП ИЗГРАДЊЕ	<ul style="list-style-type: none"> - УЗ ТРГ, УЛИЦЕ КЊАЗА МИЛОША И КРАЉА ПЕТРА ОБЈЕКТЕ ПОСТАВИТИ У ЗАТВОРЕНОМ НИЗУ - УЗ УНУТАР БЛОКОВСКЕ САОБРАЋАЈНИЦЕ, УЛИЦЕ ВОЈВОДЕ МИШИЋА И 1300 КАПЛАРА ОБЈЕКТЕ ПОСТАВИТИ У ПОЛУЗАТВОРЕНОМ НИЗУ СА МОГУЋНОШЋУ ИЗГРАДЊЕ И СЛОБОДНО СТОЈЕЋИХ ОБЈЕКТА 	
МИНИМАЛНА ВЕЛИЧИНА ПАРЦЕЛЕ	<ul style="list-style-type: none"> - ЗА ОБЈЕКТЕ У НИЗУ БЕЗ ОГРАНИЧЕЊА - ЗА СЛОБОДНО СТОЈЕЋИ ОБЈЕКАТ је 5ари 	<ul style="list-style-type: none"> - ЗА ОБЈЕКТЕ У НИЗУ БЕЗ ОГРАНИЧЕЊА - ЗА СЛОБОДНО СТОЈЕЋИ ОБЈЕКАТ је 5ари
МИНИМАЛНА ШИРИНА ФРОНТА	<ul style="list-style-type: none"> - ЗА ОБЈЕКТЕ У НИЗУ БЕЗ ОГРАНИЧЕЊА - ЗА СЛОБОДНОСТОЈЕЋИ ОБЈЕКАТ је 15м 	<ul style="list-style-type: none"> - ЗА ОБЈЕКТЕ У НИЗУ БЕЗ ОГРАНИЧЕЊА - ЗА СЛОБОДНО СТОЈЕЋИ ОБЈЕКАТ је 15м
ПОЛОЖАЈ ГРАЂЕВИНСКЕ ЛИНИЈЕ	ПРЕМА ГРАФИЧКОМ ПРИЛОГУ „КАРТА УРБАНИСТИЧКЕ РЕГУЛАЦИЈЕ“	
ПОСЕБНО ПРАВИЛО		

3.3 ОПШТА ПРАВИЛА

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 индиректном 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 услове прикључења других парцела и не утиче на безбедност саобраћаја, уз прибављање услова надлежног предузећа.

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

Уколико се ради о градњи у непрекинутом низу, пролаз у дубину парцеле обезбедити кроз покривени пролаз – пасаж ширине минимално 3,50 m и висине минимално 4 m.

Услови и нормативи за паркирање на површинама остале намене

Планирани објекти своје потребе за стационарањем возила решавати у оквиру своје грађевинске парцеле, било у гаражи у склопу самог објекта, као самосталан објекат или на слободном делу парцеле.

Број места за паркирање путничких возила одредити према нормативима:

-становање: 1ПМ/ на 1 стан

-пословање, администрација, услуга и сл.: 1ПМ на 70 м² корисног простора; односно 1ПМ по пословној јединици уколико је њена површина мања од 70м²

-трговина на мало: 1ПМ на 100 м² корисног простора

-угоститељство: 1ПМ на два стола са по четири столице, или 1ПМ/на један сто за угоститељски објекат 1.категорије

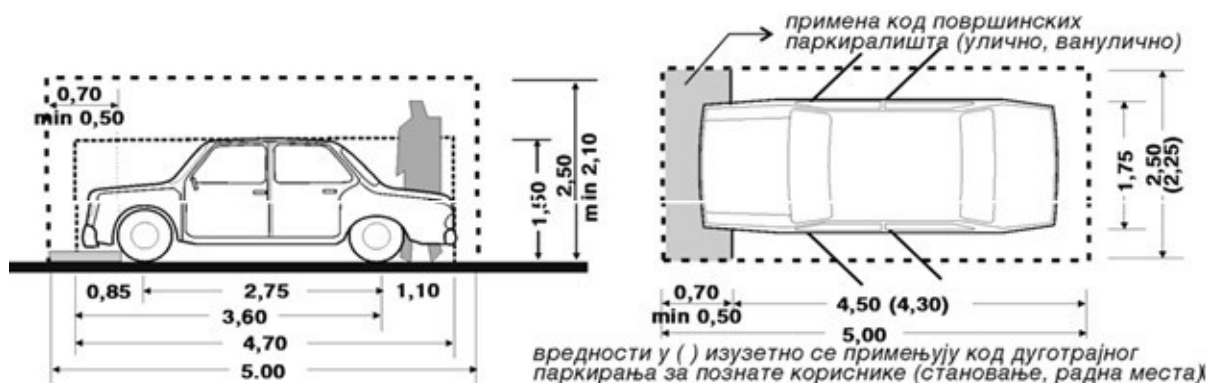
- хотелијерска установа: 1ПМ/на користан простор за 10 кревета или 1ПМ/на 3 лежаја за хотел 1.категорије

-производни, магацински и индустријски објекат: 1ПМ/на 200м² корисног простора и обавезно обезбедити простор за смештај теретних возила.

У оквиру комплекса где се планирају комерцијални садржаји (за чије потребе се користе и теретна возила) планирати и простор за смештај теретних возила. Места за смештај возила и простор за маневрисање возила приликом уласка/изласка на места за смештај возила, у зависности од угла паркирања, димензионисати према важећим нормативима.

Гараже објекта планирају се у или испод објекта у габариту, подземно изван габарита или надземно на грађевинској парцели.

Димензије просторног габарита (2,5x5,0/ ширина пролаза 5.5м, за управно и 2,3x6,0/ширина пролаза 3.5м за подужно паркирање) су полазни геометријски стандард у планирању и пројектовању паркиралишта за путничке аутомобиле. Кад су у питању гараже, ширина пролаза за управно паркирање износи 6м.



Грађевински елементи објеката

Грађевински елементи на нивоу приземља могу прећи грађевинску, односно регулациону линију (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада), и то:

- излози локала - 0,30 m, по целој висини, када најмања ширина тротоара износи 3 m, а испод те ширине тротоара није дозвољена изградња испада излога локала у приземљу;
- излози локала - 0,90 m по целој висини у пешачким зонама;
- транспарентне браварске конзолне надстрешнице у зони приземне етаже - 2 m по целој ширини објекта са висином изнад 3 m;
- платнене надстрешнице са масивном браварском конструкцијом - 1 m од спољне ивице тротоара на висини изнад 3 m, конзолне рекламе - 1,20 m на висини изнад 3 m.

Испади на објекту не могу прелазити грађевинску линију више од 1,60 m, односно регулациону линију више од 1,20 m и то на делу објекта вишем од 3 m. Хоризонтална пројекција испада поставља се у односу на грађевинску, односно регулациону линију.

Грађевински елементи (еркери, дократи, балкони, улазне надстрешнице без стубова, надстрешнице и сл.) на нивоу првог спрата могу да пређу грађевинску, односно регулациону линију (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада), и то:

- на делу објекта према предњем дворишту - 1,20 m, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 50% уличне фасаде изнад приземља;
- на делу објекта према бочном дворишту претежно северне оријентације (најмањег растојања од 1,50 m) - 0,60 m, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 30% бочне фасаде изнад приземља;
- на делу објекта према бочном дворишту претежно јужне оријентације (најмањег растојања од 2,50 m) - 0,90 m, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 30% бочне фасаде изнад приземља;
- на делу објекта према задњем дворишту (најмањег растојања од стражње линије суседне грађевинске парцеле од 5 m) - 1,20 m, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 30% стражње фасаде изнад приземља.

Грађевински елементи испод коте тротоара - подрумске етаже - могу прећи грађевинску, односно регулациону линију (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада), и то:

- стопе темеља и подрумски зидови - 0,15 m до дубине од 2,60 m испод површине тротоара, а испод те дубине - 0,50 m;
- шахтови подрумских просторија до нивоа коте тротоара - 1 m, и
- стопе темеља не могу прелазити границу суседне парцеле, осим уз сагласност власника или корисника парцеле.

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 ограде 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 1,60 m, која се поставља према катастарском плану и операту, тако да стубови ограде буду на земљишту власника ограде.

Врата и капије на уличној оградни не могу се отворити ван регулационе линије.

У зонама вишепородичне и вишеспратне изградње, парцеле се по правилу не ограђују.

4. услови ИЗГРАДЊЕ објеката и уређења парцеле :

4.1 Подаци о планираном објекту

Радови који се врше : реконструкција и доградња

Класа објекта : слободностојећи објекат Б категорије

Намена објеката : пословни објекат

Садржај ПОСТОЈЕЋЕГ објекта:

ТЕХНИЧКИ ОПИС ИДР

Објекат је по својој функцији зграда за трговину на велико и мало до 400m². Представља једну функционалну целину.

Пројектоване просторије у оквиру приземља су: пословни простор и тоалет.

Главни улаз у објекат је предвиђен са источне стране.

Светла висина приземља: 2.66 м

Референтна висинска кота ± 0.00 је кота приземља.

Доња ивица темеља се налази на коти – 1.32 м

Висина слемена објекта мерена од коте пода приземља је 5.54 м

Апсолутна висинска кота приземља је 324.36 м

Апсолутна висинска кота слемена је 329.90 м

Максималне димензије објекта у основи су 8.38 x 3.24 м

Садржај ПЛАНИРАНОГ објекта:

ТЕХНИЧКИ ОПИС ИДР

Објекат је по својој функцији зграда за трговину на велико и мало до 400m². Представља једну

функционалну целину. Пројектована спратност објекта је приземље и један спрат.

Пројектоване просторије у оквиру приземља су: пословни простор, тоалет, ходник и степениште.

Пројектоване просторије у оквиру спрата: пословни простор И тоалет.

Главни улаз у објекат је предвиђен са источне стране, као и за спрат.

Светла висина приземља: 2.72 м и 4.24 м.

Светла висина спрата: 2.41 м, 3.08 м, 3.10 м – 3.90 м.

Референтна висинска кота ± 0.00 је кота приземља.

Доња ивица темеља се налази на коти – 1.32 м.

Висина слемена објекта мерена од коте пода приземља је 8.07 м

Апсолутна висинска кота приземља је 324.36 м.

Апсолутна висинска кота слемена је 332.43 м.

Максималне димензије објекта у основи су 8.58 x 3.44 м.

4.2 основни подаци о објекту и локацији:

ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ

Спратност постојећег објекта: П

Габарити постојећег објекта према ИДР-у (основа приземља): 3.24м x 8.38м
(основа приземља)

Укупна површина кат.парц.парцеле : 259 м²

Висина постојећег објекта: 5.54 м

Бруто површина постојећег објекта: 24.00 м²

БРГП постојећег објекта: 24.00 м²

НЕТО постојећег објекта: 20.82 м²

Површина под постојећим објектом: 24.00 м² (хоризонтална пројекција)

број функционалних јединица: 1

број постојећих паркинг места: 1

оријентација слемена: Север - Југ

Облик крова, кровне равни: једноводни кров под нагибом од 17°

Врста кровног покривача: цреп

Обрада фасаде: демит фасада

Конструкција :

Главна кровна консктрукција је једноводни дрвени кров нагиба 10 °. Кровни покривач је лим. Слеме је окренуто у правцу север - југ. Основни носећи елементи кровне конструкције су рогови димензија у пресеку 10x14 цм, постављени су на међусобном размаку од око 80 цм. Рогови се ослањају на венчанице димензија 12x14.

Конструкција објекта се ради као масивни склоп са носећим зидовима од клима блока, дебљине 20 цм. Зидови су укрупњени хоризонталним и вертикалним армиранобетонским серклажима који имају ширину која одговара ширини носећих зидова од 20 цм. Греде су армиране ребрастом поодужном арматуром RØ14. Узенгије су усвојене као UØ8/20.

Подна плоча лежи на насутој збијеној подлози. Дебљина плоче је 10см. Преко ње се ради хидроизолација, звучна/топлотна изолација 10см, армирани естрих 5см и преко завршна обрада пода. Плоча је једноструко армирана мрежастом арматуром Q335 8/15. По обиму плоче, као и испод свих зидова, конструисани су хоризонтални армиранобетонски серклажи

димензија у пресеку 20x20 цм. Сви серклажи су армирани подужном арматуром $\pm 4R\emptyset 12$ и попречном арматуром UQ $\emptyset 6/20$. Испод плоче је збијени шљунак.

Темељни зидови су армиранобетонски зидови дебљине према статичком прорачуну, 20 цм. Постављају се испод надземних зидова од термо блокова. Објекат је фундиран на тракастим темељима.

Столарија: унутрашња ПВЦ, спољашња ПВЦ

Светла висина: приземље: 2.72 – 4.24 м;

спрат 2.41, 3.08, 3.10, 3.90 м

Урбанистички показатељи:

Грађевинска парцела површине:	259 м ²
индекс заузетости парцеле под објектом:	65.88 %
индекс изграђености на парцели:	0.64
процент зелених површина:	15.93 %

*** Констатује се да је на предметној парцели постојећи индекс заузетости 65,88%. Тиме је већ у постојећем стању прекорачена дозвољена вредност индекса изграђености од планом предвиђене за ту зону (60%).

ПЛАНИРАНО СТАЊЕ

Спратност планираног објекта: П+1

Габарити планираног објекта према ИДР-у (основа приземља): 3.44м x 8.58м
(основа приземља)

Укупна површина кат.парц.парцеле : 259 м²

Висина објекта: 8.07 м

Бруто површина планираног објекта: 61.41 м²

БРГП планираног објекта: 61.41 м²

НЕТО површина објекта: 43.37 м²

Површина под планираним објектом: 28.64 м² (хоризонтална пројекција)

број функционалних јединица: 1 дограђена пословна јединица – предмет ИДР (укупно две)

број планираних паркинг места: 1

оријентација слемена: Север - Југ

Облик крова, кровне равни: једноводни кров под нагибом од 10°

Врста кровног покривача: лим

Обрада фасаде: демит фасада

Конструкција :

Главна кровна конструкција је једноводни дрвени кров нагиба 10 °. Кровни покривач је лим. Слеме је окренуто у правцу север - југ. Основни носећи елементи кровне конструкције су рогови димензија у пресеку 10x14 цм, постављени су на међусобном размаку од око 80 цм . Рогови се ослањају на венчанице димензија 12x14.

Конструкција објекта се ради као масивни склоп са носећим зидовима од клима блока, дебљине 20 цм. Зидови су укрупњени хоризонталним и вертикалним армиранобетонским серкљажима који имају ширину која одговара ширини носећих зидова од 20 цм. Греде су армиране ребрастом поодужном арматуром RØ14. Узенгије су усвојене као UØ8/20.

Подна плоча лежи на насутуј збијеној подлози. Дебљина плоче је 10см. Преко ње се ради хидроизолација , звучна/топлотна изолација 10см, армирани естрих 5см и преко завршна обрада

пода. Плоча је једноструко армирана мрежастом арматуром Q335 8/15. По обиму плоче, као и испод свих зидова, конструисани су хоризонтални армиранобетонски серклажи димензија у пресеку 20x20 цм. Сви серклажи су армирани подужном арматуром ± 4RØ12 и попречном арматуром UQØ6/20. Испод плоче је збијени шљунак.

Темељни зидови су армиранобетонски зидови дебљине према статичком прорачуну, 20 цм. Постављају се испод надземних зидова од термо блокова. Објекат је фундиран на тракастим темељима.

Столарија: унутрашња ПВЦ, спољашња ПВЦ

Светла висина: приземље: 2.72 – 4.24 м;

спрат 2.41, 3.08, 3.10, 3.90 м

Урбанистички показатељи:

Грађевинска парцела површине:	259 м ²
индекс заузетости парцеле под објектом:	65.88 %
индекс изграђености на парцели:	0.78
процент зелених површина:	15.93 %

*** Констатује се да се планираним радовима предвиђеним у ИДР не мења постојећи индекс заузетости парцеле од 65,88%.

Пројектну документацију радити у складу са свим важећим техничким нормативима, прописима и законским одредбама за ту врсту објекта.

4.3 услови уређења парцеле

Димензије грађевинске парцеле

Да би се парцела дефинисала као грађевинска, мора задовољити одређене услове:

- 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 – објекти пословања је **5а**

Услови за приступ парцели

Предметна катастарска парцела 217/1 има директан приступ улици 1300 каплара. Због густе изграђености дела парцеле уз улицу 1300 каплара, колски приступ парцели оставрен је преко суседне парцеле број 216/1. Кат. парцела број 216/1 је у власништву Јасиковић (Миленко) Руже са правом коришћења 1/1 и Републике Србије као државна својина 1/1.

5. УСЛОВИ ИЗГРАДЊЕ ОБЈЕКТА :

Објекти који се уклањају са грађевинске парцеле:

Није предвиђено.

Етапност градње :

Није предвиђена.

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. 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.

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 :

За предметну локацију користи се постојећи прикључак на водоводну и канализациону мрежу.

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.

6. УСЛОВИ ИМАЛАЦА ЈАВНИХ ОВЛАШЋЕЊА

Водоводна и канализациона мрежа

За предметну локацију користи се постојећи прикључак на водоводну и канализациону мрежу.

Електроенергетска мрежа

За предметну локацију користи се постојећи прикључак на електродистрибутивну мрежу.

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 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.

Након изградње инфраструктурног објекта извршити геодетско снимање и картирање у РГЗ.

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 **2 године од дана издавања или до истека важења Грађевинске дозволе** издате у складу са тим условима, за катастарске парцеле за које је поднет захтев.

11. ОБАВЕЗЕ ИНВЕСТИТОРА

Пројектну документацију радити у складу са свим важећим техничким нормативима, прописима и законским одредбама за ту врсту објеката са посебним акцентом на стабилност објеката.

У складу са ОДЛУКОМ О ДОПУНАМА ОДЛУКЕ О УТВРЂИВАЊУ ДОПРИНОСА ЗА УРЕЂИВАЊЕ ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА, инвеститор је у обавези да уплати допринос за уређивање грађевинског земљишта за изградњу јавних паркинг места за **једно паркинг место.**

Накнада је прописана у износу од 120 000,00 динара за једно недостајуће паркинг место за пословну намену.

Пре подношења захтева за грађевинску дозволу потребно је прибавити службеност пролаза (оверену у складу са законом) преко кат. парцеле број 216/1 КО Пожега, преко које је према ситуацији из ИДР планиран колски приступ предметној парцели.

12. ДАЉЕ ПОДНОШЕЊЕ ЗАХТЕВА

Захтев за издавање грађевинске дозволе **реконструкцију и доградњу зграде за трговину на велико и мало спратности П+1 на катастарској парцели број 217/1 КО Пожега**, 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://сеор.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 **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 бр.1 – извод из ИДР-а

-Услови ималаца јавних овлашћења и

- Идејно решење број техничке документације: **80/2022-IDR**, од **априла 2023.** године урађено од стране **WORKROOM** Пожега, [REDACTED], одговорно лице пројектанта и главни пројектант **Ђорђе Павловић** м.и.а. број лиценце 300 A00876 19.

Обрађивач:

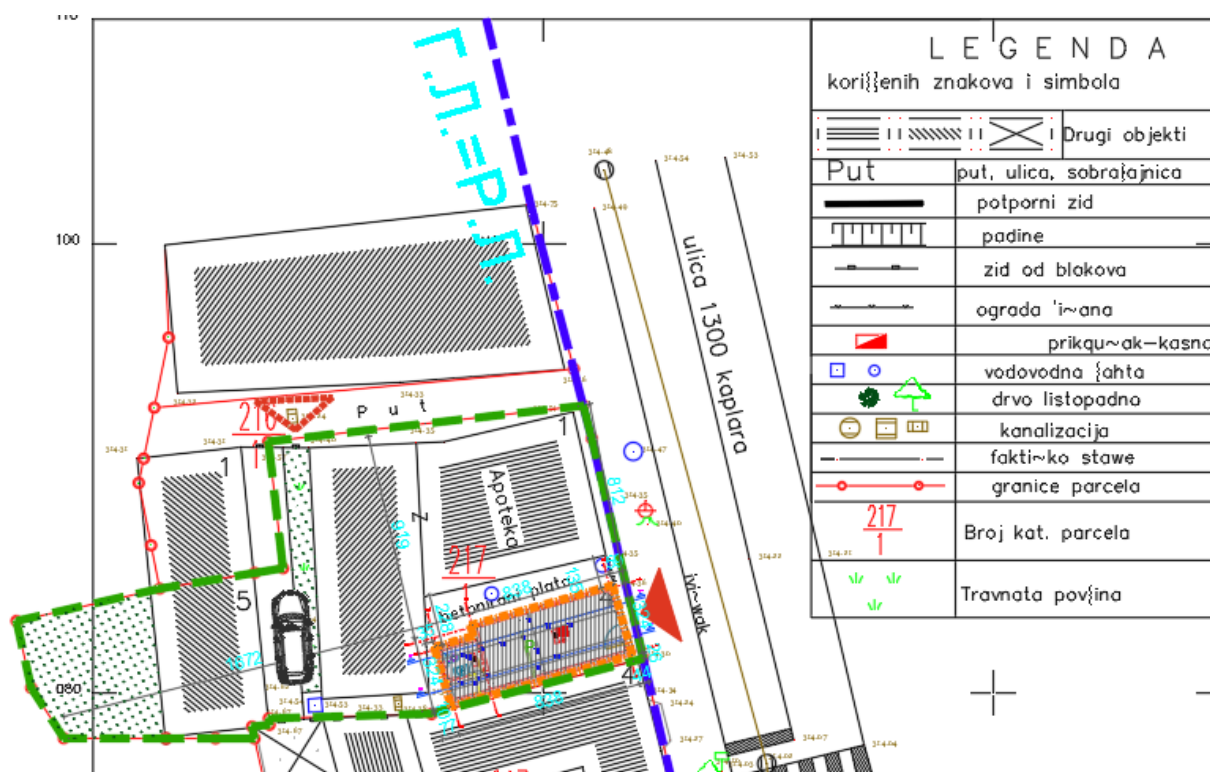
Ивана Лукић м.и.а.

РУКОВОДИЛАЦ ,

Мирјана Вајовић, д.п.п.

Графички прилог бр.1

(ситуација из Идејног решења)



Обрађивач :

Ивана Лукић м.и.а.

РУКОВОДИЛАЦ ,

Мирјана Вајовић, д.п.п.