

РЕПУБЛИКА СРБИЈА

Општина

Пожега

Општинска управа

Одељење за урбанизам, грађевинарство,

стамбено-комуналне послове и

заштиту животне средине

03 број 350–155/2023

ROP-POZ-441-LOCH-2/2023

04.04.2023.год.

П о ж е г а



Одељење за урбанизам, грађевинарство, стамбено - комуналне послове и заштиту животне средине Општинске управе Пожега, решавајући по захтеву Драгослава Благојевића из Пожеге, ул. [REDACTED], ЈМБГ [REDACTED], поднет преко пуномоћника Ђорђа Павловића из Пожеге, ул. [REDACTED], ЈМБГ [REDACTED], на основу члана 53а Закона о планирању и изградњи („Сл.гл.РС“, бр. 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, 83/18, 31/19, 37/19 - др.закон, 9/2020 и 51/2021), чл.13 Уредбе о локациским условима („Сл.гласник РС“, број 115/2020) и Плана генералне регулације Пожега (Службени лист општине Пожега бр.5/15, 7/16, 2/17, 4/18, 13/21 и 15/21 - испр.грешке), издаје

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

за реконструкцију, доградњу и надградњу једне етаже над пословним објектом постојеће спратности П+1, а планиране П+2 (са паркинг простором)

на кат. парц. бр.1340/3, 1340/4, 1340/6, 1340/10, 1340/12 и 1340/18 све у КО Пожега

1. Подаци о катастарским парцелама/локацији

1. Подаци прибављени из базе катастра непокретности Републике Србије, Информациони систем за размену података (Број листа непокретности 3678)

- **катастарска парцела број 1340/3 КО Пожега**, укупне површине 601 м2 се према врсти земљишта води као градско грађевинско земљиште, док се по култури/начину коришћења води као

Број дела парцеле 1 - земљиште под зградом и другим објектом у површини од 305 м2 (зграда пословних услуга-управна зграда, спратности П+0, објекат има одобрење за употребу.

Број дела парцеле 2 - остало вештачки створено неплодно земљиште у површини 296 м2

Имаоц права на парцели и припадајућем објекту је Благојевић (Раде) Драгослав из Пожеге, својина приватна у уделу 1/1.

- **катастарска парцела број 1340/4 КО Пожега**, укупне површине 210 м2 се према врсти земљишта води као градско грађевинско земљиште, док се по култури/начину коришћења води као

Број дела парцеле 1 - земљиште под делом зграде у површини од 6 м2.

Број дела парцеле 2 - земљиште под делом зграде у површини од 6 м2

Број дела парцеле 3 - остало вештачки створено неплодно земљиште у површини 198 м2.

Имаоц права на парцели и припадајућем објекту је Благојевић (Раде) Драгослав из Пожеге, својина приватна у уделу 1/1.

- **катастарска парцела број 1340/6 КО Пожега**, укупне површине 112 м2 се према врсти земљишта води као градско грађевинско земљиште, док се по култури/начину коришћења води као - остало вештачки створено неплодно земљиште у површини 112 м2.

Имаоц права на парцели је Благојевић (Раде) Драгослав из Пожеге, својина приватна у уделу 1/1.

- **катастарска парцела број 1340/10 КО Пожега**, укупне површине 16 м2 се према врсти земљишта води као градско грађевинско земљиште, док се по култури води као - остало вештачки створено неплодно земљиште у површини 16 м2.

- **катастарска парцела број 1340/12 КО Пожега**, укупне површине 82 м2 се према врсти земљишта води као градско грађевинско земљиште, док се по култури води као - остало вештачки створено неплодно земљиште у површини 82 м2. Имаоц права на парцели је Благојевић (Раде) Драгослав из Пожеге, својина приватна у уделу 1/1.

- **катастарска парцела број 1340/18 КО Пожега**, укупне површине 8 м2 се према врсти земљишта води као градско грађевинско земљиште, док се по култури води као - остало вештачки створено неплодно земљиште у површини 8 м2.

2. Од стране Републичког геодетског завода, СКН Пожега, прибављена је Копија плана број 952-04-145-857/2023 од 08.02.2023.год., за кат. парцеле 1340/3, 1340/4, 1340/6, 1340/10, 1340/12 и 1340/18 све у КО Пожега.
3. Према Копији катастарског плана водова број 956-307-1022/2023 од 18.01.2023.год., издатој од стране Републичког геодетског завода, Сектор за катастар непокретности - Одељење за катастар водова Ужице, на катастарској парцели бр.1340/12 КО Пожега, евидентирана је траса телекомуникационе мреже и то дуж њење северне границе, а међом кат. парцела бр.1340/4 и 1340/6 евидентирана је канализациона мрежа. На основу дописа ЈКП“Наш дом Пожега“ утврђено је да се ради о интерној канализационој мрежи у власништву инвеститора и није у надлежности тог предузећа.
4. Уз захтев за издавање локацијских услова приложен је Катастарско топографски план из децембра 2022.год. израђен од стране ПГР Геодетска мерења Прибислав Тешић пр, Коцељева, издвојено место Пожега. Према КТП-у на кат. парцелама бр.1340/6 и 1340/4 КО Пожега изграђена су два објекта спратности П+0, планирани за рушење. Предмет надogradње је објекат изграђен на кат. парцели бр.1340/3, постојеће спратности П+1, који планираном интервенцијом мења спратност у П+2.
5. У члану 53а Закон о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС", бр. 72/2009, 81/2009 - испр., 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), наведено је да се локацијски услови могу издати и за више катастарских парцела, уз обавезу инвеститора да пре издавања употребне дозволе изврши спајање тих парцела у складу са овим законом.

Планирана грађевинска парцела која ће се у циљу усклађивања са фактичким стањем на терену формирати од целих кат. парцела бр. 1340/3, 1340/4, 1340/6, 1340/10, 1340/12 и 1340/18 све у КО Пожега, има правилан облик, довољну површину и индиректан приступ на јавну саобраћајницу (уз право службености пролаза), 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), планирани радови припадају

- 88,64% - назив : *Пословне зграде - Зграде које се употребљавају у пословне сврхе, за административне и управне сврхе (банке, поште, пословне зграде локалне управе и државних тела и др.), површине преко 400 m² или П+2, категорије В (захтевни објекти), класификациони број 122012.*

- 11,36 % - назив : *паркиралишта, категорије В (захтевни објекти), класификациони број 124210.*

3. Анализа и оцена постојећег стања

Парцеле 1340/3, 1340/4, 1340/6, 1340/10, 1340/12 и 1340/18 све КО Пожега су облика правилног полигона. На парцели 1340/3 изграђен је пословни објекат спратности П+1, а на кат. парцелама бр.1340/4 и 1340/6 постоје још два објекта спратности П+0. Колски и пешачки приступ на парцелу остварују се са њене јужне стране, индиректно преко кат. парцеле бр.1340/14 КО Пожега, из улице Књаза Милоша. Терен на коме је објекат изграђен је раван.

Према предлогу ИДР планирано је спајање суседних парцела на којима је исто лице власник на основу елабората геодетских радова, како би се формирала јединствена грађевинска парцела. Површина нове грађевинске парцеле (износи 1.029,00 м²) која је третирана кроз ИДР за локацијске услове и сви урбанистички параметри (степен заузетости, индекс изграђености, проценат зелених површина и сл.) изражени су у односу на новопланирану грађевинску парцелу, њен облик и величину.

На новодобијеној грађевинској парцели, планирана је реконструкција и надзиђивање постојећег објекта са ознаком 1 изграђен на кат. парцели бр.1340/3 КО Пожега. Објекат са ознаком бр.1 прелази у спратност П+2. Објекти спратности П+0 изграђени на кат. парцелама бр.1340/4 и 1340/6 планирани су за рушење и на њиховом месту проширење паркинг простора за потребе пословног објекта. Према подацима из Главне свеске Идејног решења, предметној локацији се приступа индиректно са улице по рангу, градска саобраћајница (постојећа улица Књаза Милоша), а преко кат. парцеле бр.1340/14 КО Пожега. Приступна парцела 1340/14 (лист непокретности бр. 3494) површине 55 м², по врсти земљишта представља остало вештачки створено земљиште, имаоца права на парцели РС, својина државна у уделу 1/1 и Удружење грађана „ПОБЕДА“ из Пожеге право коришћења у у делу 1/1. Подаци о приступној парцели прибављени по службеној дужности, из базе катастра непокретности Републичког геодетског завода. Као терет на парцели уписано је право службености и право прече куповине.

На основу уговора о купопродаји ОПУ-127/2018 од 28.02.2018.год. овереним код јавног бележника Жељка Јованчевића из Пожеге успоставља се стална службеност пролаза преко катастарске парцеле број 1340/14 КО Пожега и катастарске парцеле број 1340/15 КО Пожега, на којој продавац (Удружење грађана "ПОБЕДА" Пожега) има право коришћења, а која службеност пролаза омогућава купцу (самостална браварско-столарска радња"ТОЈО"Благојевић Драгослав пр. Пожега) несметани пешачки, колски као и пролаз камионом и шлепером преко ових катастарских парцела у мерама и границама који су неопходни за безбедан и успешан пролаз пешака, шлепера и других возила.

На основу уговора о купопродаји ОПУ-453/2018 од 08.06.2018. год. овереним код јавног бележника Жељка Јованчевића из Пожеге купац Благојевић Радов Драгослав стиче и има право прече куповине катастарске парцеле број 1340/14 и катастарске парцеле број 1340/15 КО Пожега, одмах по правоснажности поступка конверзије права на земљишту у односу на ове катастарске парцеле, све уколико продавац, Удружење грађана „Победа“, буде успео да исти поступак конверзије права на земљишту спроведе и правоснажно оконча пред надлежним органима.

Обавеза је инвеститора да се и у даљој процедури придржава границе грађевинске парцеле приказане у ИДР, лист Ситуација-Будуће.

4. Намена, правила уређења и грађења из ПГР Пожеге

- кат. парц. бр.1340/3, 1340/4, 1340/6, 1340/10, 1340/12 и 1340/18 и све у КО Пожега, налазе се у оквиру градског урбанистичког подручја Пожеге, где су правила изградње и уређења локације прописана Планом генералне регулације Пожеге („Службени лист општине Пожега“, бр.5/15, 7/16, 2/17, 4/18, 13/21 и 15/21 - испр.грешке).

- Према намени простора дефинисаној у Плану генералне регулације Пожеге, предметне катастарске парцеле дефинисане су кроз две урбанистичке поцелини и то :

1. Кат. парцеле бр. 1340/4 и 1340/6 КО Пожега урбанистичка подцелина Ц 4.1. – становање већих густина од 150 - 250 СТ/ХА.

2. Кат. парцеле бр.1340/3, 1340/10, 1340/17 и 1340/18 урбанистичкој подцелини Ц 6.1. са наменом индустрија и рад.

Правила уређења

Са становишта режима коришћења земљишта, тј. поделе на површине јавне и остале намене, предметне катастарске парцеле су у оквиру градског грађевинског земљишта дефинисане као површине остале намене.

- Површине остале намене обухватају све површине у оквиру граница плана које нису површине јавне намене и то :

- зону становања:

становање високих густина од 250 ст/ха

становање већих густина од 150 – 250 ст/ха

становање средњих густина од 60 - 150 ст/ха

становање малих густина до 60ст/ха

- привреда и пословање
- индустрија, привреда и пословање
- верски објекти
- аутобуски терминал
- централне функције

Подела на урбанистичке целине унутар простора плана

Урбанистичка целина Ц4	
урбанистичка подцелина Ц4.1	становање већих густина 150-250 ст/ха
урбанистичка подцелина Ц4.2	комуналне функције - резервоар
урбанистичка подцелина Ц4.3	јавне функције – зона посебне намене
урбанистичка подцелина Ц4.4	јавне функције - стамбена подршка

урбанистичка подцелина Ц4.5	јавне функције - социјална заштита
урбанистичка подцелина Ц4.6	парк
урбанистичка подцелина Ц4.7	јавне функције - дечији вртић
урбанистичка подцелина Ц4.8	јавне функције - основна школа
урбанистичка подцелина Ц4.9	комуналне функције - гробље
урбанистичка подцелина Ц4.10	спортско-рекреативна зона
урбанистичка подцелина Ц4.11	становање већих густина 150-250 ст/ха
урбанистичка подцелина Ц4.12	становање већих густина 150-250 ст/ха
Урбанистичка целина Ц6	
урбанистичка подцелина Ц6.1	индустрија, привреда и пословање
урбанистичка подцелина Ц6.2	глиниште

Услови за заштиту од пожара

Општи услови заштите од пожара, елементарних и других већих непогода, приликом израде планских решења у оквиру Плана подразумевају придржавање одредби прописаних у закону и подзаконским актима :

- Закон о заштити од пожара ("Сл. гласник РС", бр. 111/2009, 20/2015, 87/2018 и 87/2018 - др. закони)
- Правилник о техничким нормативима за приступне путеве, окретнице и уређене платое за ватрогасна возила ("Службени лист СРЈ", бр. 8/95)
- Правилника о техничким нормативима за инсталације хидрантске мреже за гашење пожара ("Службени лист РС", бр. 3/2018)
- Правилник о техничким нормативима за заштиту високих објеката од пожара ("Сл. гласник РС", бр. 80/2015, 67/2017 и 103/2018),
- Правилник о техничким захтевима за заштиту гаража за путничке аутомобиле од пожара и експлозија ("Службени лист СЦГ", бр. 31/2005)
- Правилника о изградњи станица за снабдевање горивом моторних возила и о ускладиштавању и претакању горива (Службени лист СфРЈ", бр. 27/71 и 29/71)
- Правилника за електроинсталације ниског напона ("Службени лист СРЈ", бр. 53/88,54/88 и 28/95)
- Правилника о заштити објеката од атмосферских пражњења ("Службени лист СРЈ", бр. 11/96)

Планом је одређена мрежа приступних путева за ватрогасна возила до објеката. У улицама у којима је немогуће остварити услове приступачности ватрогасног возила према важећем “Правилнику о техничким нормативима за приступне путеве, окретнице и уређене платое за ватрогасна возила у близини објеката повећаног ризика од пожара” (“Сл.лист СРЈ”, број 8/95) обавезна је изградња хидрантске мреже у складу са Правилником о техничким нормативима за спољну и унутрашњу хидрантску мрежу за гашење пожара (“Службени лист РС”, бр. 3/2018).

Као мера заштите од пожара потребно је обезбедити прилаз за ватрогасна возила у унутрашње двориште зграда и гараже, а према Техничким препорукама за заштиту од пожара стамбених, пословних и јавних објеката:

-За зграде које чине блок зграда, са површином дворишта већом од 400 м² и најмање једном зградом вишом од 15m. класе П+3 или више, треба да се оствари улаз у двориште, како би се омогућила ватрогасна интервенција и са дворишне стране.

-За дворишта већа од 2000m² у којима постоје окретнице у складу са Правилником о техничким нормативима за приступне путеве, окретнице и уређене платое за ватрогасна возила у близини објеката повећаног ризика од пожара („Сл. лист СРЈ“, бр. 5/95) може се извести само један улаз /излаз. У осталим случајевима се изводе путеви са два улаза /излаза у двориште,

-За зграде мање од оних из става 1, у зградама које формирају блок око дворишта изводе се пролази ширине најмање 2,8m и висине 3,3m у нивоу улице, да би се унела ватрогасна опрема (опрема за гашење, лестве, јастук, вентилатори и др.) и омогућило гашење пожара из дворишта.“

У складу са актом прибављеним од МУП-Сектор за ванредне ситуације, Одељење за ванредне ситуације у Ужицу, планирани услови које се морају поштовати у заштити од пожара су :

- при изградњи објеката обезбедити прописану удаљеност између објеката разних намена, као и правилном диспозицијом објекта несметан приступ за маневрисање противпожарних возила;
- формирати уличну мрежу и приступне путеве са адекватном регулацијом која задовољава све услове и омогућује несметано кретање и приступ противпожарним возилима;
- обезбедити изворишта снабдевања водом и потребне количине противпожарне воде кроз реконструкцију и изградњу водоводне и хидрантске мреже;
- складишта лако запаљивих и експлозивних материја морају се складиштити и чувати под прописаним условима тако да не угрозе остале објекте у окружењу;
- у радним и индустријским зонама строго се мора водити рачуна о положају објекта, проценту изграђености, обезбеђењу протипожарних путева и хидрантске мреже ради остављања безбедносних појасева између објеката којима се спречава ширење пожара.

Становање већих густина од 150 – до 250 ст/ха

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

Поред погушћавања у већ изграђеним деловима, планирано је и реализовање ове претежне намене на неизграђеној локацији – подцелини Ц29.1 која у затеченом стању представља пољопривредно земљиште, премда је и ранијим детаљним планом била предвиђена за становање. Реализација се предвиђа увођењем адекватног инфраструктурног опремања ове атрактивне локације, са посебним акцентом на изградњи планираних јавних саобраћајница.

У оквиру ове претежне намене, могућа је изградња вишепородичних стамбених објеката, уз примену урбанистичких параметара прописаних за дату урбанистичку целину, уз услов да је минимална површина парцеле 6,00 ари. Обзиром да је највећи део територије већ изграђен објектима породичног становања, најизвесније је да ће се вишепородично становање реализовати у оквиру подцелине Ц29.1

Атрактивно, неизграђено подручје представља и део урбанистичке подцелине Ц29.6 у насељу Трећи реон, уз саму границу са зоном централних функција уз реку Скрапеж. Саобраћајно решење дефинисано овим планом пројектовано је тако да оставља могућност изградње објеката вишепородичног становања. Потребно је решити имовинско-правне односе.

За урбанистичку подцелину Ц4.1 карактеристично је што заузима брдски део територије насеља, који захтева посебан третман у погледу специфичности терена. На овом подручју су евидентирана и два клизишта, за које важи строга забрана изградње.

Урбанистичка подцелина Ц4.11 се формира на раскрсници уз улице Поточки крај и Нићифора Максимовића и оивичена је катастарским парцелама 488/1, 488/4 и 488/16, и представља подцелину вишепородичног становања са делатностима.

Дозвољене делатности

Делатности које се могу планирати у зони становања већих густина као самосталне или у склопу породичних и вишепородичних стамбено-пословних и пословних објеката су из области:

- трговине (свих врста, обима и облика из домена малопродаје, који не захтевају посебне комплексе и услове допреме роба, складиштења и сл.)
- услужног занатства (облика и обима примерених централној градској зони),
- услужних делатности (облика и обима примерених централној градској зони),
- угоститељства,
- здравства (апотеке, опште и специјалистичке ординације и сл.),
- социјалне заштите (сервиси за чување деце, вртићи, играонице за децу, смештај и нега старих и изнемоглих лица и др.),
- културе (галерије, библиотеке, читаонице, биоскопске и позоришне сале и др.),
- забаве (објекти забаве различитих врста и обима – клубови, салони, кладионице и др.),
- спорта (теретане, вежбаонице и др),
- пословно-административних делатности (банке, поште, пословни центри, представништва, агенције, пословни бирои),
- и друге делатности уз услов да не угрожавају околину, животну средину и услове становања, буком, гасовима, отпадним материјама или другим штетним утицајима, односно да су предвиђене мере, којима се у потпуности обезбеђује околина од загађења и да се у складу са наменом и капацитетима може обезбедити одговарајући приступ, начин снабдевања и прописан број паркинг места за кориснике.

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

ИНДУСТРИЈА, ПРИВРЕДА И ПОСЛОВАЊЕ

Под радним зонама подразумевају се површине намењене за производне индустријске погоне, малу привреду, занатство, складишта, трговину, сервисе, пословне и пратеће садржаје.

Размештај ових зона је условљен затеченим стањем, тако да се постојеће радне зоне задржавају а формирањем нових ствара се могућност за даљи одрживи привредни развој и измештање појединих некомпатибилних делатности из стамбених блокова.

Планско решење у погледу даљег развоја индустрије има за основни циљ стварање услова и погодности за даљи развој приватне иницијативе и предузетничког духа, кроз унапређење инфраструктурне опремљености постојећих локација које је, могуће интензивније користити и

просторно проширити и формирање нових зона, опремљених примарном инфраструктуром, са циљем проширења понуде локација за смештај малих и средњих предузећа.

Приликом изградње у оквиру радних зона треба водити рачуна о лоцирању сродних производних технологија које би се међусобно употпуњавале.

Неопходно је интензивирати подизање високих зелених засада као заштитних коридора, по ободу блокова у циљу заштите животне средине.

Интерни саобраћај унутар локација решити уз обавезу формирања противпожарног пута и паркинг простора.

У оквиру радних зона дефинисане су претежне намене :

Индустрија, привреда и пословање

У оквиру ове претежне намене могуће је организовати следеће активности: производни погони, сервиси, услужне делатности и друге компатибилне намене. Дозвољена је и изградња енергетских, комуналних и осталих инфраструктурних објеката и постројења, уз дефинисање строгих услова заштите животне средине.

Унутар блокова, који су дефинисани саобраћајном мрежом, могуће је, Пројектом препарцелације и парцелације, дефинисати парцеле у складу са потребама будућих инвеститора. Ове парцеле обавезно морају имати приступ на јавни пут. За парцеле које се налазе непосредно уз коридоре индустријских колосека, могуће је прикључење на исте.

Дозвољено је градити објекте :

- индустрије
- грађевинарства
- занатске производње
- послова дораде и оплемењивања производа
- складишта, магацине

Минимално опремање грађевинске парцеле подразумева:

- обезбеђење приступног пута
- водоснабдевање
- пречишћавање отпадних вода
- прикључак на електроенергетску и телекомуникациону мрежу
- уређење манипулативног простора
- уређење паркинга за различите врсте возила
- обезбеђење посебних просторија или ограђеног простора са посудама за прикупљање отпада

Општа правила уређења простора

- Могућа је **фазна градња** која треба да буде у складу са потребама инвеститора. Прва фаза реализације треба да буде уређење инфраструктуре што подразумева и успостављање везе са постојећом мрежом. Објекти се такође могу градити фазно, у оквиру своје грађевинске парцеле при чему свака фаза мора представљати функционалну и обликовну целину. Фазна градња

подразумева и фазну израду техничке документације и прибављање грађевинске дозволе за сваку појединачну фазу.

Услови и нормативи за паркирање на површинама остале намене

Планирани објекти своје потребе за стационирањем возила решавају 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

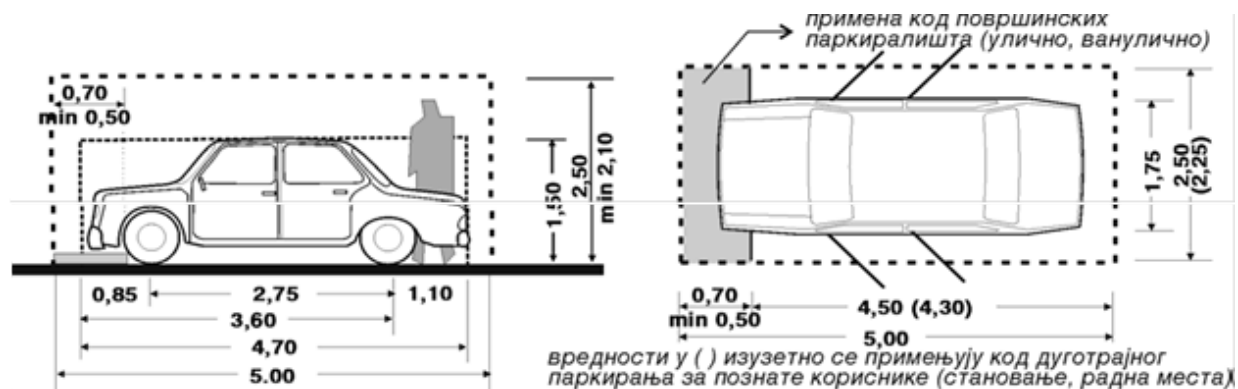
- хотелијерска установа: 1ПМ/на користан простор за 10 кревета или 1ПМ/на 3 лежаја за хотел 1.категорије

-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.



• УСЛОВИ ЗА ПРИСТУП НА ЈАВНУ САОБРАЋАЈНУ МРЕЖУ

Свака грађевинска парцела у простору обухваћеним овим планом, мора имати трајни – директни приступ на јавну саобраћајницу.

Приступни пут мора испуњавати минималне услове за несметано и безбедно коришћење и укључење учесника у саобраћај.

приступ парцелама у оквиру зона рада

- приступ грађевинске парцеле јавној саобраћајној површини могуће је остварити преко приступног пута минималне ширине 7,50 m (2 x 3.00 m колска површина + 1 x 1.50 m пешачке стазе).

Приступни путеви који су реализовани на основу претходне планске документације са ширинама мањим од планом прописане и без просторних могућности за проширење, могу да се задрже у изведеним габаритима за приступ постојећем броју грађевинских парцела.

Колске прилазе на парцеле формирати са саобраћајница нижег ранга, преко ојачане конструкције тротоара и упуштених ивичњака како би пешачки саобраћај остао у континуитету.

Услови приступачности особама са инвалидитетом

Приликом планирања и пројектовања површина и објеката јавне намене (тротоари и пешачке стазе, пешачки прелази, паркинзи, стајалишта јавног превоза, прилази до објеката хоризонталне и вертикалне комуникације у јавним и стамбеним објектима) и стамбених објеката са 10 и више станова морају се обезбедити услови приступачности особама са посебним потребама (деци, старим, хендикепираним и инвалидним особама) у складу са *Правилником о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама ("Сл. гласник РС", бр.22/2015)*, као и осталим важећим прописима, нормативима и стандардима који регулишу ову област.

За приступ и кретање хендикепираних и инвалидних лица, неопходно је предвидети стазе са рампама на местима денивелације између разних категорија саобраћајних површина. Код грађевинских објеката чија је кога пода денивелисана у односу на коту околних тротоара, треба предвидети, поред степеника и рампе за кретање хендикепираних и инвалидних лица, и адекватна врата на свим улазима у објекте.

Правила грађења

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 трапеца.

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 закупац 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.

Општа правила грађења

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 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;
- једно паркинг место на користан простор за 8 столица угоститељског објекта;
- хотелијерска установа: 1ПМ/2 - 10 кревета у зависности од категорије;
- производни, магацински и индустријски објекат: 1ПМ/на 200m² корисног простора и обавезно обезбедити простор за смештај теретних возила;
- једно паркинг место на користан простор за 30 гледалаца позоришта или биоскопа;
- једно паркинг место на користан простор за 40 гледалаца спортске хале;
- основне и средње школе: 1ПМ/по учионици или 1ПМ/на 10 запослених радника
- дечја установа: 2ПМ/по групи
- здравствене: 1ПМ/на сваког лекара или 1ПМ/на 5 запослених.

Паркинге за транспорта возила предвидети у оквиру парцеле.

Паркирање у радној зони се планира у оквиру припадајућих парцела.

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 објекта
- 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.

Грађевински елементи објеката

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

- 1) излози локала - 0,30 м, по целој висини, када најмања ширина тротоара износи 3,00 м, а испод те ширине тротоара није дозвољена изградња испада излога локала у приземљу;
- 2) излози локала - 0,90 м по целој висини у пешачким зонама;
- 3) транспарентне браварске конзолне надстрешнице у зони приземне етаже - 2,00 м на целој ширини објекта са висином изнад 3,00 м;
- 4) платнене надстрешнице са масивном браварском конструкцијом - 1,00 м од спољне ивице тротоара на висини изнад 3,00 м, а у пешачким зонама према конкретним условима локације;
- 5) конзолне рекламе - 1,20 м на висини изнад 3,00 м.

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

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

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

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

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

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

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

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

- 1) стопе темеља и подрумски зидови - 0,15 м до дубине од 2,60 м испод површине тротоара, а испод те дубине - 0,50 м;
- 2) шахтови подрумских просторија до нивоа коте тротоара - 1,00 м.

Стопе темеља не могу прелазити границу суседне парцеле, осим уз сагласност власника или корисника парцеле.

Изградња других објеката на истој грађевинској парцели

Дозвољена је изградња другог објекта основне или пратеће намене у оквиру планираних урбанистичких параметара. За изградњу другог објекта основне или компатибилне намене основној минимална површина парцеле је 5.0 ари.

За објекте у дубини парцеле обавезно обезбедити прилаз ка јавној површини минималне ширине 3,5м за све врсте објеката што задовољава противпожарне услове.

На истој грађевинској парцели може се изградити један помоћни објекат приземне спратности, који је у функцији главног објекта – гаража, остава и сл.

- Осим главног објекта дозвољава се изградња и помоћног објекта на парцели, у оквирима максималних дозвољених коефицијената.
- Помоћни објекат служи коришћењу главног објекта на парцели, што подразумева да се изградња помоћног објекта планира истовремено односно накнадно у односу на изградњу главног објекта коме служи.
- Помоћни објекат може бити у функцији становања – ако је главни објекат на парцели стамбени или стамбено-пословни, или у функцији пословања – ако је главни објекат на парцели стамбено-пословни или пословни.
- У случају изградње више од једног објекта на парцели, важи правило да сви објекти на једној грађевинској парцели представљају једну функционалну целину.

Помоћни објекти у функцији становања су: летње кухиње, гараже, оставе, бунари, водонепропусна бетонска септичка јама (прелазно решење до прикључења на насељску канализациону мрежу) и сл.

- Помоћни објекти у функцији пословања су : гаража, магацин, хангар и сл.
- Помоћни објекат је приземне спратности.

Заштита суседних објеката

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

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

Одводњавање и нивелација

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

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

Ограђивање парцела по појединим зонама

- Грађевинске парцеле могу се ограђивати зиданом или транспарентном оградом до висине 1,60 m.
- Парцеле чија је кота нивелете виша од 0,90 м од суседне, могу се ограђивати транспарентном оградом до висине од 1,40 м која се може постављати на подзид чију висину ће одредити надлежни орган у поступку издавања локацијске дозволе.
- Зидане и друге врсте ограда постављају се на регулациону линију тако да ограда, стубови ограде и капије буду на грађевинској парцели која се ограђује.
- Зидана непрозирна ограда између парцела подиже се до висине 1,50 m уз сагласност суседа, тако да стубови ограде буду на земљишту власника ограде.
- Суседне грађевинске парцеле могу се ограђивати живом зеленом оградом која се сади у осовини границе грађевинске парцеле или транспарентном оградом до висине од 1,60m, која се поставља

- према катастарском плану и операту, тако да стубови ограде буду на земљишту власника ограде.
- Врата и капије на уличној огради не могу се отворити ван регулационе линије.
 - У зонама вишепородичне 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.

Урбанистички показатељи и правила грађења по наменама у обухвату плана

СТАНОВАЊЕ ВЕЋИХ ГУСТИНА од 150 - 250 СТ/ХА

УРБАНИСТИЧКА (ПОД)ЦЕЛИНА	Ц 4.1
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 за 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 ▪ вишепородични стамбени и стамбено-пословни објекат је 5.0 ара 	
	за објекте у непрекинутом низу:	
	<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 	
Минимална ширина фронта парцеле :	за слободностојећи објекат:	
	<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 	
	за двојни:	
	<ul style="list-style-type: none"> ▪ породични стамбени и стамбено-пословни објекат је 16.0м (2 x 8.0 м) 	
за објекте у прекинутом низу:		
<ul style="list-style-type: none"> ▪ породични стамбени и стамбено-пословни објекат је 8.0м ▪ вишепородични стамбени и стамбено-пословни објекат је 14.0м 		
за објекте у непрекинутом низу:		

		<ul style="list-style-type: none"> ▪ породични стамбени и стамбено-пословни објекат је 5.0м ▪ вишепородични стамбени и стамбено-пословни објекат је 12.0м
Максимални индекс заузетости :	60%	<p>На постојећим изграђеним грађевинским парцелама чији је индекс заузетости већи од дозвољеног могућа је реконструкција и пренамене постојећих објеката.</p>
Положај објекта на парцели :		<p>Новопланирани објекти се постављају у оквиру дефинисаних грађевинских линија (графички прилог „КАРТА УРБАНИСТИЧКЕ РЕГУЛАЦИЈЕ“).</p> <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 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. <p>-За слободностојеће објекте:</p> <ul style="list-style-type: none"> • За објекте спратности до П+3 (четири надземне етажне) 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 насрамни отвори.</p>
Спратност :		<p>максимално По + П + 3 – четири надземне етажне,</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 налитка поткровне етажне износи максимално 1,6 м , рачунајући од коте пода поткровне етажне до висине кровног венца.</p> <p>дозвољена је изградња подрумске или сутеренске етажне, уколико не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе</p>

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:	<ul style="list-style-type: none"> - 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:	<ul style="list-style-type: none"> - обезбеђен излаз на јавни пут - могућност прикључења на електроенергетску и мрежу водовода и канализације - решено одлагање комуналног отпада
	- Приликом пројектовања придржавати се важећих прописа и норматива за пројектовање ове врсте објеката и прописа за

Остала правила:	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.
------------------------	--

ИНДУСТРИЈА, ПРИВРЕДА И ПОСЛОВАЊЕ

УРБАНИСТИЧКА (ПОД)ЦЕЛИНА		Ц6.1
Претежна намена :		
		индустрија, привреда и пословање
Пратеће намене :		
		услужно-комерцијалне делатности, производно занатство, складишта, трговина на велико и мало, сервиси, спорт и рекреација, као и објекти пратеће саобраћајне и комуналне инфраструктуре и др.
Врста и намена објеката који се могу градити :		
		Дозвољена је и изградња енергетских, комуналних и осталих инфраструктурних објеката и постројења, уз дефинисање строгих услова заштите животне средине.
		помоћни објекти у функцији објеката основне намене (складишта, магацини и др)
Тип изградње :		
(објекти на парцели могу бити)		Слободностојећи
Услови за парцелацију, препарцелацију и формирање грађевинске парцеле :	Минимална површина парцеле :	15,0 ари
	Минимална ширина фронта парцеле :	20,0 метара

Максимални индекс заузетости :	Под објектима и манипулативним површинама 80%.
Положај објекта на парцели :	Новопланирани објекти се постављају у оквиру дефинисаних грађевинских линија (графички прилог „КАРТА УРБАНИСТИЧКЕ РЕГУЛАЦИЈЕ“).
	Минимална удаљеност објекта од бочних граница парцела износи 5,5 м : <ul style="list-style-type: none"> • 3,5 м – мин за формирање противпожарног пута једносмерног тока • 2,0 м – за формирање заштитног зеленог појаса
Спратност :	производни део : П (једна надземна етажа)- приземље са технолошки потребном висином, евентуално П+1 (две надземне етаже) уколико то технолошки процес захтева
	административно-управни део: максимално По+П+2 (три надземне етаже)
	висина надзетка поткровне етаже износи максимално 1,6м, 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
Уређење зелене површине :	Минимално 20% површине грађевинске парцеле уредити зеленим површинама.
	У границама грађевинске парцеле се подиже заштитни зелени појас према суседним подцелинама и суседним парцелама, минималне ширине 2,0 м.
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.
	Паркирање свих возила (путничких и теретних) као и потребан манипулативни простор и складишта за оне делатности које имају веће транспортне захтеве, обезбеђује се у границама парцеле.
	Паркирање обезбедити унутар парцеле

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.
Ограђивање :	Све парцеле се могу оградити оградом до максималне висине од 220 цм.
	Ограде према јавним површинама су обавезно прозирне.
Минимални степен комуналне опремљености:	<ul style="list-style-type: none"> - обезбеђен излаз на јавни пут - могућност прикључења на електроенергетску, телекомуникациону и мрежу водовода и канализације - решено одлагање комуналног и индустријског отпада
Остала правила :	На простору између грађевинске и регулационе линије, као и у случају граничења са непроизводним наменама, формирати појас заштитног зеленила, уз могућност комбиновања са паркинг простором.
	Извршити максимално озелењавање слободних површина, ради заштите од прашине, буке и др. За озелењавање користити аутохтоне биљне врсте које задовољавају критеријуме као што су брз раст, естетске вредности и отпорност на загађиваче.
	Приликом пројектовања придржавати се важећих прописа и норматива за пројектовање ове врсте објеката и прописа за стабилност објеката. Фундирање објеката вршити након прибављања података о геоморфолошким карактеристикама земљишта.
	У складу са Законом о процени утицаја на животну средину и у складу са Уредбом о утврђивању Листе пројеката за које је обавезна

	процена утицаја и Листе пројеката за које се може захтевати процена утицаја на животну средину, потребно је надлежном органу поднети Захтев за одлучивање о потреби процене утицаја на животну средину.
	У студији о процени утицаја на животну средину утврдити неопходне мере заштите животне средине за предметни индустријски објекат или постројење и то: током изградње, током експлоатације и у случају хаварије,
	Објекти који у свом технолошком процесу производе отпадне воде чији ниво загађења прелази допуштени ниво, морају имати своја интерна постројења за пречишћавање отпадних вода (предtretман технолошких отпадних вода).

5. Услови изградње објекта и уређења парцеле

5.1 Подаци о планираном објекту

- Врста радова : реконструкција, доградња и надоградња постојећег објекта. Предмет надзиђивања је објекат спратности П+1 који овом интервенцијом мења спратност у П+2. Веза планиране доградње са постојећим објектом предвиђена је двокраким степеништем које представља вертикалну комуникацију између етажа.

- Намена објекта : пословни-административни простор.
- Велићина постојећег објекта : површина под објектом бруто – 305м²

БРГП – 711,71 м²

Нето површина – 615,27 м²

- Величина планираног објекта : површина под објектом бруто – 372,67 м²

БРГП - 1060.69 м²

НЕТО површина укупно – 944,35 м²

- површина под објектом у приземној етажи бруто 315,35 м².

- површина приземља нето 292.35 м²

- површина првог спрата бруто 372,67 м²

- површина првог спрата нето 326 м²

- површина другог спрата бруто 372,67 м²

- површина другог спрата нето 326 м²

- Грађевинске површине објекта за обрачун коефицијената :

БРГП - 1060.69м²,

површина под објектом бруто – 372,67 м²

- Садржај објекта : све у функцији администрације.

Пројектоване просторије у оквиру приземља су : продајни простор, ветробран, мушки тоалет, женски тоалет, 4 оставе и канцеларија

Пројектоване просторије у оквиру првог спрата су: ходник, мушки тоалет и женски тоалет.

Пројектоване просторије у оквиру другог спрата су: ходник, мушки тоалет и женски тоалет.

- Планирана спратност објекта : П+2.
- Положај објекта на парцели : према графичком прилогу Ситуација из пројектне документације (Идејно решење) и КТ плану.
- Висина објекта : максимално 17,20 м мерено од коте пода приземља.
- Облик крова, кровне равни : према ИДР, једноводни обавезно 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 кровне равни не могу сливати.
- Приступ објекту : приступ је индиректан .
- 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), и осталим прописима и законским одредбама за ту врсту објекта.

5.2 Урбанистички показатељи :

- степен заузетости : 44.63 % < 80 % (макс. дозвољени под објектима и манипулативним површинама одређен планом)

5.3 Услови уређења парцеле

4.2.1 Слободне површине затравити и озеленети уз примену садног материјала који не спречава природно проветравање простора. Формирати заштитни зелени појас – зеленило у функцији заштите, уз међе које се граниче са становањем, ради заштите суседних објеката у смислу заштите здравља људи, амортизације буке и смањења емисије штетних прашина, стварања визуелне баријере у простору и разграничавања целине, а утиче на естетску вредност целине. Зеленило се састоји углавном од аутохтоних врста лишћара из околине, отпорних на загађење, широког листа, густе крошње, брзог раста и добре регенерације надземних органа. Могу се садити и адекватни четинари и шибље.

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

4.2.3 За паркирање путничких аутомобила обезбедити довољан број паркинг места по минималном стандарду за пословање, администрација, услуга и сл. : 1ПМ на 70 м² корисног простора; односно 1ПМ по пословној јединици уколико је њена површина мања од 70м². За укупну нето површину 944,35 м² (након планираног надзиђивања), потребно је обезбедити укупно 14 ПМ. 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. Димензије просторног габарита

(2,5x5,0 за управно и 2,3x6,0 за подужно паркирање) су полазни геометријски стандард у планирању и пројектовању паркиралишта за путничке аутомобиле.

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.

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.

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. За смештај контејнера потребно је осигурати посебан простор ограђен зеленилом.

6. Услови за прикључење на инфраструктуру

Саобраћајни приступ – предметна локација Према подацима из Главне свеске Идејног решења, има приступ индиректно са улице по рангу, градска саобраћајница (постојећа улица Књаза Милоша), а преко кат. парцеле бр.1340/14 КО Пожега. Приступна парцела 1340/14 (лист непокретности бр. 3494) површине 55 м², по врсти земљишта представља остало вештачки створено земљиште, имаоца права на парцели РС, својина државна у уделу 1/1 и Удружење грађана „ПОБЕДА“ из Пожеге право коришћења у у делу 1/1. На основу уговора о купопродаји ОПУ-127/2018 од 28.02.2018.год. успостављена је стална службеност пролаза преко предметних кат. парцела.

Прикључак на јавну површину – према Техничким условима за пројектовање и прикључење број 10-223/23 од 04.04.2023.год., издати од стране ЈП“Развојна агенција Пожега“.

Улазак и излазак са г парцеле мора имати улазни и излазни радијус кривине довољан да се обезбеди прегледност за укључење и искључење возила на улицу Књаза Милоша. На изласку са парцеле поставити саобраћајни знак стоп и зауставну линију, како би се обезбедила безбедност свих учесника у саобраћају.

Водовод и канализација – У захтеву је наведено да се врши прикључак на постојећи. Према Копији катастарског плана водова број 956-307-1022/2023 од 18.01.2023.год., издатој од стране Републичког геодетског завода, Сектор за катастар непокретности - Одељење за катастар водова Ужице, међом катастарских парцела бр.1340/4 и 1340/6 евидентирана је канализациона мрежа. На основу дописа бр.1781/1 од 23.03.2023.год. издатог од стране ЈКП“Наш дом Пожега“, утврђено је да се ради о интерној канализационој мрежи у власништву инвеститора и није у надлежности тог предузећа.

Електроенергетска мрежа - У захтеву је наведено да се врши прикључак на постојећи.

Заштита од пожара – на основу чл.33 Закона о заштити од пожара ("Сл. гласник РС", бр. 111/2009, 20/2015, 87/2018 и 87/2018 - др. закони), предметна изградња (Зграде које се употребљавају у пословне

сврхе, за административне и управне сврхе (банке, поште, пословне зграде локалне управе и државних тела и др.), класификациони број 122012), не подлеже обавези прибављања сагласности на техничку документацију у погледу мера заштите од пожара. Придржавати се Услови за заштиту од пожара дефинисаних ПГР Пожега, а наведених у овом акту.

Сви наведени технички услови прибављени од стране имаоца јавних овлашћења су саставни део ових локацијских услова.

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

На локацији постоје објекти планирани за уклањање, а према подацима из ИДР. Рушење постојећег објекта је могуће извести на један од два начина.

Први је да се рушење реализује у оквиру припремних радова за изградњу новог објекта. Сагласно члану 137. став 2. Закона о планирању и изградњи, припремни радови се изводе на основу грађевинске дозволе за изградњу објекта. У том случају, извођење припремних радова (рушење постојећег објекта) мора бити обухваћено техничком документацијом за изградњу новог објекта, односно пројектом за грађевинску дозволу. Поступак подношења захтева и документација која се прилаже уз захтев за издавање грађевинске дозволе прописани су чланом 135. Закона о планирању и изградњи и чланом 16. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем.

Други начин је да се уклањање објекта спроведе на основу дозволе о уклањању објекта. Поступак за издавање дозволе о уклањању објекта прописан је чланом 168. Закона о планирању и изградњи. Уз захтев за издавање дозволе о уклањању објекта, односно његовог дела подноси се :

- пројекат рушења са техничком контролом;
- доказ о својини на објекту;
- услови, ако се ради о објекту чијим рушењем би био угрожен јавни интерес (заштита постојеће комуналне и друге инфраструктуре, заштита културног добра, заштита животне средине и сл.).

Дозвола о уклањању објекта, односно његовог дела издаје се решењем у року од 8 дана од дана достављања уредне документације.

8. Посебни услови

- Извршити спајање суседних парцела на којима је исто лице власник на основу елабората геодетских радова, како би се формирала јединствена грађевинска парцела а у складу са чланом 53а Закона о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС", бр. 72/2009, 81/2009 - испр., 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) који каже да се локацијски услови се могу издати и за више катастарских парцела, уз обавезу инвеститора да пре издавања употребне дозволе изврши спајање тих парцела у складу са овим законом.
- Уз захтев за грађевинску дозволу приложити Уговор о купопродаји ОПУ-127/2018 од 28.02.2018.год. којим се успоставља стална службеност пролаза преко катастарске парцеле број 1340/14 КО Пожега и кат. парцеле број 1340/15 КО Пожега.
- Рушење објекта решити на један од начина наведених у тачки 7.
- Приликом извођења радова водити рачуна о постојећој интерној канализационој мрежи да не би дошло до изливања у околни простор.

9. 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 катастарску парцелу за коју је поднет захтев.

10. 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.72/2018) и доказ о власништву.

11. Поука о правном средству

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

12. Напомена

- На графичком прилогу ИДР-а идентификована је графичка ознака за лифт али се исти не помиње у легенди и текстуалном делу. Напомињемо да се за пројектовање лифтова мора придржавати Правилника о безбедности лифтова ("Сл. гласник РС", бр. 15/2017 и 21/2020) и Правилника о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама ("Сл. гласник РС", бр. 22/2015). **Идејно решење не третира лифт као комуникацију, већ само степенише које је наведено као вертикална комуникација.**
- Према Правилнику о класификацији објеката („Службени гласник РС“ бр.22/15), планирани радови дефинисани су класификационим бројем 122012, а то су : Пословне зграде - Зграде које се употребљавају у пословне сврхе, за административне и управне сврхе (банке, поште, пословне зграде локалне управе и државних тела и др.), површине преко 400 m² или П+2, категорије В (захтевни објекти). ИДР-ем надзиђивања једне етаже, а у табели намена простора, приказан је ходник површине 316.15 м². При употреби простора **потребно је придржавати се наведеног класификационог броја 122012.**

Саставни део издатих локацијских услова су :

- Идејно решење, број техничке документације 75/2022-ИДР, март 2023.год., урађено од стране СГЗР „WORKROOM“ Пожега, ул. [REDACTED],
- Графички прилог бр.1 и
- сви прибављени услови имаоца јавних овлашћења.

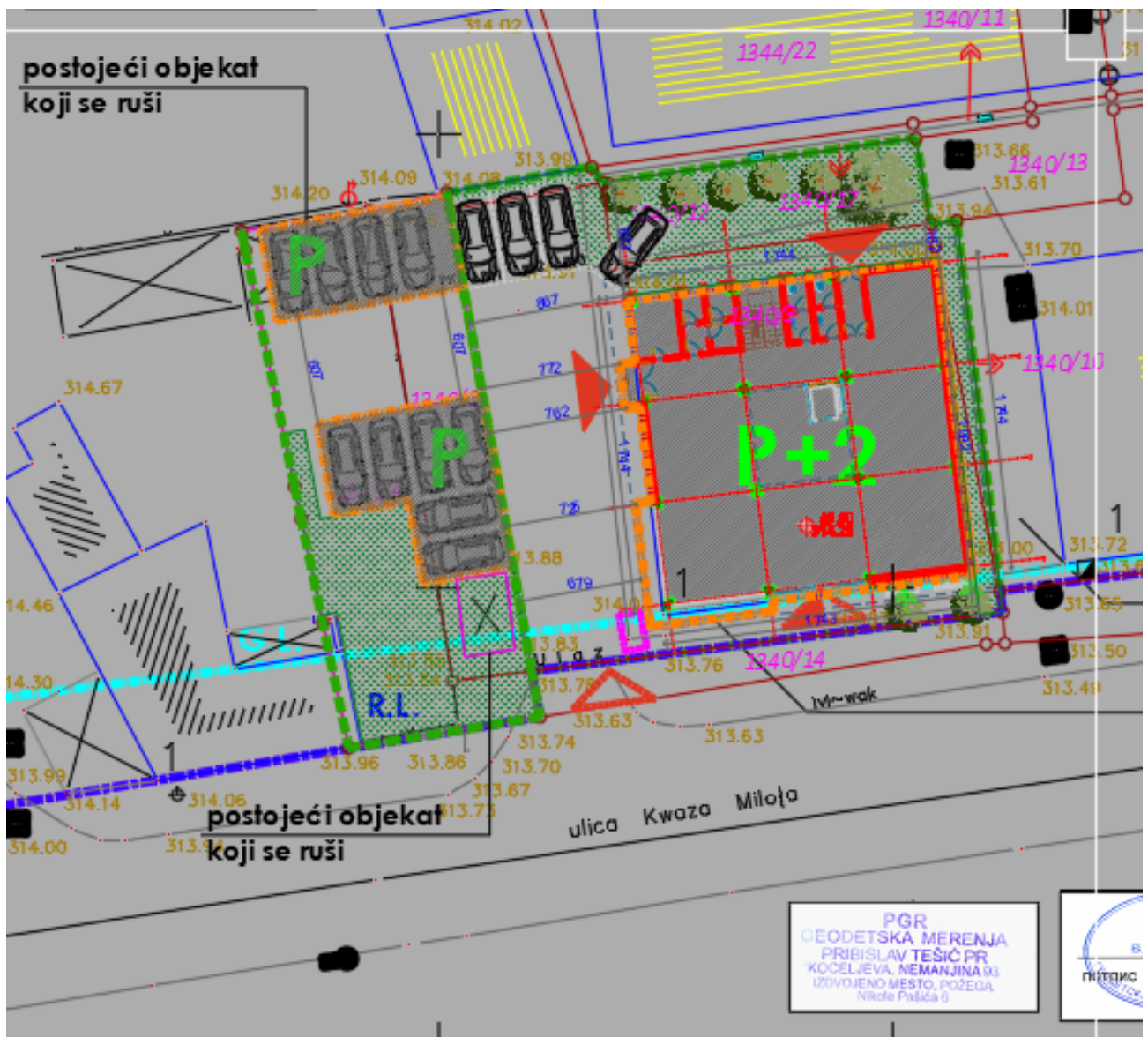
Обрадио/ла : Д. Стефановић дипл.инж.арх.

Руководилац,

Мирјана Вајовић, дпп

Графички прилог бр.1

postojeći objekat
koji se ruši



postojeći objekat
koji se ruši

ulica Kwoza Miloja

PGR
GEODETSKA MERENJA
PRIBISLAV TEŠIĆ PR
KOČELJEVA, NEMANJINA 93
IZDOVJENO MESTO, POZEGA
Nikole Pašića 9

