

РЕПУБЛИКА СРБИЈА



Општина Пожега

Општинска управа

Одељење за урбанизам, грађевинарство,

стамбено-комуналне послове и

заштиту животне средине

03 број 350–033/2022

ROP-POZ-2807-LOC-1/2022

25.02.2022.год.

П о ж е г а

Одељење за урбанизам, грађевинарство, стамбено - комуналне послове и заштиту животне средине Општинске управе Пожега, решавајући по захтеву за издавање локацијских услова, инвеститора Стевановић Борка из Пожеге, [REDACTED], ЈМБГ : [REDACTED], који је поднет преко пуномоћника Добривоје Стевановић из Пожеге, ул. [REDACTED], ЈМБГ : [REDACTED], на основу члана 53а Закона о планирању и изградњи („Сл.гласник 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 83/2018, 31/2019, 37/2019 – др. Закон, 9/2020 и 52/21) и Плана генералне регулације Пожега (Службени лист општине Пожегабр.5/15, 7/16, 2/17, 4/18, 13/21 и 15/21 - испр.грешке) издаје

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

за реконструкцију специјализованог складишта затвореног са најмање три стране зидовима или преградама спратности П+0 на кат. парцели бр.942 КО Тврдићи

1. Подаци о катастарској парцели/локацији

1. Према подацима прибављеним из базе катастра непокретности Републике Србије, Информациони систем за размену података: Подаци прибављени из базе катастра непокретности Републичког геодетског завода

А) катастарска парцела број 942 КО Тврдићи површине 2627 м² се према врсти земљишта води као земљиште у грађевинском подручју, имаоц права на парцели и објектима Стевановић (Добривоје) Борко из Тврдића, својина приватна у уделу 1/1, а делови парцеле на следећи начин :

- део парцеле бр.1 у површини од 140м². Култура и класа : земљиште под зградом и другим објектом, Начин коришћења : помоћна зграда, правни статус : објекат објекат има одобрење за употребу, опис објекта : специјализовано складиште за творено са најмање три стране зидовима и преградама. Имаоц права је Стевановић (Добривоје) Борко из Тврдића, врста права – приватна својина у уделу 1/1,

- део парцеле бр.2 у површини од 107 м². Култура и класа : земљиште под зградом и другим објектом, Начин коришћења : породична стамбена зграда, правни статус : објекат уписан по закону о озакоњењу. Имаоц права је Борчић (Милован) Саво, врста права – приватна својина у уделу 1/1,

- део парцеле бр.3 у површини од 32 м². Култура и класа земљиште под зградом и другим објектом, начин коришћења : помоћна зграда, правни статус : објекат уписан по закону о озакоњењу објеката. Имаоц права је Борчић (Милован) Саво, врста права – приватна својина у уделу 1/1,

- део парцеле бр.4 у површини од 21 м². Култура и класа земљиште под зградом и другим објектом, начин коришћења : помоћна зграда, правни статус : објекат уписан по закону о озакоњењу објеката. Имаоц права је Борчић (Милован) Саво, врста права – приватна својина у уделу 1/1,

- део парцеле бр.5 у површини од 10 м². Култура и класа земљиште под зградом и другим објектом, начин коришћења : помоћна зграда, правни статус : објекат уписан по закону о озакоњењу објеката. Имаоц права је Борчић (Милован) Саво, врста права – приватна својина у уделу 1/1,

- део парцеле бр.6 у површини од 13 м². Култура и класа земљиште под зградом и другим објектом, начин коришћења : помоћна зграда,

правни статус : објекат уписан по закону о озакоњењу објеката, опис објекта : сушара са надстрешницом. Имаоц права је Борчић (Милован) Саво, врста права – приватна својина у уделу 1/1,

- део парцеле бр.7 у површини од 4 м2. Култура и класа земљиште под зградом и другим објектом, начин коришћења : помоћна зграда, правни статус : објекат уписан по закону о озакоњењу објеката, опис објекта : амбар за пшеницу. Имаоц права је Борчић (Милован) Саво, врста права – приватна својина у уделу 1/1,

- део парцеле бр.8 у површини од 80 м2. Култура и класа земљиште под зградом и другим објектом, начин коришћења : помоћна зграда, правни статус : објекат има одобрење за употребу, опис објекта : специјализовано складиште за творено са најмање три стране зидовима и преградама. Борчић (Милован) Саво, врста права – приватна својина у уделу 1/1,

- део парцеле бр.9 у површини од 68 м2. Култура и класа земљиште под зградом и другим објектом, начин коришћења : помоћна зграда, правни статус : објекат има одобрење за употребу, опис објекта : специјализовано складиште за творено са најмање три стране зидовима и преградама. Борчић (Милован) Саво, врста права – приватна својина у уделу 1/1,

- део парцеле бр.10 у површини од 120 м2. Култура и класа земљиште под зградом и другим објектом, начин коришћења : економски објекат, правни статус : објекат има одобрење за употребу, опис објекта : дестилерија. Имаоц права на објекту РАДЊЕ СА МАТИЧНИМ БРОЈЕМ, БОРКО СТЕВАНОВИЋ ПР ПРОИЗВОДЊА ДЕСТИЛИСАНИХ АЛК.ПИЋА, ДЕСТ. МАЈДАН, врста права – приватна својина у 1/1,

- део парцеле бр.11 у површини од 74 м2. Култура и класа земљиште уз зграду и други објекат,

- део парцеле бр.12 у површини од 1958 м2. Култура и класа воћњак 4.класе.

Укупна површина кат. парцеле бр.942 КО Тврдићи је 2627 м2.

Б) У току процедуре прибављена је и Копија плана бр.652-04-145-2803/22 од 21.02.2022.год. издата од стране РГЗ, СКН Пожега.

1.2 УВЕРЕЊЕ катастарског плана водова од стране Републичког геодетског завода – Сектор за катастар непокретности, Одељење за катастар водова Ужице, није прибављано у овом случају јер се ради о реконструкцији у постојећим габаритима.

1.3 Уз захтев за издавање локацијских услова приложен је катастарско-топографски план из јануара 2022.год., израђен од стране „Геодетски биро“ Чајетина.

2. Подаци о класи и намени планиране изградње

- Према Правилнику о класификацији објеката („Службени гласник РС“ бр.22/15), планирани објекат припада класи Специјализовано складиште затворено са најмање три стране зидовима или преградама (до 1500m2 и спратности до П + 1) - класификациони број 125221, категорије В (захтевни објекти), учешће 100%.

3. Анализа и оцена постојећег стања

Због потребе инвеститора, планира се реконструкција складишта у постојећим габаритима на кат.парцели бр. 942 КО Тврдићи са ознакама из катастра бр.8 и бр.9 иако представљају јединствен објекат. Основни габарит постојећег објекта је правилног правоугаоног облика, максималних димензија габарита у основи 9,74x15,24м, спратности П+0. Улаз у објекат је са југоисточне стране. Постојећи објекат је по својој функцији складиште пољопривредних производа. Пројектоване просторије у оквиру приземља су : складиште 1, складиште 2, ходник, остава и надстрешница. Референтна висинска кота ±0,00 је кота приземља и издигнута је за 20 цм од коте терена. Нето површина постојећег објекта износи 134,65 м2. Бруто површина постојећег објекта износи 140 м2. У обликовном смислу објекат је са геометријски правилним и линијским елементима. Објекат је изведен као скелетни систем са челичним стубовима и челичним кровним носачима. Темељи објекта су армиранобетонски самци, међусобно повезани темељним гредама. За антикорозивну заштиту коришћена је заштита у алкидном систему са основним и два завршна премаза. Покривка објекта је од ТР лима са противкондензим филцом. Висина слемена објекта од коте пода је приближно 6,25м. Зидови објекта су од полиуретанских панела. Објекат је покривен ТРлимом са противкондензим филцом. Подови објекта са армиранобетонски, завршно обрађени феробетоном. Плафонису од полиуретанских панела, осим надстрешнице где је плафон ТРлим.

Планирана реконструкција објекта врши се у постојећим габаритима, тако да бруто површина остаје иста, док се нето површина незнатно мења и сада износи 134,90м2.

Реконструкцијом се затвара једна страна објекта која је отворена, односно затвара се постојећа надстрешница. Затварање се ради уградњом полиуретанских панела. На објекту је предвиђена уградња роло врата, као и пешачких врата и потребних прозора. Промењена је и просторна организација објекта, тако да су новопроектване просторије : два складишта, ходник и остава. Остава се ради од ПВЦ панела. Пројектом је предвиђено и партерно уређење плаца, као и израда оградње око плаца. Све дато детаљно у нумеричкој и графичкој документацији.

4. Намена, правила уређења и грађења из Просторног плана општине Пожега

ПОДАЦИ О ПЛАНСКОМ ДОКУМЕНТУ

Катастарска парцела број 942 КО Тврдићи налази се изван градског урбанистичког подручја Пожеге, у подручју које није обухваћено урбанистичким планом детаљне разраде, већ су правила изградње и уређења локације прописани **Просторним планом општине Пожега** («Службени лист општине Пожега» бр. 8/13).

ПОДАЦИ О ЦЕЛИНИ ОДНОСНО ЗОНИ

Према намени простора дефинисаној у оквиру плана, катастарска парцела број 942 КО Тврдићи одређена је као грађевинско земљиште - постојећи изграђени простор (постојеће становање).

ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

ВРСТА И НАМЕНА ОБЈЕКТА КОЈИ СЕ МОГУ ГРАДИТИ

Свака намена подразумева и друге компатибилне намене. На нивоу појединачних грађевинских парцела намена дефинисана као компатибилна може бити и доминантна или једина. У случају изградње појединачних објеката компатибилне намене важе правила градње као за основну намену.

Становање и стамбени објекти

Објекти становања (руралног становања) могу бити:

- објекти породичног становања,
- објекти руралног становања (са економским двориштем),
- објекти викенд становања и двојног становања за одмор и издавање.

У оквиру намене становања (осим код викенд становања), могу се градити:

- стамбени објекти (намена искључиво становање);
- објекти мешовите функције (стамбено-пословни, који осим стамбеног дела садрже и радне-пословне просторије функционално одвојене од становања);
- пословни објекат (садржи просторије за одвијање пословних делатности или одређених врста производних делатности из области производње чије одвијање је дозвољено унутар зоне становања);
- економски објекти за потребе руралног становања;
- помоћни објекти у функцији објеката основне намене.

Могуће пратеће намене становању : делатности, трговина, занатство, угоститељско, услуге, здравство, дечија и социјална заштита, образовање, култура, верски објекти, комунални и саобраћајни објекти у функцији становања, пословања и снабдевања горивом, мешовито пословање, пољопривредна производња и мала привреда.

Намене објеката чија градња је забрањена: делатности које вибрацијама, буком, гасовима, мирисима, отпадним водама и другим штетним дејствима могу да угрозе околину и не представљају намену компатибилну претежној намени околине.

Излаз на јавну саобраћајницу

Грађевинска парцела мора имати излаз на јавну саобраћајницу односно трајно обезбеђен приступ на јавну саобраћајницу. Ако се грађевинска парцела не ослања директно на јавну саобраћајницу, њена веза са јавном саобраћајницом се остварује преко приступног пута оптималне дужине 50 m и минималне ширине 3,5 m. Ако се приступни пут користи за једну грађевинску парцелу, може се формирати у оквиру те парцеле, а ако се користи за повезивање две или више грађевинских парцела са јавном саобраћајницом, формира се као посебна парцела.

| | | | |
|---|------------------------|---------------------------|----------------------|
| Минимална површина грађевинске парцеле за изградњу | ■ породичног становања | ○ слободностојећи објекат | 300,0 m ² |
| | | ○ двојни објекат | 500,0 m ² |

| | | | |
|---|--|---------------------------------|--|
| објеката: | | | (2x250) |
| | | о објекат у прекинутом низу | 250,0 m ² |
| | | о објекат непрекинутом низу | у 250,0 m ² (само у централној зони насеља) |
| | ■ руралног становања (са економским двориштем) | о за све врсте изградње | 800,0 m ² |
| | ■ викенд становања и кућа за одмор | о слободностојећи објекат | 400,0 m ² |
| о двојни објекти | | 400,0 m ² (2x200) | |
| Минимална површина парцеле за изградњу слободностојећег објекта мешовите намене (преко 50% пословно, односно мање од 50% стамбеног) је 600 m ² | | | |

| | | | |
|---|---|-----------------------------|--------|
| Минимална ширина фронта грађевинске парцеле | За објекте породичног становања: | слободностојећи објекат | 12,0 m |
| | | објекат у прекинутом низу | 10,0 m |
| | | објекат у непрекинутом низу | 8,0 m |
| | За објекте руралног становања (са економским двориштем): | слободностојећи објекат | 20,0 m |
| | За објекте викенд становања и кућа за одмор: | слободностојећи објекат | 15,0 m |
| | | двојни објекти | 10,0 m |
| | За објекте мешовите намене (пословно-стамбене) : | слободностојећи објекат | 16,0 m |
| | | објекат у прекинутом низу | 15,0 m |
| | | објекат у непрекинутом низу | 12,0 m |
| | На парцели чија је ширина фронта мања од најмање утврђене, може се дозволити изградња објекта са параметрима за 10% умањеним од предвиђених за одређену намену. | | |

| | |
|-----------------------------|--|
| постојеће изграђене парцеле | Постојећи објекти, чији су параметри (индекс изграђености, степен заузетости парцеле, спратност) већи од параметара датих овим Планом, остају у постојећим габаритима, односно задржавају постојеће параметре без могућности увећавања (доградње и сл.), могуће су реконструкција, санација, адаптација објекта, као и претварање таванског простора у користан простор. |
|-----------------------------|--|

| | |
|---|--|
| <p>За постојеће (изграђене) објекте који не испуњавају друге услове овог Плана, односно са површинама мањим од прописаних (удаљења од граница парцеле, удаљења од суседних објеката и др.) задржава се индекс заузетости, док се индекс искоришћености може повећати до максималне дозвољене спратности објекта, а могуће су и реконструкција, санација и адаптација објекта.</p> | |
| <p>За изграђене објекте чија су међусобна удаљења и растојања од граница парцеле мања од вредности утврђених овим правилима за све типологије, у случају реконструкције, на странама ка суседу није дозвољено постављати отворе стамбених просторија.</p> | |
| <p>У случају замене објекта новим, поштовати све параметре и условљености дефинисане овим Планом за новоизграђене објекте, осим за парцели чија је површина мања од најмање утврђене или је ширина фронта мања од прописане, може се дозволити <u>изградња</u> објекта са параметрима (индекс израђености и заузетости) за 30% умањеним од предвиђених за одређену намену.</p> | |
| <p>На постојећим објектима могуће је извршити следеће интервенције :</p> | |
| доградњу нових етажа | <ul style="list-style-type: none"> до дозвољене максималне висине; |
| доградњу објекта | доградња објекта може се извести до максималних урбанистичких параметара прописаних овим планом уколико то не нарушава стабилност објекта |
| доградњу крова изнад равне терасе објекта | <ul style="list-style-type: none"> ради санације равног крова; без нарушавања венца; макс. нагиб до 30 степени |
| реконструкцију крова са променом геометрије у циљу формирања новог корисног простора | <ul style="list-style-type: none"> без повећања висине објекта и промене геометрије крова уколико се прелазе параметри реконструкцију или доградњу крова извести са надзигком максималне висине 1.6 m мерено од коте пода до прелома косине крова баце - под условима као за нове објекте |
| реконструкцију фасаде објекта у циљу побољшања термо и звучне изолације | <ul style="list-style-type: none"> дозвољава се |
| реконструкцију фасаде објекта у смислу затварања балкона и лођа | <ul style="list-style-type: none"> дозвољено је код породичних обј. код вишепородичних обј. само на нивоу целог објекта, једнообразно |
| доградњу вертикалних комуникација (степениште...) | <ul style="list-style-type: none"> дозвољава се |
| реконструкција објеката (санација, фасаде, конструкције, инсталација, функционална реорганизација) | <ul style="list-style-type: none"> дозвољава се |

| | | |
|--|--|---|
| <p>Положај објекта односу на регулацију</p> | <p>Одстојање грађевинске линије од регулационе линије за предметну локацију износи</p> | <p>минимално 5,0 m</p> <p>граница заштитног појаса локалног пута је уједно и грађевинска</p> |
|--|--|---|

| | |
|--|---------|
| | линија. |
|--|---------|

| | | |
|--|---------------------------|---|
| Највећи дозвољени индекс заузетости | ■ вишепородично становање | 40% |
| | ■ породично становање | 40% |
| | ■ рурално становање | 30% (са економским објектима до 60%) |

| | | |
|---|--|-----------------------------|
| Највећа дозвољена спратност објеката | породичног стамбеног објекта | П+1+ПК |
| | објекта викенд становања | П+ПК |
| | за економске и помоћне објекте | П+0 |
| | | |
| | пословање (услуге): | П+1+ПК (као и за становање) |
| | Максимална висина надзетка за етаж у поткровљу | 1,60 m |
| | Не дозвољава се изградња две етаже поткровља | |
| Објекти могу имати подрумске или сутеренске просторије ако не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе. | | |

Висина објекта је:

- на релативно равном терену - растојање од нулте коте до коте слемена (за објекте са косим кровом), односно венца (за објекте са равним кровом);
- на стрмом терену са нагибом према улици (навише), кад је растојање од нулте коте до коте нивелете јавног или приступног пута мање или једнако 2,00 m - растојање од нулте коте до коте слемена, односно венца;
- на стрмом терену са нагибом према улици (навише), кад је растојање од нулте коте до коте нивелете јавног или приступног пута веће од 2,00 m - растојање од коте нивелете јавног пута до коте слемена (венца) умањено за разлику висине преко 2,00 m;
- на стрмом терену са нагибом од улице (наниже), кад је нулта кота објекта нижа од коте јавног или приступног пута - растојање од коте нивелете пута до коте слемена (венца);
- на стрмом терену са нагибом који прати нагиб саобраћајнице висина објекта утврђује се применом одговарајућих тачака овог члана.

| | |
|---|---|
| Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели | Грађевинска парцела за мешовита и пољопривредна домаћинства састоји се из две функционалне целине - стамбеног и економског дворишта а (оптималан однос стамбеног дела дворишта према економском износи 40%:60%, али не мање од 30%:70%). |
| | У случају нове изградње, код терена у паду стамбено двориште се формира на делу парцеле са вишом висинском котом, а код равних терена на делу парцеле до приступне саобраћајнице. |
| | На парцели са нагибом терена од јавног пута (наниже), у случају нове изградње, стамбено двориште се поставља на највишој коти уз јавни пут. |

| | | |
|---|---|-----|
| <p>Најмања ширина приступног економског пута на парцели износи 3,00 m. Економско двориште се поставља иза стамбеног дворишта (наниже).</p> | | |
| <p>Изричито се забрањује организовање парцеле на начин да се економско двориште градитеља наслања на постојеће стамбено двориште суседа.</p> | | |
| <p>У случају потребе реконструкције објеката у постојећој ситуацији када се стамбено двориште наслања на економско двориште, суседа реконструкција је дозвољена само у случају да постоје услови на парцели за поштовање свих минимално прописаних међусобних растојања објеката.</p> | | |
| <p>Минимална површина која на парцели мора остати слободна, односно уређена и озелењена, је:</p> | за породично становање | 40% |
| | за рурално становање | 30% |
| | за викенд становање | 50% |
| | за мешовите намене | 30% |
| <p>Економски објекти су:</p> | <p>Сточне стаје (живинарници, свињци, говедарници, овчарници, козарници) , испусти за стоку, ђубришне јаме - ђубришта, и др;</p> | |
| | <p>Уз стамбени објекат: летња кухиња, млекара, санитарни пропусник, магацини хране за сопствену употребу и др;</p> | |
| | <p>Пушнице, сушнице, кош, амбар, надстрешница за машине и возила, магацини хране и објекти намењени исхрани стоке и др.</p> | |
| | <p>Међусобно растојање стамбеног објекта и сточне стаје је 15,00 m.</p> | |
| | <p>Ђубриште и W C могу бити удаљени од стамбеног објекта, бунара, односно живог извора воде најмање 20,00 m, и то само на нижој коти.</p> | |
| | <p>Међусобна растојања економских објекта зависе од организације економског дворишта, с тим да се прљави објекти могу постављати само низ ветар у односу на чисте објекте.</p> | |
| <p>Помоћни објекти</p> | <p>Уколико при изградњи објекта, парцела није искоришћена до максималног степена изграђености односно степена заузетости, може се градити и други објекат до потпуног искоришћења парцеле у границама дозвољених индекса.</p> | |
| | <p>Помоћни објекти могу се градити на парцели уз услов да њихови габарити улазе у обрачун индекса изграђености и заузетости и у складу са прописаним одстојањима.</p> | |
| | <p>Помоћни објекти могу бити спратности П+0, у дворишном простору иза главног објекта и на удаљености од минимално 1,5 m од међе.</p> | |

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 3,00 m. Хоризонтална пројекција испада поставља се у односу на грађевинску, односно регулациону линију.

| грађевински елементи | |
|---|---|
| на нивоу приземља могу прећи грађевинску, односно регулациону линију (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада), и то: | <ul style="list-style-type: none"> • транспарентне браварске конзолне надстрешнице у зони приземне етаже - 2,00 m по целој ширини објекта са висином изнад 3,00 m; |

| грађевински елементи | |
|--|--|
| (еркери, дократи, балкони, улазне надстрешнице са и без стубова, надстрешнице и сл.) на нивоу првог спрата могу да пређу грађевинску линију (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада), и то: | <ul style="list-style-type: none"> • на делу објекта према предњем дворишту - 1,20 m, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 50% уличне фасаде изнад приземља; |
| | <ul style="list-style-type: none"> • 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; |
| | <ul style="list-style-type: none"> • 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; |
| | <ul style="list-style-type: none"> • на делу објекта према задњем дворишту (најмањег растојања од стражње линије суседне грађевинске парцеле од 5,00 m) - 1,20 m, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 30% стражње фасаде изнад приземља. |

| ограђивање |
|---|
| Грађевинске парцеле могу се ограђивати зиданом оградом до висине од 0,90 m (рачунајући од коте тротоара) или транспарентном оградом до висине од 1,40 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 одређује надлежни општински орган. |
| 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 1,40 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 1,40 m, која се поставља према катастарском плану и операту, тако да стубови ограде буду на |

земљишту власника оградe.

Врата и капије на уличној оградe не могу се отворати ван регулационе линије.

Услови и начин обезбеђивања приступа парцели и простора за паркирање возила

| | | |
|--------------------------------------|--|--|
| Излаз на јавну саобраћајницу | Грађевинска парцела мора имати трајно обезбеђен приступ на јавну саобраћајницу. | |
| | Ако се грађевинска парцела не ослања директно на јавну саобраћајницу, њена веза са јавном саобраћајницом се остварује преко приступног пута, минималне ширине, за: | 3,5 m |
| | стамбени објекат | |
| | Ако се приступни пут користи за повезивање две или више грађевинских парцела са јавном саобраћајницом, формира се као посебна парцела. | |
| Паркирање и гаражирање возила | Паркирање и гаражирање возила је обавезно у оквиру сопствене грађевинске парцеле, изван површине јавног пута у односу: | једно паркинг место (пм)/једна стамбена јединица |
| | код породичног становања | |
| | Возила могу бити паркирана или гаражирана у објекту или на парцели. | |
| | Приступ парцели мора бити обезбеђен пролазом минималне ширине 3,5 m, а уколико је прилазни пут дужи од 20 m пролаз мора бити минималне ширине од 5,5 m. | |

Компатибилни садржаји и врсте објеката по планираним претежним наменама

Услугне делатности су пожељне у свим стамбеним зонама. Ограничења се односе код делатности са великим саобраћајним оптерећењем, као што су велике трговине, (мегамаркети, велетрговине грађевинским и другим материјалом); већи угоститељски објекти; магацини, складишта и сл. Овакве објекте треба лоцирати у улазно излазним зонама насеља и пословним и пословно - производним зонама. Обавезна је примена заштитних мера од буке, вибрација, аерозагађења.

Производне делатности се могу наћи у стамбеним зонама само под условом да не угрожавају становање и животну средину. Дозвољени су производња и пласман хране у обиму и на начин који не угрожава основну намену становања, оријентисани на породичну производњу са чистим технолошким процесом и потребним мерама заштите. Занатски тип производње (мањег капацитета и чисте технологије) је дозвољен у свим зонама. Потребно је овај тип производње подстицати и везивати за јединствене туристичке понуде.

КОМУНАЛНО ОПРЕМАЊЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ

- Минимални степен комуналне опремљености грађевинске парцеле подразумева:

- o приступни пут
- o организован систем водоснабдевања
- o фекалну канализацију – водонепропусне септичке јаме
- o прикључак на електроенергетску мрежу
- o прикључак на телекомуникациону мрежу

У насељима у којима не постоји канализација, отпадне воде насеља се евакуишу у **септичке јаме**. Полазиште за њихово грађење је следеће:

- септичке јаме су водонепропусни објекти који служе само за привремено одлагање отпадних вода, јер се оне морају редовно празнити црпљењем њиховог садржаја и његовим одношењем на одговарајућу локацију (у ППОВ након његове реализације). Септичке јаме се третирају само као прелазно решење за локалну санитацију на нивоу домаћинства или комплекса, до изградње канализационе мреже насеља.

- септичке јаме поставити: минимално 2,0 м од оgrade комплекса; минимално 5,0 м од објекта; минимално 10,0 м од регулационе линије; минимално 20,0 м од бунара.

- Забрањено је да се садржај септичких јама празни испуштањем у окружење (у водотоке и подземље). Стриктно је забрањено увођење отпадних вода у бунаре који су напуштени након увођења водовода у насеља.

- У септичким јамама се обавља процес анаеробног разлагања органских чврстих материја. Ове материје се распадају на дну танка стварајући гасове који се пењу на површину и носе собом фину суспензију која једним делом поново пада на дно јаме, а другим делом одлази из јаме заједно са исталоженом каналском водом. За уклањање и овог материјала препоручују се септичке јаме са две па и три коморе.

- Дубина септичке јаме треба да буде у границама 1,25-2,0 м а однос ширине према дужини да се креће од 1:2 до 1:4. За мање септичке јаме препоручује се септичка јама са 2 коморе с тим да прва комора износи 2/3 укупне запремине. Веће септичке јаме се могу градити са више комора (3-4), од којих прва захвата око 1/2 укупне запремине. Минимална запремина прве коморе треба да буде не мања од 2 м³.

- Септичке јаме треба да одговарају следећим условима:

- улив и излив, у септичкој јами ширине до 1,25 м, могу се изграђивати са цевима или у виду вертикалних преграда. Код улива и излива са фазонским комадом у виду Т-рачве, треба доњи део рачве да буде уроњен испод површине течности око 45 цм а горњи део да око 20 цм надвисује горњу површину масне коре.

- kota дна уливне цеви не сме бити испод нивоа течности у јами, нити више од 5 цм изнад нивоа.

- Брзина дотока испред јаме не сме бити већа од 1,0 м/с

- за јаме ширине веће од 1,25 м уливи и излив може бити уређен са два или више фазонских комада уз виоду Т-рачве које морај бити одозго приступачне.

- септичке јаме које се налазе у близини објекта морају по правилу бити покривене бетонском плочом, док се оне које су удаљене од објекта могу изводити са лакшом покривком, али морају да буду ограђене да буду безбедне и за мање животиње.

- покривене септичке јаме треба да имају вентилацију за одвојене гасова, коју могу бити експлозивни и опасни по окружење

- прањење се обавља по потреби кад се напуне, али се не сме дозволити препуњавање и изливање у окружење.

При томе увек треба остављати мање количине садржине у циљу бржег сазревања новог наталоженог муља (мах. 20%). Материјал извађен из јаме мањих постројења одвози се цистернама до ППОВ (када буде изграђено), односно, на лагуне или поља за сушење муља.

Количина воде коју треба узети у обзир при одређивању капацитета септичких јама прорачунава се с обзиром на број становника или број и врсту санитарних уређаја односно изливних места. Минимална количина воде за поједина домаћинства која имају водовод, а нису прикључени на канализацију за отпадне воде треба да износи 150 L/становнику на дан.

- Гранично ревизионо окно извести 1,5 m унутар регулационе линије и у истом извршити каскадирање (висинска разлика чија је минимална вредност 0,6 m, а максимална 3 m). Прикључак од ревизионог силаза па до канализационе мреже извести падом од 2% до 6% управно на улични канал искључиво у правој линији без хоризонталних и вертикалних ломова.
- Ревизиона окна морају се још изградити на местима:

o где се спајају главни хоризонтални одводници са вертикалним; - ако је вертикални одводник од тога места удаљен више од 1 m; на местима где су каскаде; на местима где се мења правац одводника који спроводи фекалну воду; и код правих одводника на растојању највише 24 m за Ø150 mm.

o сливници, нужници и остали објекти који леже испод висине до које се може пружити успор из уличне канализације, могу се спојити са каналом ако одговарајући спојни канал од тих објеката има аутоматске или ручне затвараче; o где год је могуће избегавати вертикалне спроводнике са уливима и сифонима у спољним, хладним зидовима.

- Отвори на решеткама сливника могу бити на највећим размацама ребара од 15 mm;
- резервоари за лед, рибу и тсл., не смеју бити директно спојени са канализацијом;

o на сваком имању морају бити везани на канализацију најмање по један сливник у дворишту и по један олућњак; o прикључење дренажних

вода од објекта извршити преко таложнице за контролу и одржавање пре граничног ревизионог силаза;

- прикључење гаража, сервиса и других објеката, који испуштају воде са садржајем уља, масти, бензина и др., вршити преко таложника и сепаратора масти и уља; ○ у деловима где је канализација извршена по сепарационој систему забрањено је увођење атмосферске воде у одводнике канализације за отпадне воде.

5. Услови изградње објекта и уређења парцеле

5.1 Подаци о планираном објекту

- Врста објекта : реконструкција постојећег складишног објекта
- Намена објекта : Специјализовано складиште.
- Укупна површина парцеле/парцела : 2627.00 м²
- Величина објекта : габарит оријентационо 9,74x15,2 м складиште са административним простором.
- На предметној парцели изведено је 10 објеката и сви су узети у обзир приликом одређивања урбанистичких коефицијената.

Површина под објектима : површина под постојећим објектима свим : 595,00 м²

површина под објектом за реконструкцију : 148,00 м²

БРГП : постојећи објекти сви : 595,00 м²

Планирана реконструкција објеката 8 и 9 : 148,00 м²

НЕТО површина постојећих објеката 8 и 9 за реконструкцију : 134,65 м²

НЕТО површина планираног објекта : 134,90 м².

- Спратност планираног објекта : П+0,
- Положај објекта на парцели : према графичком прилогу Ситуација из пројектне документације (Идејно решење) и КТ плану, а све у оквиру већ дефинисаних грађевинских линија постојећег објекта са ознакама 8 и 9 по катастру који представљају објекте специјализовано складиште затворено са најмање три стране зидовима или преградама спратности П+0 и за које је издата употребна дозвола.
- Висина објекта : од 5,26 м до максимално 6,25 м мерено од коте готовог пода приземља, у зависности од потребе складиштења.
- Облик крова, кровне равни : обавезно коси у нагибу 8%
- Врста кровног покривача : нема посебних захтева, према ИДР – TR lim 40/240 sa filcom.
- Обрада фасаде : према ИДР.
- Снегобрани и олуци : обавезно постављање уз услов да стрехе не смеју прелазити на суседну парцелу, нити се падавине са кровних равни могу сливати на суседне парцеле.
- Приступ објекту : приступ је директан са некатегорисаног пута, ул.Трешњичка.
- 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 и законским одредбама за ту врсту објекта

5.2 Урбанистички показатељи

- Индекс заузетости : 22,65 % (< 30% планом је максимално дозвољен индекс 30%, а са економским објектима до 60%)

- Индекс изграђености : 0,23 (< 0,8 Правилником о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу ("Сл. гласник РС", бр. 22/2015) максимално дозвољено за сеоске зоне коефицијент - 0,8)

5.3 Услови уређења парцеле

- Слободне површине затравити и озеленити уз примену садног материјала који не спречава природно проветравање простора. Идејним решењем је планирано партерно уређење 22,65 % уређене зелене површине.

- 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.

- За паркирање путничких аутомобила обезбедити довољан број паркинг места по минималном стандарду за производни, магацински и индустријски објекат и то 1ПМ/на 200м² корисног простора и обавезно обезбедити простор за смештај теретних возила. У овом случају је потребно обезбедити 1. паркинг место за планирану реконструкцију у постојећим габаритима.

Места за смештај возила и простор за маневрисање возила приликом уласка/изласка на места за смештај, 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.

6. Услови за прикључење на инфраструктуру

Саобраћајни приступ – предметна локација има директан приступ са кат. парцеле бр.1062 КО Тврдићи која представља некатегорисани пут, ул.Трешњичка.

Водовод и канализација –не предвиђа се идејним решењем .

Електроенергетска мрежа – на основу Идејног решења користи се постојећи прикључак.

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

Увидом у Идејно решење констатовано је да на локацији непостоје објекти које је потребно уклонити ради планиране реконструкције.

8. Промена намене пољопривредног земљишта

Кат. парцела 942 КО Тврдићи, у делу парцеле у површини од 1958 м2 по култури и класи води се као воћњак 4.класе тј. пољопривредно земљиште, а остали делови су под објектима и манипулативним површинама. Минимална површина парцеле износи 800 м2. За површину под објектима од укупно 595 м2, са заузетошћу од 60 %, потребна је парцела од 952 м2. Од укупне површине одузета је површина под објектима и површина од 74 м2 која се у катастру већ води као земљиште уз зграду и други објекат. Извршити промену намене пољопривредног у грађевинско земљиште за површину од 283 м2.

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

9. Посебни услови

Нема посебних услова

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 катастарску парцелу за коју је поднет захтев.

11. Обавезе инвеститора

- Захтев за издавање грађевинске дозволе предати искључиво у електронској форми, а све у складу са Правилником о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем ("Службени гласник РС" бр.68/2019) којим је ближе прописан поступак спровођења обједињене процедуре. Сви поступци у оквиру Обједињене процедуре обављају се искључиво кроз Централни информациони систем (ЦИС) који представља систем за електронско поступање у оквиру обједињене процедуре и могуће му је приступити преко веб странице: <https://сеор.apr.gov.rs/eregistrationportal/>. Обједињена процедура, односно одређене фазе обједињене процедуре покрећу се пред надлежним органом попуњавањем одговарајућег захтева, односно пријаве кроз ЦИС, који се потписује квалификованим електронским потписом.
- Уз захтев за издавање грађевинске дозволе подноси се документација сачињена у складу са Правилником о садржини, начину и поступку израде и начин вршења контроле техничке документације према класи и намени објекта (Сл.гл.РС бр.73/2019) и доказ о власништву.

12. 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.

11. Напомена

Саставни део издатих локацијских услова је Идејно решење за специјализовано складиште затворено са најмање три стране зидовима или преградама спратност П+0, кат. парцели бр.942 КО Тврдићи, број техничке документације 01/2022-ИДР, Чајетина, урађено од стране „GITERING PRO“d.o.o., ул.Светосавска бр.14, Чајетина.

Обрадила : Д. Стефановић дипл.инж.арх.

Руководилац,

Нада Красић, дпп

ЛОКАЦИЈСКИ УСЛОВИ

ЗА ИЗГРАДЊУ ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА, СПЕЦИЈАЛИЗОВАНО СКЛАДИШТЕ ЗАТВОРЕНО СА НАЈМАЊЕ ТРИ СТРАНЕ ЗИДОВИМА ИЛИ
ПРЕГРАДАМА спратности П+0

на кат. парцели бр.942 КО Тврдићи



Одељење за урбанизам, грађевинарство,

стамбено-комуналне послове и

заштиту животне средине

03 број 350-33/2022

ROP-POZ-2807-LOC-1/2022

25.02.2022.год.