

РЕПУБЛИКА СРБИЈА ГРАД УЖИЦЕ
ГРАДСКА УПРАВА ЗА УРБАНИЗАМ,
ИЗГРАДЊУ И ИМОВИНСКО-ПРАВНЕ ПОСЛОВЕ
Одељење за спровођење планова и изградњу
Број ROP-UZI-17285-LOCA-9/2023
VI број 353-528/23-VI
13.10.2023.године У ж и ц е

Градска управа за урбанизам, изградњу и имовинско-правне послове, Одељење за спровођење планова и изградњу, Града Ужица, поступајући по захтеву за издавање локацијских услова за доградњу и пренамену таванског простора у стамбени у улици Жичка 35, Ужице, КП 9198 КО Ужице, стамбеног објекта са два стана, инвеститор Стеван Јоксимовић, [REDACTED], [REDACTED], поднетом преко пуномоћника Јасмине Мухандес, [REDACTED], на основу чл. 53а Закона о планирању и изградњи ("Сл. Гласник РС" број 72/2009, 81/2009 - испр., 64/2010 - одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - одлука УС, 50/2013 - одлука УС, 54/2013 - решење УС, 98/2013 - одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/20187, 31/2019, 37/2019, 9/2020, 52/2021 и 62/2023), Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем ("Сл. гласник РС", број 68/2019), Уредбе о локацијским условима ("Сл. гласник РС", број 115/2020) издаје:

ИЗМЕНУ ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА

за доградњу и пренамену таванског простора у стамбени на кат. парцели бр. 9198 КО Ужице,
Улица Жичка бр. 35, Ужице, Град Ужице

1. Број катастарске парцеле:

Кат. парцеле бр 9198 КО Ужице, Ул. Жичка бр. 35, Ужице, Град Ужице;

2. Површина катастарске парцеле: 226,0m²;

3. Класа и намена објекта: Према Правилнику о класификацији објеката ("Сл. гласник РС", бр. 22/2015):

Категорија: Б, Класа 112121 – 100,00%, Стамбене зграде са два или више станова, Куће у низу, повезане зидом, или низ кућа спојених терасама (на стрмини), са два стана до 2.000 m² и П+4+Пк (ПС);

4. Бруто површина објекта који се дограђује и којем се мења намена простора: **ПОСТОЈЕЋЕ БРГП:**

ПРИЗЕМЉЕ: 177,79 m²;

СПРАТ: 180,40 m²;

НОВО БРГП:

ПРИЗЕМЉЕ: 177,79 m²;

СПРАТ: 180,40 m²;

ПОТКРОВЉЕ: 132,47 m².

5. Правила уређења и грађења за зону у којој се предметне парцеле налазе:

Плански документ који се примењује за предметну локацију је:

План генералне регулације "Ужице – централни део" I фаза, („Службени лист Града Ужица“ број 9/15,21/15 и 4/16);

Предметни објекат ужива претходну заштиту обзиром да је предметни објекат **евидентирани објекат**, објекти који су проглашени за НКД, за које је неопходно прибавити детаљне услове Службе заштите.

За било какву интервенцију на објекту, који је проглашен за НКД, Планом је предвиђена обавезна разрада урбанистичким пројектом за потребе издавања локацијских услова.

За предметну локацију Ова управа је потврдила урбанистички пројекат број: VI број 350-32/21 од 05.05.2021. године.

Целина, односно зона:

Зона 1- Зона градског центра; Подзона У 1.1. Блок 29;

Намена земљишта:

Вишепородично становање са комерцијалним делатностима.

Регулациона линија: - јесте линија која раздваја површину одређене јавне намене од површина предвиђених за друге јавне и остале намене.

Регулација – Регулациона линија 1: регулациона линија која се поклапа са делом границе катастарске парцеле која је уједно и део хоризонталне пројекције габарита постојећих објеката. У појединим случајевима, постоје извесна одступања између координата детаљних тачака из Дигиталног катастарског премера и података из ситуационих планова, који представљају фактичко стање на терену. Обзиром да

се План израђује на подлогама са неовереним топографским подацима, тачне координате преломних тачака регулационе линије 1 се могу успоставити на основу овереног топографско-катастарског плана, а кроз израду локацијских услова или кроз израду урбанистичко-техничких докумената за спровођење планских докумената, у складу са дозвољеним одступањима у поступку израде ДКП-а.

Грађевинска линија: линија до које је дозвољено грађење габарита објекта. Одређује положај објекта у односу на регулациону линију и дефинисана је координатама или удаљењем од осовине, коловоза или регулационе линије.

Грађевинска линија 2: грађевинска линија која се поклапа са границом катастарске парцеле, која представља постојећу регулациону линију. Планом су дефинисане координате преломних тачака ГЛ 2 само у случају када уједно представљају и преломне тачке ГЛ 3. Обзиром да се План израђује на подлогама са неовереним топографским подацима, тачне координате преломних тачака грађевинске линије 1 се могу успоставити на основу овереног топографско- катастарског плана, а кроз израду локацијских услова или кроз израду урбанистичко-техничких докумената за спровођење планских докумената, у складу са дозвољеним одступањима у поступку израде ДКП-а.

Грађевинска линија 3: планирана грађевинска линија која је дефинисана координатама преломних тачака. Обзиром да се План израђује на подлогама са неовереним топографским подацима, тачне координате преломних тачака грађевинске линије 3, које су уједно и преломне тачке ГЛ 1 или ГЛ 2, могу се кориговати на основу овереног топографско-катастарског плана, а кроз израду локацијских услова или кроз израду урбанистичко-техничких докумената за спровођење планских докумената, у складу са дозвољеним одступањима у поступку израде ДКП-а.

ЕТАЖА - јесте било који ниво у објекту. Максималне спратне висине етаже (од готовог пода до готовог пода) за обрачун висине објекта износе:

- за стамбене етаже - 3,10 m;
- за пословне етаже - 4,00 m;

- изузетно, приликом обезбеђења колског приступа интервентних возила кроз објекат, макс. чиста спратна висина етаже (од готовог пода до финално обрађеног плафона) приземља износи 4,50 m;
- за стамбене етаже са нивоом галерије – 5,20 m;
- за пословне етаже са нивоом галерије – 5,80 m.

НАДЗЕМНА ЕТАЖА ОБЈЕКТА - (за обрачун коефицијента изграђености "Ии"): је приземље и све етаже изнад њега;

ПРИЗЕМЉЕ (П) - је прва надземна етажа у објекту, са КП (кота пода приземља)

±1,20 m, у односу на КОмакс.;

СПРАТ - је ниво у згради који се налази изнад приземља, а испод кровне конструкције, поткровља или тавана;

ПОТКРОВЉЕ (ПК) - је завршна етажа у објекту, изнад међуспратне конструкције последњег спрата и кровне конструкције објекта, са назитком на ободним зидовима, до максимума од 1,60 m, рачунајући од коте финално обрађеног пода поткровне етаже, до тачке прелома кровне косине. Осветљавање и проветравање поткровља могуће је остварити косим и вертикалним кровним прозорима, као и кровним бацама.

ТАВАН - је простор у објекту испод косе кровне конструкције, а изнад задње међуспратне конструкције, без назитка, без намене, са минималним отворима за осветљење и проветравање. Таван може имати отворе на забатном зиду или у косини крова, али само за потребе неопходног вентилирања и минималног осветљења. Површина свих отвора не сме бити већа од 3,0 m², на 100 m² површине тавана. На тавану није допуштено извођење баца, балкона и лођа.

ГАЛЕРИЈА (Г) - је ниво у оквиру етаже у којој је заступљено становање или пословање. Галерија се не може сматрати нити претворити у етаж, али се њена површина укључује приликом рачунања индекса изграђености.

БРУТО РАЗВИЈЕНА ГРАЂЕВИНСКА ПОВРШИНА ОБЈЕКТА (БРГП за

обрачун "Ии") - јесте збир површина свих надземних етажа објекта, мерених у нивоу подова свих делова објекта - спољне мере ободних зидова (са облогама,

парапетима и оградама). Приликом обрачуна индекса изграђености "Ии" у БТГП се урачунава, према закључку из Извештаја Комисије за планове, и:

- бруто грађевинска површина галерије;
- само прва етажа испод приземља, у то 50% од бруто развијене грађевинске површине етаже, ако је укупана својим волуменом мање од 50%.

Приликом обрачуна индекса изграђености "Ии" у БРГП не урачунава се: гаража - ако није дефинисана као надземна етажа;

површина базена, стакленика и зимских башти, у оквиру парцела породичног становања.

ПОВРШИНА ПОД ОБЈЕКТОМ - је површина одређена хоризонталном пројекцијом габарита објекта на замишљену хоризонталну раван терена;

ИНДЕКС ИЗГРАЂЕНОСТИ ПАРЦЕЛЕ "Ии" - јесте однос (количник) бруто развијене грађевинске површине изграђеног или планираног објекта и укупне површине грађевинске парцеле;

ИНДЕКС ЗАУЗЕТОСТИ ПАРЦЕЛЕ "Из" - јесте однос габарита хоризонталне пројекције изграђеног или планираног објекта (површине под објектом) и укупне површине грађевинске парцеле, изражен у процентима;

Објекат може бити **слободностојећи** - објекат чије грађевинске линије габарита не додирују бочне и задњу границу суседних грађевинских парцела; **објекат у низу** - двојно узидани објекат чије се бочне грађевинске линије габарита објекта поклапају са бочним границама парцеле ка суседима за које се "лепе" (удаљене за половину ширине дилатације од бочне границе парцеле ка суседима за које се "лепе"); **двојни објекат** - је објекат, који се може градити: на једној грађевинској парцели - примењују се правила за слободностојећи објекат или на две грађевинске парцеле - примењују се правила за први и последњи објекат у низу.

У случају нове изградње на парцели обавезно је постављање објекта на грађевинске линије према графичком прилогу бр.6 - урбанистичка регулација. Ово правило се примењује и за доградњу постојећих објеката, уколико је Планом омогућена доградња објеката. Хоризонтална и вертикална регулација дограђеног дела објекта мора бити у складу са правилима из Плана.

Прописана растојања се односе на удаљења од габарита објекта (геометријско тело у оквиру кога се може уписати објекат) до границе међе или габарита суседних објеката.

Удаљеност објекта, под условом да наспрамне фасаде објеката немају отворе (или имају отворе на помоћним просторијама стамбеног или пословног простора и заједничке просторије у вишепородичном објекту), износи:

- растојање габарита објекта од бочних граница парцеле: 0 m или мин. 2.5 m;
- растојање габарита објекта од бочног суседног објекта: 0 m или мин. 4.0 m;

Отвори на наспрамним фасадама објеката су дозвољени, под условом да је удаљеност објекта:

- од бочних граница парцеле: мин. $1/6$ висине објекта;
- од бочног суседног објекта: мин. $1/4$ висине вишег објекта;

Минимална удаљеност мора се поштовати без обзира на сагласност власника суседног објекта. Изузетак је дозвољен у случају:

ако објекат на суседној парцели нема отворе на бочној фасади и постављен је ближе заједничкој међи од прописаних удаљења, дозвољено је објекат поставити ближе суседном, али не ближе заједничкој бочној граници од прописаног растојања.

ВЕРТИКАЛНА РЕГУЛАЦИЈА

-кота објекта КО - је тачка пресека фасадне равни објекта и финално обрађеног терена. Финално обрађени терен може бити денивелисан максимално ± 1.20 m у односу на коту терена пре изградње;

-кота објекта КО_{мин} - је најнижа тачка пресека фасадне равни објекта и финално обрађеног терена;

-кота објекта КО_{мах} - је највиша тачка пресека фасадне равни објекта и финално обрађеног терена.

- средња кота објекта –средња вредност између КО_{мин} и КО мац, према закључку из Извештаја Комисије за планове;

За веће објекте и сложене структуре кота објекта се утврђује за сваку целину; висина објекта - је растојање од средње коте објекта до највише тачке слемена (код објеката са косим кровом), односно до највише тачке венца објекта (код објеката са равним кровом). Уколико зид грађевине надвисује слеме крова, висина грађевине се мери до највише тачке тог зида. За веће објекте и сложене структуре, средња кота

објекта (и висина објекта), се утврђује за сваку целину. За објекте који се граде на стрмом терену, средња кота (и висина), може се одређивати за посебне делове објеката који имају различите висине венца или слемена.

Висина новопланираних објеката у уличним фронтима: износи максимално 1 или 1.5 ширину растојања између регулационих линија или грађевинских линија у случају да се не поклапају са регулационим линијама: **однос између растојања грађевинских линија наспрамних објеката уличног фронта и висине објекта износи : 1:1.5 у граници градског центра** и 1:1 ван границе градског центра. У случају да се објекат налази на углу блока, висине делова објекта се усклађују са дефинисаним односом између ширине растојања између регулационих линија или грађевинских линија у случају да се не поклапају са регулационим линијама, чији фронт формирају.

Висина објекта може бити већа (али не већа од максималне прописане за блок), уколико се спрат (или спратови) повуку на грађевинску линију б, под условом да растојање грађевинских линија на свакој етажи не прелази прописан однос између висине објекта и растојања регулационих линија или грађевинских линија у случају да се не поклапају са регулационим линијама. На пример: висина објекта у уличном фронту градског центра, у коме је растојање између грађевинских линија 10м, може бити максимално 15м, тј. 5 надземних етажа. Повлачењем следеће, шесте надземне етаже (висина објекта око 18м), на удаљење које обезбеђује минимално растојање грађевинских линија на тој етажи 12м, омогућава реализацију

објекта поштујући прописани однос од 1:1.5). Изнад повученог спрата може се изградити искључиво плитак кос кров.

Правила грађења на површинама претежне намене: Становање (мешовито, вишепородично, породично) и комерцијалне делатности (секундарна и терцијарна продукција):

-Минимална површина грађевинске парцеле је 150,0 m² и ширине у уличном фронту 6,0 m, и мора имати приступ на јавну саобраћајницу.

- растојање габарита објекта од бочних граница парцеле: 0 m или мин. 2.5 m;
- растојање габарита објекта од бочног суседног објекта: 0 m или мин. 4.0 m; Отвори на наспрамним фасадама објеката су дозвољени, под условом да је удаљеност објекта:
- од бочних граница парцеле: мин. 1/6 висине објекта;
- од бочног суседног објекта: мин. 1/4 висине вишег објекта;
- максимални индекс изграђености "Ии": 3.2;
- максимална спратност објекта: 6 надземних етажа;

Минимална удаљеност мора се поштовати без обзира на сагласност власника суседног објекта. Изузетак је дозвољен у случају: ако објекат на суседној парцели нема отворе на бочној фасади и постављен је ближе заједничкој међи од прописаних удаљења, дозвољено је објекат поставити ближе суседном, али не ближе заједничкој бочној граници од прописаног растојања.

УРБАНИСТИЧКА ПРАВИЛА ЗА БЛОКОВЕ:

На објектима који имају споменичке вредности, и који су обележени на граф. прилогу 4, утврђен је други степен заштите, који подразумева извођење санације, адаптације, рестаурације или враћања у првобитно стање, у свему према условима датим од надлежне Службе заштите. Помоћне објекте по дубини парцела могуће је рушити а изградња нових се може изводити према условима надлежне Службе заштите (према закључку из Извештаја Комисије за планове).

На неизграђеним парцелама, или деловима парцела, објекте постављати на грађевинску линију, искључиво уз детаљно прецизиране услове Завода за заштиту, поштујући амбијенталне вредности целине.

претежна намена: комерцијални са вишепородичним становањем

- висина објекта : 3 надземне етаже (П+1+Пот), нови објекат не може бити виши од вишег суседног објекта.

БЛОК 28 и 29

претежна намена: вишепородично становање са комерцијалним садржајима К2:

- максимални индекс изграђености "Ии": 3.0;

- максимална спратност објеката: 5 надз.етажа;

за парцеле које имају колски прилаз са Жичке улице:

- максимални индекс изграђености "Ии": 2.8;
- максимална спратност објеката: 4 надз.етажа;

за парцеле у уличном фронту Улице Николе Пашића и планираног крака:

- максимални индекс изграђености "Ии": 3.2;
- максимална спратност објеката: 5 надз.етажа.

НАПОМЕНА 1:

Уколико бочни суседни објекат има отворе на бочној фасади, планирани објекат мора имати растојање од границе те парцеле минимално 2,50 метара и не може имати отворе ако нема растојање од границе те парцеле минимално 4,0 метра.

За све планиране пословне, пословно-стамбене и стамбене објекте обезбедити довољан број у оквиру објекта или парцеле, према стандарду - једно паркинг или гаражно место на 70.00 м² БРГП пословног простора и једно паркинг или гаражно место за 1 стамбену јединицу, (или учествовањем у изградњи јавних гаража и паркинг простора у складу са градском одлуком која регулише ову област).

Није дозвољена изградња помоћних објеката на парцели (гараже, шупе...).

Пре почетка било каквих радова потребно је спровести мере обезбеђења суседних објеката;

Подаци о објекту – који је предмет доградње и промене намене:

ПОСТОЈЕЋЕ:

Габарит постојеће куће у низу за становање је релативно правиланог облика у оквиру габарита :

ПРИЗЕМЉЕ: (16,27 m x 11,78 m) = 177,79 m²;

СПРАТ: (16,27 m x 11,78 m) = 180,40 m²;

НОВО:

ПРИЗЕМЉЕ: (16,27 m x 11,78 m) = 177,79 m²;

СПРАТ: (16,27 m x 11,78 m) = 180,40 m²;

ПОТКРОВЉЕ: (9,88 x 11,91) + (3,22 x 4,44) = 132,47 m².

6. Услови за пројектовање и прикључење на комуналну, саобраћајну и другу инфраструктуру:

1 - Услови за пројектовање и прикључење за потребе издавања локацијских услова за доградњу и промену таванског простора у стамбени, на кат. парцели бр. 9198 КО Ужице, Ул. Жичка бр.35, Општина Ужице, број услова: 2540400-Д09.15.-389120/2-23 од 05.09.2023. године које је издао ОДС "ЕПС ДИСТРИБУЦИЈА" Београд, огранак Електродистрибуција Ужице, Ул. Момчила Тешића бр.13.

Уз услове за пројектовање и прикључење достављен је и Уговор о пружању услуге за прикључење на систем електричне енергије број уговора: 2540400-Д-09.15.-389120/3-23-UGP од 06.09.2023. године које је издао ОДС "ЕПС ДИСТРИБУЦИЈА" Београд, огранак Електродистрибуција Ужице, Ул. Момчила Тешића бр.13.

2 – Технички услови за пројектовање и прикључење објекта на мрежу дистрибутивног гасовода, заштиту постојеће инфраструктуре при планираној доградњи и пренамени таванског простора у стамбени, број услова 1429-08/2023 од 23.08.2023. године, које је издао Ужице Гас, Првомајска бб, 31208 Севојно

3 – Технички услови за пројектовање и прикључење објекта на телекомуникациону мрежу и заштиту постојеће инфраструктуре при планираној изградњи, број услова 359575/3-2023 ДР од 28.08.2023. године, које је издао ТЕЛЕКОМ Србија АД, Таковска 2, Београд

4 - Технички услови за пројектовање и прикључење за потребе издавања локацијских услова за доградњу и промену намене таванског простора у станбени, на кат. парцели бр. 9198 КО Ужице, Ул. Жичка бр.35, Општина Ужице, број услова: 03-1102/2 од 24.08.2023. године које је издао ЈКП "ВОДОВОД" Ужице, Ул. Хероја Луна број 2, Ужице.

5 - Услови за пројектовање и прикључење на градску саобраћајну мрежу за потребе издавања локацијских услова за доградњу и промену намене таванског простора у стамбени, на кат. парцели бр. 9198 КО Ужице, Ул. Жичка бр.35, Општина Ужице, број услова: 09-1204/1 од 22.08.2023. године које је издао "УЖИЦЕ РАЗВОЈ Ужице" у Ужицу, Ул. Вуколе Дабића бр.1-3.

6 - Услови за пројектовање и прикључење на градску мрежу атмосферске канализације за потребе издавања локацијских услова за доградњу и промену намене таванског простора у стамбени, на кат. парцели бр. 9198 КО Ужице, Ул. Жичка бр.35, Општина Ужице, број услова: 09-1203/1 од 25.08.2023. године које је издао "УЖИЦЕ РАЗВОЈ Ужице" у Ужицу, Ул. Вуколе Дабића бр.1-3.

7 – Технички услови за евакуацију комуналног отпада за потребе издавања локацијских услова на КП 9198 КО Ужице број 09-772/2-2023 од 29.08.2023. године

7. ПОСЕБНИ УСЛОВИ:

Мере техничке заштите за потребе издавања локацијских услова за доградњу и промену намене куће у низу за становање, на кат. парцели бр. **9198 КО Ужице, Ул. Жичка бр.35**, Општина Ужице, број услова: 1148/2 од 19.09.2023. године које је издао Завод за заштиту споменика културе Краљево, 36000 Краљево, Ул. Цара Лазара бр.4.

8. Подаци о постојећим објектима на предметној кат. парцели које је потребно уклонити пре грађења новопланираног објекта: /

Измена Локацијских услова важи две године од дана издавања или до истека важења грађевинске дозволе издате у складу са тим условима, за катастарску парцелу за коју је поднет захтев.

НАПОМЕНА:

Локацијски услови нису основ за издавање грађевинске дозволе.

Захтев за издавање грађевинске дозволе подноси се овом Одељењу у складу са чл. 135 Закона о планирању и изградњи ("Сл. Гласник РС" број 72/2009, 81/2009 - испр., 64/2010 - одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - одлука УС, 50/2013 - одлука УС, 54/2013 - решење УС, 98/2013 - одлука УС, 132/2014, 145/2014 и 83/2018).

Издавањем ове измене локацијских услова, локацијски услови бр. ROP-UZI-17285-LOC-1/2023 наш бр. VI број 353-528/23-VI од 05.07.2021.г. престају да важе.

ПΟΥКА О ПРАВНОМ СРЕДСТВУ: На издате локацијске услове може се изјавити приговор градском већу у року од три дана од дана достављања локацијских услова. Приговор се предаје Градској управи Града Ужица непосредно, или преко поште препоручено са таксом у износу од 430,00 динара, уплатом на рачун Града Ужица број 840-742241843-03, модел 97, позив на број 89100, сходно тарифном броју 3. Одлуке о локалним административним таксама ("Сл. лист Општине Ужице", број 3-07) и Решењу о усклађивању тарифе локалних административних такси Града Ужица ("Сл. лист Града Ужица" бр. 37-1/14).

Обрадио Бојан Тешић, диа

Начелник управе
Владимир М.Савић