

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
ГРАД УЖИЦЕ
ГРАДСКА УПРАВА ЗА УРБАНИЗАМ, ИЗГРАДЊУ
И ИМОВИНСКО-ПРАВНЕ ПОСЛОВЕ
Одељење за спровођење планова и изградњу
Број ROP-UZI-33249-LOC-1/2023
VI број 353-706/23-VI
21.12.2023.године
Ужице

Градска управа за урбанизам, изградњу и имовинско-правне послове, Одељење за спровођење планова и изградњу, Града Ужице, поступајући по захтеву за издавање локацијских услова ROP-UZI-33249-LOC-1/2023, наш заводни број 353-706/23-02 за изградњу стамбене зграде са једним станом на кат. парцели бр. 1409/3 КО Дријетањ, потес Крњевина, град Ужице, инвеститора Цвејовић Душице, [REDACTED], [REDACTED], поднетог преко пуномоћника Ацо Боровић ПР Биро за пројектовање и консалтинг Агенција АН Боровић Ивањица, [REDACTED], одговорно лице Ацо Боровић [REDACTED], [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 96/2023), Уредбе о локацијским условима ("Сл. гласник РС", број 87/2023) издаје:

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ
за изградњу стамбене зграде са једним станом
на кат. парцели бр. 1409/3 КО Дријетањ, град Ужице

Нашој управи је достављен захтев за издавање локацијских услова број ROP-UZI-33249-LOC-1/2023 наш бр. VI број 353-706/23-02 од 09.10.2023.г. ради издавања локацијских услова. У приложеном идејном решењу - главна свеска са пројектом архитектуре за стамбену зграду са једним станом на КП 1409/3 КО Дријетањ, Ужице.

1. Број катастарске парцеле:

Кат. парцела бр. 1409/3 КО Дријетањ, Ужице.

2. Површина катастарске парцеле: 544m².

3. Класа и намена објекта

Класификациони број објекта: 111011

Учешће у укупној површини објекта: 100 %

Категорија: А

Издвојене куће за становање или повремени боравак, као што су породичне куће, виле, викендице, летњиковци, планинске колибе, ловачке куће до 400m² и П+1+Пк (ПС)

4. Бруто површина објекта:

Бруто површина свих надземних и подземних етажа:

Укупно: 121,30 m²

5. Правила грађења

Општа правила

- идентитет шире контактне зоне градског центра дефинише породично становање, као примарни начин коришћења простора;
- остали садржаји на просторима у којима је становање претежна намена искључиво су заступљени као пратећи са процентуалним учешћем у укупној БРГП до 21%:
 - централне функције Ц1 - терцијарне делатности (комерцијални садржаји): трговина, финансијско, банкарско, агенцијско и управно пословање, занати и услуге. У овој зони нису детерминисани могући садржаји у оквиру централних функција. У случају формирања парцеле за изградњу објекта искључиво комерцијалне намене Ц1, минимална површина парцеле је 500m², на који се примењују урбанистички параметри прописани за ту подзону;
 - централне функције Ц2 - терцијарне делатности (комерцијални садржаји): трговина, угоститељство, финансијско, банкарско, агенцијско и управно пословање, "чисти" занати и услуге. У случају формирања парцеле за изградњу објекта комерцијалне намене Ц2, примењују се урбанистички параметри и минимална површина парцеле прописани за ту подзону;
- секундарне делатности С2 (грађевинарство, производно занатство, складиштење, велепродајни центри) су смештене у индустријске и производне-пословне зоне. Планом је предвиђено да ова намена не може да представља ни допунску, ни пратећу намену у зонама са претежном стамбеном наменом;
- исти урбанистички параметри се примењују за изградњу објеката претежне и пратеће намене;
 - у зонама становања дозвољене делатности су: услуге, снабдевање, трговина, сервиси, обрада дрвета, метала, папира, обрада воћа, поврћа, шумских плодова и лековитог биља на занатском нивоу и капацитету, а нису дозвољене делатности прераде метала (топљење, ливење, хемијска обрада), хемијска и фармацеутска индустрија, прерада дрвета (целулозе), коже, гуме, фарме и товилишта, складиштење опасног отпада, постројења за која се по Закону издаје интегрисана дозвола и остале делатности које могу значајно угрозити квалитет и капацитет животне средине; за реализацију пројеката и делатности у зонама становања обавезна је еколошка провера, односно покретање поступка процене утицаја на животну средину;
- дозвољена је реконструкција постојеће и изградња нове саобраћајне мреже и осталих инфраструктурних система;
- на планираним површинама са претежном стамбеном наменом, поред планираних допунских и претежних намена могу се градити и: објекти јавних функција и служби, блоковско зеленило и објекти спорта и рекреације, комунална инфраструктура, саобраћајни објекти (улице, гараже, паркинзи).
- дозвољена је изградња помоћних објеката;
- на постојећим грађевинским парцелама чије су површине мање од прописаних (минималне површине 150m²), важе правила грађења прописана за подзону, уз поштовање хоризонталне регулације на парцели;
- у свим зонама, изузев становања у викенд и зони градског центра, на парцелама града Ужица могуће је градити вишепородичне објекте социјалног и приступачног становања у складу са урбанистичким параметрима предвиђеним за ту врсту објеката
- обезбедити минимално прописан број паркинг места, према нормативима за одређену намену објеката, изградњом паркинг места у оквиру објекта или у граници грађевинске парцеле;
- проценти учешћа претежне, допунске и пратеће намене су преузети из ГУП-а града Ужица, односе се на зону / блок, а приликом издавања локацијских дозвола за појединачну грађевинску парцелу, претежна намена може бити доминантнија на парцели или једина.

Подзоне шире контактне зоне градског центра у оквиру просторне целине „Бела Земља“

БЗ 3.1.

Урбанистички параметри на простору претежне намене: породично становање

- % учешћа претежне намене у укупној БРГП 51%- 89 %
- допунска намена: централне функције Ц1 и Ц2 21% до 39%
- пратећа намена: централне функције Ц1 и Ц2 11% до 19%
- у граници дела блока веће концентрације централних садржаја до 79%
- хоризонтална регулација: растојање грађ. од регул. линије макс. 6,0m
- максимални индекс изграђености “Ии” 1,2
- максимални индекс заузетости “Из” 45%
- максимална спратност објекта 3 надземне етажe
- максимална висина објекта 12m

У случају формирања парцеле за изградњу објекта искључиво комерцијалне намене Ц1, минимална површина парцеле је 500m² на коју се примењују урбанистички параметри прописани за ту подзону.

Парцела: блок породичног становања

- мин. новофор. парцела за пород. станов. и центр. функције Ц2:
 - за слободностојеће објекте 350 m²
 - за објекте у низу 300 m²
- минимална новоформирана парцела за централне функције Ц1 500 m²
- растојање објеката од бочних граница парцеле:
 - за слободностојеће објекте мин.2,5 m
 - за непрекинути низ 0 m
 - за први и последњи у низу мин.2,5 m
- растојање објеката од бочног суседног објекта:
 - за слободностојеће објекте мин.4,0 m
 - у непрекинутом низу 0 m`
 - за први и последњи у низу мин.4,0 m
- растојање габарита објеката од задње границе парцеле мин.5,0 m
- растојање габарита објеката од наспрамног објекта иза задње границе парцеле мин.8,0 m

ПОДАЦИ О ПЛАНИРАНИМ ОБЈЕКТИМА ПРЕМА ПРИЛОЖЕНОМ ИДЕЈНОМ РЕШЕЊУ:

Садржаји објеката: стамбени објекат

Тип изградње планираног објекта: слободностојећи објекат.

Број функционалних јединица:

- 1 стамбена јединица

Удаљеност планираних објеката од бочних граница парцеле: према плану.

Спратност:

- Пр + 0

Габарит објекта – разуђеног облика у максималним габаритима 14,84m x 7,04m.

Површина земљишта под објектима (заузетост): укупно 121,30m²

Преглед површина према приложеним идејном решењу:

- Укупна БРГП надземно: 121,30 m²
- Укупна БРУТО изграђена површина: 121,30 m²

- Укупна НЕТО површина: 107,74 m²
Висина објекта:
Слеме – 4,87 m / 642,07 мнв;
Кота приземља – 673,20 мнв;

Индекс заузетости парцеле "Из" остварен : 40,25%

Индекс изграђености парцеле остварен: 0,40

Процент зелених површина остварен : 59,35%.

Напомена: Према податку из Идејног решења у поплочане површине улази и површина испод објекта.

Облик крова, материјализација: сложен кров, вишеводни, 25°.

Оводњавање атмосферских вода:

Потребно је атмосферске воде са планираног објекта интерно прихватити на парцели (није допуштено усмеравати их према суседним парцелама).

Паркирање возила:

Број паркинг места димензионише се као минималан према броју корисника и то:

- за стамбене објекте 1 паркинг место по стамбеној јединици, што је идејним решењем предвиђено.

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

- ОГРАНАК ЕЛЕКТРОДИСТРИБУЦИЈА УЖИЦЕ, ROP-UIZ-33249-LOC-1-HPAP-3/2023; број 2540400-Д.09.15.-482299/2-23 од 13.11.2023.год.
- ЈКП ВОДОВОД УЖИЦЕ, ROP-UIZ-33249-LOC-1-HPAP-4/2023; број 03-1440/2 од 09.11.2023. год
- ТЕЛЕКОМ СРБИЈА, ИЈ УЖИЦЕ, ROP-UIZ-33249-LOC-1-HPAP-5/2023; број 469545/2-2023 ДР од 09.11.2023. год

7. Подаци о постојећим објектима на предметној кат. парцели према катастарским подацима:

К.п. бр. 1409/3 КО Дријетањ;

Површина: 544m²

Врста земљишта: земљште у грађевинском подручју, ливада б. класе.

У Катастру непокретности постоје евидентирани објекти на парцели.

Предметна парцела испуњава услов за грађевинску парцелу.

Напомена: У листу непокретности постоји забележба обавезе плаћања накнаде за промену намене пољопривредног земљишта.

8. Други услови у складу са посебним законом: /

Напомена:

Захтев за издавање грађевинске дозволе подноси се овом Одељењу у складу са чл. 135 и 135а Закона о планирању и изградњи.

Локацијски услови важе 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.

- Потребно је на предметној кат. парцели, изградити вишекоморну, водонепропусну

септичку јаму, чији капацитет мора бити дефинисан у складу са процењеним количинама отпадних вода предметних објеката.

- Уз захтев за издавање грађевинске дозволе потребно је доставити и доказ о промени намене земљишта (из пољопривредног у грађевинско).

Ови локацијски услови су основ за израду пројекта за грађевинску дозволу. На основу ових издатих локацијских услова не може се приступити изградњи објекта већ је потребно електронским путем, кроз ЦЕОП, прибавити грађевинску дозволу.

ПОУКА 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, електронским путем 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