



РЕПУБЛИКА СРБИЈА

**ОПШТИНА
РАЧА**

**ОПШТИНСКА
УПРАВА**

Одељење за изградњу, урбанизам

локални економски развој

и инспекцијске послове

**Број: ROP-RAC-31184-LOC-1/2022
Инт. бр: 353-78/2022-IV-02**

**Дана: 21.10.2022.
године РАЧА**

Одељење за изградњу, урбанизам, локални економски развој и инспекцијске послове Општинске управе општине Рача, поступајући по захтеву за издавање локацијских услова за изградњу стамбеног објекта на катастарским парцелама бр. **138/2, 138/3 и 301/106 све** КО Рача, који је дана 03.10.2022. године поднео инвеститор Слободан Домановић [REDACTED], преко пуномоћника Бошка Млађена [REDACTED] на основу члана 53.а) Закона о планирању и изградњи („Сл. гласник РС“, бр. 72/2009, 81/2009-испр., 64/10-одлука УС, 24/2011, 121/2012, 43/2013–одлука УС, 50/2013-одлука УС, 98/2013- одлука РС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019-др. закон, 9/2020 и 52/2021), Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре ("Сл. гласник РС" бр. 68/2019), Уредбе о локацијским условима ("Сл. гласник РС" бр.115/2020), Плана генералне регулације градског насеља Рача ("Сл. гласник општине Рача", бр. 11/2012, 14/2015) и Урбанистичког пројекта за потребе разраде блока оивиченог улицом Светог Саве, новопроектваном саобраћајницом у продужетку улице Академика Антонија Исаковића, улицом Вука Караџића (Потврда број 350-29/2021-IV-02 од 29.10.2021.године) издаје:

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

I ИЗДАЈУ СЕ локацијски услови за изградњу породичне стамбене зграде са једним станом на катастарским парцелама бр. 138/2, 138/3 и 301/106 све КО Рача.

II ПОДАЦИ О ЛОКАЦИЈИ:

Округ: Шумадијски округ
Општина: Рача
Место: Рача
Број кат. парцеле : 138/2, 138/3 и 301/106
Кат. општина: КО Рача
Улица: наставак улице Проте Матеје

Основна намена парцеле: Грађевинско земљиште за остале намене- породично становање

- Катастарске парцеле бр. **138/2, 138/3 и 301/106 све** КО Рача, се налазе према Плану генералне регулације градског насеља Рача ("Сл. гласник општине Рача", бр. 11/2012, 14/2015) у обухвату грађевинског земљишта за остале намене- породично становање и припадају грађевинској зони Ш.1- зона породичног, урбаног становања. Појединачно катастарске парцеле **138/2, 138/3, 301/106** имају приступ јавној површини-планираној саобраћајници и к.п. бр.138/2 и 138/3 испуњавају услов за грађевинску парцелу, док к.п.бр.301/106 не испуњава услов за грађевинску парцелу. Идејним решењем планирано је **формирање грађевинске парцеле спајањем ове три катастарске парцеле и планиран је приступ саобраћајници к.п.бр.301/98 К.О. Рача**, што је у складу са Планом генералне регулације градског насеља Рача ("Сл. гласник општине Рача", бр. 11/2012, 14/2015), Урбанистичким пројектом за потребе разраде блока оивиченог улицом Светог Саве, новопројектованом саобраћајницом у продужетку улице Академика Антонија Исаковића, улицом Вука Караџића (Потврда број 350-29/2021-IV-02 од 29.10.2021.године) и саобраћајно-техничким условима бр. ROP-RAC-31184-LOC-1/2022 (инт.бр. 398/2022) од 12.10.2022. године ЈП за управљање и развој инфраструктурних објеката Рача;

Пре подношења захтева за издавање употребне дозволе инвеститор је у обавези да формира грађевинску парцелу.

У поступку обједињене процедуре од Службе за катастар непокретности Рача прибављена је Копија плана за катастарске парцеле број **138/2, 138/3 и 301/106 све** КО Рача, издата под бројем 952-04-031-207202022 од 07.10.2022. године, а од Републичког геодетског завода - Одељења за катастар водова Крагујевац прибављено је Уверење из евиденције катастра водова за к.п. бр. **138/2, 138/3 и 301/106 све** КО Рача, издато под бр. 956-304- 23152/2022 од 06.10.2022. године.

Тип објекта: Слободностојећи објекат
Намена: стамбена зграда са једним станом
Категорија: А

Класификациони број: 111011 – издвојене куће за становање или повремени боравак, као што су породичне куће, виле, викендице, летњиковци, планинске колибе, ловачке куће, До 400 m² и П+1+Пк (ПС)

Врста радова: изградња објекта

Фазна изградња: једнофазна изградња

Укупна површина парцела: 995,00 m²

Укупна БРГП надземно:..... 298,73 m²

Површина земљишта под објектом/заузетост:.....171,23 m²

Укупна НЕТО површина: 245,73 m²

Укупна БРУТО површина: 298,73 m²

Индекс заузетости: 17,20 %

Индекс изграђености: 0,3 (мах 1,0)

Процент зелених површина:.....~59,5 % (мин 25%)

Спратност: П+1

Висина објекта (слеме):9,32 m (према плану мах 9 метара до коте венца)

Апсолутна висинска кота:.....под 167,80 m
.....слеме 176,22 m

Спратна висина:.....3,00 m

Материјализација фасаде: демит фасада

Материјализација крова:.....цреп

Орјентација слемена:североисток-југозапад

Нагиб крова:.....25 °

Број функционалних јединица/ број станова: 1

Положај објекта на парцели:.....према ситуационом плану ИДР-а

Грађевинска линија:.....према ситуационом плану ИДР-а

Минимално растојање од суседних бочних парцела:.....према ситуационом плану ИДР-а

Број паркинг места на парцели: 2

Предрачунска вредност радова:10.500.000,00 динара

Прикључци на инфраструктуру:

- На саобраћајну инфраструктуру: према саобраћајно-техничким условима бр. ROP-RAC-31184-LOC-1/2022 (инт.бр. 398/2022 од 11.10.2022. године- достављени кроз ЦИС 12.10.2022.године), издатих од ЈП за управљање и развој инфраструктурних објеката Рача;
- -на електродистрибутивну мрежу: према Условима за пројектовање и прикључење број 8W.1.0.0- 438618-22/3 од 14.10.2022. године, са уговором бр. . 8W.1.0.0-438618-22-УГП од 13.10.2022. године, издати од стране "ЕПС Дистрибуција" д.о.о. Београд, Огранак Електродистрибуција Крагујевац;
- - на водоводну и канализациону мрежу: према условима ЈКП „Рача“ из Раче бр.СЛ од 15.10.2022. године.
- -на гасоводну мрежу: према Условима број 06-07-11/3173 од 17.10.2022.године, издати од стране ЈП „Србијагас“ из Новог Сада.
- -на телекомуникациону мрежу: према Условима бр. 409630/3-2022 од 10.10.2022.године, издати од стране „Телеком Србија“ из Београда.

Постојећи објекти на кат. парцели које треба уклонити пре грађења: Нема

IV ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА

ПЛАНСКИ ОСНОВ: План генералне регулације градског насеља Рача („Службени гласник општине Рача“, бр. 11/12 и 14/15)

Извод из ПГР градског насеља Рача:

2. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА

2.2. Карактеристичне целине и зоне

Урбанистичке целине

III - Просторна целина “Виноградско брдо”, површине око 118,09 ha

Ова целина обухвата северни део насеља, на падинама Виноградског брда, односно подручје северозападно, северно и североисточно од центра градског насеља. У оквиру ове целине, налази се, претежно плански регулисана, породична стамбена изградња, а по рубовима целине је земљиште намењено за изградњу нових стамбених објеката. У оквиру ове целине налази се објекат јавне намене-дом здравља и два, већа комплекса јавног зеленила-део планираног парка уз поток Мићаковац и заштитно зеленило са комплексима постојећег и планираног проширења градског гробља. У оквиру породичног становања могу да се граде допунске и пратеће намене, које не угрожавају основну намену и животну средину (комерцијалне и услужне делатности, занатске делатности, јавне службе и слично). У оквиру ове целине, могуће је формирање мањег, локалног центра “Виноградско брдо”, у улици Деспота Стефана Високог, намењеног, пре свега, свакодневним потребама периферне, крајње северозападне, стамбене зоне.

Урбанистичке зоне

У оквиру просторних целина, грађевинско земљиште је подељено на карактеристичне урбанистичке зоне, који имају заједничке морфолошке особености и карактер одређен преовлађујућим садржајима. Планом су дата правила грађења за сваку типичну урбанистичку зону, која обезбеђују континуитет урбаног развоја, а за неке предвиђена је постепена трансформација, у складу са планираном наменом.

На грађевинском земљишту осталих намена, планом су дата правила грађења за следеће типичне урбанистичке зоне:

- зона породичног, урбаног становања III.1;

У оквиру грађевинског подручја, налазе се и специфичне зоне:

- зона рекреације (II.4.);
- зона комуналних намена, која обухвата простор градског гробља са заштитним појасом, као и постројење за прераду воде (III.2.);
- зона бунара/водоизворишта (IV.2.).

Грађевинско земљиште осталих намена

Грађевинско земљиште осталих намена обухвата површине намењене за становање, пословање/привређивање, развој комерцијалних делатности и сличне потребе.

Становање

Концепт развоја становања, у планском периоду, обухвата унапређење постојећих и развој нових стамбених зона.

Унапређење постојећих зона становања обухвата:

1. погушћавање постојећих зона, пре свега у центру градског насеља (доградња, надградња, реконструкција);
2. изградњу нових стамбених објеката у зонама и потезима, на периферији насеља, по принципу “заокруживања започетих зона”;
3. функционално унапређење – увођењем пратећих и допунских намена (трговина, пословање, угоститељство, занатске делатности), који ће допринети бољем функционисању стамбених зона;
4. заокруживање стамбене зоне у целину са различитим функционалним карактером, пре свега, у просторној целини “Рача – Вучић”, где се планира трансформација у зону становања комбинованог са пословањем и производним делатностима.

Предвиђено је да се функција становања, у планском подручју, одвија у оквиру:

- вишепородичног становања, у оквиру целине I “Рача-центар”, спратности објеката до П+3, односно максимално 4 надземне етажe;
- мешовитог становања (вишепородично и породично), у оквиру целине I “Рача-центар”, спратности објеката до П+2, односно максимално 3 надземне етажe, уз могућност изградње повученог спрата, као додатне надземне етажe;
- породичног, урбаног становања, у оквиру целина II “Рача-поље”, III “Виноградско брдо” и IV “Извориште”, спратности објеката до П+1+Пк;
- породичног, руралног становања, у оквиру целине VI “Доња Рача”, спратности објеката до П+1+Пк;
- становања у оквиру мешовите намене, у комбинацији са комерцијалним и производним објектима, у оквиру целине V “Рача-Вучић”, спратности до П+1+Пк.

6. Урбанистичке опште и посебне мере заштите

1. Заштита животне средине

1. Еколошка валоризација простора – функционални екозонинг

Посебне мере заштите дефинишу се са аспекта утврђивања обавеза корисника простора које се морају спроводити у поступку изградње нових и доградње постојећих објеката и комплекса, како би се унапредио квалитет животне средине на подручју Плана и увећали позитивни ефекти свеукупног развоја на стање у простору. Посебне мере заштите се прописују за просторе у границама појединачних еколошких целина, зона и појасева и обавезујуће су приликом издавања одговарајућег Акта у складу са законом. Приликом издавања еколошких целина и зона разматране су обавезујуће смернице из стратешке процене утицаја на животну средину плана вишег хијерархијског нивоа (Стратешке процене утицаја Просторног плана општине Рача).

2. Мере заштите животне средине

Заштита и унапређење животне средине на подручју Плана генералне регулације врши се кроз идентификацију главних извора загађења и дефинисања мера заштите животне средине, како би се побољшао квалитет живота на предметном подручју.

Приликом израде Стратешке процене утицаја коришћени су подаци добијени увидом у стање на терену и подаци из постојеће документације из области заштите животне средине. На тај начин извршена је идентификација могућих извора загађења на планском подручју и еколошких конфликта у простору са потенцијално негативним утицајима на стање животне средине и утврђене мере заштите животне средине како би се негативни утицаји избегли или минимизирали.

Мере за ограничавање негативних и увећање позитивних утицаја на животну средину

Опште мере заштите животне средине дефинисане су на основу потреба за заштитом у границама Плана као и на основу смерница заштите животне средине у плановима вишег хијерархијског нивоа – Просторни план општине Рача и Стратешка процена утицаја. Дефинисање општих мера заштите, представља основ за дефинисање посебних мера и њихово спровођење кроз имплементацију планског документа.

Заштита ваздуха

Опште смернице и мере заштите ваздуха:

- обавезно је урбанистичко уређивање простора – урбанистичких целина и зона у складу са мерама и условима заштите животне средине;
- гасификација планског подручја и увођење енергетске ефикасности приликом изградње објеката;
- извршити фазну реконструкцију саобраћајнице за меродавно саобраћајно оптерећење и бољу саобраћајну проточност и изместити транзитни саобраћај из градског језгра изградњом обилазница;
- извршити ремедијацију свих загађених локација (локације „историјских” загађења – brownfield локације);
- обавезно је да се формирају заштитни зелени појасеви дуж државних путева који деле подручје Плана, у зони градских и осталих насељских саобраћајница свих рангова и категорија, у складу са локацијским условима, као једноредно, вишередно линијско зеленило или линијски зелени појас, посебно према тихим зонама (зоне становања, спорта и рекреације, социјалне инфраструктуре);
- обавезно је (фазно) подизање стандарда и нивоа комуналне хигијене;

- фазна реконструкција постојећих и планирање зелених површина свих категорија, према просторним и локацијским условима;
- избор врста садног материјала прилагодити основној функцији – побољшању микроклиматских услова, заштити од штетних утицаја метеоролошких екстрема и поправљању предеоних и пејзажних вредности локације, зоне и целине (аутохтоне, брзорасуће, декоративне врста високих, средњих лишћара и четинара, жбунасте врсте и травне површине);
- подстицање чистих технологија у производним процесима;
- реконструкција постојећих и изградња планираних пројеката (објеката, технологија, инфраструктуре) потенцијалних загађивача ваздуха, могућа је уз обавезан поступак процене утицаја на животну средину;
- сви постојећи и планирани производни и други погони, који представљају изворе загађивача ваздуха у обавези су да примене најбоље доступне технике и технологије у циљу спречавања и смањена емисије штетних и опасних материја у животну средину;
- обавезан је мониторинг утицаја загађености ваздуха на здравље становништва.

2.6.5. Мере енергетске ефикасности изградње

Неопходно је спроводити мере на: подстицању примене енергетски ефикаснијих решења и технологија при грађењу објеката, коришћењу обновљивих извора енергије и градити централизовани систем грејања и хлађења.

У подручју плана треба подстицати пешачка и бицикличка кретања и смањење коришћења моторних возила, подизати улично линијско зеленило и уређивати и одржавати зелене површине.

Енергетска ефикасност изградње објеката обухвата: 1) реализацију соларних система и максимално коришћење сунчеве енергије за загревање објеката; 2) топлотну изолацију зидова, кровова, подних површина, замену/санацију прозора и врата; 3) увођење савремених система грејања и припреме санитарне топле воде (гасификацијом подручја).

3. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

2. Општа правила грађења на грађевинском земљишту осталих намена

Претежне намене површина

Организација садржаја у градском насељу, извршена је по принципу комплементарних и компатибилних активности у оквиру основних функција - јавни објекти и службе, становање, привређивање, комерцијалне делатности, спорт и рекреација и јавно зеленило, у оквиру којих се могу организовати допунске и пратеће намене.

Објекти нестамбене намене, као што су пословни, комерцијални, услужни, занатски, као и други објекти, по врсти и намени, а који нису у супротности са карактером претежне намене и чијом изградњом се не угрожавају услови становања, животна средина, ни прописани урбанистички параметри конкретног типа изграђености, могу се градити по свим зонама.

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.

Објекти јавне намене (образовање, здравствена заштита, дечја заштита и слично) могу се градити у зонама намењеним становању, као компатибилна намена.

Све намене грађевинског земљишта осталих намена су доминантне намене у зони, док се поједине парцеле могу наменити компатибилним (пратећим и допунским) наменама. На нивоу појединачних парцела у оквиру зоне, компатибилна намена може бити доминантна или једина.

Врста и намена објеката који се могу градити

1. *вишепородични стамбени објекти*, уз могућност пословања/делатности у оквиру објекта; дозвољене делатности су оне које су функционално и еколошки примерне вишепородичном становању; није дозвољено становање у сутерену, ни у приземљу оријентисаном ка регулацији; није дозвољено грађење помоћних објеката, изузев гаражних места у оквиру објекта; обавезно је поштовање свих прописа и стандарда везаних за функцију становања, односно делатности; када се намена делатности формира изнад првог спрата за стамбене функције се мора обезбедити независна степенишна вертикала; у објектима се могу налазити и јавне функције, уз обезбеђен независан улаз;
2. *породични стамбени објекти*, уз могућност пословања/делатности у оквиру објекта/или на парцели; дозвољене делатности су оне које су функционално и еколошки примерне становању; грађење помоћних објеката је дозвољено у оквиру породичног становања; обавезно је поштовање свих прописа и стандарда везаних за функцију становања, односно делатности;
3. *породични, рурални стамбени објекти*, уз могућност пословања/делатности у оквиру објекта/или на парцели; дозвољене делатности су оне које су функционално и еколошки примерне становању; грађење помоћних и економских објеката је дозвољено у оквиру породичног становања; обавезно је поштовање свих прописа и стандарда везаних за функцију становања, односно делатности, као и за лоцирање стамбених и економских објеката на парцели;
4. *услужни/комерцијални објекти*, који немају непосредан или посредан штетан утицај на животну средину;
5. *индустријски и пословно-производни објекти*, који користе “чисте” технологије и немају непосредан или посредан штетан утицај на животну средину;
6. *објекти јавних служби*, објекти саобраћајне и комуналне инфраструктуре (водопривредне, енергетске).

Врста и намена објеката чија је изградња забрањена

Објекти чија је изградња забрањена су сви они објекти за које се може захтевати процена утицаја на животну средину, а за које се, у прописаној процедури, не обезбеди сагласност на процену утицаја објекта на животну средину.

У оквиру површина санитарне заштите, изградња објекта се усклађује са прописаним режимима заштите, а на простору предвиђеном за заштитне појасеве не могу се градити објекти и вршити радови супротно разлогу због којег је појас успостављен.

Индекс изграђености земљишта

Бруто развијена грађевинска површина јесте збир површина свих надземних етажа објекта, мерених у нивоу подова свих делова објекта – спољне мере ободних зидова (са облогама, парапетима и оградама).

Индекс изграђености парцеле јесте однос (количник) бруто развијене грађевинске површине изграђеног или планираног објекта и укупне површине грађевинске парцеле.

У обрачун индекса изграђености не улазе подземне етаже, које се користе за помоћни и гаражни простор.

У случају да је постојећи индекс изграђености парцеле већи од максималне вредности за тај тип изграђености, задржава се постојећи, без могућности увећања (на објекту се могу радити реконструкција у постојећем габариту и волумену, адаптација и санација).

У случају замене објекта новим, индекс изграђености мора бити дефинисан на основу вредности из правила грађења из овог плана.

Типологија објеката

Објекти могу бити постављени на грађевинској парцели:

- у непрекинутом низу—објекат на парцели додирује обе бочне границе грађевинске парцеле (није дозвољено позиционирање отвора на бочним странама објекта);
- у прекинутом низу—објекат на парцели додирује једну бочну границу грађевинске парцеле (није дозвољено позиционирање отвора на бочној страни објекта која лежи на граници парцеле);
- као слободностојећи—објекат не додирује ни једну границу грађевинске парцеле.

Удаљеност новог објекта од другог објекта, било које врсте изградње или нестамбеног објекта, утврђује се применом правила о удаљености новог објекта од границе суседне парцеле, које је прописано у посебним правилима градње овог Плана.

При издавању одговарајућег Акта у складу са законом, типологија објекта се одређује на основу претежне заступљене типологије објеката у блоку.

Код компактних блокова, изградња објеката је по ивици блока (не у унутрашњости блока). За потребе изградње објекта у унутрашњости компактног блока, обавезна је израда плана детаљне регулације, минималног планског обухвата предметног грађевинског блока.

Висина објекта

Висинска регулација објеката дефинисана је прописаном спратношћу објеката по зонама и висином у метрима.

Висина објекта је растојање од нулте коте (кота терена на осовини објекта) до коте слемена (за објекте са косим кровом), односно до коте венца (за објекте са равним кровом).

Осовина објекта је вертикала кроз тежиште основног габарита објекта.

Сви објекти могу имати подрумске или сутеренске просторије, ако не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе.

Подрум (По) је етажа чија је таваница на мах 1,0 м од меродавне коте терена¹, а користи се искључиво за помоћни простор.

Сутерен (Су) је етажа чија је таваница на одстојању већем од 1,0 м од меродавне коте терена, чисте висине до 2,4 м, а користи се искључиво за помоћни простор.

Ниско приземље (нП) је етажа чија је таваница на одстојању већем од 1,0 м од меродавне коте терена, чисте висине изнад 2,4 м.

1 Меродавна кота терена је најнижа тачка пресека вертикалне фасадне равни објекта и

природног терена пре изградње. За веће објекте и сложене структуре, меродавна кота се утврђује за сваку дилатацију. Природни терен пре изградње подразумева дозвољену се регулише нивелацијом терена.

Приземље (П, вП) - кота пода приземља је мин.0,2м од меродавне коте терена, а мах 1,2м од највише коте терена (највиша тачка пресека вертикалне фасадне равни објекта и природног терена пре изградње).

Поткровље (Пк) је етажа под кровном косином, са или без надзетка, која на једном делу има чисту висину прописану за становање. Висина надзетка је мах 1,60м од коте пода до тачке прелома зида фасаде и плоче кровне косине.

Релативна висина објекта

Релативна висина објекта се одређује према другим објектима или ширини регулације.

Релативна висина се одређује кроз следеће односе, и то:

- висина новог објекта мања је од 1,5 регулационе ширине улице, односно од растојања до грађевинске линије наспрамног објекта;
- висина новог објекта са венцем усклађује се са венцем суседног објекта;
- висина надзетка поткровне етаже износи највише 1,60 m, рачунајући од коте пода поткровне етаже до тачке прелома кровне косине.

Висина објекта је:

1. на релативно равном терену – растојање од нулте коте до коте слемена (за објекте са косим кровом), односно венца (за објекте са равним кровом);
2. на стрмом терену са нагибом према улици (навише), кад је растојање од нулте коте до коте нивелете јавног или приступног пута мање или једнако 2,00m – растојање од нулте коте до коте слемена, односно венца;
3. на стрмом терену са нагибом према улици (навише), кад је растојање од нулте коте до коте нивелете јавног или приступног пута веће од 2,00m – растојање од коте нивелете јавног пута до коте слемена, односно венца умањено за разлику висине преко 2,00m;
4. 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, односно венца;
5. на стрмом терену са нагибом који прати нагиб саобраћајнице висина објекта утврђује се применом одговарајућих правила.

Кота пода приземља

Кота приземља објекта одређује се у односу на коту нивелете јавног или приступног пута, односно према нултој коти објекта, и то:

1. кота приземља нових објеката на равном терену не може бити нижа од коте нивелете јавног или приступног пута;
2. кота приземља може бити највише 1,20m виша од нулте коте;
3. за објекте на стрмом терену са нагибом од улице, када је нулта кота нижа од коте нивелете јавног пута, кота приземља може бити највише 1,20m нижа од коте нивелете од јавног пута;
4. за објекте, на стрмом терену са нагибом који прати нагиб саобраћајнице, кота приземља објекта одређује се применом одговарајућих правила;
5. за објекте који имају индиректну везу са јавним путем преко приватног пролаза, кота приземља утврђује се одговарајућим Актом у складу са законом, применом одговарајућих правила;
6. за објекте који у приземљу имају нестамбену намену (пословање и делатности), кота приземља може бити максимално 0,20m виша од коте тротоара (денивелација до 1,20 m савладава се унутар објекта).

Изградња других објеката на истој грађевинској парцели

На нивоу појединачних парцела, а у оквиру дозвољеног индекса изграђености, дозвољена је изградња других објеката (стамбене или пословне намене), као и помоћних објеката, који су у функцији коришћења главног објеката, чија намена не угрожава главни објекат и суседне парцеле. Спратност помоћног објекта је П+0.

Положај објекта у односу на регулацију

Грађевинска линија јесте линија на, изнад и испод површине земље и воде до које је дозвољено грађење основног габарита објекта.

Грађевинска линија испод површине земље до које је дозвољено грађење, по правилу је до граница парцеле и до регулационе линије.

Грађевинска линија се поклапа са регулационом линијом или се налази на грађевинској парцели на растојању, које је за поједине врсте објеката утврђено ППР-ом.

Грађевински објекат поставља се предњом фасадом на грађевинску линију, односно, унутар простора оивиченог грађевинском линијом и границама грађења (које чине прописана удаљења од граница суседних парцела и суседних објеката). Обавезно је постављање најистуренијег дела објекта на грађевинску линију према јавној саобраћајној површини.

За постојеће објекте, изграђене од трајних материјала, који се налазе између регулационе и грађевинске линије, може се вршити реконструкција, адаптација и санација (без промене спољног габарита и волумена објекта) и текуће/инвестиционо одржавање, уколико задовољавају услове саобраћајне прегледности и безбедности.

Грађевински елементи који могу прелазити грађевинску линију

Грађевински елементи на нивоу приземља могу прећи грађевинску линију (рачунајући у хоризонталној пројекцији од основног габарита објекта), и то:

- излози локала – 0,3m по целој висини, уколико најмања ширина тротоара износи 3,0m;
- излози локала – 0,60m по целој висини у пешачким зонама;
- транспарентне браварске конзолне надстрешнице у зони приземне етаже – 2,00m по целој ширини објекта са висином изнад 3,00m;
- платнене надстрешнице са браварском конструкцијом – 1,00m од спољне ивице тротоара на висини изнад 3,00m а у пешачим зонама према конкретним условима локације;

- конзолне рекламе - 1,20m на висини изнад 3,00m.

Испади на објекту не могу прелазити грађевинску линију више од 1,60 m и то на делу објекта вишем од 3,0 m. Хоризонтална пројекција испада поставља се у односу на грађевинску, односно регулациону линију.

Грађевински елементи (еркери, дократи, балкони, конзоле, улазне надстрешнице са и без стубова и сл.) на нивоу првог спрата могу да пређу грађевинску линију (рачунајући од основног габарита објекта), а не и регулациону линију и то:

- на делу објекта према предњем дворишту до регулационе линије – 1,20m, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 50% уличне фасаде изнад приземља;
- на делу објекта према бочном дворишту претежно северне оријентације – 0,60m, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 30% бочне фасаде изнад приземља;
- на делу објекта према бочном дворишту претежно јужне оријентације – 0,90m, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 30% бочне фасаде изнад приземља;
- на делу објекта према задњем дворишту (ако је растојање до задње линије суседне грађевинске парцеле од 5,00m) – 1,20m, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 30% од задње фасаде изнад приземља;
- линија крова према улици не сме прећи линију венца.

Испади на деловима објекта у компактним градским блоковима не смеју угрожавати приватност суседних отвора. Хоризонтална пројекција линије испада може бити највише под углом од 45° од најближег суседног отвора.

Отворене спољне степенице могу се постављати уз објекат, према улици, ако је грађевинска линија најмање 3,00m увучена у односу на регулациону линију и ако савлађују висину до 0,90m.

Степенице које савлађују висину преко 0,90m улазе у габарит објекта.

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

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

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

Стопе темеља не могу прелазити границу суседне парцеле, осим уз сагласност власника / закупца суседне парцеле.

Паркирање возила

За паркирање возила, власници објеката свих врста обезбеђују манипулативни простор и паркинг или гаражна места на сопственој грађевинској парцели, изван површине јавног пута, а по следећем нормативу односа потребних паркинг или гаражних места и то:

- становање - 1 ПМ/1 стан;

- пословање, комерцијални објекти - 1 ПМ/100m² бруто површине објекта или 1ПМ за једну пословну једницу, уколико је мања од 100m² бруто;
- туризам - 1ПМ / 60% од броја соба/апартмана;
- производне делатности - 1ПМ/200m² бруто површине објекта.

Ове одредбе се не односе на адаптацију и санацију постојећих објеката, а за реконструкцију и доградњу се примењују за нови користан простор који се гради. Додатно обезбеђивање паркинг места потребно је само за новоостварени простор или функционалну једницу.

Препоручује се да се тротоари и паркинзи израђују од монтажних бетонских елемената или плоча који могу бити и у боји, а све у функцији вођења, раздвајања и обележавања различитих намена саобраћајних површина; ово, поред обликовног и визуелног ефекта, има практичну сврху код изградње и реконструкције комуналних водова (прикључних инсталација).

За озелењавање паркинг простора користити лишћарско дрвеће које има уску и пуну крошњу, висине 4,0 – 5,0 m (*Crataegus monogyna stricta*, *Acer platanoides Columnare*, *Acer platanoides erectum*, *Betula alba Fastigiata*, *Carpinus betulus fastigiata* и слично), по моделу да се на четири паркинг места планира по једно дрво.

Површина гаража које се планирају надземно на грађевинској парцели урачунавају се при утврђивању индекса изграђености.

Приликом изградње подземних гаража потребно је водити рачуна о положају постојеће и планиране инфраструктурне мреже која се мора изместити или формирати на прописном растојању од објеката. Гараже пројектовати тако да не угрожавају стабилност објеката у близини, односно обезбеђивати темеље суседних објеката.

Приликом димензионисања паркинг места за управно и косо паркирање поштовати техничке прописе и упутства који регулишу предметну материју.

При пројектовању подземних гаража поштовати следеће нормативе:

- ширина праве рампе по возној траци минимално 2,25m;
- чиста висина гараже минимално 2,20m;
- димензије паркинг места – према техничким прописима и упутствима;
- подужни нагиб правих рампи максимално 12% за отворене и 15% за покривене рампе.

Ограђивање грађевинске парцеле

Грађевинске парцеле могу се ограђивати зиданом оградом до висине од 0,90m рачунајући од коте тротоара или транспарентном оградом до висине од 1,40m.

Парцеле чија је кота нивелете виша од 0,90m од суседне, могу се ограђивати транспарентном оградом до висине 1,40m, која се може поставити на подзид чија висина се одређује одговарајућом техничком документацијом.

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 1,40 m, уз сагласност суседа, тако да стубови ограде буду на земљишту власника / закупца ограде.

Суседне грађевинске парцеле могу се оградавати живом зеленом оградом, која се сади у осовини границе грађевинске парцеле или транспарентном оградом до висине од 1,40m, која се поставља према катастарском плану и операту, тако да стубови ограде буду на земљишту власника ограде.

Ограде парцела на углу улица не могу бити више од 0,90 m од коте тротоара, због прегледности раскрснице и мора да буду транспаренте.

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

Грађевинске парцеле на којима се налазе објекти који представљају непосредну опасност по живот људи, као и грађевинске парцеле посебне намене, оградају се на начин који одреди надлежни орган.

Грађевинске парцеле на којима се налазе привредни објекти и други објекти у радним зонама могу се оградавати зиданом или транспарентном оградом висине до 2,20m.

Грађевинске парцеле на којима се налазе вишепородични објекти, по правилу, се не оградају, као и парцеле за објекте од јавног интереса.

Изузетно, приликом оградавања спортских терена и комплекса, могуће је изградити транспарентну ограду и веће висине, од прописане, у функцији одвијања спортских активности.

Одводњавање и нивелација

Површинске воде се одводе са парцеле слободним падом према риголама, односно према улици, са најмањим падом од 1,5%.

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

Насипање терена не сме угрозити објекте на суседним парцелама.

Услови за постојеће објекте

Код постојећих објеката дозвољена је замена постојећег објекта, реконструкција, доградња, надградња, адаптација, санација, инвестиционо одржавање и текуће (редовно) одржавање објекта, као и промена намене, уз поштовање свих прописаних урбанистичких параметара који се примењују за нову изградњу.

Код непокретних културних добара, евидентираних културних добара, као и објеката који се штите урбанистичким мерама заштите (вредни објекти градске архитектуре), обавезна је сарадња и прибављање услова и сагласности надлежног завода за све радове и интервенције на објектима и заштићеној околини (катастарској парцели на којој се налазе објекти).

Услови за естетско и архитектонско обликовање објеката

Спољни изглед објекта, облик крова, примењени материјали, боје и други елементи утврђују се архитектонским пројектом.

Спољни изглед објекта, који је непокретно културно добро, евидентирано културно добро, као и објекта који се штите урбанистичким мерама заштите (вредни објекти градске архитектуре), усклађује се са конзерваторским условима.

У обликовном смислу, нови објекти треба да буду уклопљени у амбијент, са квалитетним материјалима и савременим архитектонским решењима. Приликом надзиђивања не мењати стилске карактеристике објекта. Није дозвољено додавање украса који нису постојали на првобитној згради.

3. Посебна правила грађења на грађевинском земљишту осталих намена

Зона породичног, урбаног становања III.1;

Претежна намена:	породични стамбени објекти		
Пратећа и допунска намена:	услугне/комерцијалне делатности, објекти јавне намене, спорт и рекреација, зеленило, као и објекти пратеће саобраћајне и комуналне инфраструктуре у функцији основне намене		
Број стамбених једница:	до 4		
Типологија објеката:	слободностојећи, у прекинутом и непрекинутом низу		
Услови за парцелацију, препарцелацију и формирање грађевинске парцеле:	слободностојећи објекат:	ширина фронта:	мин. 12 m
		површина парцеле:	мин. 400 m ²
	у прекинутом и непрекинут. низу:	ширина фронта:	мин. 10 m
		површина парцеле:	мин. 350 m ²
Положај објекта у односу на бочне границе парцеле:	слободностојећи објекти:	мин. 1,5 m за претежно северну оријентацију	
		мин. 2,5 m за претежно јужну оријентацију	
	прекинути низ:	0 m и 2,5 m	
	непрекинути низ:	0 m	
Положај објекта у односу на задњу границу парцеле:	мин. 5,0 m (изузетно, помоћни објекат се може поставити на мин. 1,5 m од задње границе парцеле)		

Положај објекта у односу на суседне, бочне објекте:	минимално 4,0 m (у случају отварања стамбених отвора, минимално ½ висине вишег објекта)
Положај објекта у односу на наспрамни објекат:	минимално ½ висине вишег објекта
Минимални проценат незастртих, зелених површина на парцели:	25%
Највећи дозвољени индекс изграђености:	1,0
Максимална висина објекта и спратност:	до П+1+Пк (максимално 3 надземне етаже)
	максимално 9,0 m до коте венца
Паркирање возила:	на сопственој парцели, према критеријумима из ППР-а

V УСЛОВИ ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ И ПРИКЉУЧЕЊЕ НА ИНФРАСТРУКТУРУ:

При пројектовању и извођењу радова у свему се придржавати услова за пројектовање и прикључење имаоца јавних овлашћења који су прибављени у поступку обједињене процедуре, према приложеном Идејном решењу, а у складу са чланом 24. Уредбе о локацијским условима ("Службени гласник Републике Србије" број 115/2020), и то:

- Услови за пројектовање и прикључење број 8W.1.0.0- 438618-22/3 од 14.10.2022. године, са уговором бр. . 8W.1.0.0-438618-22-УГП од 13.10.2022. године, издати од стране "ЕПС Дистрибуција" д.о.о. Београд, Огранак Електродистрибуција Крагујевац;
- Услови Предузећа за телекомуникације „Телеком Србија“ а.д. Београд бр. 409630/3-2022 од 10.10.2022.године
- Услови за израду техничке документације број 06-07-11/3173 од 17.10.2022.године, издати од ЈП "Србијагас" Нови Сад.
- Услови за изградњу издати од ЈКП „Рача“ из Раче бр. СЛ од 15.10.2022. године (достављени кроз ЦИС 19.10.2022.године).
- Саобраћајно-технички услови бр. ROP-RAC-31184-LOC-1/2022 (инт.бр. 398/2022 од 11.10.2022. године- достављени кроз ЦИС 12.10.2022.године), издати од ЈП за управљање и развој инфраструктурних објеката Рача;

VI ПРЕТХОДНИ УСЛОВИ ЗА ИЗДАВАЊЕ РЕШЕЊА О ГРАЂЕВИНСКОЈ ДОЗВОЛИ:

Доказ о уплати накнаде за промену намене земљишта доставити уз захтев за издавање решења о грађевинској дозволи.

VII ОСТАЛО:

1. Предметни објекат се не налази на Листи I и Листи II Уредбе о утврђивању Листе пројеката за које је обавезна процена утицаја и Листе пројеката за које се може захтевати процена утицаја на животну средину („Службени гласник РС“, бр.114/08), те не постоји обавеза покретања поступка пред надлежним органом ради прибављања сагласности на студију процене утицаја на животну средину, односно одлуке да није потребна израда те студије.
2. **Пре подношења захтева за издавање употребне дозволе инвеститор је у обавези да формира грађевинску парцелу.**

VII ТАКСЕ И НАКНАДЕ:

За издавање локацијских услова наплаћују се следеће таксе и накнаде:

1. Накнада Агенцији за привредне регистре за вођење централне евиденције у износу од 1000,00 динара;
2. Републичка такса за подношење захтева и издавање акта у износу од 2270,00 динара;
3. Локална административна накнада за подношење захтева и издавање акта у износу од 1.800,00 динара.
4. Локална административна такса за издавање информације о локацији за потребе издавања услова од ЈП за управљање и развој инфраструктурних објеката Рача у износу од 1.800,00 динара;
5. Републичка административна такса за издавање информације о локацији за потребе издавања услова од ЈП за управљање и развој инфраструктурних објеката Рача у износу од 3.240,00 динара;
6. Такса за издавање копије плана од РГЗ-Службе за непокретност Рача у износу од 2100,00 динара;
7. Такса за издавање уверења од РГЗ-Службе за катастар водова Крагујевац у износу од 1010,00 динара;
8. Накнада за издавање услова "ЕПС Дистрибуција" д.о.о. Београд, Огранак Електродистрибуција Крагујевац у износу од 4892,00 динара.
9. Накнада за издавање услова ЈП "Србијагас" Нови Сад у износу од 15.101,05 динара.
10. Накнада за издавање услова Предузећа за телекомуникације „Телеком Србија“ а.д. Београд у износу од 2030,00 динара.
11. Накнада за издавање Саобраћајно-техничких услова од ЈП за управљање и развој инфраструктурних објеката Рача у износу од 15.000,00 динара.

IX ВАЖЕЊЕ ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА:

Локацијски услови важе две године од дана издавања или до истека важења грађевинске дозволе издате у складу са тим локацијским условима.

X НАПОМЕНА:

Саставни део ових локацијских услова су:

- Идејно решење изградње породичног стамбеног објекта (бр. 039-ИДР/2022, Крагујевац, септембар 2022. године): 0 Главна свеска, 1 Пројекат архитектуре, које је урађено од стране пројектанта Бошко Млађен ПР Архитектонска делатност „УРБИКОН“, ул.Светозара Марковића 102/11 Крагујевац, главни пројектант Бошко Млађен д.и.а., лиценца бр. 300 J155 10;
- услови имаоца јавних овлашћења.

На основу ових Локацијских услова не може се приступити извођењу радова на објекту, али се може приступити изради Пројекта за грађевинску дозволу и поднети захтев за издавање Решења о грађевинској дозволи кроз Централни информациони систем у складу са Законом о планирању и изградњи („Сл. гласник РС“, бр. 72/2009, 81/2009-испр., 64/10-одлука УС, 24/2011, 121/2012, 43/2013– одлука УС, 50/2013-одлука УС, 98/2013-одлука РС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019-др. закон, 9/2020 и 52/2021). Уз захтев, инвеститор је дужан да приложи доказе прописане чланом 16. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем ("Сл.гласник РС" бр. 68/2019). Пројекат за грађевинску дозволу израдити у складу са локацијским условима, прописима и правилима струке, чланом 118а Закона о планирању и изградњи („Сл. гласник РС“, бр. 72/2009, 81/2009-испр., 64/10-одлука УС, 24/2011, 121/2012, 43/2013–одлука УС, 50/2013-одлука УС, 98/2013- одлука РС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019-др. Закон, 9/2020 и 52/2021) и Правилником о садржини, начину и поступку израде и начину вршења контроле техничке документације према класи и намени објекта („Сл. гласник РС“, бр. 73/2019).

По издавању локацијских услова, подносилац захтева може поднети захтев за измену једног или више услова за пројектовање, односно прикључење објекта на инфраструктурну мрежу, у ком случају се врши измена локацијских услова.

ПОУКА О ПРАВНОМ СРЕДСТВУ: На ове локацијске услове се може уложити приговор Општинском већу Општине Рача у року од 3 дана од дана његовог достављања. Приговор се предаје преко овог органа кроз Централни информациони систем и таксира са 500,00 динара административне таксе на рачун бр. 840-742251843-73, број модела 97, са позивом на број 34086.

Локацијски услови се достављају:

1. Подносиоцу захтева
2. Имаоцима јавних овлашћења
3. Уз досије предмета.

ШЕФ ОДЕЉЕЊА ЗА ИЗГРАДЊУ, УРБАНИЗАМ ,

ЛОКАЛНИ ЕКОНОМСКИ РАЗВОЈ

И ИНСПЕКЦИЈСКЕ ПОСЛОВЕ

Ивана Богдановић, дипл.грађ. инж.