



РЕПУБЛИКА СРБИЈА

Општина Пожега

Општинска управа

Одељење за урбанизам, грађевинарство,

стамбено-комуналне послове и

заштиту животне средине

03 број 350–471/2021

ROP-POZ-24391-LOCA-11/2021

01.02.2022. године

П о ж е г а

Одељење за урбанизам, грађевинарство, стамбено - комуналне послове и заштиту животне средине Општинске управе Пожега, решавајући по захтеву „Песак петрол“ доо Пожега, [REDACTED], који је поднет преко пуномоћника Добривоја Стевановића из Пожеге, [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 52/2021) и Плана генералне регулације Пожега (Службени лист општине Пожега бр.5/15, 7/16, 2/17, 14/18 и 13/21) издаје

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

за изградњу самоуслугне перионице на кат. парцелама број 4730 и 4742 КО Пожега

1. Подаци о катастарским парцелама/локацији

1.1 Према Препису листа непокретности број 5732 КО Пожега преузетог по службеној дужности из базе катастра непокретности Републичког геодетског завода од 01.02.2022.године, **катастарска парцела број 4742 КО Пожега** се према врсти земљишта води као градско грађевинско земљиште, по култури и класи као ливада 4. класе у површини од 1566м². Власник предметне катастарске парцеле је „Песак петрол“ доо Пожега, [REDACTED], са обимом удела 1/1.

- Према Препису листа непокретности број 5979 КО Пожега преузетог по службеној дужности из базе катастра непокретности Републичког геодетског завода од 01.02.2022.године, **катастарска парцела број 4730 КО Пожега** се према врсти земљишта води као градско грађевинско земљиште, по култури и класи као воћњак 4. класе у површини од 469м². Власник предметне катастарске парцеле је „Песак петрол“ доо Пожега, [REDACTED], са обимом удела 1/1.

1.2 Уз захтев за издавање локацијских услова приложен је оверени **катастарско-топографски план** из маја 2020.године, израђен од Геодетске агенције „АКСИС“, Душко Милутиновић ПР, Ваљево.

1.3 Према **Копији катастарског плана водова** број 956-307-29513/2021 од 20.12.2021.године која је прибављена од надлежног Одељења за катастар водова Ужице, на катастарским парцелама бр.4730 и 4742 обе у КО Пожега, не постоји подземна инфраструктура. Подземна линијска инфраструктура – водовод постоји у другој парцели (кат. парц. бр.5098 КО Пожега, магистрални пут), тик уз источне међе предметних катастарских парцела, док се подземни електровод налази такође у другој парцели (кат. парц. бр.4796 КО Пожега, улица), тик уз западну међу кат. парц. бр. 4742 КО Пожега.

1.4 Катастарске парцеле бр.4730 и 4742 обе у КО Пожега имају довољну површину и приступ на јавну саобраћајницу, па након спајања испуњавају услове за грађевинску ¹ парцелу.

2. Подаци о класи и намени објекта

- Према Правилнику о класификацији објеката („Службени гласник РС“ бр.22/15), планирани објекат *припада класи Остале зграде, другде неклаификоване – надстрешнице на аутобуским станицама, јавни клозети, перионице и сл., категоорије Б (мање захтевни објекти), класификациони број 127420, процентуално учешће 100%.*

3. Намена, правила уређења и грађења из ПГР Пожеге

- Катастарске парцеле бр.4742 и 4730, обе у КО Пожега се налазе у оквиру градског урбанистичког подручја Пожеге, где су правила изградње и уређења локације прописана Планом генералне регулације Пожеге (Службени лист општине Пожега бр.5/15, 7/16, 2/17, 14/18 и 13/21).

- Према намени простора дефинисаној у Плану генералне регулације Пожеге, предметна локација *припада урбанистичкој* подцелини Ц14.1. – **становање средњих густина 60 - 150 ст/ха.**

СТАНОВАЊЕ СРЕДЊИХ ГУСТИНА од 60 - 150 СТ/ХА

УРБАНИСТИЧКА (ПОД)ЦЕЛИНА	Ц14.1
Претежна намена	становање средњих густина од 60 - 150 ст/ха - стамбени породични објекти са максимално 3 стамбене јединице вишепородични стамбени, стамбено-пословни објекти
Пратеће намене	- пословање компатибилно основној намени становања, које не угрожава животну средину (ближе одређено у правилима уређења)
	- помоћни објекат у функцији главног објекта (гаража, остава и сл.)
	- објекти јавних намена, верски и инфраструктурни објекти
Врста и намена објеката који се могу градити	породични стамбени објекти са максимално 3 стамбене јединице
	стамбено-пословни објекти
	вишепородични стамбени, стамбено-пословни објекти
	пословни објекти
	помоћни објекти у функцији објеката основне намене
	објекти јавних намена
	верски објекти
инфраструктурни објекти	
Код стамбено-пословних објеката, пословање се остварује у приземљу објекта, као функционално независна јединица.	
Врста и намена објеката чија је изградња забрањена	Забрањена је изградња свих објеката у којима се обављају делатности које могу да угрозе околне објекте и животну средину буком, вибрацијама, мирисима, гасовима, отпадним водама и другим штетним дејствима, као и објекти који се по архитектонском склопу не уклапају у окружење.
Тип изградње (објекти на парцели могу бити)	Слободностојећи
	Двојни (објекти на суседним парцелама додирују једну заједничку линију границе парцеле)
	Објекти у непрекинутом низу (објекат додирује обе бочне линије грађевинске парцеле)
	Објекти у прекинутом низу (објекат додирује само једну бочну линију грађевинске парцеле)

Услови за парцелацију, препарцелацију и формирање грађевинске парцеле :	Минимална површина парцеле	за слободно-стојећи објекат: <ul style="list-style-type: none"> - породични стамбени објекат је 3.0 ара, изузетно 2.0ара (односи се на постојеће парцеле којима је формирањем саобраћајница смањена површина) - породични стамбено-пословни објекат је 3.0 ара - вишепородични стамбени, стамбено-пословни је 6.0ара
		за двојни: <ul style="list-style-type: none"> - породични стамбени и стамбено-пословни објекат је 4.0 ара (2 x 2.0 ара)
		за објекте у прекинутом низу: <ul style="list-style-type: none"> - породични стамбени и стамбено-пословни објекат је 3.0 ара - вишепородични стамбени и стамбено-пословни објекат је 5.0 ара
		за објекте у непрекинутом низу: <ul style="list-style-type: none"> - породични стамбени и стамбено-пословни објекат је 1.5 ара - вишепородични стамбени и стамбено-пословни објекат је 5.0 ара
	Минимална ширина фронта парцеле	за слободностојећи објекат: <ul style="list-style-type: none"> - породични стамбени објекат је 10.0м - породични стамбено-пословни објекат је 15.0м - вишепородични стамбени, стамбено-пословни је 16.0м
		за двојни: <ul style="list-style-type: none"> - породични стамбени и стамбено-пословни објекат је 16.0м (2 x 8.0 м)
		за објекте у прекинутом низу: <ul style="list-style-type: none"> - породични стамбени и стамбено-пословни објекат је 8.0м - вишепородични стамбени и стамбено-пословни објекат је 14.0м
		за објекте у непрекинутом низу: <ul style="list-style-type: none"> - породични стамбени и стамбено-пословни објекат је 5.0м - вишепородични стамбени и стамбено-пословни објекат је 12.0м
Максимални индекс заузетости	50% На постојећим изграђеним грађевинским парцелама чији је индекс заузетости већи од дозвољеног могућа је реконструкција и пренамене постојећих објеката.	
Положај објекта на парцели	Новопланирани објекти се постављају у оквиру дефинисаних грађевинских линија (графички прилог „КАРТА УРБАНИСТИЧКЕ РЕГУЛАЦИЈЕ“). Минимално растојање објекта и линије суседне грађевинске парцеле је: <ul style="list-style-type: none"> ▪ 1 m – са отворима за помоћне просторије (уз обавезу да отвор садржи парапет од 1,8м); ▪ 2.0м – са отворима за стамбене просторије. ▪ ½ висине вишег објекта за вишепородичне објекте Испади на објектима не смеју да пређу регулациону линију. Удаљеност планираних од околних објеката, осим објеката у низу је 5м, а минимум 4м, ако један од зидова објекта садржи отворе за дневно осветљење. За изграђене објекте који су међусобно удаљени мање од 4м не могу се на суседним странама предвиђати наспрамни отвори стамбених просторија.	
Спратност	За породичне објекте: -максимално По + П + 1 + Пк (П+2) – три надземне етажe За вишепородичне објекте: -максимално По + П + 3 – четири надземне етажe	

	<p>висина назитка поткровне етаже износи максимално 1,6 м, рачунајући од коте пода поткровне етаже до висине кровног венца.</p> <p>дозвољена је изградња подрумске или сутеренске етаже уколико не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе</p>
Услови за изградњу другог објекта на парцели :	<p>На парцелама чија је површина већа од 5.0ари дозвољена је изградња другог објекта основне или пратеће намене у оквиру планираних урбанистичких параметара</p> <p>Минимална удаљеност слободностојећег објекта на истој парцели износи 1/2 висине вишег објекта. За објекте у дубини парцеле обавезно обезбедити прилаз ка јавној површини минималне ширине 3,5 м за све врсте објекта што задовољава противпожарне услове.</p> <p>Дозвољена је изградња једног помоћног објекта на парцели, приземне спратности</p>
Уређење зелене површине	минимално 25% површине грађевинске парцеле уредити зеленим површинама .
Архитектонско обликовање и материјализација	Објекте градити од квалитетних, савремених материјала, са циљем постизања већег разреда у смислу енергетске ефикасности. У обликовном смислу објекте уклопити у постојећи амбијент. Кровови обавезно коси , максималног нагиба до 45°.
Услови за постојеће објекте	<p>Постојећи објекти могу се реконструисати, адаптирати и санирати у постојећим габаритима.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Постојећи објекти могу бити дограђени уз поштовање планираних урбанистичких параметара. - Постојеће објекте који се налазе у појасу регулације планираних саобраћајница уклонити приликом привођења земљишта планираној намени - Постојећи објекти који делом задиру у планирану грађевинску линију, задржавају се уз услов да се доградња врши у складу са планираном грађевинском линијом. - Уколико је постојећи објекат на мањој удаљености од границе суседне парцеле, од планом прописане, није дозвољено отварање отвора на фасади изузев на помоћним просторијама са парпетом минималне висине од 1,80м или фиксни "стаклени зидови" (стаклене призме) за нужно осветљење просторија.
Минимални степен комуналне опремљености	<ul style="list-style-type: none"> - обезбеђен излаз на јавни пут - могућност прикључења на електроенергетску и мрежу водовода и канализације - решено одлагање комуналног отпада
Остала правила	<ul style="list-style-type: none"> - Приликом пројектовања придржавати се важећих прописа и норматива за пројектовање ове врсте објекта и прописа за стабилност објекта. - На постојећим изграђеним парцелама, које су мање од прописаних дозвољена је реконструкција, доградња или замене објекта до највећег дозвољеног степена заузетости. Могућа је промена намене из стамбене у пословну.

4. Услови изградње објекта и уређења парцеле

4.1 Подаци о планираном објекту (према идејном решењу)

- Радови који се врше: изградња
- Врста објекта: слободностојећи објекат
- Намена објекта: пословни објекат, самоуслужна перионица
- Величина објекта: 30,50 x 6,85м
- Спратност објекта: П (приземље)
- Садржај објекта: службена просторија – контејнер, 5 боксова за прање аутомобила
- Спратна висина: 2,67м

- Површина под објектом (брото): 208,80м²
- Бруто развијена грађевинска површина: 208,80м²
- Позиција објекта: према ИДР
- Облик крова, кровне равни: према ИДР
- Висина објекта (слемена): 4,035м
- Врста кровног покривача: према ИДР
- Отвори на фасади: без ограничења, слободно формирано, према ИДР
- Обрада фасаде: према ИДР
- Снегобрани и олуци: обавезно постављање
- Приступ објекту: пројектом се предвиђа колски и пешачки приступ са улице Браће Мићић, индиректно преко приступне саобраћајнице на кат. парцели бр.4741 КО Пожега
- 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, прописима и законским одредбама за ту врсту објекта.

4.2 Услови уређења парцеле

- Слободне површине затравити и озеленети уз примену садног материјала који не спречава природно проветравање простора.
- Одводњавање атмосферских вода 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.
- Паркирање и гаражирање возила је обавезно у оквиру сопствене грађевинске парцеле, изван површине јавног пута, према следећем нормативу - пословање, администрација, услуга и слично 1ПМ на 70 м² корисног простора; односно 1ПМ по пословној јединици уколико је њена површина мања од 70м². У конкретном случају обезбедити минимално 3 паркинг места за путничка возила и приказати их на ситуационом плану пројекта за грађевинску дозволу.

4.3 Урбанистички показатељи:

- будући на парцели, са изградњом планираног објекта:

- индекс заузетости парцеле под објектом 10,26 %
- индекс изграђености на парцели 0,10

5. Услови за прикључење на инфраструктуру

Саобраћајни приступ – Колски и пешачки приступ је индиректан, са улице Браће Мићић, а преко приступне саобраћајнице на кат. парцели бр.4741 КО Пожега другог власника.

Водовод и канализација – Према Техничким условима број 2491/1 од 22.08.2017.године издатим од ЈКП „Наш Дом“ Пожега у претходном поступку РОР-РОЗ-24391-ЛОС-1/2017, за предметну локацију постоје услови за прикључак на водоводну мрежу, који се може извести на постојећу водоводну цев пречника 80мм у улици Браће Мићић, на удаљености од око 15 м од предметне парцеле.

Објекат се може прикључити на канализациону мрежу у насељу Ариљска рампа. Прикључни канализациони шахт се налази са десне стране магистралног пута Пожега-Ужице на удаљености од око 5м од магистралног пута.

Имајући у виду временски период који је протекао од момента издавања услова (временско ограничење важења у условима није наведено), у службеном контакту са одговорним лицем које је издало горе наведене услове смо сазнали да су прикључци водовода и канализације на локацији већ изведени и да није потребно поново се обраћати имаоцу јавних овлашћења.

Електроенергетска мрежа - Према Условима за пројектовање и прикључење на дистрибутивни систем електричне енергије број 8М.1.0.0-Д-09.20.-159760-18 од 14.06.2018.године, издатим од надлежног предузећа ЈП «Електропривреда Србије» – Погон Пожега у претходном поступку обједињене процедуре, постоје техничке могућности за прикључак планираног објекта, с тим што је инвеститор дужан да испуни обавезе које су наведене у предметним условима електродистрибуције.

Уз услове за пројектовање достављен је и Уговор о пружању услуге за прикључење на дистрибутивни систем електричне енергије број 8М.1.0.0-Д-09.20.-159760-18-УГП, са пратећим упутством за попуњавање, оверу и плаћање по Уговору. Инвеститор је у обавези да попуни недостајуће информације у Уговору, својеручно потпише, скенира и овери квалификованим електронским сертификатом и кроз пријаву радова у обједињеној процедури достави потписани Уговор надлежном органу.

Имајући у виду временски период који је протекао од момента издавања услова (временско ограничење важења у условима није наведено), у службеном контакту са одговорним лицем које је издало горе наведене услове смо сазнали да је прикључак струје на локацији већ изведен и да није потребно поново се обраћати имаоцу јавних овлашћења.

Водни услови - Према Водним условима издатим у поступку израде техничке документације број 5312/1 од 13.06.2018.године, издати од надлежног Јавног водопривредног предузећа „Србијаводе“ Београд, Водопривредни центар „Морава“ Ниш, Секција „Ужице“ Ужице у претходном поступку обједињене процедуре.

Сви наведени услови имаоца јавних овлашћења су саставни део ових локацијских услова.

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

/

7. Посебни услови

7.1 Обавеза је инвеститора да изврши спајање кат. парцела бр.4730 и 4742, обе у КО Пожега пре подношења захтева за издавање употребне дозволе за објекат.

7.2 Према Препису листа непокретности број 5732 КО Пожега преузетог по службеној дужности из базе катастра непокретности Републичког геодетског завода од 01.02.2022.године, **катастарска парцела број 4742 КО Пожега** се према врсти земљишта води као градско грађевинско земљиште, по култури и класи као ливада 4. класе у површини од 1566м².

Према Препису листа непокретности број 5979 КО Пожега преузетог по службеној дужности из базе катастра непокретности Републичког геодетског завода од 01.02.2022.године, **катастарска парцела број 4730 КО Пожега** се према врсти земљишта води као градско грађевинско земљиште, по култури и класи као воћњак 4. класе у површини од 469м²

Потребно пре подношења захтева за грађевинску дозволу извршити промену намене из пољопривредног у грађевинско земљиште. Промена намене пољопривредног земљишта се врши у посебном поступку код одељења општинске управе надлежног за пољопривреду, у складу са законом којим се уређује пољопривредно земљиште.

7.3 У претходном поступку ROP-POZ-24391-LOC-1/2017 обједињене процедуре прибављени су услови за пројектовање и прикључење од надлежног Одељења за инвестиције, јавне набавке и развојне пројекте, број 161 од 15.09.2017.године.

8. 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 катастарске парцеле за које је поднет захтев.

9. Обавезе инвеститора

- Захтев за издавање грађевинске дозволе предати искључиво у електронској форми, а све у складу са Правилником о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем ("Службени гласник РС", бр. 68/2019) којим је ближе прописан поступак спровођења обједињене процедуре. Сви поступци у оквиру Обједињене процедуре обављају се искључиво кроз Централни информациони систем (ЦИС) који представља систем за електронско поступање у оквиру обједињене процедуре и могуће му је приступити преко веб странице: <https://ceop.apr.gov.rs/eregistrationportal/> као и <http://gradjevinskedozvole.rs/>. 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).

10. Поука о правном средству

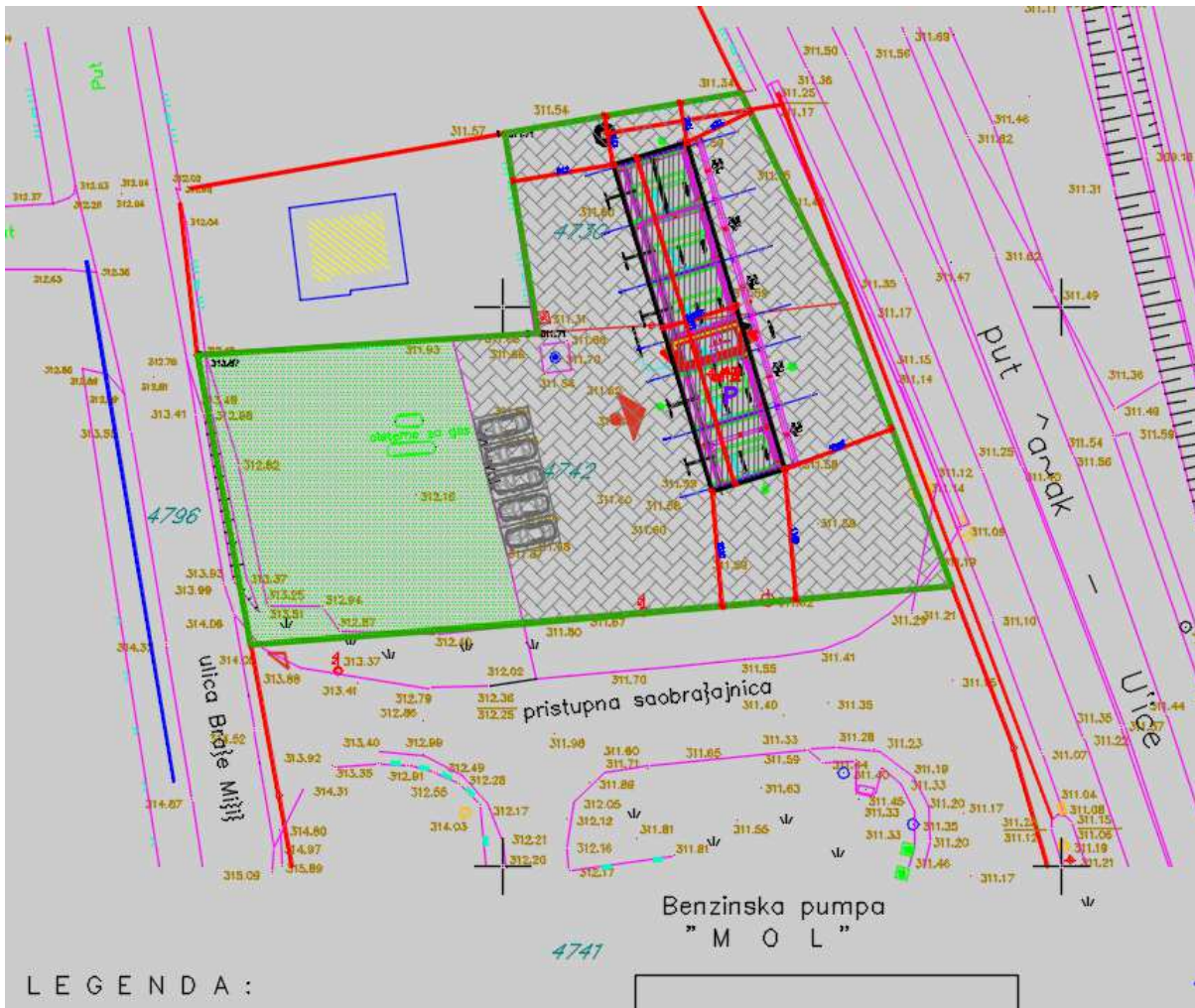
- На издате локацијске услове може се поднети приговор надлежном општинском већу у року од три дана од дана достављања локацијских услова.

Напомена:

1. Издати локацијски услови представљају измену локацијских услова ROP-POZ-24391-LOCH-3/2018
2. Саставни део издатих локацијских услова је графички прилог бр.1, идејно решење и сви услови имаоца јавних овлашћења

Обрадила: Мирјана Вајовић, дпп

РУКОВОДИЛАЦ,
Нада Красић, дпп



ГРАФИЧКИ ПРИЛОГ БР.1