



Општина Пожега

Општинска управа

Одељење за урбанизам, грађевинарство,
стамбено-комуналне послове и
заштиту животне средине

03 број 350 – 214/2021

ROP-POZ-16616-LOC-1/2021

07.07.2021. године

П о ж е г а

Одељење за урбанизам, грађевинарство, стамбено - комуналне послове и заштиту животне средине Општинске управе Пожега, решавајући по захтеву инвеститора **Зарић Марка** поднетог преко пуномоћника Павловић Ђорђа на основу члана 53а став 1 Закона о планирању и изградњи («Сл.гл.РС» број 72/09, 81/09-исправка, 64/10-УС, 24/11, 121/12, 42/13-УС, 50/13-УС, 98/13-УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/19, 37/19-др. Закон, 9/20 и 52/21) и Плана генералне регулације Пожеге («Службени лист општине Пожега» бр.5/15, 7/16, 2/17 и 14/18), издаје:

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ за изградњу аутоперионице

на катастарским парцелама број 107 и 1338 обе у КО Пожега

1. ПОДАЦИ О КАТАСТАРСКОЈ ПАРЦЕЛИ / ЛОКАЦИЈИ:

Место :	Пожега	К.О. :	Пожега		
Потес:	Кат. пар.:	Лист неп.:	Површина:	Кат. култ. и класа:	Врста земљишта :
Варош	број 107	Број 1255	6 а 04 м ²	1) земљиште под зградом 157 м ² 2) земљиште уз зграду 447 м ²	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ

Предметна катастарска парцела број 107 КО Пожега је у државној својини, а носилац права коришћења на парцели је друго физичко лице у обиму удела 1/1.

На предметној катастарској парцели број 107 КО Пожега, изграђен је један објекат – зграда пословних услуга-надстрешница, која има одобрење за употребу.

На предметној катастарској парцели нема евидентираних ни учртаних подземних вода.

Место :	Пожега	К.О. :	Пожега		
Потес:	Кат. пар.:	Лист неп.:	Површина:	Кат. култ. и класа:	Врста земљишта :
Мартичевина	број 1338	Број 4250	9 а 75 м ²	1) земљиште под зградом 368 м ² 2) земљиште под зградом 125 м ² 3) остало вештачки створено неплодно 482 м ²	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ

Предметна катастарска парцела број 1338 КО Пожега је у у државној својини, а носилац права коришћења на парцели је друго физичко лице у обиму удела 1/1.

На предметној катастарској парцели број 1338 КО Пожега, изграђена су два објекта:

- објекат 1 – објекат пословних услуга, површине 368 м², која има одобрење за употребу;
- објекат 2 – помоћна зграда, површине 125 м², која има одобрење за употребу;

На предметној катастарској парцели нема евидентираних ни учртаних подземних водова.

Наведени подаци су званични подаци Републичког геодетског завода, исказани у : Копији плана за катастарске парцеле број 107 и 1338 обе у КО Пожега, издатој 02.06.2021. године под бројем 953-1/2021-114 од Службе за катастар непокретности Пожега; и Уверењу да на парцелама нема евидентираних ни учртаних водова, издатом 08.06.2021. године под бројем 956-307-11985/2021 од Одељења за катастар водова Ужице, као и подацима прибављеним преко е-управе.

Констатује се да катастарске парцеле број 107 и 1338 обе у КО Пожега заједно испуњавају услове за грађевинску парцелу.

2. НАМЕНА, ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА НА ОСНОВУ ПЛАНСКОГ ДОКУМЕНТА :

- Катастарске парцеле број 107 и 1338 обе у КО Пожега, налазе се 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 и 14/18*).
- Према намени простора дефинисаној у Плану генералне регулације Пожеге, предметна локација припада урбанистичкој целини **Ц 4.1 – становање већих густина 150- 250 ст/ха са централним функцијама.**

Претежна намена простора :	становање већих густина од 150 - 250 ст/ха
Пратеће намене :	пословање компатибилно основној намени становања, које не угрожава животну средину (ближе одређено у правилима уређења) објекти јавних намена, верски и инфраструктурни објекти

Планирана је реконструкција, доградња и адаптација постојећих и изградња нових објеката породичног становања, са максимално 4 стамбене јединице.

За урбанистичку подцелину Ц4.1 карактеристично је што заузима брдски део територије насеља, који захтева посебан третман у погледу специфичности терена. На овом подручју су евидентирана и два клизишта, за које важи строга забрана изградње.

Дозвољене делатности

Делатности које се могу планирати у зони становања већих густина као самосталне или у склопу породичних и вишепородичних стамбено-пословних и пословних објеката су из области:

- трговине (свих врста, обима и облика из домена малопродаје, који не захтевају посебне комплексе и услове допреме роба, складиштења и сл.)
- услужног занатства (облика и обима примерених централној градској зони),
- услужних делатности (облика и обима примерених централној градској зони),
- угоститељства,
- здравства (апотеке, опште и специјалистичке ординације и сл.),
- социјалне заштите (сервиси за чување деце, вртићи, играонице за децу, смештај и нега старих и изнемоглих лица и др.),
- културе (галерије, библиотеке, читаонице, биоскопске и позоришне сале и др.),
- забаве (објекти забаве различитих врста и обима – клубови, салони, кладионице и др.),

	<ul style="list-style-type: none"> - спорта (теретане, вежбаонице и др), - пословно-административних делатности (банке, поште, пословни центри, представништва, агенције, пословни бирои), <p>и друге делатности уз услов да не угрожавају околину, животну средину и услове становања, буком, гасовима, отпаднима материјама или другим штетним утицајима, односно да су предвиђене мере, којима се у потпуности обезбеђује околина од загађења и да се у складу са наменом и капацитетима може обезбедити одговарајући приступ, начин снабдевања и прописан број паркинг места за кориснике.</p>
	<p>породични стамбени објекти са максимално 4 стамбене јединице</p> <hr/> <p>породични стамбено-пословни или пословно-стамбени објекат</p> <hr/> <p>вишепородични стамбени, стамбено-пословни и пословно-стамбени објекат (минимално 4 стамбене јединице)</p> <hr/> <p>пословни објекат (може се градити као јединствени објекат на парцели или као засебан објекат на парцели са породичним стамбеним објектом)</p> <hr/> <p>помоћни објекти у функцији објеката основне намене</p> <hr/> <p>објекти јавних намена</p> <hr/> <p>верски објекти</p> <hr/> <p>инфраструктурни објекти</p>
Врста и намена објеката који се могу градити :	
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.
Максимални индекс заузетости :	50%
Максимална спратност :	<p>максимално По + П + 2,</p> <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>
Положај објекта на парцели :	<p>Новопланирани објекти се постављају у оквиру дефинисаних грађевинских линија.</p> <p>Најмање дозвољено растојање основног габарита (без испада) новог објекта и линије суседне грађевинске парцеле је за:</p> <ul style="list-style-type: none"> • слободностојеће објекте на делу бочног дворишта северне оријентације – 1,5 m • слободностојеће објекте на делу бочног дворишта јужне оријентације – 3,0 m • за пословне објекте минимално 2,5 метара
Тип изградње :	<p>слободно-стојећи</p> <hr/> <p>двојни (објекти на суседним парцелама додирују једну заједничку линију границе парцеле)</p> <hr/> <p>у непрекинутом низу (објекат додирује обе бочне линије грађевинске парцеле)</p> <hr/> <p>у прекинутом низу (објекат додирује само једну бочну линију грађевинске парцеле)</p>

	за слободностојећи објекат:
МИНИМАЛНА ВЕЛИЧИНА ПАРЦЕЛЕ	- породични стамбени објекат је 3.0 ара - породични стамбено-пословни и пословни објекат је 3.0 ара - вишепородични стамбени, стамбено-пословни и пословни објекат је 6.0 ара
	за слободностојећи објекат:
МИНИМАЛНА ШИРИНА ФРОНТА	- породични стамбени објекат је 10.0м - породични стамбено-пословни и пословни објекат је 15.0м - вишепородични стамбени, стамбено-пословни и пословни објекат је 16.0м
Уређење зелене површине :	Минимално 20% површине грађевинске парцеле уредити зеленим површинама
Паркирање :	- Паркирање обезбедити у оквиру парцеле.
ОГРАЂИВАЊЕ :	- Грађевинске парцеле могу се ограђивати зиданом или транспарентном оградом до висине 1,60 m. - Парцеле чија је кота нивелете виша од 0,90 м од суседне, могу се ограђивати транспарентном оградом до висине од 1,40 м која се може постављати на подзид чију висину ће одредити надлежни орган у поступку издавања локацијске дозволе. - Зидане и друге врсте ограде постављају се на регулациону линију тако да ограда, стубови ограде и капије буду на грађевинској парцели која се ограђује. - Зидана непрозирна ограда између парцела подиже се до висине 1,50 m уз сагласност суседа, тако да стубови ограде буду на земљишту власника ограде. - Суседне грађевинске парцеле могу се ограђивати живом зеленом оградом која се сади у осовини границе грађевинске парцеле или транспарентном оградом до висине од 1,60m, која се поставља према катастарском плану и операту, тако да стубови ограде буду на земљишту власника ограде. - Врата и капије на уличној оградни не могу се отворити ван регулационе линије.

Грађевинске и регулационе линије су дате у графичком прилогу бр. 1 и морају се поштовати при пројектовању и изградњи објекта!

3. ПОДАЦИ О КЛАСИ И НАМЕНИ ОБЈЕКТА

Класа објекта :	ОСТАЛЕ ЗГРАДЕ, ДРУГЕ НЕКЛАСИФИКОВАНЕ
Категорија објекта :	Б (мање захтевни објекти)
Класификациона ознака :	127420
Процентуална заступљеност :	100,00 %

4. УСЛОВИ ИЗГРАДЊЕ ОБЈЕКТА И УРЕЂЕЊА ПАРЦЕЛЕ :

4.1 ПОДАЦИ О ПЛАНИРАНИМ ОБЈЕКТИМА И ПЛАНИРАНИМ РАДОВИМА НА ГРАЂЕВИНСКОЈ ПАРЦЕЛИ

Радови који се врше :	Нова градња	
Намена објекта :	АУТОПЕРИОНИЦА (ОСТАЛЕ ЗГРАДЕ)	100,00 %

Тип објекта :	СЛОБОДНОСТОЈЕЋИ	
Габарит објекта :	7.0 m x 16.7 m - аутоперионица	
	7.0 m x 2.4 m - техничка просторија	
Садржај објекта :	У објекту аутоперионице постоје три места за орање аутомобила. Физички одвојена од перионице а функционално повезана је техничка просторија, која је пројектована испод постојеће надстрешнице.	
Спратност :	П (приземље)	
Површина земљишта под објектом (заузетост) :	116,88 м ² аутоперионица + 16,80 м ² техничка просторија	Укупно са постојећим објектима 783,68 м ²
Укупна површина грађевинске парцеле :	1579 м ²	
Укупна нето површина објекта :	102,96 м ² аутоперионица 14,90 м ² техничка просторија	
Укупна БРГП надземно:	116,88 м ² аутоперионица 16,80 м ² техничка просторија	
Укупна планирана БРГП на парцели :	783,68 м ²	
Планирани индекс заузетости :	49,63 %	
Укупан проценат зелених површина :	20.80 %	
Планирани број паркинг места :	2	
Спратна висина :	Отворен простор: 315 цм	
Апсолутна висинска кота :	319,10 м	
Позиција објекта :	Према графичком прилогу / идејном решењу Минимална удаљеност објекта од границе са суседним катастарским парцелама износи 2,50 метара за пословни објекат.	
Конструкција :	Кровна конструкција је двоводни кров покривен сендвич панелима који се постављају преко челичне кровне конструкције. Систем објекта чине четири главна носача преко којих се ослањају рожњаче које носе кровну конструкцију. Подна плоча лежи на насутој збијеној подлози, дебљина плоче је 10 цм. Испод главних носача се раде темељи самци међусобно повезани темељним гредама.	
Нагиб крова :	6 °	
Укупна висина објекта :	3,90 м	
Врста кровног покривача :	Лим	
Материјализација фасаде :	Алуминијумски панели	
Стабилност објекта :	објекат пројектовати за осми степен сеизмичности по МКС	
4.2 УРБАНИСТИЧКИ ПОКАЗАТЕЉИ		
Планирани индекс заузетости :	49,63 %	

4.3 УСЛОВИ ЗА ФОРМИРАЊЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ:

Планирана грађевинска парцела има погодан облик, довољну површину и ширину фронта.

Катастарске парцеле број 107 и 1338 обе у КО Пожега представљају земљиште у грађевинском подручју.

Грађевинска парцела је прикључена на потребну инфраструктуру (вода, струја, канализација).

Потребно је извршити спајање парцела у једну грађевинску парцелу, до издавања употребне дозволе, сходно члану 53а став 2 Закона о планирању и изградњи («Сл.гл.РС» број 72/09, 81/09-исправка, 64/10-УС, 24/11, 121/12, 42/13-УС, 50/13-УС, 98/13-УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/19, 37/19-др. Закон, 9/20 и 52/21).

Констатује се да се у границама предметних катастарских парцела **може формирати грађевинска парцела** уз испуњење наведеног услова – спајања парцела до употребне дозволе.

4.4 УСЛОВИ УРЕЂЕЊА ПАРЦЕЛЕ

Слободне површине затравити и озеленети уз примену садног материјала који не спречава природно проветравање простора.

Одводњавање решити у границама сопствене парцеле. Кроз уређење слободних површина и нивелацију терена решити одводњавање атмосферске воде до реципијента, тако да површинска вода не угрожава суседне парцеле и објекте, нити јавне површине.

Ограђивање извести према правилима датим у тачки 2.

Обезбеђена су **два паркинг места на парцели**.

5. УСЛОВИ ИЗГРАДЊЕ ОБЈЕКТА :

Објекти који се уклањају са грађевинске парцеле :

Нема

Етапност градње :

Није предвиђена

Обезбеђење суседних и комуналних објеката и земљишта :

Планираним радовима и коришћењем објекта, не сме се угрозити функција и сигурност суседних и комуналних објеката и земљишта. У том смислу, техничком документацијом предвидети потребне заштитне мере. Приликом формирања градилишта и изградње потребно је обезбедити све објекте на парцели као и суседне објекте у погледу статичке стабилности.

Код грађења објеката на граници катастарске парцеле према суседу водити рачуна да се објектом или неким његовим елементом (испадом, стрехом и сл) не угрози ваздушни, односно подземни простор суседне парцеле.

Измештање, реконструкција или санација комуналних објеката чија је сигурност и функционалност угрожена извођењем планираних радова, или који својим положајем и функцијом угрожавају предметни објекат, може се вршити само по посебном поступку, уз сагласност и услове надлежног органа.

Заштита животне средине :

Планираним радовима и коришћењем објекта, не смеју се битно погоршати постојећи природни услови у окружењу, битно умањити осунчање суседних објеката и парцела, потпуно заклонити постојећи видик корисницима суседних објеката, утицати на повећање нивоа буке, вибрација, зрачења, загађености ваздуха и сл. изнад дозвољене границе.

За предметну изградњу потребно је покренути поступак доношења одлуке о потреби израде студије процене утицаја на животну средину;

Третман отпадних вода :	Пројектом је предвиђен посебан начин третирања отпадних вода. На парцели је предвиђен посебан хватач уља, и један укупан лежећи сепаратор са by-pass-ом чија се уградња у свему планира према упутству произвођача за потребни проток и у складу са Правилником о начину и условима за мерење количине и испитивање квалитета отпадних вода и садржини извештаја о извршеним мерењима («Сл.гл.РС» број 33/16), као и свим осталим прописима који уређују ову област.
-------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

6. УСЛОВИ ЗА ПРИКЉУЧАК НА САОБРАЋАЈНУ И КОМУНАЛНУ ИНФРАСТРУКТУРУ:

САОБРАЋАЈНИ ПРИКЉУЧАК :	Пројектовати и извести прикључак на саобраћајницу према Техничким условима за пројектовање и прикључење на кат. Парцелама 107 и 1338 КО Пожега, издатим од Одељења за инвестиције, јавне набавке и развојне пројекте 05.07.2021. године под бројем 09-254/2021.
УСЛОВИ СНАБДЕВАЊА ВОДОМ :	На грађевинској парцели постоји прикључак на водоводну мрежу и није потребно повећање капацитета.
УСЛОВИ ОДВОЂЕЊА ОТПАДНИХ ВОДА :	На грађевинској парцели постоји прикључак на канализациону мрежу и није потребно повећање капацитета.
УСЛОВИ СНАБДЕВАЊА ЕЛЕКТРИЧНОМ ЕНЕРГИЈОМ :	На грађевинској парцели постоји прикључак на електроенергетску мрежу и није потребно повећање капацитета.

7. ОПШТИ УСЛОВИ – САГЛАСНОСТИ :

- Инвеститор је дужан да о свом трошку, а под условима и уз сагласност јавних предузећа, измести све комуналне објекте чија би безбедност и функционалност били угрожени изградњом планираног објекта или би својим положајем угрозили безбедност будућег објекта.
- Обавеза је да се пројектованим променама у простору, односно будућом изградњом не доведу у питање сигурност и стабилност суседних објеката и грађевинских парцела. У том смислу, техничком документацијом предвидети потребне заштитне мере.

8. ПОСЕБНИ УСЛОВИ – САГЛАСНОСТИ :

- Приликом пројектовања поштовати све прописе и законе везане за заштиту животне средине, заштиту од пожара, санитарну и хигијенску заштиту.
- У поступку издавања локацијских услова, прибављени су и водни услови издати 29.06.2021. године од ЈВП „СРБИЈАВОДЕ“ Београд, Водопривредни центар „Морава“ Ниш, Секција „Ужице“ Ужице, под бројем 6382/1 којим су дефинисани технички и други захтеви, у поступку припреме и израде техничке документације која мора бити урађена у складу са прописима који уређују израду пројеката за изградњу система за сакупљање, евакуацију и прераду отпадних вода са комплекса аутоперионице за путничка возила, на кат. парцелама бр. 107 и 1338 К.О. Пожега, општина Пожега и који су саставни део ових локацијских услова.

9. УСЛОВИ ЗАШТИТЕ ОД ЕЛЕМЕНТАРНИХ НЕПОГОДА :

- Предметно насеље се налази у 8 (осмој) сеизмичкој зони и II климатској зони.

10. РОК ВАЖНОСТИ ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА :

Локацијски услови важе 24 месеца од дана издавања или до истека важења грађевинске дозволе издате у складу са тим условима, за катастарске парцеле за коју је поднет захтев.

11. ОБАВЕЗЕ ИНВЕСТИТОРА :

- Побројане у тачки 8. – посебни услови

12. ДАЉЕ ПОДНОШЕЊЕ ЗАХТЕВА :

- Захтев за издавање решења о грађевинској дозволи предати искључиво у електронској форми, а све у складу са Правилником о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем (*«Сл.гл.РС» број 68/2019*) којим је ближе прописан поступак спровођења обједињене процедуре. Сви поступци у оквиру Обједињене процедуре обављају се искључиво кроз Централни информациони систем (ЦИС) који представља систем за електронско поступање у оквиру обједињене процедуре и могуће му је приступити преко веб странице: <https://сеор.apr.gov.rs/eregistrationportal/> 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 решења о грађевинској дозволи, подноси се техничка документација сачињена у складу са Законом о планирању и изградњи (*«Сл.гл.РС» број 72/09, 81/09-исправка, 64/10-УС, 24/11, 121/12, 42/13-УС, 50/13-УС, 98/13-УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/19, 37/19-др. Закон, 9/20 и 52/21*) и Правилником о садржини, начину и поступку израде и начин вршења контроле техничке документације према класи и намени објекта (*«Сл.гл.РС» број 73/19*).

13. 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.

14. НАПОМЕНА:

- Саставни део издатих локацијских услова је и:
 - Графички прилог бр. 1;
 - Идејно решење број 25/2021-ИДР урађено од стране архитектонског бироа „WORKROOM“ [REDACTED] - главни пројектант Ђорђе Павловић [REDACTED]
 - Технички услови за пројектовање и прикључење на кат. Парцелама 107 и 1338 КО Пожега, издати од Одељења за инвестиције, јавне набавке и развојне пројекте 05.07.2021. године под бројем 09-254/2021.
 - Водни услови издати 29.06.2021. године од ЈВП „СРБИЈАВОДЕ“ Београд, Водопривредни центар „Морава“ Ниш, Секција „Ужице“ Ужице, под бројем 6382/1.

РУКОВОДИЛАЦ,
Нада Красић, д.п.п.