

## РЕПУБЛИКА СРБИЈА



### Општина Пожега

#### Општинска управа

Одељење за урбанизам, грађевинарство,  
стамбено-комуналне послове и

заштиту животне средине

03 број 350-97/2021

ROP-POZ-7979-LOC-1/2021

30.03.2021.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 **Мирко Дабић** из [REDACTED], ул. [REDACTED] број [REDACTED], ЈМБГ: [REDACTED], који је поднет преко пуномоћника Миљка Ковачевића из [REDACTED], улица [REDACTED] број [REDACTED], ЈМБГ: [REDACTED], 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 и 9/2020), члана 2 став 9 Уредбе о локацијским условима («Сл.гл.РС» број 35/2015, 114/2015 и 117/2017) и Плана генералне регулације Пожеге («Службени лист општине Пожега» бр.5/15, 7/16, 2/17 и 14/18) издаје:

### ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

#### о немогућности изградње самоуслугне перионице на катастарској парцели број 3229 КО Пожега

#### Подаци о катастарској парцели/локацији

На основу електронски прибављених података из базе катастра непокретности Републичког геодетског завода, канцеларије за ИТ и е Управу Владе Републике Србије, од 29.03.2021.год.приложене Копије плана за катастарску парцелу број 3229 КО Пожега, Број: 953-1/2021-43 од 12.03.2021.године, Републичког геодетског завода – Службе за катастар непокретности Пожега,

- Катастарска парцела број 3229 КО Пожега, површине 1600 м<sup>2</sup> је, према врсти земљишта, земљиште у грађевинском подручја а према култури и класи, њива 1.класе у површини од 1600 м<sup>2</sup>. Поменути кат.парцела се налази у приватном власништву, на име Мирко ( Радован ) Дабић.

- Катастарска парцела број 3223 КО Пожега, површине 1036 м<sup>2</sup> је, према врсти земљишта, земљиште у грађевинском подручја а према култури и класи, њива 1.класе, површине 1036 м<sup>2</sup>. Ова катастарска парцела се налази у јавној својини Републике Србије, са целим правом коришћења ( удео 1/1 ) на име Инфраструктура Железнице Србије А.Д. Београд, Немањина број 6.

#### Подаци о класи и намени објекта

Према Захтеву за издавање Локацијских услова, планирани објекат **припада** :

- **класи остале зграде, другде неklasификоване - перионица, у процентуалној заступљености 100%, класификациони број 127420, категорије Б.**

#### Правила уређења и грађења на основу планског документа ПГР Пожеге

Катастарска парцела број **3229 КО Пожега**, налази се у простору обухваћеним Планом генералне регулације Пожега («Сл. лист Општине Пожега» бр.5/15, 7/16, 2/17 и 14/18). Према карти намене површина предметна локација припада урбанистичкој целини **Ц 17**, чија је намена, **привреда и пословање**.

## **Правила за изградњу и уређење**

-Правилима грађења, уређују се дозвољене претежне и пратеће намене, минимална величина парцеле, постављање објекта у односу на регулацију и у односу на границе грађевинске парцеле, међусобна удаљеност објекта, висина или спратност објекта, изградња других објеката на истој грађевинској парцели, постављање оgrade, начин обезбеђивања приступа парцели, паркирање и гаражирање и др.

## **Положај објеката на парцели - хоризонтална регулација**

Положај објекта на парцели дефинише се:

- грађевинском линијом у односу на регулациону линију,
- удаљеношћу у односу на границу суседне парцеле и објекта на њој,
- удаљеношћу у односу на друге објекте на парцели

Грађевинска линија је линија до које је дозвољена:

- изградња нових објеката
- доградња постојећих објекта

Грађевинска линија може да се поклапа са регулационом линијом на грађевинској парцели или се налази на одређеном растојању које је дефинисано на графичком прилогу Карта урбанистичке регулације ПГР-а Пожега.

За објекте који имају индиректну везу са јавним путем преко приватног пролаза грађевинска линија се утврђује у односу на границу приватног пролаза. Удаљеност од границе пролаза усклађује се претежном удаљеношћу грађевинске линије у тој урбанистичкој зони и не може износити мање од 3,0 м. Уколико постојећи објекат делом излази испред планом дефинисане грађевинске линије, а уколико не омета јавну површину (регулациону линију), саобраћајну прегледност или суседа на планираној грађевинској линији, могуће га је реконструисати, адаптирати и санирати. Доградња је могућа само иза планом дефинисане грађевинске линије.

Подземна грађевинска линија може се утврдити и у појасу између регулационе и грађевинске линије, као и у унутрашњем дворишту изван габарита објекта, ако то не представља сметњу у функционисању објекта или инфраструктурне и саобраћајне мреже.

## **Регулациона линија**

- Регулациона линија је линија разграничења између површине одређене јавне намене и површине предвиђене за изградњу. Грађевинска линија је линија до које је дозвољена изградња нових и доградња постојећих објеката.

- У регулацији улица није дозвољена изградња објеката, изузев оних који спадају у саобраћајне, комуналне објекте и урбану опрему (надстрешнице јавног превоза, споменици, рекламни панои и сл.) и објеката и мреже јавне саобраћајне и комуналне инфраструктуре.

## **Услови и начин обезбеђивања приступа парцели**

Приступ парцели по правилу треба да буде са јавног пута – улице, и то када парцела најмање једном својом страном директно излази на јавну површину, или индиректном везом са јавним путем, преко приватног пролаза.

Свака грађевинска парцела може имати један колски приступ. Изузетно се могу дозволити два колска приступа, уколико се парцела налази на углу две улице и приступ је могуће стварити из обе улице, тако да прикључак не ремети услове прикључења других парцела и не утиче на безбедност саобраћаја, уз прибављање услова надлежног предузећа.

Ширина приватног пролаза преко кога се обезбеђује приступ јавном путу – улици не може бити мања од 3,5 м.

Уколико се ради о градњи у непрекинутом низу, пролаз у дубину парцеле обезбедити кроз покривени пролаз – пасаж ширине минимално 3,50 м и висине минимално 4,00 м.

## **Услови и начин обезбеђења простора за паркирање возила**

Паркирање и гаражирање возила за потребе власника односно корисника објекта свих типова изградње, обезбеђује се на сопственој грађевинској парцели изван површине пута, изградњом паркинга

или гаража уз услов који је дат за сваку намену посебно, а за пословне објекте, потребан број паркинг и гаражних места се одређује по критеријуму, једно паркинг место на 70 m<sup>2</sup> корисног простора.

## ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА - ПРИВРЕДА И ПОСЛОВАЊЕ

УРБАНИСТИЧКЕ (ПОД)ЦЕЛИНЕ		Ц17
<b>Претежна намена :</b>		привреда и пословање
<b>Дозвољена намене :</b>		постојеће становање са постепеном пренаменом функције становања у привредне и пословне делатности услужно-комерцијалне делатности, производно занатство, складишта, трговина на велико и мало, сервиси, спорт и рекреација, као и објекти пратеће саобраћајне и комуналне инфраструктуре и др.
<b>Врста и намена објеката чија је изградња забрањена :</b>		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.
<b>Тип изградње :</b> (објекти на парцели могу бити)		Слободностојећи
<b>Услови за парцелацију, препарцелацију и формирање грађевинске парцеле :</b>	Минимална површина парцеле :	Парцелу треба формирати у складу са потребама корисника уз задовољење параметара за однос изграђених површина, саобраћајно-манипулативних и зелених површина према укупној површини пословног комплекса. <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 5 ари за пословање</li> <li>▪ 12ари за производни комплекс</li> </ul>
	Минимална ширина фронта парцеле :	12м
<b>Максимални индекс заузетости :</b>		- Под објектима и манипулативним површинама 80%
<b>Положај објекта на парцели :</b>		Новопланирани објекти се постављају у оквиру дефинисаних грађевинских линија. <b><u>Најмање дозвољено растојање основног габарита (без испада) новог објекта и линије суседне грађевинске парцеле је минимално 3,50 м за формирање противпожарног једносмерног пута.</u></b>
<b>Спратност :</b>		производни део: П приземље са технолошки потребном висином, евентуално П+1 уколико то технолошки процес захтева административно-управни део: максимално По+П+2 дозвољена је изградња подрумске или сутеренске етаже уколико не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе
<b>Уређење зелене површине :</b>		Минимално 20% површине грађевинске парцеле уредити зеленим површинама.
<b>Архитектонско обликовање и</b>		Објекте градити од квалитетних, савремених материјала, са

<b>материјализација :</b>	циљем постизања већег разреда у смислу енергетске ефикасности. У обликовном смислу објекте уклопити у постојећи амбијент. Кровови обавезно коси , максималног нагиба до 45°.
<b>Услови за постојеће објекте :</b>	Постојећи објекти могу се реконструисати, адаптирати и санирати у постојећим габаритима.
	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.
<b>Минимални степен комуналне опремљености:</b>	- обезбеђен излаз на јавни пут -могућност прикључења на електроенергетску, телекомуникациону и мрежу водовода и канализације - решено одлагање комуналног и индустријског отпада
<b>Остала правила :</b>	Приликом пројектовања придржавати се важећих прописа и норматива за пројектовање ове врсте објеката и прописа за стабилност објеката.
	На постојећим изграђеним парцелама, које су мање од прописаних дозвољена је реконструкција, доградња или замене објеката до највећег дозвољеног степена заузетости.
	Могућа је промена намене из стамбене у пословну.
<b>Заштита животне средине :</b>	Обавезно је спровођење поступка процене утицаја за пројекат /објекат/ који је на листи пројеката за које је обавезна процена утицаја или ако надлежни орган одлучи за пројекат који је на листи пројеката за које се може захтевати процена утицаја на животну средину, на основу Уредбе Владе РС о утврђивању листа.

### **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, гасовима, мирисима, отпадним водама, и другим штетним дејствима, као и објекти који се по архитектонско грађевинском склопу не уклапају у окружење.

### **Заштита суседних објеката**

На грађевинским парцелама није дозвољена било каква изградња која би могла угрозити објекте на суседним парцелама и њихову функцију. 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.

Приликом формирања градилишта и изградње потребно је обезбедити све објекте на парцели као и суседне објекте у погледу статичке стабилности.

### **Одводњавање и нивелација**

Површинске воде одводе се са парцеле слободним падом према риголама, односно према улици (код регулисане канализације, односно јарковима) са најмањим падом од 1,5 %.

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

### **Ограђивање парцела по појединим зонама**

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 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 1,50 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 отварати ван регулационе линије.

У зонама вишепородичне и вишеспратне изградње, парцеле се по правилу не ограђују.

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

Грађевинске парцеле на којима се налазе индустријски објекти и остали радни и пословни објекти индустријских зона (складишта, радионице и сл.) могу се ограђивати зиданом оградом висине до 2,20 m.

### **Одлагање отпада**

Одлагање отпада врши се у одговарајуће посуде у сопственом дворишту за породичне стамбене објекте, односно у контејнере смештене на погодним локацијама у склопу парцеле или у одговарајућим просторијама у објекту за вишепородичне и пословне објекте, а у складу са прописима за објекте одређене намене.

Одлагање комуналног кућног отпада за вишепородичне зграде решавати у оквиру парцеле у складу са важећим стандардима.

Са парцела на којима је планирана изградња или су изграђени пословни и производни објекти потребно је предвидети и уредити место за одлагање комуналног отпада. За смештај контејнера потребно је осигурати посебан простор ограђен зеленилом. Одлагање других врста отпада потребно је уредити у складу са законским прописима, зависно од врсте отпада. У зависности од врсте производње, односно врсте и карактера отпада, отпадни производни производи се одлажу на прописану локацију и на прописани начин, у складу са врстом отпада.

### **Услови изградње**

Катастарска парцела број **3229 КО Пожега**, нема директан приступ постојећој саобраћајници, тј улици Железничка ( кат.парцела број 4000 КО Пожега, јавна својина РС, корисништво општине Пожега, објекат изграђен пре доношења прописа о изградњи објеката ). Према приложеном ИДР-у, како се наводи у Главној свесци, приступ самоуслужној перионици се планира преко кат. парцеле број 3223 КО Пожега, због чега је потребно, да се уз захтев за издавање Грађевинске дозволе достави и солемнизовани Уговор о заснивању стварне службености преко катастарске парцеле преко које се одвија колски и пешачки приступ предметној локацији и јасно га приказати у пројектној документацији.

Приложени Уговор број 14/06-324 од 22.12.2006. год., закључен између ЈП „Железнице Србије“ Београд, ул. Немањина број 6 и Мирка Дабића из [ ] ул. [ ] број [ ] се односи на давање земљишта, тј. кат.парцеле број 3223 КО Пожега ( стари број кат.парцеле бр.415 КО Висисбаба ) на привремено коришћење намењеном за паркинг, стајалиште.

Планом генералне регулације Пожеге («Службени лист општине Пожега» бр.5/15, 7/16, 2/17 и 14/18), дефинисано је најмање дозвољено растојање основног габарита (без испада) новог објекта и линије суседне грађевинске парцеле, минимално 3,50 м за формирање противпожарног једносмерног пута.

- У приложеном Идејном решењу број ИДР 03/21-1 од 20.03.2021. који је израдио АГИ „ ИНГ ПРОЈЕКТ“ [ ], улица [ ] број [ ] – одговорно лице пројекта Миљко Ковачевић, д.и.а. из [ ], улица [ ] број [ ], ЈМБГ: [ ], главног пројектанта Миљка Ковачевића, д.и.а. број лиценце [ ], цртеж Ситуација, је приказано да се предметни објекат са северозападне стране налази на

1,54 м од границе суседне кат. парцеле број 3223 КО Пожега, па је потребно ускладити растојање новопланираног објекта и линије суседне грађевинске парцеле у складу са издатом Информацијом о локацији 03 број 350-162/2020 од 06.07.2020. год.;

- Како је у правилима грађења наведено да је потребно минимално 20% површине грађевинске парцеле уредити зеленим површинама, па је то потребно и приказати у графичком делу Идејног решења.

- У Графичком делу ИДР-а су приказани габарити објекта од 28,00м x 6,80м, а у текстуалном делу Главне свеске, у техничком опису се наводе максимални габарити планираног објекта од 23,50 м x 6,80 м, па је потребно ускладити сву пројекту документацију ИДР-на, а у складу са Планом генералне регулације Пожеге («Службени лист општине Пожега» бр.5/15, 7/16, 2/17 и 14/18) и Правилником о садржини, начину и поступку израде и начину вршења контроле техничке документације према класи и намени објекта («Сл.гл.РС» број 73/19).

**На основу свега горе поменутог, нису испуњени услови за изградњу самоуслугне перионице у складу са поднетим захтевом, па се, према приложеном Идејном решењу планирани радови не могу одобрити.**

#### **Поука о правном средству**

На издате Локацијске услове може се поднети приговор надлежном Општинском већу, преко првостепеног органа, у року од три дана од дана достављања Локацијских услова.

#### **Обрађивач :**

Б. Андрић, дпп

**РУКОВОДИЛАЦ ,**  
Нада Красић, д.п.п.