

**РЕПУБЛИКА СРБИЈА**

**Општина Пожега**

**Општинска управа**

Одељење за урбанизам, грађевинарство,

стамбено-комуналне послове и

заштиту животне средине

03 број 350–129/2018

ROP-POZ-24391-LOCH-3/2018

19.06.2018. 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 и 145/14) и Плана генералне регулације Пожега (Службени лист општине Пожега бр.5/15, 7/16 и 2/17) издаје

**ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ  
за изградњу самоуслугне перионице  
на кат. парцели број 4742 КО Пожега**

**1. Подаци о катастарској парцели/локацији**

- Према Препису листа непокретности број 5732 КО Пожега, заводни број 952-02-4-52/2017 од 17.08.2017.године, издатим од надлежног Републичког геодетског завода - Службе за катастар непокретности Пожега, 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 15,66 ари. Власник предметне катастарске парцеле је „Песак петрол“ доо Пожега, [REDACTED], са обимом удела 1/1.

Према Уверењу издатом на основу евиденције катастра водова број 952-04-52/2017 од 16.08.2017.године, на кат. парцели број 4742 КО Пожега нема евидентираних и учртаних водова.

Поменута документација коју издаје РГЗ-СКН Пожега, прибављена је у претходном поступку обједињене процедуре ROP-POZ-24391-LOC-1/2017.

**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 неклассификоване – 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**

- Катастарска парцела бр.4742 КО Пожега се налази 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 и 2/17).

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

<b>УРБАНИСТИЧКЕ (ПОД)ЦЕЛИНЕ</b>	<b>Ц14.1</b>
<b>Претежна намена:</b>	<b>становање средњих густина од 60 - 150 ст/ха</b> - стамбени породични објекти са максимално 3 стамбене јединице

<b>Пратеће намене:</b>		<ul style="list-style-type: none"> <li>- пословање компатибилно основној намени становања, које не угрожава животну средину (ближе одређено у правилима уређења)</li> <li>- помоћни објекат у функцији главног објекта (гаража, остава и сл.)</li> <li>- објекти јавних намена, верски и инфраструктурни објекти</li> </ul>
<b>Врста и намена објеката који се могу градити:</b>		<p>породични стамбени објекти са максимално 3 стамбене јединице</p> <p>стамбено-пословни објекти</p> <p>пословни објекти</p> <p>помоћни објекти у функцији објеката основне намене</p> <p>објекти јавних намена</p> <p>верски објекти</p> <p>инфраструктурни објекти</p>
Код стамбено-пословних објеката, пословање се остварује у приземљу објекта, као функционално независна јединица.		
<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: (објекти на парцели могу бити)</b>		<p>Слободностојећи</p> <p>Двојни (објекти на суседним парцелама додирују једну заједничку линију границе парцеле)</p> <p>Објекти у непрекинутом низу (објекат додирује обе бочне линије грађевинске парцеле)</p> <p>Објекти у прекинутом низу (објекат додирује само једну бочну линију грађевинске парцеле)</p>
<b>Услови за парцелацију, препарцелацију и формирање грађевинске парцеле:</b>	Минимална површина парцеле:	За слободностојећи објекат - 3 ара, изузетно 2 ара (односи се на постојеће парцеле којима је формирањем саобраћајница смањена површина)
		За двојни - 4 ара (2 x 2)
		За објекте у прекинутом низу - 2 ара
	Минимална ширина фронта парцеле:	За објекте у непрекинутом низу - 1.5 ара
		За слободностојеће објекте - 12 m
		За двојни - 16 m (2 x 8 m)
		За објекте низу - 5 m
<b>Максимални индекс заузетости:</b>		<p>40%</p> <p>На постојећим изграђеним грађевинским парцелама чији је индекс заузетости већи од дозвољеног могућа је реконструкција и пренамене постојећих објеката.</p>
<b>Положај објекта на парцели:</b>		<p>Новопланирани објекти се постављају у оквиру дефинисаних грађевинских линија (графички прилог „КАРТА УРБАНИСТИЧКЕ РЕГУЛАЦИЈЕ“).</p> <p>Најмање дозвољено растојање основног габарита (без испада) новог објекта и линије суседне грађевинске парцеле је за:</p> <p>1) слободностојеће објекте на делу бочног дворишта северне оријентације - 1,50 m;</p> <p>2) слободностојеће објекте на делу бочног дворишта јужне оријентације - 2,50 m;</p> <p>3) двојне објекте на бочном делу дворишта - 4 m.</p>
<b>Спратност:</b>		<p>максимално По + П + 1 + Пк</p> <p>висина назитка поткровне етаже износи максимално 1,6 m, рачунајући од коте пода поткровне етаже до висине кровног венца.</p>

	дозвољена је изградња подрумске или сутеренске етаже уколико не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе
<b>Услови за изградњу другог објекта на парцели:</b>	<p>На парцелама чија је површина већа од 5 ари 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 m или 2,5 m за све врсте објеката што задовољава противпожарне услове.</p> <p>Дозвољена је изградња једног помоћног објекта на парцели, приземне спратности</p>
<b>Уређење зелене површине:</b>	минимално 25% површине грађевинске парцеле уредити зеленим површинама
<b>Архитектонско обликовање и материјализација:</b>	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°.
<b>Услови за постојеће објекте:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Постојећи објекти могу се реконструисати, адаптирати и санирати у постојећим габаритима.</li> <li>- Постојећи објекти могу бити дограђени уз поштовање планираних урбанистичких параметара.</li> <li>- Постојеће објекте који се налазе у појасу регулације планираних саобраћајница уклонити приликом привођења земљишта планираној намени.</li> <li>- Постојећи објекти који делом задиру у планирану грађевинску линију, задржавају се уз услов да се доградња врши у складу са планираном грађевинском линијом.</li> <li>- 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 парапетом минималне висине од 1,80 m или фиксни „стаклени зидови“ (стаклене призме) за нужно осветљење просторија.</li> </ul>
<b>Минимални степен комуналне опремљености:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- обезбеђен излаз на јавни пут</li> <li>- могућност прикључења на електроенергетску и мрежу водовода и канализације</li> <li>- решено одлагање комуналног отпада</li> </ul>
<b>Остала правила:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Приликом пројектовања придржавати се важећих прописа и норматива за пројектовање ове врсте објеката и прописа за стабилност објеката.</li> <li>- 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.</li> </ul>

#### 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: 23,50 x 7,00m
- Спратност објекта: П (приземље)
- Садржај објекта: службена просторија – контејнер, 4 бокса за прање аутомобила
- Спратна висина: 2,67m
- Површина под објектом (брuto): 164,50m<sup>2</sup>
- Бруто развијена грађевинска површина: 164,50m<sup>2</sup>
- Позиција објекта: према ИДР
- Облик крова, кровне равни: према ИДР
- Висина објекта (слемена): 4,035m

- 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 директан колски и пешачки приступ са улице Браће Мићић
- 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 са посебним акцентом на стабилност објекта.

#### 4.2 Услови уређења парцеле

- На локацији уредити саобраћајни манипулативни простор, и приказати га на ситуационом плану пројекта за грађевинску дозволу.
- Слободне површине затравити и озеленити 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.
- 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 м<sup>2</sup> корисног простора; односно 1ПМ по пословној јединици уколико је њена површина мања од 70м<sup>2</sup>. 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 10,50 %
- индекс изграђености на парцели 0,10

### 5. Услови за прикључење на инфраструктуру

**Саобраћајни приступ** – Саобраћајни приступ је директан, са улице Браће Мићић.

**Водовод и канализација** – Према Техничким условима број 2491/1 од 22.08.2017.године издатим од ЈКП „Наш Дом“ Пожега у претходном поступку ROP-POZ-24391-LOC-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.

**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, 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.

**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.

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

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

- Нема објеката за уклањање. Парцела је неизграђена.

**7. Посебни услови**

7.1 Катастарска парцела број 4742 КО Пожега се према врсти земљишта води као грађевинско земљиште, 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 15,66 ари., па је 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.

7.2 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 12 месеци од дана издавања или до истека важења грађевинске дозволе издате у складу са тим условима, за катастарску парцелу за коју 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. 113/2015, 96/2016 и 120/2017) 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.арг.гов.рс/eregistrationportal/>. 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.23/2015, 77/2015, 58/2016, 96/2016 и 67/2017) и доказ о власништву.

**11. Поука о правном средству**

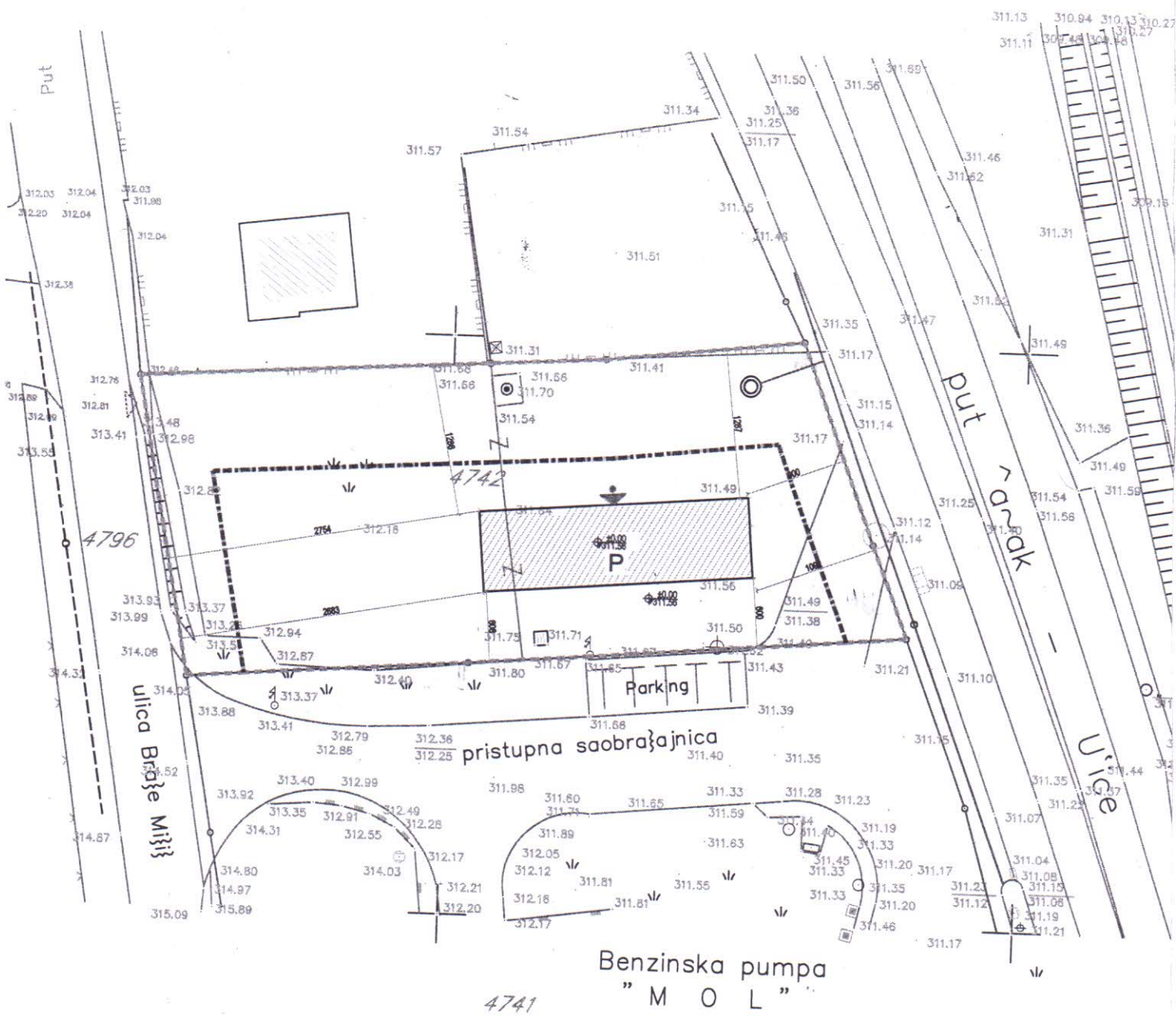
- На издате локацијске услове може се поднети приговор надлежном општинском већу у року од три дана од дана достављања локацијских услова.

Напомена: Саставни део издатих локацијских услова је графички прилог , идејно решење и сви услови имаоца јавних овлашћења

Обрадила: Мирјана Вајовић, дпп

ПО НАЧЕЛНИК-а,  
Мирјана Вајовић, дпп

**ЛОКАЦИЈСКИ УСЛОВИ**  
**за изградњу самоуслугне перионице**  
**на кат. парцели број 4742 КО Пожега**



**ROP-POZ-24391-LOCH-3/2018**

03 број 350-129/18, од 19.06.2018. године

МП 7 Оверава: