



Општина Пожега

Општинска управа

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

03 број 350 – 208/2021

ROP-POZ-5193-LOCH-3/2021

21.06.2021. године

П о ж е г а

Одељење за урбанизам, грађевинарство, стамбено - комуналне послове и заштиту животне средине Општинске управе Пожега, решавајући по усаглашеном захтеву инвеститора **Токовић Милојице** [REDACTED] поднетог преко пуномоћника Павловић Ђорђа [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, 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 912/11 и 913/1 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 :
Зуквара	број 912/11	Број 6214	80 м ²	1) остало вештачки створено неплодно 80 м ²	ЗЕМЉИШТЕ У ГРАЂЕВИНСКОМ ПОДРУЧЈУ

Предметна катастарска парцела број 912/11 КО Пожега је у приватној својини инвеститора у обиму удела 1/1.

Предметна катастарска парцела број 912/11 КО Пожега је неизграђена.

На предметној катастарској парцели евидентирана је канализација.

Место :	Пожега	К.О. : Пожега			
Потес:	Кат. пар.:	Лист неп.:	Површина:	Кат. култ. и класа:	Врста земљишта :
Зуквара	број 913/1	Број 6214	3 а 59 м ²	1) остало вештачки створено неплодно 359 м ²	ЗЕМЉИШТЕ У ГРАЂЕВИНСКОМ ПОДРУЧЈУ

Предметна катастарска парцела број 913/1 КО Пожега је у приватној својини инвеститора у обиму удела 1/1.

Предметна катастарска парцела број 913/1 КО Пожега је неизграђена.

На предметној катастарској парцели нема евидентираних ни учртаних подземних водова.

Наведени подаци су званични подаци Републичког геодетског завода – Службе за катастар непокретности Пожега, исказани у : Копији плана за катастарске парцеле број 912/11 и 913/1 обе у КО Пожега, издатој у дигиталној форми – dxf формату и Копији катастарског плана водова, издатој од РГЗ – Одељења за катастар водова Ужице 16.03.2021.године под бројем 956-307-4837/202, као и подацима прибављеним преко е-управе.

Констатује се да катастарске парцеле број 912/11 и 913/1 обе у КО Пожега заједно испуњавају услове за грађевинску парцелу.

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

- Катастарске парцеле број 912/11 и 913/1 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.),
 - спорта (теретане, вежбаонице и др.),
 - пословно-административних делатности (банке, поште, пословни центри, представништва, агенције, пословни бирои),
-

и друге делатности уз услов да не угрожавају околину, животну средину и услове становања, буком, гасовима, отпадним 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.	
Врста и намена објеката који се могу градити :	породични стамбени објекти са максимално 4 стамбене јединице
	породични стамбено-пословни или пословно-стамбени објекат
	вишепородични стамбени, стамбено-пословни и пословно-стамбени објекат (минимално 4 стамбене јединице)
	пословни објекат (може се градити као јединствени објекат на парцели или као засебан објекат на парцели са породичним стамбеним објектом)
	помоћни објекти у функцији објеката основне намене
	објекти јавних намена
	верски објекти
	инфраструктурни објекти
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 :	максимално По + П + 2, висина назитка поткровне етаже износи максимално 1,6 м, рачунајући од коте пода поткровне етаже до висине кровног венца.
	дозвољена је изградња подрумске или сутеренске етаже, уколико не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе
Положај објекта на парцели :	Новопланирани објекти се постављају у оквиру дефинисаних грађевинских линија. Најмање дозвољено растојање основног габарита (без испада) новог објекта и линије суседне грађевинске парцеле је за: <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
Тип изградње :	слободно-стојећи двојни (објекти на суседним парцелама додирују једну заједничку линију границе парцеле)
	у непрекинутом низу (објекат додирује обе бочне линије грађевинске парцеле) у прекинутом низу (објекат додирује само једну бочну линију грађевинске парцеле)
МИНИМАЛНА	за слободностојећи објекат:

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
МИНИМАЛНА ШИРИНА ФРОНТА	за слободностојећи објекат: - 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 :	<ul style="list-style-type: none"> - Грађевинске парцеле могу се оградавати зиданом или транспарентном оградом до висине 1,60 m. - Парцеле чија је кота нивелете виша од 0,90 м од суседне, могу се оградавати 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 оградајује. - 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 оградавати 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 отворати 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 :	Није дефинисан; потребно је дефинисати габарит објекта зу пројекту за грађевинску дозволу.
Садржај објекта :	Приземље: канцеларија, остава, тоалет и перионица
Спратност :	П (приземље)
Површина земљишта под објектом (заузетост) :	89,03 м²
Укупна површина грађевинске парцеле :	439 м²
Укупна нето надземна површина објекта :	81,08 м ²
Укупна БРГП надземно:	89,03 м ²
Укупна планирана БРГП на парцели :	89,03 м ²
Планирани индекс заузетости :	20,28 %
Укупан проценат зелених површина :	35 %
Планирани број паркинг места :	2
Спратна висина :	Отворен простор: 400 цм Затворен простор : 383 цм
Апсолутна висинска кота :	326,27 м
Позиција објекта :	Према графичком прилогу / идејном решењу
Конструкција :	Масивни систем градње (у затвореном делу), са носећим зидовима од клима-блока дебљине d=25 цм. Међуспратна конструкција ЛМТ таваница дебљине d=20 см. Кровна конструкција једноводни кров. Подна АБ плоча дебљине d=10 цм.Темељи АБ тракасти.
Нагиб кровне равни :	10 °
Укупна висина објекта :	5,17 м
Врста кровног покривача :	Лим
Материјализација фасаде :	Демит фасада/малтер
Стабилност објекта :	објекат пројектовати за осми степен сеизмичности по МКС

4.2 УРБАНИСТИЧКИ ПОКАЗАТЕЉИ

Планирани индекс заузетости :	20,28 %
-------------------------------	----------------

4.3 УСЛОВИ ЗА ФОРМИРАЊЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ:

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

Катастарске парцеле број 912/11 и 913/1 обе у КО Пожега представљају земљиште у грађевинском подручју.

Грађевинска парцела ће се прикључити на потребну инфраструктуру (вода, струја, канализација) према условима надлежних јавних предузећа.

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;

6. УСЛОВИ ЗА ПРИКЉУЧАК НА САОБРАЋАЈНУ И КОМУНАЛНУ ИНФРАСТРУКТУРУ:

САОБРАЋАЈНИ ПРИКЉУЧАК :

- Пројектовати и извести прикључак на државни пут II А реда Пожега-Косјерић, преко посебне саобраћајне површине(**приступни пут**), у свему према Техничким условима за пројектовање и прикључење меродавног возила, издатим од Одељења за инвестиције, јавне набавке и развојне пројекте 22.03.2021. године под бројем 09-90/2021.

- Приступни пут мора имати улазни и излазни радијус кривине довољан да се обезбеди прегледност за укључење и искључење возила на јавни пут.

- На приступном путу поставити одговарајућу саобраћајну сигнализацију- хоризонтална зауставна линија, линија радијуса за укључење и искључење , стрелице за смер лево и десно и знак стоп;удаљеност објекта који се гради је мин.10 м1 од ивице пута.

- На делу саобраћајне површине тј. Приступног пута извршити зацевљење постојећег путног канала одговарајућим цевоводом(уколико за то постоје потребе) , тако да се омогући несметано спровођење површинских вода које долазе са узводне стране.

**УСЛОВИ СНАБДЕВАЊА
ВОДОМ :**

Прикључак на водоводну мрежу пројектовати и извести свему према Техничким условима за прикључак на водоводну и канализациону мрежу издате 23.03.2021. године од ЈКП „НАШ ДОМ“ Пожега, под бројем 1413/1 који су саставни део ових локацијских услова.

У њима је, између осталог, наведено да се прикључак може извести на постојећој водоводној цеви пречника 90 мм, која се налази са леве стране улице Момчила Тешића, гледајући у правцу Пожега-Косјерић, на кат парцели 1841/1. Шахт за прикључење се налази на паркингу поменутој парцеле, али се мора поднети захтев за раскопавање улице или бушење испод пута;

**УСЛОВИ ОДВОЂЕЊА
ОТПАДНИХ ВОДА :**

Прикључак на канализациону мрежу пројектовати и извести свему према Техничким условима за прикључак на водоводну и канализациону мрежу издате 23.03.2021. године од ЈКП „НАШ ДОМ“ Пожега, под бројем 1413/1 који су саставни део ових локацијских услова.

У њима је, између осталог, наведено да се објекат може прикључити на канализациону мрежу која се налази са десне стране улице Момчила Тешић, гледајући у правцу Пожега-Косјерић, односно на најближи канализациони шахт, на кат. парцели 1841/1, поред парцеле бр. 912/11, где је и прошла канализациона мрежа пречника 200мм;

**УСЛОВИ СНАБДЕВАЊА
ЕЛЕКТРИЧНОМ
ЕНЕРГИЈОМ :**

Прикључак на електроенергетску мрежу пројектовати и извести у свему према Условима за пројектовање и прикључење издатим 25.03.2021. године од „Електродистрибуције Србије“ д.о.о., под бројем 8М.1.0.0-D-09.20.-90297-21;

Инвеститор је у обавези да испуни обавезе и додатне услове који су наведени 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-D-09.20.-90297-21-УГП од 25.03.2021. 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.

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 14.06.2021. године од ЈВП „СРБИЈАВОДЕ“ Београд, Водопривредни центар „Морава“ Ниш, Секција „Ужице“ Ужице, под бројем 5794/1 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. 912/11 и 913/1 К.О. Пожега, општина Пожега и који су саставни део ових локацијских услова.
- Обзиром да је предметни објекат пројектован на удаљености која је мања од планом прописане (око 152 цм), потребно је да инвеститор прибави **сагласност на предметну изградњу од власника односно корисника суседне катастарске парцеле број 912/10 КО Пожега.**

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, као и у тачки 6 одељак 4 – прикључивање на електроенергетску мрежу (достављање попуњеног и потписаног уговора уз пријаву радова).

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://ceop.apr.gov.rs/eregistrationportal/> као и <http://gradjevinskedoazole.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 8

52/21) и Правилником о садржини, начину и поступку израде и начин вршења контроле техничке документације према класи и намени објекта («Сл.зл.РС» број 73/19) као и сагласност власника односно корисника суседне парцеле, дефинисане у тачки 8.

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 01/2021-ИДР урађено од стране архитектонског бироа „WORKROOM“ [REDACTED] - главни пројектант Ђорђе Павловић дија [REDACTED]
 - Технички услови за пројектовање и прикључење меродавног возила, издати од Одељења за инвестиције, јавне набавке и развојне пројекте 22.03.2021. године под бројем 09-90/2021.
 - Технички услови за прикључак на водоводну и канализациону мрежу издати 23.03.2021. године од ЈКП „НАШ ДОМ“ Пожега, под бројем 1413/1;
 - Услови за пројектовање и прикључење издати 25.03.2021. године од „Електродистрибуције Србије“ д.о.о., под бројем 8М.1.0.0-D-09.20.-90297-21 са Уговором;
 - Водни услови издати 14.06.2021. године од ЈВП „СРБИЈАВОДЕ“ Београд, Водопривредни центар „Морава“ Ниш, Секција „Ужице“ Ужице, под бројем 5794/1;

Обрађивач :

Ивана Кораћ, маг.инж.арх.

РУКОВОДИЛАЦ ,

Нада Красић, д.п.п.

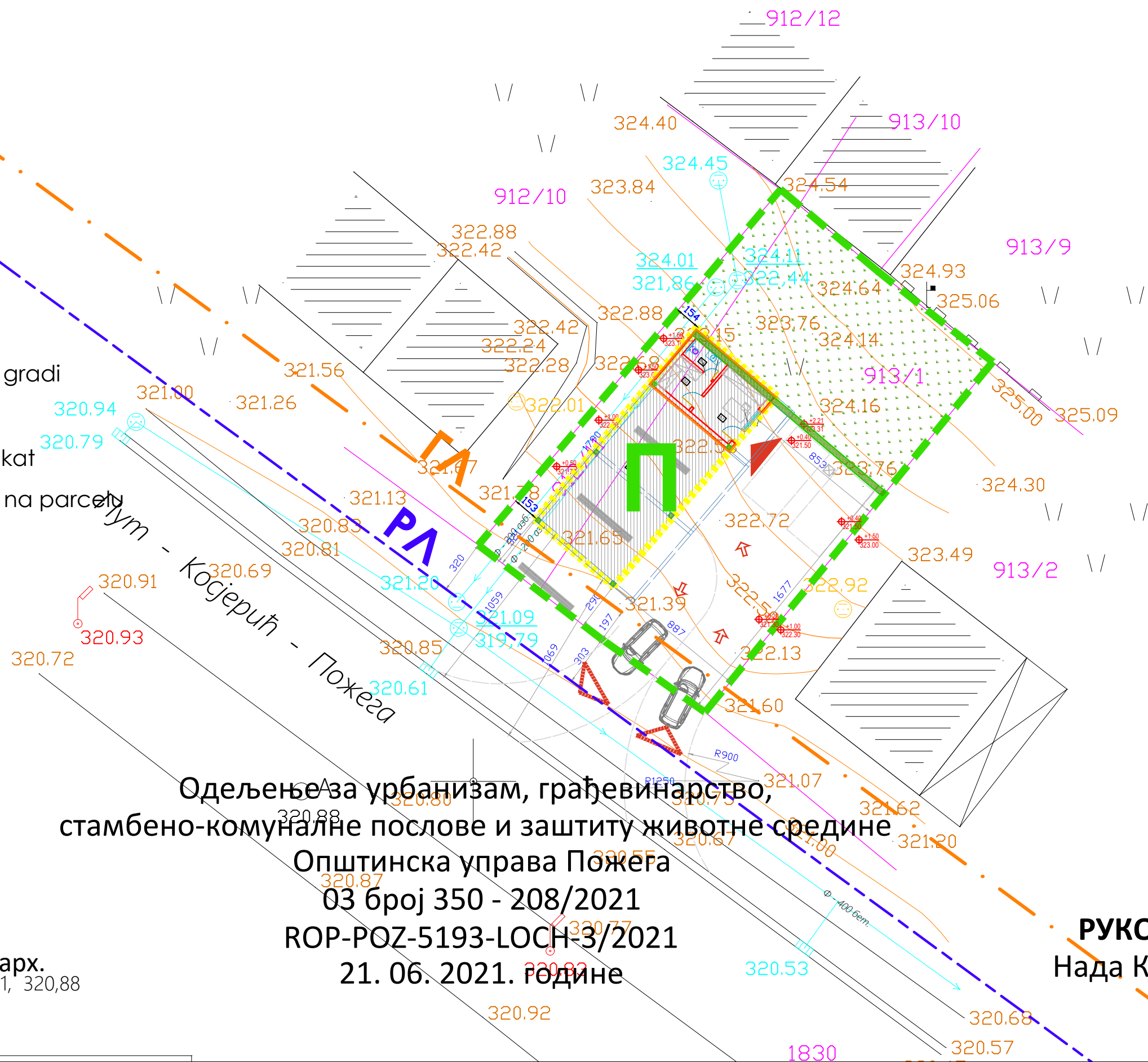
ЛОКАЦИЈСКИ УСЛОВИ

Графички прилог број 1 - Извод из ПГР Пожеге - Карта урбанистичке регулације

Размера P=1:250

LEGENDA

- Separator
- Regulaciona linija
- Građevinska linija
- Parcela na kojoj se gradi
- Planirani objekat
- Pešački ulaz u objekat
- Pešački i kolski ulaz na parcelu
- Zelena površina



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

Општинска управа Пожега

03 број 350 - 208/2021

ROP-POZ-5193-LOCH-3/2021

21. 06. 2021. године

Обрађивач :

Ивана Кораћ, маст.инж.арх.

мерна тачка
A = 7422139,90, 4856949,41, 320,88

РУКОВОДИЛАЦ :

Нада Красић, д.п.п.