

РЕПУБЛИКА СРБИЈА



Општина Пожега

Општинска управа

Одељење за урбанизам, грађевинарство,

стамбено-комуналне послове и

заштиту животне средине

03 број 350–205/2022

ROP-POZ-8622-LOC-1/2022

18.04.2022.год.

**П о ж е г а**

Одељење за урбанизам, грађевинарство, стамбено - комуналне послове и заштиту животне средине Општинске управе Пожега, решавајући по захтеву за издавање локацијских услова, инвеститора Владимира Павловића из Пожеге, ул. [REDACTED], ЈМБГ : [REDACTED], који је поднет преко пуномоћника Костантина Даничића из Пожеге, ул. [REDACTED], ЈМБГ [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 52/21) и Просторног плана општине Пожега (Службени лист општине Пожега бр.8/13), издаје

#### ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

за доградњу помоћног објекта – складишта (магацина) уз постојећи производни објекат металопрерађивачке радионице, на кат. парцели бр.1604/1 КО Пилатовићи

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

##### 1. Према подацима прибављеним из базе катастра непокретности Републике Србије, Информациони систем за размену података: Подаци прибављени из базе катастра непокретности Републичког геодетског завода

А) катастарска парцела број 1604/1 КО Пилатовићи површине 5960 м<sup>2</sup> се према врсти земљишта води као грађевинско земљиште изван грађевинског подручја, имаоца права на парцели и објектима Владимира (Микан) Павловића из Пожеге, ул. В [REDACTED], својина приватна у уделу 1/1, а делови парцеле на следећи начин :

- део парцеле са ознаком 1 – 70 м<sup>2</sup>, по култури и класи земљиште под зградом и другим објектом, по начину коришћења породична стамбена зграда, правни статус објекат изграђен пре доношења прописа о изградњи објекта,

- део парцеле са ознаком 3 – 319 м<sup>2</sup>, по култури и класи земљиште под зградом и другим објектом, по начину коришћења зграда металопрерађивачке индустрије, правни статус објекат уписан по закону о озакоњењу објеката,

- део парцеле са ознаком 4 – 5571 м<sup>2</sup>, по култури и класи њива 3.класе.

- Као терет на парцели постоји забележба права плодуживања од 13.03.2013.год. Опис терета : оставинским решењем Основног Суда у Пожеги З О-1783/10 од 07.12.2010.год., утврђује се право доживотног коришћења целокупне описане непокретне имовине оставиоца, у корист учесница Душанке Павловић и Олге Јанковић, по основу споразума учесника.

Б) У току процедуре прибављена је и Копија плана бр.952-04-145-6707/22 од 31.03.2022.год. издата од стране РГЗ, СКН Пожега.

**1.2** Према Копији катастарског плана водова број 956-307-7541-2022/2022 од 31.03.2022.год која је издата од стране Републичког геодетског завода – Сектор за катастар непокретности – Одељење за катастар водова Ужице, на катастарској парцели бр. 1604/1 КО Пилатовићи евидентиран је ПТТ подземни вод као и траса водоводне мреже, али не на делу парцеле где се планира извођење радова.

**1.3** Уз захтев за издавање локацијских услова приложен је катастарско-топографски план из марта 2021.год., израђен од стране

## 2. Подаци о класи и намени планиране изградње

- Према Правилнику о класификацији објеката („Службени гласник РС“, бр.22/15), планирани објекат припада класи : Затворена складишта, Специјализована складишта затворена с најмање три стране зидовима или преградама до 1.500 м2 и спратности П+1 - класификациони број 125221, категорије Б (мање захтевни објекти), учешће 100%.

## 3. Анализа и оцена постојећег стања

Због потребе инвеститора, планира се доградња помоћног објекта – складишта (магацина) и полуотворене надстрешнице уз постојећи производни објекат металоперађивачке радионице, са ознаком бр.3 са Копије плана. Доградња је пројектована тако да ће комплетан објекат након доградње представљати једну функционалну целину, укупне корисне површине од 778,62м2. Основни део објекта представља радионицу металоперађивачке индустрије. Имајући у виду технолошки процес производње, указала се потреба за доградњом предметног објекта формирањем простора за складиштење финалних производа, тако да је са јужне стране објекта дограђен магацински простор са мокрим чворовима у габаритима 30,35м×12,35м. Такође, са источне стране објекта дограђена је полуотворена надстрешница у габаритима 16,39м×5,00м. Приступ парцели остаје непромењен - са локалног асфалтног пута Пожега – Пилатовићи са западне стране. Терен на коме је предвиђена доградња објекта је релативно раван тако да приликом извођења радова неће бити вршено засецање тла.

На парцели је поред обј. са ознаком 1 (по начину коришћења : породична стамбена зграда) евидентиран и постојећи помоћни објекат са ознаком 2 из Копије плана за који је прибављено Решење о озакоњењу 03 број 351-041/2021 од 11.10.2021.год. издато од стране Одељења за урбанизам, грађевинарство, стамбено - комуналне послове и заштиту животне средине Општинске управе Пожега, а није спроведено у РГЗ, СКН Пожега.

## 4. Намена, правила уређења и грађења из Просторног плана општине Пожега

### ПОДАЦИ О ПЛАНСКОМ ДОКУМЕНТУ

Катастарска парцела број 1604/1 КО Пилатовићиналази се изван градског урбанистичког подручја Пожеге, у подручју које није обухваћено урбанистичким планом детаљне разраде, већ су правила изградње и уређења локације прописани Просторним планом општине Пожега («Службени лист општине Пожега» бр. 8/13).

### ПОДАЦИ О ЦЕЛИНИ ОДНОСНО ЗОНИ

Према намени простора дефинисаној у оквиру плана, катастарска парцела број 1604/1 КО Пилатовићи, опредељена је :

Према карти Шеме насеља Просторног плана Пожега - локација је у оквиру постојећег грађевинског реона – рурално становање постојеће.

Реферална карта бр.1, Намена простора, истог плана, дефинише предметну парцелу као постојећи изграђени простор.

### ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

#### Намена објеката

Намене дефинисане на рефералној карти бр.1 "Намена простора" и на шематским приказима делова насеља представљају преовлађујућу, доминантну намену на том простору, што значи да заузимају најмање 51% површине простора у којој је означена та намена.

Правила уређења и грађења односе се на формирање грађевинских парцела и изградњу нових објеката, доградњу и реконструкцију постојећих објеката.

Свака намена подразумева и друге компатибилне намене. На нивоу појединачних грађевинских парцела намена дефинисана као компатибилна може бити и доминантна или једина. У случају изградње појединачних објеката компатибилне намене **важе правила градње као за основну намену у овом случају постојеће рурално становање.**

Објекти пословне намене су компатибилни са становањем и могу се градити у зонама претежно стамбене и стамбено-пословне намене, уколико немају негативног утицаја на животну средину, као што су: пружање интелектуалних услуга, услуга јавних служби у приватном сектору, технички и други сервис, трговина, угоститељство, традиционални занати и сличне пословне намене.

#### Становање и стамбени објекти

Објекти становања (руралног становања) могу бити:

- објекти породичног становања,
- објекти руралног становања (са економским двориштем),
- објекти викенд становања и двојног становања за одмор и издавање.

Могуће пратеће намене становању : делатности, трговина, занатство, угоститељско, услуге, здравство, дечија и социјална заштита, образовање, култура, верски објекти, комунални и саобраћајни објекти у функцији становања, пословања и снабдевања горивом, мешовито пословање, пољопривредна производња и мала привреда.

Намене објеката чија градња је забрањена: делатности које вибрацијама, буком, гасовима, мирисима, отпадним водама и другим штетним дејствима могу да угрозе околину и не представљају намену компатибилну претежној намени околине.

*Излаз на јавну саобраћајницу*

Грађевинска парцела мора имати излаз на јавну саобраћајницу односно трајно обезбеђен приступ на јавну саобраћајницу. Ако се грађевинска парцела не ослања директно на јавну саобраћајницу, њена веза са јавном саобраћајницом се остварује преко приступног пута оптималне дужине 50 m и минималне ширине 3,5 m. Ако се приступни пут користи за једну грађевинску парцелу, може се формирати у оквиру те парцеле, а ако се користи за повезивање две или више грађевинских парцела са јавном саобраћајницом, формира се као посебна парцела.

<b>Минимална површина грађевинске парцеле за изградњу објеката:</b>	■ породичног становања	○ слободностојећи објекат	300,0 m <sup>2</sup>
		○ двојни објекат	500,0 m <sup>2</sup> (2x250)
		○ објекат у прекинутом низу	250,0 m <sup>2</sup>
		○ објекат непрекинутом низу	250,0 m <sup>2</sup> (само у централној зони насеља)
	■ руралног становања (са економским двориштем)	○ за све врсте изградње	800,0 m <sup>2</sup>
	■ викенд становања и кућа за одмор	○ слободностојећи објекат	400,0 m <sup>2</sup>
		○ двојни објекти	400,0 m <sup>2</sup> (2x200)
Минимална површина парцеле за изградњу слободностојећег објекта мешовите намене (преко 50% пословно, односно мање од 50% стамбеног) је 600 m <sup>2</sup>			

<b>Минимална ширина фронта грађевинске парцеле</b>	За објекте породичног становања:	слободностојећи објекат	12,0 m
		објекат у прекинутом низу	10,0 m
		објекат у непрекинутом низу	8,0 m
	За објекте руралног становања (са економским двориштем):	слободностојећи објекат	20,0 m

	За објекте викенд-станована и кућа за одмор:	слободностојећи објекат	15,0 m
		двојни објекти	10,0 m
	За објекте мешовите намене (пословно-стамбене) :	слободностојећи објекат	16,0 m
		објекат у прекинутом низу	15,0 m
		објекат у непрекинутом низу	12,0 m
	На парцели чија је ширина фронта мања од најмање утврђене, може се дозволити изградња објекта са параметрима за 10% умањеним од предвиђених за одређену намену.		

<b>постојеће изграђене парцеле</b>	Постојећи објекти, чији су параметри (индекс изграђености, степен заузетости парцеле, спратност) већи од параметара датих овим Планом, остају у постојећим габаритима, односно задржавају постојеће параметре без могућности увећавања (доградње и сл.), могуће су реконструкција, санација, адаптација објекта, као и претварање таванског простора у користан простор.	
	За постојеће (изграђене) објекте који не испуњавају друге услове овог Плана, односно са површинама мањим од прописаних (удаљења од граница парцеле, удаљења од суседних објеката и др.) задржава се индекс заузетости, док се индекс искоришћености може повећати до максималне дозвољене спратности објекта, а могуће су и реконструкција, санација и адаптација објекта.	
	За изграђене објекте чија су међусобна удаљења и растојања од граница парцеле мања од вредности утврђених овим правилима за све типологије, у случају реконструкције, на странама ка суседу није дозвољено постављати отворе стамбених просторија.	
	У случају замене објекта новим, поштовати све параметре и условљености дефинисане овим Планом за новоизграђене објекте, осим за парцели чија је површина мања од најмање утврђене или је ширина фронта мања од прописане, може се дозволити изградња објекта са параметрима (индекс изграђености и заузетости) за 30% умањеним од предвиђених за одређену намену.	

<b>Положај објекта односу на регулацију</b>	Одстојање грађевинске линије од регулационе линије за предметну локацију износи	<b>минимално 5,0 m</b> граница заштитног појаса локалног пута је уједно и грађевинска линија.
---	---	--

<b>Највећи дозвољени индекс заузетости</b>	■ вишепородично становање	40%
	■ породично становање	40%
	■ рурално становање	30% (са економским објектима до 60%)

<b>Највећа дозвољена спратност објеката</b>	породичног стамбеног објекта	<b>П+1+ПК</b>
	објекта викенд становања	<b>П+ПК</b>
	за економске и помоћне објекте	<b>П+0</b>
	пословање (услуге):	П+1+Гк (као и за становање)
	Максимална висина надзетка за етаж у поткровљу	1,60 m
	Не дозвољава се изградња две етаже поткровља	
Објекти могу имати подрумске или сутеренске просторије ако не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе.		

<b>Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели</b>	Грађевинска парцела за мешовита и пољопривредна домаћинства састоји се из две функционалне целине - стамбеног и економског дворишта (оптималан однос стамбеног дела дворишта према економском износи 40%:60%, али не мање од 30%:70% ).		
	У случају нове изградње, код терена у паду стамбено двориште се формира на делу парцеле са вишом висинском котом, а код равних терена на делу парцеле до приступне саобраћајнице.		
	На парцели са нагибом терена од јавног пута (наниже), у случају нове изградње, стамбено двориште се поставља на највишој коти уз јавни пут.		
	Најмања ширина приступног економског пута на парцели износи 3,00 m. Економско двориште се поставља иза стамбеног дворишта (наниже).		
	Изричито се забрањује организовање парцеле на начин да се економско двориште градитеља наслања на постојеће стамбено двориште суседа.		
	У случају потребе реконструкције објеката у постојећој ситуацији када се стамбено двориште наслања на економско двориште, суседа реконструкција је дозвољена само у случају да постоје услови на парцели за поштовање свих минимално прописаних међусобних растојања објеката.		
	Минимална површина која на парцели мора остати слободна, односно уређена и озелењена, је:	за породично становање	40%
		за рурално становање	30%
за викенд становање		50%	
за мешовите намене		30%	
<b>Економски објекти су:</b>	Сточне стаје (живинарници, свињци, говедарници, овчарници, козарници), испусти за стоку, ђубришне јаме - ђубришта, и др;		
	Уз стамбени објекат: летња кухиња, млекара, санитарни пропусник, магацини хране за сопствену употребу и др;		

	Пушнице, сушнице, кош, амбар, надстрешница за машине и возила, магацини хране и објекти намењени исхрани стоке и др.
	Међусобно растојање стамбеног објекта и сточне стаје је 15,00 m.
	Ћубриште и W C могу бити удаљени од стамбеног објекта, бунара, односно живог извора воде најмање 20,00 m, и то само на нижој коти.
	Међусобна растојања економских објекта зависе од организације економског дворишта, с тим да се прљави објекти могу постављати само низ ветар у односу на чисте објекте.
<b>Помоћни објекти</b>	Уколико при изградњи објекта, парцела није искоришћена до максималног степена изграђености односно степена заузетости, може се градити и други објекат до потпуног искоришћења парцеле у границама дозвољених индекса.
	Помоћни објекти могу се градити на парцели уз услов да њихови габарити улазе у обрачун индекса изграђености и заузетости и у складу са прописаним одстојањима.
	Помоћни објекти могу бити <b>спратности П+0</b> , у дворишном простору иза главног објекта и на удаљености од <b>минимално 1,5 m од међе</b> .

## ПОЛОЖАЈ ПОЈЕДИНИХ ГРАЂЕВИНСКИХ ЕЛЕМЕНАТА И НАЧИН ОГРАЂИВАЊА ПАРЦЕЛЕ

**Испади** на објекту не могу прелазити грађевинску линију више од 1,60 m, односно регулациону линију више од 1,20 m и то на делу објекта вишем од 3,00 m. Хоризонтална пројекција испада поставља се у односу на грађевинску, односно регулациону линију.

грађевински елементи	
на нивоу приземља могу прећи грађевинску, односно регулациону линију (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада), и то:	<ul style="list-style-type: none"> <li>• транспарентне браварске конзолне надстрешнице у зони приземне етаже - 2,00 m по целој ширини објекта са висином изнад 3,00 m;</li> </ul>

грађевински елементи	
(еркери, доксати, балкони, улазне надстрешнице са и без стубова, надстрешнице и сл.) на нивоу првог спрата могу да пређу грађевинску линију (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада), и то:	<ul style="list-style-type: none"> <li>• на делу објекта према предњем дворишту - 1,20 m, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 50% уличне фасаде изнад приземља;</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• на делу објекта према бочном дворишту претежно северне оријентације (најмањег растојања од 1,50 m) - 0,60 m, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 30% бочне фасаде изнад приземља;</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• на делу објекта према бочном дворишту претежно јужне оријентације (најмањег растојања од 2,50 m) - 0,90 m, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 30% бочне фасаде изнад приземља;</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• на делу објекта према задњем дворишту (најмањег растојања од стражње линије суседне грађевинске парцеле од 5,00 m) - 1,20 m, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 30% стражње фасаде изнад приземља.</li> </ul>

<b>ограђивање</b>
Грађевинске парцеле могу се ограђивати зиданом оградом до висине од 0,90 m (рачунајући од коте тротоара) или транспарентном оградом до висине од 1,40 m.
Парцеле чија је кота нивелете виша од 0,90 m од суседне, могу се ограђивати транспарентном оградом до висине од 1,40 m која се може постављати на подзид чију висину одређује надлежни општински орган.
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 1,40 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 1,40 m, која се поставља према катастарском плану и операту, тако да стубови ограде буду на земљишту власника ограде.
Врата и капије на уличној огради не могу се отворати ван регулационе линије.

<b>Услови и начин обезбеђивања приступа парцели и простора за паркирање возила</b>
--

<b>Изназ на саобраћајницу</b>	Грађевинска парцела мора имати трајно обезбеђен приступ на јавну саобраћајницу.
	Ако се грађевинска парцела не ослања директно на јавну саобраћајницу, њена веза са јавном саобраћајницом се остварује преко приступног пута, минималне ширине, за:  стамбени објекат
	Ако се приступни пут користи за повезивање две или више грађевинских парцела са јавном саобраћајницом, формира се као посебна парцела.
<b>Паркирање и гаражирање возила</b>	Паркирање и гаражирање возила је једно паркинг место (пм)/једна обавезно у оквиру сопствене грађевинске парцеле, изван површине јавног пута у односу:

	код породичног становања
<p>Возила могу бити паркирана или гаражирана у објекту или на парцели.</p> <p>Пристап парцели мора бити обезбеђен пролазом минималне ширине 3,5 m, а уколико је прилазни пут дужи од 20 m пролаз мора бити минималне ширине од 5,5 m.</p>	

<p><b>Компатибилни садржаји и врсте објеката по планираним претежним наменама</b></p>
<p><b>Услугне</b> делатности су пожељне у свим стамбеним зонама. Ограничења се односе код делатности са великим саобраћајним оптерећењем, као што су велике трговине, (мегамаркети, велетрговине грађевинским и другим материјалом); већи угоститељски објекти; магацини, складишта и сл. Овакве објекте треба лоцирати у улазно излазним зонама насеља и пословним и пословно - производним зонама. Обавезна је примена заштитних мера од буке, вибрација, аерозагађења.</p>
<p><b>Производне</b> делатности се могу наћи у стамбеним зонама само под условом да не угрожавају становање и животну средину. Дозвољени су производња и пласман хране у обиму и на начин који не угрожава основну намену становања, оријентисани на породичну производњу са чистим технолошким процесом и потребним мерама заштите. Занатски тип производње (мањег капацитета и чисте технологије) је дозвољен у свим зонама. Потребно је овај тип производње подстицати и везивати за јединствене туристичке понуде.</p>

◦ **Растојање од границе парцеле**

Најмање дозвољено растојање основног габарита (без испада) објекта и линије суседне грађевинске парцеле је за:

- слободностојеће објекте на делу бочног дворишта северне оријентације 1,5 m
- слободностојеће објекте на делу бочног дворишта јужне оријентације 2,5 m
- двојне објекте на бочном делу дворишта 4,0 m
- пословне објекте на бочном делу дворишта 5,0 m.
- производне објекте на бочном делу дворишта 10,0 m.

На властитој парцели мора се обезбедити минимум 5,0m заштитног зеленог појаса по ободу парцеле.

У случајевима кад се на суседној парцели налази већ изграђени стамбени објекат тад се обавезно задржава одстојање од 15,0m од међе и 10,0m зеленог заштитног појаса.

У случајевима где је урбанистичким планом простор одређен као радна зона тим планом се утврђују и прописују потребна одстојања.

**Пословање као део других намена** (углавном у оквиру стамбене зоне)

**Пословни објекат се може градити као појединачни и главни (посебан или у оквиру становања) објекат на грађевинској парцели, уз поштовање свих параметара који важе за изградњу стамбених објеката.**

Пословни простор се може организовати у саставу стамбеног објекта или као посебан објекат уколико то организација парцеле дозвољава. Услуге се у склопу стамбених објеката, најчешће налазе у приземљу објекта.

Стамбени простор се може претворити у пословни и то без ограничења површине уз услов да су испуњени хигијенско-санитарни, противпожарни и други услови које захтева одређена делатност.

Могућа је изградња и искључиво пословног објекта на парцели од минимално 600 m<sup>2</sup>.

У оквиру појединачних парцела за потребе властитог домаћинства могу се наћи све врсте услужних делатности, а евентуално мање производне делатности.



Пословање (услугне делатности) обухватају трговину (прехранбена, конфекцијска, уређаји и бела техника ..., али и књижаре, продајне галерије...), услуге (банке, мењачнице, агенције, бирои...), занатство (јувелнирнице, фризерске, оптичарске, сајлијске радње. .) и угоститељство (ресторани, кафеи и посластичарнице).

Пословање (услугне делатности) обухватају трговину (прехранбена, конфекцијска, уређаји и бела техника ..., али и књижаре, продајне галерије...), услуге (банке, мењачнице, агенције, бирои...), занатство (јувелнирнице, фризерске, оптичарске, сајлијске радње. .) и угоститељство (ресторани, кафеи и посластичарнице).

Мали производни погони су најмање производне јединице које се могу лоцирати у склопу становања или других намена. Баве се претежно терцијалним делатностима, и то су најчешће мале фирме, лекарска и посластичарска производња, електромеханичарске радионице, мања складишта грађевинског материјала и сл, уз могућност организовања производње најнижег нивоа.

То су категорије А и Б из правила заштите животне средине.

На парцелама већим од 600 m<sup>2</sup>, могућа је изградња другог објекта стамбене или друге намене која не угрожава становање.

Могућа је изградња пословног објекта (услуге) на парцели од минимално 600 m<sup>2</sup>.

На парцелама преко 800m<sup>2</sup>, могуће је развијати делатности мање производње категорије А и Б из правила заштите животне средине.

На парцелама преко 800 m<sup>2</sup>, могуће је развијати делатности пољопривредне производње за потребе властитог домаћинства.

Максимална спратност објеката за појединачне парцеле (изван радних зона) пословања и `мање производње` је П+1+Пк.

За објекте пословања (услугних делатности) у оквиру ЗОНЕ ЦЕНТРА НАСЕЉА максимална спратност износи П+3 (погледати графички прилог Шеме насеља).

#### КОМУНАЛНО ОПРЕМАЊЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ

- Минимални степен комуналне опремљености грађевинске парцеле подразумева:

- o приступни пут
- o организован систем водоснабдевања
- o фекалну канализацију – водонепропусне септичке јаме
- o прикључак на електроенергетску мрежу
- o прикључак на телекомуникациону мрежу

У насељима у којима не постоји канализација, отпадне воде насеља се евакуишу у **септичке јаме**. Полазиште за њихово грађење је следеће:

- септичке јаме су водонепропусни објекти који служе само за привремено одлагање отпадних вода, јер се оне морају редовно празнити црпљењем њиховог садржаја и његовим одношењем на одговарајућу локацију (у ППОВ након његове реализације). Септичке јаме се третирају само као прелазно решење за локалну санитацију на нивоу домаћинства или комплекса, до изградње канализационе мреже насеља.

- септичке јаме поставити: минимално 2,0 м од оградe комплекса; минимално 5,0 м од објекта; минимално 10,0 м од регулационе линије; минимално 20,0 м од бунара.

- Забрањено је да се садржај септичких јама празни испуштањем у окружење (у водотоке и подземље). Стриктно је забрањено увођење отпадних вода у бунаре који су напуштени након увођења водовода у насеља.

- У септичким јамама се обавља процес анаеробног разлагања органских чврстих материја. Ове материје се распадају на дну танка стварајући гасове који се пењу на површину и носе собом фину суспензију која једним делом поново пада на дно јаме, а другим делом одлази из јаме заједно са исталоженом каналском водом. За уклањање и овог материјала препоручују се септичке јаме са две па и три коморе.

- Дубина септичке јаме треба да буде у границама 1,25-2,0 м а однос ширине према дужини да се креће од 1:2 до 1:4. За мање септичке јаме препоручује се септичка јама са 2 коморе с тим да прва комора износи 2/3 укупне запремине. Веће септичке јаме се могу градити са више комора (3-4), од којих прва захвата око 1/2 укупне запремине. Минимална запремина прве коморе треба да буде не мања од 2 м<sup>3</sup>.

- Септичке јаме треба да одговарају следећим условима:

- улив и излив, у септичкој јама ширине до 1,25 м, могу се изграђивати са цевима или у виду вертикалних преграда. Код улива и излива са фазонским комадом у виду Т-рачве, треба доњи део рачве да буде уроњен испод површине течности око 45 цм а горњи део да око 20 цм надвисује горњу површину масне коре.

- кота дна уливне цеви не сме бити испод нивоа течности у јами, нити више од 5 цм изнад нивоа.
- Брзина дотока испред јаме не сме бити већа од 1,0 м/с
- за јаме ширине веће од 1,25 м уливи и излив може бити уређен са два или више фазонских комада уз виоду Т-рачве које морај бити одозго приступачне.
- септичке јаме које се налазе у близини објекта морају по правилу бити покривене бетонском плочом, док се оне које су удаљене од објекта могу изводити са лакшом покривком, али морају да буду ограђене да буду безбедне и за мање животиње.
- покривене септичке јаме треба да имају вентилацију за одвођене гасова, коју могу бити експлозивни и опасни по окружење
- пражење се обавља по потреби кад се напуне, али се не сме дозволити препуњавање и изливање у окружење.

При томе увек треба остављати мање количине садржине у циљу бржег сазревања новог наталоженог муља (мах. 20%). Материјал извађен из јаме мањих постројења одвози се цистернама до ППОВ (када буде изграђено), односно, на лагуне или поља за сушење муља.

Количина воде коју треба узети у обзир при одређивању капацитета септичких јама прорачунава се с обзиром на број становника или број и врсту санитарних уређаја односно изливних места. Минимална количина воде за поједина домаћинства која имају водовод, а нису прикључени на канализацију за отпадне воде треба да износи 150 L/становнику на дан.

- Гранично ревизионо окно извести 1,5 m унутар регулационе линије и у истом извршити каскадирање (висинска разлика чија је минимална вредност 0,6 m, а максимална 3 m). Прикључак од ревизионог силаза па до канализационе мреже извести падом од 2% до 6% управно на улични канал искључиво у правој линији без хоризонталних и вертикалних ломова.
- Ревизиона окна морају се још изградити на местима:
  - где се спајају главни хоризонтални одводници са вертикалним; - ако је вертикални одводник од тога места удаљен више од 1 m; на местима где су каскаде; на местима где се мења правац одводника који спроводи фекалну воду; и код правих одводника на растојању највише 24 m за Ø150 mm.
  - сливници, нужници и остали објекти који леже испод висине до које се може пружити успор из уличне канализације, могу се спојити са каналом ако одговарајући спојни канал од тих објеката има аутоматске или ручне затвараче; ○ где год је могуће избегавати вертикалне спроводнике са уливима и сифонима у спољним, хладним зидовима.
    - Отвори на решеткама сливника могу бити на највећим размацама ребара од 15 mm;
    - резервоари за лед, рибу и тсл., не смеју бити директно спојени са канализацијом;
  - на сваком имању морају бити везани на канализацију најмање по један сливник у дворишту и по један олућњак; ○ прикључење дренажних вода од објекта извршити преко таложнице за контролу и одржавање пре граничног ревизионог силаза;
    - ○ прикључење гаража, сервиса и других објеката, који испуштају воде са садржајем уља, масти, бензина и др., вршити преко таложника и сепаратора масти и уља; ○ у деловима где је каналисање извршено по сепарационом систему забрањено је увођење атмосферске воде у одводнике канализације за отпадне воде.

## 5. Услови изградње објекта и уређења парцеле

### 5.1 Подаци о планираном објекту

- Врста планираних радова : доградња помоћног објекта – складишта (магаћина) са полуотвореном надстрешницом уз постојећи објекат металопрерађивачке радионице.
- Намена објекта : Специјализовано складиште.
- Укупна површина парцеле/парцела : 5960.00 м<sup>2</sup>
- Величина објекта : габарит 12,35x30,35 м и 5x16,39 м, складиште са санитарним чвором.
- На предметној парцели изведено је укупно 3 објеката и сви су узети у обзир при одређивању урбанистичких коефицијената.

Површина под објектима : површина под постојећим објектима свим : 429,41 м<sup>2</sup>

површина под објектом за доградњу : 319,00 м<sup>2</sup>

БРГП : постојећи објекти сви : 487,96 м<sup>2</sup>

Планирана доградња објекта са ознаком 3 : 374,35 + 82,45 м<sup>2</sup> (456,80 м<sup>2</sup>)

НЕТО површина планиране доградње : 441,66 м<sup>2</sup>.

- Укупна бруто површина објекта бр.3 након планиране доградње : 834,30 м<sup>2</sup>
- Спратност планиране доградње : П+0,
- Положај објекта на парцели : према графичком прилогу, цртежу Ситуације из пројектне документације (Идејно решење) и КТ плану.
- Висина објекта : од 5,18 м до максимално 7,04 м мерено од коте готовог пода приземља, у зависности од потребе складиштења.
- Облик крова, кровне равни : обавезно коси у нагибу 14%.
- Врста кровног покривача : нема посебних захтева, према ИДР – кровни челични полиуретански панел, челични лим.
- Обрада фасаде : према ИДР.
- Снегобрани и олужи : обавезно постављање уз услов да стрехе не смеју прелазити на суседну парцелу, нити се падавине са кровних равни могу сливати на суседне парцеле.
- Приступ објекту : приступ је директан са општинског пута I реда.

- 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 и законским одредбама за ту врсту објекта

## 5.2 Урбанистички показатељи

- Индекс заузетости : 14,87 % (< 30% планом је максимално дозвољен индекс 30%, а са економским објектима до 60%)
- Индекс изградњености : 0,16 (< 0,8 Правилником о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу ("Сл. гласник РС", бр. 22/2015) максимално дозвољено за сеоске зоне коефицијент - 0,8)

## 5.3 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.
- За паркирање путничких аутомобила обезбедити довољан број паркинг места по минималном стандарду за производни, магацински и индустријски објекат и то 1ПМ/на 200 м<sup>2</sup> корисног простора и обавезно обезбедити простор за смештај теретних возила. Идејним решењем предвиђено је 7 паркинг места за путничка возила и 1. за теретна, што задовољава стандарде задате планом.

Места за смештај возила и простор за маневрисање возила приликом уласка/изласка на места за смештај, у зависности од угла паркирања, димензионисати према важећим нормативима. Димензије просторног габарита (2,5х5,0 за управно и 2,3х6,0 за подужно паркирање) су полазни геометријски стандард у планирању и пројектовању паркиралишта за путничке аутомобиле.

## 6. Услови за прикључење на инфраструктуру

**Саобраћајни приступ** – предметна локација има директан приступ са кат. парцеле бр.2208/3 КО Пилатовићи која представља локални пут I реда, ул.Пилатовачка.

**Водовод и канализација** – предвиђен постојећи прикључак на јавну водоводну мрежу као и изградња нове септичке јаме за отпадне воде, према правилима за изградњу те врсте објеката.

**Електроенергетска мрежа** – према Условима за пројектовање и прикључење број : 8М.1.0.0.-D-09.20.-148033-22 од 15.04.2022.год., «Електродистрибуција Србија» Д.О.О. Београд – Огранак Електродистрибуција Ужице.

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.- 148033-22-UGP од 15.04.2022.год. Инвеститор је у обавези да попуни недостајуће информације у Уговору, својеручно потпише, скенира и овери квалификованим електронским сертификатом и кроз захтев за пријаву радова у обједињеној процедури, достави потписани Уговор надлежном органу.

## 7. Подаци о постојећим објектима које је потребно уклонити пре грађења

Увидом у Идејно решење констатовано је да на локацији не постоје објекти које је потребно уклонити ради планиране реконструкције.

## 8. Промена намене пољопривредног земљишта

Кат. парцела 1604/1 КО Пилатовићи, у делу парцеле у површини од 5571 м<sup>2</sup> по култури и класи води се као по култури и класи њива 3.класе тј. пољопривредно земљиште, а остали делови су под објектима и манипулативним површинама. Минимална површина парцеле одређена планом за изградњу ове врсте објеката износи 600 м<sup>2</sup>. За површину под објектима од укупно 482,07 м<sup>2</sup>, са заузетошћу од 30 %, потребна је парцела од 1.030,00 м<sup>2</sup>. Од укупне површине одузета је површина под објектима која се у катастру већ води као земљиште под зградом и другим објектом. Извршити промену намене пољопривредног у грађевинско земљиште за површину од 1.030 м<sup>2</sup>.

Уз захтев за издавање грађевинске дозволе потребно је доставити доказ да је плаћена накнада за промену намене земљишта из пољопривредног у грађевинско земљиште, у складу са чл.16 Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем ("Сл. гласник РС", бр. 68/2019).

## 9. Посебни услови

/

## 10. 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 катастарску парцелу за коју је поднет захтев.

## 11. 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/>. 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) и доказ о власништву.

## 12. Поука о правном средству

На издате локацијске услове може се изјавити приговор општинском већу преко овог органа или електронским путем кроз централни информациони систем, у року од три дана од дана достављања.

## 11. Напомена

Саставни део издатих локацијских услова је Идејно решење за специјализовано складиште затворено са најмање три стране зидовима или преградама спратност П+0, кат. парцели бр.1604/1 КО Пилатовићи, број техничке документације 6/22, Чајетина, урађено од стране СГЗР „Грађевинар Даничић“, ул.Болничка бр.25, Пожега.

Обрадила : Д. Стефановић дипл.инж.арх.

**Руководилац,**

Нада Красић, дпп

## ЛОКАЦИЈСКИ УСЛОВИ

за доградњу помоћног објекта – складишта (магацина) уз постојећи производни објекат металопераћивачке радионице, на кат. парцели бр.1604/1 КО Пилатовићи



Одељење за урбанизам, грађевинарство,

стамбено-комуналне послове и

заштиту животне средине

03 број 350–205/2022

ROP-POZ-8622-LOC-1/2022

18.04.2022.год.