

РЕПУБЛИКА СРБИЈА

Општина Пожега

Општинска управа

Одељење за урбанизам, грађевинарство,

стамбено-комуналне послове и

заштиту животне средине

03 број 350 –044/2023

ROP-POZ-2068-LOC-1/2023

05.05.2023.год.

ПОЖЕГА



Одељење за урбанизам, грађевинарство, стамбено - комуналне послове и заштиту животне средине Општинске управе Пожега, решавајући по захтеву за локацијске услове, инвеститора Радиша Ниновић из Пожеге, сеоско насеље ██████████, ЈМБГ : ██████████, поднет преко пуномоћника Миљка Ковачевића из Пожеге, ул. ██████████, ЈМБГ ██████████, 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 изградњу економског објекта (магацин пољопривредних алата, привремени магацин пољопривредних производа, гаража пољопривредне механизације –мотокултиватора), спратности П+0, на кат. парцели бр.1644/1, а приступни плато на кат. парцели 1644/2 обе у КО Пријановићи

1. Подаци о катастарској парцели/локацији

1. Подаци прибављени из базе катастра непокретности Републичког геодетског завода од 15.03.2023.год.

А) - катастарска парцела број 1644/1 КО Пријановићи површине 1222 м2 се према врсти земљишта води као пољопривредно земљиште, а по култури и класи њива 4.класе, имаоца права на парцели Ниновић (Радован) Радиша, Тучково, својина приватна, цело право у уделу 1/1.

- катастарска парцела број 1644/2 КО Пријановићи површине 571 м2 се према врсти земљишта води као пољопривредно земљиште, а по култури и класи њива 3.класе, имаоца права на парцели Ниновић (Радован) Радиша, Тучково, својина приватна, цело право у уделу 1/1.

Б) У току процедуре прибављена је и Копија плана бр.952-04-145-5128/23 од 20.03.2023.год. издата од стране РГЗ, СКН Пожега.

1.2 Према Копији катаст. плана водова број бр.956-307-6278/23 од 16.03.2023.год., издата од стране Републичког геодетског завода – Сектор за катастар непокретности – Одељење за катастар водова Ужице, на кат. парцелама бр.1644/1 и 1644/2 обе у КО Пријановићи евидентирана је траса водоводне мреже, а кат. парцелом. бр.1644/2 приказана је и телекомуникациона мрежа.

1.3 Уз захтев за издавање локацијских услова приложен је катастарско-топографски план из јануара 2023.год., израђен од стране Геодетска мерења Коцељева, Издвојено место Пожега, ул.Николе Пашића бр.6, овера : Владимир П. Тешић. На КТП-у приказана је траса далековода 10 kV.

1.4 У члану 53а Закон о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС", бр. 72/2009, 81/2009 - испр., 64/2010 - одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - одлука УС, 50/2013 - одлука УС, 98/2013 - одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 - др. закон, 9/2020 и 52/2021), наведено је да се локацијски услови могу издати и за више катастарских парцела, уз обавезу инвеститора да пре издавања употребне дозволе изврши спајање тих парцела у складу са овим законом.

Планирана грађевинска парцела која ће се у циљу усклађивања са фактичким стањем на терену формирати од целих кат. парцела бр.1644/1 и 1644/2 обе у КО Пријановићи, има правилан облик, довољну површину од укупно 1793 м² и директан приступ на јавну саобраћајницу некатегорисани пут (кат. парцела бр.1934 КО Пријановићи), па испуњава услове за грађевинску парцелу.

2. Анализа и оцена постојећег стања и захтева

Кат. парцеле бр.1644/1 и 1644/2 обе у КО Пријановићи представљају неизграђен простор, уз пругу Пожега-Чачак. Планира се изградња економског објекта (магацин пољопривредних алата, привремени магацин пољопривредних проивоа, гаража пољопривредне механизације –мотокултиватора), спратности П+0, на кат. парцели бр.1644/1, а приступни плато на кат. парцели 1644/2.

Димензије објекта су 7,00м x10,00м. Објекат је у служби пољопривредне производње које се састоји из од две просторије : једне гараже за механизацију (као и оставе за вештачко ђубриво и слично) и друге просторије, магацина. Објекат представља помоћни економски објекат потребан власнику у процесу пољопривредне производње.

3. Подаци о класи и намени планиране изградње

- Према Правилнику о класификацији објеката („Службени гласник РС“, бр.22/15), планирани објекат припада класи : Пољопривредне зграде – Остале пољопривредне зграде (Гараже, хангари и друге зграде за смештај пољопривредних машина и алата, као и остале пољопривредне помоћне зграде), спратности до 600 м²- класификациони број 127141, категорије А (незахтевни објекти), учешће 100%.

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

ПОДАЦИ О ПЛАНСКОМ ДОКУМЕНТУ

Катастарске парцеле бр.1644/1 и 1644/2 обе у КО Пријановићи налазе 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, катастарске парцеле бр.1644/1 и 1644/2 обе у КО Пријановићи, одређене су :

- Према карти Шеме насеља Просторног плана Пожега, локација је у оквиру Зоне ограничене градње у ширини од 400 м (зона војног комплекса Јеменска стена).
- Намена земљишта је пољопривредно земљиште-обрадиве површине.
- Предметна парцела налази се у близини железничког колосека и део парцеле захваћен је трасом заштитног коридора железнице (заштитни пружни појас).

УСЛОВИ ИЗ ПРОСТОРНОГ ПЛАНА ОПШТИНЕ ПОЖЕГА

Мрежа центара и насеља

Мрежу насеља општине Пожега чине 42 насељена места и то Град Пожега и 41 сеоско насеље. Пожега је општински центар са 42 катастарске општине (колико и насеља), у овиру којих постоји 40 месних заједница.

ПОДАЦИ О ЦЕЛИНИ, ОДНОСНО ЗОНИ

- Према мрежи центара и насеља општине Пожега, дефинисаној у оквиру поменутог плана, село Пријановићи припада II рангу – центар заједнице насеља у мрежи насеља.

Степен комуналне опремљености по целинама и зонама који је потребан за издавање локацијске дозволе

Минимални степен комуналне опремљености за Центар заједнице насеља

<i>Водовод</i> (организован систем водоснабд.)	<i>канализација</i> (фекална), водопрпусне септичке јаме	<i>кишна канализација</i>	<i>електро</i>	<i>телефон</i>	<i>топловод</i>	<i>гасовод</i>
---	--	---------------------------	----------------	----------------	-----------------	----------------

+	+	+	+	+	пожељно	пожељно

До реализације градске канализационе мреже на парцелама се за потребе евакуације отпадних вода дозвољава изградња појединачних или заједничких сенгрупа (септичких јама) у свему према техничким нормативима прописаним за ову врсту објеката. За све интервенције на постојећим објектима и парцелама важе правила грађења.

зона КОМПЛЕКСА ПОСЕБНЕ НАМЕНЕ

Војне комплексе "Краљев сто", "Тометино поље", "Бакионица"¹, "Петар Лековић", у Ул. Петра Лековића, "Владо Радовановић", "Јеминска стена", "Расна"-3.1687, "Узићи" третирају се као комплексе "посебне намене".

Око ових комплекса је дефинисана заштитна зона, односно зона забрањене, зона контролисане и зона ограничене градње, приказана је на граф.прилогу Реферална карта 3. „Туризам и заштита простора“.

Поједини комплекси се могу дефинисати и као нека друга намена уз прибављање предходне сагласности и мишљења Министарства одбране и регулисања својинских односа у складу са одредбама Закона о средствима у својини Републике Србије ("Сл. Гласник РС" бр.53/95, 3/96, 54/96 и 32/97), а у поступку пред Републичком дирекцијом за имовину РС.

(Зоне заштите детаљније погледати у оквиру поглавља 4. Заштита од ратних дејстава и потребе за одбрану земље).

ЗАШТИТА ОД РАТНИХ ДЕЈСТАВА И ПОТРЕБЕ ЗА ОДБРАНУ ЗЕМЉЕ

Поред претходно датих правила за заштиту од елементарних непогода, техничко-технолошких несрећа и ратних дејстава према одредбама Закона о ванредним ситуацијама ("Службени гласник ПЦ", бр.111/2009, 92/2011 и 93/2012-измена) у спровођењу Плана обавезно је поштовање одредби Закона о одбрани ("Службени гласник РС", 116/7,88/09 и 104/09) и подзаконских аката за њихово извршавање.

На основу Закона о изменама и допунама закона о ванредним ситуацијама („Сл. гласник РС" бр.111/09, 92/2011 и 93/2012-измена) и члана 63. утврђени су услови и мере заштите од ратних дејстава за потребе израде Просторног плана општине Пожега.

На основу услова добијених од Министарства одбране Републике Србије, у складу са Одлуком о врстама инвестиционих објеката и просторних и урбанистичких планова значајних за одбрану земље, ("Службени лист СРЈ", број 39/95) на рефералној карти бр. 1 приказани су комплекси посебне намене. Око комплекса дефинисане су заштитне зоне (забрањене и ограничене градње) у подручју ППО Пожега. Величина зона је дата на секцијама у графичком прилогу Реферална карта број 3 „Туризам и заштита простора“.

За функционисање постојећих војних комплекса, поред обезбеђивања комуналних прикључака, неопходно је испунити и посебне услове који се односе на утврђивање безбедносних зона око комплекса неопходних за њихову безбедност.

Зоне забрањене градње подразумевају потпуну забрану било какве градње.

Зоне ограничене градње подразумевају забрану изградње објеката који могу угрозити намену и безбедност комплекса и да пре приступања изради планске документације хијархијски нижег нивоа, као и за случајеве непосредног издавања урбанистичких услова и пре изградње било каквих објеката обавезна је сагласност Министарства одбране.

У обухвату Плана налазе се перспективни војни комплекси: "Краљев сто" (зона забрањене градње 200m, зона ограничене градње 1000m), "Владе Радовановић" (зона забрањене градње 50m) и "Јеминска стена (зона забрањене градње 50m, зона ограничене градње 400m). Перспективне војне комплексе је потребно штитити прописаном зоном заштите око комплекса.

Војни комплекси "Петар Лековић" (нема зону) и комплекси које је неопходно штитити зоном заштите "Расна" (зона забрањене градње 50m око комплекса) и "Узићи" (зона забрањене градње 50m) су закључком Владе Републике Србије обухваћен Списком непокретности које нису неопходне за функционисање Војске Србије, а које се стављају у функцију прибављања неопходних средстава за спровођење реформе система одбране и побољшања материјалног положаја Војске Србије - Мастер Планом. По наведеном закључку приликом преноса права коришћења војних комплекса приоритет имају јединице локалне самоуправе и корисници средстава у својини Републике Србије. Планом се за ове непокретности може дефинисати друга намена уз напомену да се реализацији планских решења може приступити тек након предходне сагласности и мишљења Министарства одбране и регулисања својинских односа у складу са одредбама Закона о средствима у својини Републике Србије (Сл.Гласник РС бр. 53/95, 3/96, 54/96 и 32/97), а у поступку пред Републичком дирекцијом за имовину РС Промену намене војног комплекса могуће је извршити тек након окончања поступка отуђења које спроводи Републичка дирекција за имовину.

ПОЈАС РЕГУЛАЦИЈЕ ЖЕЛЕЗНИЧКЕ ПРУГЕ

- Пружни појас је простор између железничких колосека, као и поред крајњих колосека, на одстојању најмање 8 метара, ако железничка пруга пролази кроз насељено место, на одстојању од најмање 6 метара, рачунајући од осе крајњег колосека, као и ваздушни простор изнад пруге у висини од 12m, односно 14 метара од далековода напона преко 220kV, рачунајући од горње ивице шине.
- У заштитном пружном појасу, који се утвђује на 200m. од осовине крајњег колосека, неопходна је сагласност управљача железничком пругом за извођење свих врста грађевинских радова.
- Укрштај железничке пруге са јавним путевима изводи се њиховим свођењем на најнеопходнији број, усмеравањем два или више јавних путева на заједничко место укрштања. Размак између два укрштаја пруге и јавног пута не може да буде мањи од 2000 метара. Укрштање железничке пруге са некатегорисаним путевима изводи се усмеравањем тих путева на најближи јавни пут, који се укршта са односно пругом. Ако то није могуће, треба међусобно повезати некатегорисане путеве и известити њихово укрштање са пругом на заједничком месту.
- Размак између железничке пруге и пута мора бити толики да се између њих могу поставити сви уређаји и постројења потребни за обављање саобраћаја на прузи и путу, с тим да износи најмање 8 метара, рачунајући од осовине најближег колосека до најближе тачке горњег строја пута. Размак између железничке пруге и пута који нема својство ауто-пута може бити и мањи од 8 метара под условом да им се слободни профили не додирују и да се између њих могу поставити сигнално – сигурносни уређаји, телекомуникациони уређаји, стабилна постројења електричне вуче и други уређаји неопходни за

безбедно одвијање саобраћаја, с тим да пруга буде изведена најмање 1 метар изнад нивелете пута. Ако постојећи пут не испуњава ове услове, на путу се морају поставити сигурносне ограде.

- Минимална висина доње ивице конструкције грађевинских објеката изнад ГИШ-а, у складу са Правилником о техничким и другим условима за пројектовање и грађење железничких пруга и постројења, уређаја и објеката на магистралним пругама (Службени гласник РС број 56/2011), зависи од ширине објекта изнад колосека, пројектне брзине и техничких решења КМ и износи:
 - v. У нормалним распонима контактне мреже на отвореној прузи 5.8 - 6.3 m
 - v. У зонама затезања, секционисања и у станицама у зависности од размака стубова контактне мреже и системске висине до 7.3 m.
- У заштитном пружном појасу могу се градити зграде, постављати постројења и уређаји и градити пословни, помоћни и слични објекти на удаљености већој од 25 метара рачунајући од осе крајњег колосека. Објекти као што су рудници, циглане, кречане, каменоломи, индустријске зграде, постројења и слични објекти не могу се градити у заштитном пружном појасу ближе од 50 метара рачунајући од осе крајњег колосека.
- На растојању мањем од 25 метара могуће је планирати уређење простора изградњом саобраћајница, паркинг простора, али на растојању већем од 8 метара, као и зелених површина при чему треба водити рачуна да високо растиње мора бити на растојању већем од 10 метара у односу на осу колосека железничке пруге.

Пољопривредно земљиште

Пољопривредно земљиште се састоји од површина намењених пољопривредној производњи : оранице, баште, воћњаци, виногради, ливаде, пашњаци, плантаже, расадници, стакленици и пластеници, рибњаци, вишегодишњи засади и сл.

На пољопривредном земљишту је могућа изградња само под одређеним условима :

- На пољопривредном земљишту на коме је завршена комасација не може се вршити изградња објеката и подизање вишегодишњих засада и усева на комасационом подручју (чл. 36 Закона о пољопривредном земљишту - „Сл.гл. РС број 62/06, 65/08 и 41/09);
- Претварање пољопривредног земљишта у грађевинско земљиште је могуће само израдом Плана детаљне регулације;
- За изградњу објеката у функцији пољопривредне производње, чувања, прераде и пласмана пољопривредних производа : магацини репроматеријала (семе, вештачка ђубрива, саднице и сл.), објекти за смештај пољопривредне механизације, објекти за производњу воћа и поврћа у затвореном простору (стакленици, пластеници), објекти за производњу гљива, рибњаци, сушаре за воће и поврће, хладњаче, објекти за финалну прераду пољопривредних производа и објекти намењени за интензиван узгој стоке и перади (фарме, кланице и сл.) дозвољена је изградња.
- У случају формирања зона повремених становања (викенд становања), зона се не може формирати за мање од десет објеката и за њу је обавезна израда Плана детаљне регулације;
- Изградња мреже и објеката инфраструктуре као и објеката у функцији објеката инфраструктуре је дозвољена у коридорима саобраћајница уз сагласност надлежног предузећа за путеве;
- Објекти туристичких и пратећих садржаја на парцелама непосредно наслоњеним на саобраћајницу, површине максимално до 0,5 ha, са решеним приступом на јавну саобраћајну површину, израдом Урбанистичког пројекта.

Становање је дозвољено само као пратећа намена, за властите потребе, уз основну намену на парцели са површином габарита стамбеног објекта, или дела, до 10% од укупно дозвољеног индекса заузетости на парцели.

- Стамбени објекти у функцији пољопривредне производње, изван грађевинског подручја, могу се градити само за властите потребе у функцији обављања пољопривредне делатности;
- Без промене намене пољопривредног земљишта, дозвољена је изградња или реконструкција породичног стамбеног објекта пољопривредног домаћинства или у случају природног раздвајања пољопривредног домаћинства највише до 200 m² стамбеног простора.

- **Објекти и комплекси примарне пољопривредне производње**

У оквиру пољопривредног земљишта друге намене не смеју да угрозе основну намену, односно пољопривреду, могу се дозволити само компатибилне намене као допунске основној намени простора – пољопривреди.

Величина производног комплекса утврђује се зависно од врсте и интензитета производње. За све пољопривредне производне комплексе на површинама већим од 0,5 ha потребна је израда одговарајуће планске или техничке документације.

Објекти намењени пољопривредној производњи су слободностојећи објекти или групације објеката међусобно функционално повезаних.

Табела бр.23: Оптимална величина парцеле за производне комплексе (објекте и пољопривредне културе која се узгајају)

пољопривредни објекти	оптимална потребна површина
виноград и објекти на поседу	0,5 ha
расадник цвећа и објекти	0,5 ha
воћњак или повртњак и објекти	1 ha
ратарска производња и објекти	2 ha
сточна фарма	5 ha

Ћумуране

-Објекти морају бити удаљени најмање 1000 m од границе грађевинских подручја насеља стамбене и мешовите намене, грађевинских подручја насеља мешовите и јавне намене, односно објекти морају бити удаљени најмање 200 m од руба шуме;

-Објекти морају бити изграђени у зони тако да струје ветрова односе настале гасове и буку у правцу супротном од грађевинских подручја насеља стамбене и мешовите намене, односно грађевинских подручја

насеља мешовите и јавне намене;

- Постројење мора бити изграђено на начин којим се потпуно спречава процуривања било каквих отпадних вода и течности из постројења у земљиште, подземне воде или површинске водотокове, као и мешање отпадних вода са водама од атмосферских падавина;

- Гасови се морају испуштати на контролисан начин на врху постројења;

- Складиште производа, места за претовар и паковање производа извести као затворена, ради спречавања емисије прашкастих материја.

У случају постојећих објеката за производњу ћумура, који су удаљени мање од 1000 метара од границе грађевинских подручја насеља стамбене и мешовите намене, односно грађевинских подручја насеља мешовите и јавне намене, налаже се прибављање резултата мерења нивоа чађи у ваздуху.

○ Урбанистички параметри

Дозвољени индекс заузетости грађевинске парцеле је :

- за производне пољопривредне комплексе максимално 30%

Монтажно-демонтажни објекти (стакленици, пластеници, кошеви, настрешнице и сл.) се не обрачунавају индексом заузетости.

Дозвољена спратност објеката је:

Максимална спратност за економске и помоћне објекте је П+0.

Положај објекта и позиционирање производног комплекса

Минимална заштитна растојања која се морају испоштовати при формирању нових производних комплекса или објеката за пољопривредну производњу су :

- од насељеног места – грађевинског подручја 500,0 m', у случају интензивнијег коришћења хемикалија-пестицида не мање од 800,0 m'
- од водотокова 100,0 m'
- од државних путева 200,0 m'

Минимална заштитна одстојања између границе комплекса сточне фарме и објеката у суседству су :

- од стамбених зграда, државних путева, као и речних токова – 200,0 m'
- од изворишта водоснабдевања - 800,0 m'.

Наведена растојања могу бити и већа ако то покаже процена утицаја на животну средину за фарме са преко 500 условних грла.

Минимални капацитет основне производње уз који може да се одобри изградња објекта примарне дораде или прераде (кланица, хладњача, и сл.) износи 100 условних грла.

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.

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:

- излози локала - 0,30 m, по целој висини, кад најмања ширина тротоара износи 3,00 m, а испод те ширине тротоара није дозвољена изградња испада излога локала у приземљу;
- излози локала - 0,90 m по целој висини у пешачким зонама;
- транспарентне браварске конзолне надстрешнице у зони приземне етаже - 2,00 m по целој ширини објекта са висином изнад 3,00 m;
- платнене надстрешнице са масивном браварском конструкцијом - 1,00 m од спољне ивице тротоара на висини изнад 3,00 m, а у пешачким зонама према конкретним условима локације;
- конзолне рекламе - 1,20 m на висини изнад 3,00 m.

Грађевински елементи (еркери, дократи, балкони, улазне надстрешнице са и без стубова, надстрешнице и си.) на нивоу првог спрата могу да пређу грађевинску, односно регулациону линију (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада), и то:

- на делу објекта према предњем дворишту - 1,20 m, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 50% уличне фасаде изнад приземља;
- 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;
- 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;
- 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.

Грађевински елементи испод коте тротоара - подрумске етаже - могу прећи грађевинску, односно регулациону линију (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада), и то:

- стопе темеља и подрумски зидови - 0,15 m до дубине од 2,60 m испод површине тротоара, а испод те дубине - 0,50 m;
- шахови подрумских просторија до нивоа коте тротоара - 1,00 m.
- Стопе темеља не могу прелазити границу суседне парцеле, осим уз сагласност власника или корисника парцеле.

Отворене спољне степенице могу се постављати на објекат (предњи део) ако је грађевинска линија 3,00 m увучена у односу на регулациону линију и ако савлађују висину до 0,90 m. Степенице које савлађују висину преко 0,90 m улазе у габарит објекта. Степенице које се постављају на бочни или задњи део објекта не могу ометати пролаз и друге функције дворишта.

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 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 1,40 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 оградни не могу се отворати ван регулационе линије.

Парцела у сеоском насељу може се преграђивати у функционалне целине (стамбени део, економски део, економски приступ, стамбени приступ и окућница), с тим да висина унутрашње ограде не може бити већа од висине спољне ограде.

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 си.) могу се ограђивати зиданом оградом висине до 2,20 m.

Услови и начин обезбеђивања приступа парцели и простора за паркирање возила

о Излаз на јавну саобраћајницу

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 :

- производно-пословни објекат.....6,5 m
- производно-пословни комплекс.....6,5 m

(ако приступни пут не повезује две постојеће јавне саобраћајнице и ако је дужи од 40m мора имати окретницу за меродавно доставно возило)

Ако се приступни пут користи за повезивање две или више грађевинских парцела са јавном саобраћајницом, формира се као посебна парцела.

Приступни пут ако не повезује две постојеће јавне саобраћајнице и ако је дужи од 30,0m(40,0m) мора имати окретницу за меродавно доставно возило.

○ Паркирање и гаражирање возила

Паркирање и гаражирање возила је обавезно у оквиру сопствене грађевинске парцеле, изван површине јавног пута у односу:

- једно паркинг место (пм)/једна стамбена јединица, код породичног становања.
- једно паркинг место /две стамбене јединице, код вишепородичног становања

За друге намене, смернице за паркирање су дате у наредној табели.

Табела бр:21: Стандарди паркирања на нивоу зоне/целине

намена	потребе корисника пм/1 000m ² корисне површине објеката
производња	6
пословање	14
трговина	40
хотели	18
ресторани	60
јавни објекти	100

пм-паркинг место

Возила могу бити паркирана или гаражирана у објекту или на парцели.

Приступ 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.

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

СЕПТИЧКЕ ЈАМЕ

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 ограде 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 м³.

- Септичке јаме треба да одговарају следећим условима:

- улив и излив, у септичкој јами 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 одвојене гасова, коју могу бити експлозивни и опасни по окружење

- пражњење 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 олучњак; ○ 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 канализација извршена 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

- Тип изградње : слободно стојећи објекат.
- Намена објекта : Гаража и зграда за смештај пољопривредних машина и алата.
- Садржај објекта : гаража и магацински простор.
- Укупна површина парцела бр.1644/1 и 1644/2 КО Пријановићи : 1222.00 м²+571 м²=1.793,00 м².
- Величина објекта : габарит 7,00 x 10,00 м.
- Спратност планиране изградње : П+0,
- Површина под објектом : 70,00 м²
- БРГП : 70,00 м²
- НЕТО површина планираног објекта : 64,04м²
- Положај објекта на парцели : у свему према ИДР-у и условима ЈП Железнице Србије, а мин. 25 метар управно на осу најближег пружног колосека.

- Светла висина објекта : према ИДР мин. 2,64м.
- Висина слемена крова : 4,65 м мерено од коте готовог пода приземља.
- Облик крова, кровне равни : обавезно коси у нагибу 17%.
- Врста кровног покривача : нема посебних захтева, према ИДР – кровни челични полиуретански панел, челични лим.
- Обрада фасаде : према ИДР.
- Снегобрани и олуци : 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 некатегорисаног пута кат. парцеле 1934 КО Пријановићи.
- 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 :

Заузетост само објекат : 3,9 %

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 м² корисног простора и обавезно обезбедити простор за смештај теретних возила. Идејним решењем предвиђено је 1 паркинг место за путничка возила и 1. за теретна возила, 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 (2,5x5,0 за управно и 2,3x6,0 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.1934 КО Пријановићи. Подаци о приступној парцели прибављени из базе катастра непокретности Републичког геодетског завода :

Кат. парцела бр.1934 КО Пријановићи површине 4328 м² : некатегорисани пут, изграђен пре доношења прописа о изградњи објеката, имаоца права на парцели и објекту Општина Пожега као корисник у уделу 1/1 и РС, својина државна у уделу 1/1.

Железничка инфраструктура – према Техничким условима за изградњу број: 3/2023-439 од 11.04.2023.год., издати од стране „Инфраструктура железнице Србије“ а.д. У допису је између осталог, наведено да је инфраструктурни појас земљишни појас са обе стране пруге у ширини од 25 м, мерећи од осе крајњих колосека. Економски објекат и приступни плато могуће је градити тако да најближа тачка истог буде на

удаљености не мањој од 25 м мерено управно на осу најближег пружног колосека. Одводњавање решити тако да се површинске, атмосферске и остале воде одводе на страну супротно од железничке пруге, да се не угрожава стабилност трупа железничке пруге. Ограду поставити тако да најближа тачка буде на удаљености мин. 18 м мерено управно на осу најближег пружног колосека, одн. на мин. растојању 1,0 м од ножице насипа.

На основу ових техничких услова није могуће приступити извођењу радова, већ је Инвеститор у обавези да за предметну изградњу изради Идејни пројекат и један примерак истог достави Сектору за развој, „Инфраструктура железница Србије“ а.д., Немањина бб, ради добијања Решења о верификацији (Сагласности) на исти. У примерак пројекта укоричити један препис ових техничких услова.

Уколико се са радовима не отпочне у року од 2 (две) године технички услови се морају поново тражити.

Водовод и канализација – према Техничким условима за пројектовње број : 2029/1 од 06.04.2023.год., на предметној локацији постоји водоводна мрежа која је у експлоатацији и која се у ЈКП“Наш дом“ води на одржавању. Водоводна мрежа је учтана и види се у изводу из катастра водава. Приликом извођења радова на изградњи објекта водити рачуна о постојећим инсталацијама водоводне мреже како не би дошло до њиховог оштећења. Објекат поставити на прописном растојању од цеводова које задовољава техничке прописе. На предметној локацији нема изграђене канализационе мреже те је потребно одвођење отпадних вода решити изградњом септичке јаме према правилима за изградњу те врсте објеката.

Електроенергетска мрежа – према Условима за пројектовање и прикључење број : 8М.1.0.0.-D-09.20.-149374-23 од 11.04.2023.год., издатим од стране «Електродистрибуција Србије» 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.-149374-23-UGP од 11.04.2023.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. Ови услови имају важност 24 месеца уколико се у том периоду не исходују локацијски услови. У супротном, важе све време важења ЛУ, одн. до истека важења грађевинске дозволе.

Заштита од ратних дејстава и потребе за одбрану земље – према Обавештењу број 5287-4 од 18.04.2023.год. од стране Министарства одбране, Сектор за материјалне ресурсе, Управа за инфраструктуру Београд, за изградњу економског објекта нема посебних услова и захтева за прилагођавање потребама одбране земље. Инвеститор је у обавези да у процесу изградње примени све нормативе, критеријуме и стандарде у складу са Законом о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС", бр. 72/2009, 81/2009 - испр., 64/2010 - одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - одлука УС, 50/2013 – одлука УС, 98/2013 - одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 – др.закон, 9/2020 и 52/2021), као и другим подзаконским актима која регулишу предметну материју.

Сви наведени технички услови су саставни део ових локацијских услова, и у потпуности се морају испоштовати.

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 1644/1 КО Пријановићи у целој својој површини од 1222 м² по врсти земљишта води се као пољопривредно земљиште, а по култури и класи њива 3.класе.

Минимална површина парцеле одређена планом за изградњу ове врсте објеката : у случају потребног одвајања грађевинског земљишта из пољопривредног, за објекте нестамбене намене је оптимално 1000-1500m². Извршити промену намене пољопривредног у грађевинско земљиште за површину од мин. 1000,00 м².

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

- Извршити спајање суседних парцела на којима је исто лице власник на основу елабората геодетских радова, како би се формирала јединствена грађевинска парцела а у складу са чланом 53а Закона о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС", бр. 72/2009, 81/2009 - испр., 64/2010 - одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - одлука УС, 50/2013 - одлука УС, 98/2013 - одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 - др. закон, 9/2020 и 52/2021) који каже да се локацијски услови се могу издати и за више катастарских парцела, уз обавезу инвеститора да пре издавања употребне дозволе изврши спајање тих парцела у складу са овим законом.
- Инвеститор у обавези да за предметну изградњу, а пре започињања процедуре за оприбављање грађевинске дозволе, изради Идејни пројекат и један примерак истог достави Сектору за развој, „Инфраструктура железница Србије“ а.д., Немањина бб, ради добијања Решења о верификацији (Сагласности) на исти. У примерак пројекта укоричити један препис ових техничких услова, а све према Техничким условима за изградњу број: 3/2023-439 од 11.04.2023.год., издати од стране „Инфраструктура железнице Србије“ а.д..
- Уз захтев за издавање грађевинске дозволе, у потребној документацији, приказати техничке карактеристике као и положај септичке јаме на ситуацији, ради прибављања грађевинске дозволе за помоћни објекат (септичка јама).
- Такође, могуће је, у посебном поступку, поднети захтев за прибављање решења о одобрењу за извођење радова. Септичка јама спада у помоћне објекте који су у функцији главног објекта, а граде се на истој парцели на којој је саграђен или може бити саграђен главни стамбени, пословни или објекат јавне намене (гараже, оставе, септичке јаме, бунари, цистерне за воду и сл.). По захтеву инвеститора за изградњу помоћних објеката, орган надлежан за издавање грађевинске дозволе издаје решење о одобрењу за извођење радова. Садржај и контрола техничке документације која се прилаже уз захтев за издавање решења о одобрењу извођења радова, уређује се прописом којим се прописује садржај техничке документације.

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://ceor.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 су сви издати услови имаоца јавних овлашћења као и Идејно решење за економски објекат, спратност П+0 на кат. парцели бр.1644/1, а приступни плато на кат. парцели 1644/2 обе у КО Пријановићи, број техничке документације 01/23-2 од 15.01.2023.год., урађено од стране АГІ „ING ПРОЈЕКТ“, Пожега, У [REDACTED], одговорно лице Миљко Ковачевић, дипл.инг.грађ., број лиценце : 310 5941 03.

Обрадила : Д. Стефановић, дипл.инж.арх.

Руководилац,

Мирјана Вајовић, дпп

ГРАФИЧКИ ПРИЛОГ БР.1

