

РЕПУБЛИКА СРБИЈА



Општина Пожега

Општинска управа

Одељење за урбанизам, грађевинарство,

стамбено-комуналне послове и

заштиту животне средине

03број350-377/2022

ROP-POZ-13747-LOC-1/2023

21.08.2023. године

П о ж е г а

Одељење за урбанизам, грађевинарство, стамбено - комуналне послове и заштиту животне средине Општинске управе Пожега, решавајући по захтеву инвеститора **Предузеће за промет и услуге "МАГАЗИН-ШПЕД" д.о.о.** [REDACTED], улица [REDACTED], матични број правног лица: [REDACTED], ПИБ: [REDACTED], за издавање Локацијских услова поднетог преко пуномоћника **Ковачевић Миљка** из [REDACTED], ЈМБГ: [REDACTED], на основу члана 53 а 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 52/2021) и Просторним планом општине Пожега («Службени лист Општине Пожега» бр.8/13), издаје:

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ ЗА

изградњу радионице за одржавање моторних возила, спратности П, П+1 на катастарској парцели број 1028/4 КО Здравчићи

1. ПОДАЦИ О КАТАСТАРСКОЈ ПАРЦЕЛИ / ЛОКАЦИЈИ:

На основу електронски прибављених података из базе катастра непокретности Републичког геодетског завода, канцеларије за ИТ и е Управу Владе Републике Србије, **Копије плана** за наведену кат. парцелу Број: **952-04-145-12539/2022** од **30.09.2022. године, копирано 16.06.2023. године**, Републичког геодетског завода – Службе за катастар непокретности Пожега и **Копије катастарског плана водова** број **956-307-14834/2023** од **09.06.2023. године**, издатој од РГЗ-а-Одељења за катастар водова у Ужице, **кат. парцела број 1028/4 КО Здравчићи**:

- **има директан приступ** јавној саобраћајници (кат. парцела 2070 КО Здравчићи), која се према подацима из базе катастра непокретности РГЗ води као **локални пут Пожега – Луново Село** у површини од 16 399 м² у власништву Републике Србије 1/1, са правом коришћења општине Пожега
- нема постојећих изграђених објеката
- нема евидентираних водова, инсталација водовода налази се на суседној кат. парцели 2070 КО Здравчићи

Извод из листа непокретности број 871, предметна катастарска парцела **1028/4 КО Здравчићи**, површине **8175 м²** је према врсти земљишта **пољопривредно земљиште** а према начину коришћења **ливада б. класе**.

Ималац права на **парцели** је **"МАГАЗИН-ШПЕД" д.о.о. Пожега**, приватна својина, удео 7175/8185 и **Бабић (Милан) Ивица**, приватна својина, удео 1000/8185.

КОНСТАТАЦИЈА

***** Предметна кат. парцела број 1028/4 КО Здравчићи има директан излаз на јавну саобраћајницу и довољну површину, стога испуњава услове за формирање грађевинске парцеле уз испуњење додатних услова наведених даље у тексту.**

2. АНАЛИЗА И ОЦЕНА ЗАХТЕВА

Кат. парцела бр. 1028/4 КО Здравчићи представља неизграђен простор, ромбоидног облика, а лоцирана је уз општински пут I реда Пожега – Луново Село (кат. парцела бр. 2070 КО Здравчићи) у оквиру индустријске зоне.

Према подацима из Просторног плана општине Пожега преко предметне парцеле прелазе два далековод – у северној зони парцеле налази се далековод 10kV, а у јужној зони парцеле налази се далековод 35kV. Обзиром да се планирани објект налази у зони заштите око далековода 35kV, изградња ће бити ближе дефинисана Условима имаоца јавних овлашћења надлежним за далеководе мање снаге.

Такође, према подацима из Просторног плана општине Пожега уз јужну границу предметне парцеле, на територији суседне парцеле, налази се далековод од 100 kV. Обзиром да се планирани објект налази у зони заштите и овог далековода, изградња ће бити ближе дефинисана Условима имаоца јавних овлашћења надлежним за далеководе велике снаге.

Планира се изградња објекта са наменом - радионица за одржавање моторних возила, спратности П, П+1.

Објект је пројектован као једна функционална целина, укупне корисне површине од 330,36м². Садржај објекта чине хала спратности П и магацинско-санитарни простор спратности П+1. У оквиру хале смештени су радионица, чајна кухиња са трпезаријом, тоалетом и гардеробом, док је на спрату планиран магацин резервних делова и степениште. Светла висина хале је 6,00м.

Приступ парцели је директан са јавне саобраћајнице на кат. парцели 2070 КО Здравчићи, а у оквиру саме парцеле планиран је приступни пут за теретна возила до самог објекта, дуж западне и у близини јужне ивице кат. парцеле 1028/4 КО Здравчићи.

3. ПОДАЦИ О КЛАСИ И НАМЕНИ ОБЈЕКТА

КЛАСИФИКАЦИЈА

Класа објекта : слободностојећи објекат

Категорија објекта : Б

Класификациона ознака : 123001 – Трговачки центри, зграде са продавницама, робне куће,

издвојене продавнице, апотеке и бутици, сајамске хале, простори за аукције и изложбе, затворене пијаце, сервисне станице за моторна возила итд. – до 400м² и П+1

Процентуална заступљеност : 100%

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

4.1 ПОДАЦИ О ЦЕЛИНИ, ОДНОСНО ЗОНИ И НАМЕНИ

- Предметна катастарска парцела број **1028/4 КО Здравчићи**, налази се ван граница градског урбанистичког подручја Пожеге, где су правила изградње и уређења локације прописана Просторним планом општине Пожега («Службени лист Општине Пожега» бр.8/13) .

- Према намени простора представљеној у карти шема насеља **Здравчићи**, дефинисаној у **Просторном плану општине Пожега** («Службени лист Општине Пожега» бр.8/13), кат. парцела број 1028/4 КО Здравчићи се налази **у оквиру радне зоне** са наменом **мешовито пословање (производња, пословање)**.

4.2 правила грађења

Објекти пословања и привреде

Правила грађења за објекте пословања и привреде за општински центар дефинишу се Планом генералне регулације Пожега.

Простор за производне делатности обезбеђује се у радној зони, а у одређеној мери и под одређеним условима може и у оквиру стамбене зоне (категоризација производње).

У оквиру радне (привредне) зоне обавезна је израда Урбанистичких пројеката због разраде локације за све објекте из категорије В,Г и Д заштите животне средине.

Радне зоне обухватају врло широк спектар привредних делатности почев од индустријске, мануфактурне и занатске производње, објеката саобраћајне привреде, преко складиштења, продаје на отвореном, па до оних облика малопродаје који захтевају велике продајне просторе типа хипермаркета. При анализи података за производне зоне и њиховом планирању узете су примарне и секундарне делатности (индустрија, грађевинарство, складишта и производно занатство) из шифарника делатности, које се у

даљем тексту појављују под заједничким називом производне зоне, привредно-технолошке зоне, погони или производња.

У привредне зоне могу да буду укључени и објекти високо комерцијализованих спортских активности или масовних облика забаве типа луна паркова. Намене које се могу јавити у оквиру привредних локација, поред наведених делатности јесу и погони и базе грађевинских предузећа, складишта робе, грађевинског материјала, складишта течних и чврстих горива, робни терминали и робнотранспортни центри, велики комплекси трговине, посебне врсте тржних и услужних центара и сл., са наглашеним обимним саобраћајем, великом посетом, знатнијим оптерећењем и сл.

Пословање и производња у радној зони

Комплекси у радним зонама углавном су организовани као вишефункционални комплекси, али и као објекти услужног и производног занатства и других делатности рада, комерцијалних објеката типа робно-тржних центара, велепродајних објеката, као и објеката сервисно - услужних делатности (бензинске и гасне станице, праонице возила, заједничке гараже и сл.). У оквиру производних делатности могу се наћи прехрамбена индустрија, грађевинарство и производња грађевинског материјала, складишта, текстилна индустрија, већа трговинска предузећа, занатска производња...

Комплекси у радној зони треба да буду тако организовани, да су комерцијални објекти, административна или управна зграда или садржаји којима приступају посетиоци (изложбени салони, продајни простори и сл.), позиционирани према јавној површини (саобраћајници), а производни објекти (производне хале, магацини, складишта и сл.) у залеђу парцеле. Дозвољене су све групе делатности осим оних које угрожавају људе и животну средину (земљиште, ваздух и воду).

Комерцијално-пословни комплекси су комплекси различите величине са доминантном комерцијалном наменом, најчешће дуж примарних саобраћајница (велетржнице, складишта, дистрибутивни центри...).

Производни комплекси су већи производни погони, обично међусобно технолошки повезани или локације намењене разноврсним привредним активностима: грађевински погони, складишта, робно-транспортни центри и др..

Производно-комерцијални комплекси углавном су организовани као вишефункционални мешовити производно и комерцијални комплекси у које спадају и комплекси посебне намене. Дозвољене су све групе делатности осим оних које угрожавају људе и животну средину (земљиште, ваздух и воду).

Административно-пословни објекти

Ови објекти су намењени за смештај административно-канцеларијског дела пословања тј. управних канцеларија, сала за састанке, изложбене поставке производних асортимана, контролне лабораторије производа и сл. и они су углавном репрезентативног карактера. Физички су одвојени од самих производних погона, док се могу комбиновати са магацинско-складишним просторима и смештени су на прилазном делу парцеле на грађевинској линији.

Производни објекти

Ови објекти су намењени за смештај производног дела пословања у смислу израде и формирања самог производа (полупроизвода).

Димензије и облик производних објеката условљава технолошки процес производње, диспозиција и величина производних уређаја и машина које су у њих смештени.

Најчешће су то приземне једнобродне или вишебродне хале са разним типовима увођења дневног осветљења (преко крова, зидова или базикално).

Пратеће просторије у овим објектима су гардеробе радника са санитарним чворовима (евентуално са трпезаријом), те разне оставе за алат, магацини и складишта материјала или производа, затим радионице за поправку механизације и сл. Ови објекти, поред тога што омогућују потребне услове за обављање производње, врше и заштиту садржаја од нежељених ефеката те производње (бука, хемијско биолошке еманације...).

Правилном диспозицијом на парцели и физичком одвојеношћу од „мирисних садржаја,, (објекти се лоцирају у дужини парцеле одвојено од административно приступног дела), као и потребном техничком опремљеношћу - (сепаратори, филтери, контејнери за смеће...), постиже се заштита животне средине од негативних утицаја производних процеса. Није сувишно да се напомену и визуелно-естетски тј. психолошки ефекти које изазивају ови објекти и на које може да се утиче правилном архитектонско-естетском концепцијом у избору облика, материјала и вегетације.

У оквиру комплекса производних објеката забрањена је било каква врста становања.

Складишта

Ови објекти су намењени за складиштење-депоновање сировина, полупроизвода и готових производа производног процеса једне радне организације. Треба да буду конципирани у виду једне или више хала (распона 8 - 20 m), чије димензије, облик и распоред условљава сам технолошки процес. Физички су независни објекти или су у комбинацији са административним или са производним објектима.

У оквиру објеката могу постојати и пратећи садржаји - гардеробе за раднике са санитарним чвором и трпезаријом, те пратеће канцеларије за магационерску службу, оставе за алат и слично. Овим објектима може да се дода радионица за поправке и одржавање механизације и слично. Нарочиту пажњу треба обратити противпожарној заштити. При организацији складишног комплекса велику улогу игра саобраћајна диспозиција.

Складишно дистрибутивни центар

(Центар интегралног транспорта)

Планирани складишно-дистрибутивни центар је потребно развијати као логистички центар који би оплуживао, у транспортно-дистрибутивно-складишном систему, шире подручје од територије Општине.

Развој центра ове намене ће допринети рационализацији микро и макро дистрибуције и смањењу дистрибутивних трошкова.

Намена центра је прикупљање, складиштење и претовар углавном пољопривредних производа са територије Општине и околних насеља граничних општина која су претежно пољопривредна.

Минимална површина комплекса је 5 ha, на којој ће се реализовати следећи просторни садржаји:

- обезбеђен несметан приступ на примарне путне правце.
- паркинг простор за најмање 20 теретних камиона и 10 путничких аутомобила за запослено особље;
- сервисне радионице за мање оправке на возилима;
- локална станица за снабдевање горивом, минимум два точиона места;
- два складишна простора затвореног типа за пољопривредне производе;
- складишни простор отвореног типа;

- хладњачу за складиштење појединих врста роба;
- простор за одлагање контејнера;
- управно - пословни контролни пункт комплекса са просторијама за шпедитерске услуге, инспекцијску контролу роба, банка и слично, са пратећим садржајима;
- одређене површине за смештај претоварне механизације;
- интерне саобраћајнице и манипулативни простор;

Правила грађења и уређења објеката привреде и МСП:

- минимална величина грађевинске парцеле је 15 ари;
- минимална ширина грађевинске парцеле је 20 m;
- приступни пут за везу са јавним путем је минималне ширине 5m с радијусом кривине прикључка од минимум 10-12 m, с тим да се приступ парцели поставља сједним улазом-излазом;
- у границама грађевинске парцеле се обезбеђује паркирање свих теретних и путничких возила, потребан манипулативни простор и складишта за оне делатности и МСП која имају веће транспортне захтеве и материјалне уносе (сировине, репроматеријале и готове производе);
- минимално опремање грађевинске парцеле, локалитета и зоне подразумева обезбеђење следећих инфраструктурних објеката: приступни пут, водоснабдевање, прикупљање и пречишћавање отпадних вода, приључак на електроенергетску и телекомуникациону мрежу; уређење манипулативног простора, паркинга за различите врсте возила; и посебне просторије или ограда простора са посудама за прикупљање отпада;
- у границама грађевинске парцеле се подиже заштитни зелени појас према зонама и суседним парцелама са стамбеном и јавном наменом;
- у зависности од намене објеката произилази и њихова спратност. Максимална спратност објеката у оквиру радне зоне је приземље са технолошком висином уз могућност формирања спратне етаже у зависности од технолошког поступка и евентуално поткровље код пословног објекта (П+1+Пк).
- степен изграђености грађевинске парцеле је максимално до 50%;
- за скупне локације (комплекси и локалитети) могу се предвидети заједнички сервиси као што су: техничко одржавање и опслуживање инфраструктурних, складишних и производних објеката, служба обезбеђења и надзора, логистичка подршка и др.;
- минимум 20% укупне површине парцеле заузимају зелене површине, укључујући и заштитне зелене појасеве; и
- обавезна је примена заштитних растојања од окружења и предузимање мера заштите животне средине за локалитете и појединачне производне капацитете на основу процене утицаја на животну средину, а за зоне и скупне локације производних капацитета на основу стратешке процене утицаја на животну средину у складу са Уредбом о утврђивању Листе I пројеката за које је обавезна процена утицаја и Листе II пројеката за које се може захтевати процена утицаја на животну средину („Службени гласник РС", број 144/2008);
- све делатности и услуге се морају обављати у објектима;
- паркирање, утовар – истовар - треба организовати на парцели.

У циљу заштите животне средине, не сме се дозволити да се планирани објекти баве:

- набавком, продајом и складиштењем отровних и радиоактивних сировина и материјала;
- производњом опасном по здравље радника и околног становништва;
- производњом која доводи до загађења вода, ваздуха и земљишта.

У оквиру парцела обавезно формирати тампон зеленило.

Може се одобрити промена намене грађевинских парцела са стамбеном и стамбено-пословном наменом у производну намену за предузећа која не подлежу процени утицаја на животну средину и, евентуално, за предузећа на које се примењује Листа II Уредбе на основу процене утицаја на животну средину, под

условом да се обезбеди утврђено заштитно растојање од суседних парцела и објеката и предузму предвиђене мере заштите животне средине.

За објекте пословања могућа је фазна реализација, с тим да се пројектном документацијом, обавезно, сагледава и разрађује објекат као целина.

Свака појединачна фаза треба да је функционална целина за себе, која може да функционише неовисно од реализације наредне фазе.

Сви производни погони са опасним делатностима по животну средину, морају имати властите уређаје за пречишћавање отпадних вода у складу са условима надлежних предузећа. Мере заштите животне средине спроводиће се у складу са Законом о процени утицаја на животну средину и измене и допуне Законом о процени утицаја на животну средину и у складу са Уредбом о утврђивању листе пројеката за које је обавезна процена утицаја и листе пројеката за које се може захтевати Процена утицаја на животну средину.

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.

ВЕЛИЧИНА ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ

Минимална површина парцеле за изградњу слободностојећег објекта мешовите намене (преко 50% пословно, односно мање од 50% стамбеног) је 600 m²

- за појединачне пословне објекте у оквиру стамбене зоне (ван радне зоне) минимално:
 - пословање и услуга600m²
 - мање производње (А и Б категорије)800m²
- у радној зони за комплексе минимално:

слободностојећи производни и пословни објекти 1 500 m²

- туристичких објеката
 - слободностојећи објекат1 200,0 m²
- спортских објеката
 - спортски комплекс-са халом :
 - слободностојећи објекат 1 500,0 m²
 - игралишта са пратећим објектом (свлачионице, мокри чвор, администрација...):
 - слободностојећи објекат 800,0 m²

ШИРИНА ФРОНТА ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ

За објекте мешовите намене:

- минимално слободностојећи објекат.....16,0m
- минимално објекат у прекинутом низу.....15,0m
- минимално објекат у непрекинутом низу.....12,0m

За појединачне пословне објекте (ван радне зоне) минимално:

- за објекте пословања и услуга16 m
- за слободностојеће објекте мешовитог пословања.....18m
- за слободностојеће објекте мање производње.....20m

У радној зони:

- за комплексе минимално20,0m

ПОЛОЖАЈ ОБЈЕКТА У ОДНОСУ НА РЕГУЛАЦИЈУ И У ОДНОСУ НА ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ

На изграђеној парцели, за доградњу постојећег објекта или изградњу другог објекта, задржава се постојећа грађевинска линија.

За изградњу новог објекта на неизграђеној парцели одређује се грађевинска линија као преовлађујућа постојећа грађевинска линија суседних објеката, али не мање од 3,0m (осим у случају да су претежно регулациона и грађевинска линија идентичне).

На неизграђеним просторима минимално одстојање грађевинске линије од постојеће регулационе линије је 5,0m , осим у случају када то услови терена или локације не дозвољавају када може бити мање, али не мање од 3,0m.

Уз државни или општински пут граница заштитног појаса представља грађевинску линију. Исто то важи и за мрежу и објекте техничке инфраструктуре код којих је граница заштитног појаса уједно грађевинска линија.

У случају изградње траса и објеката техничке инфраструктуре, у изграђеним просторима, морају се поштовати минимално прописана растојања ових објеката од постојећих објеката.

НАЈВЕЋИ ДОЗВОЉЕНИ ИНДЕКС ЗАУЗЕТОСТИ

Пословање:

- пословање и услуге(стамб. зона)50%
- мања производња (поједин. парцеле).....50%
- радна зона60%

НАЈВЕЋА ДОЗВОЉЕНА СПРАТНОСТ ОБЈЕКТА

Спратност објеката пословања, производње, комерцијалних делатности и слично зависи од технолошког процеса који се у њима обавља.

У зависности од намене објеката произилази спратност објеката, тако да су објекти:

- у оквиру појединачних парцела (ван радне зоне):
Пословање (услуге): максимално П+1+Пк (као и за становање) и
максимално П+3 за зону центра;
Мешовито пословање и „мања производња“: максимално П+1+Пк.
- у оквиру радне зоне спратности:
пословни (услуге): максимално П+1+Пк;
мешовито пословање: максимално П+1;
производни: максимално П+1;
- економски објекти максимално П;
- помоћни објекти максимална спратност је П.

Максимална висина надзетка за етаж у поткровљу износи 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.

Висина објекта је:

- на релативно равном терену - растојање од нулте коте до коте слемена (за објекте са косим кровом), односно венца (за објекте са равним кровом);
- на стрмом терену са нагибом према улици (навише), кад је растојање од нулте коте до коте нивелете јавног или приступног пута мање или једнако 2,00 m - растојање од нулте коте до коте слемена, односно венца;
- на стрмом терену са нагибом према улици (навише), кад је растојање од нулте коте до коте нивелете јавног или приступног пута веће од 2,00 m - растојање од коте нивелете јавног пута до коте слемена (венца) умањено за разлику висине преко 2,00 m;
- на стрмом терену са нагибом од улице (наниже), кад је нулта кота објекта нижа од коте јавног или приступног пута - растојање од коте нивелете пута до коте слемена (венца);
- на стрмом терену са нагибом који прати нагиб саобраћајнице висина објекта утврђује се применом одговарајућих тачака овог члана.

Кота приземља објеката одређује се у односу на коту нивелете јавног или приступног пута,

- кота приземља нових објеката на равном терену не може бити нижа од коте нивелете јавног или приступног пута;
- кота приземља може бити највише 1,20 m виша од нулте коте;
- за објекте на стрмом терену са нагибом од улице (наниже), када је нулта кота нижа од коте нивелете јавног пута, кота приземља може бити највише 1,20 m нижа од коте нивелете јавног пута;
- за објекте који у приземљу имају нестамбену намену (пословање и делатности) кота приземља може бити максимално 0,20 m виша од коте тротоара (денivelација до 1,20 m савладава се унутар објекта).

Објекти могу имати подрумске или сутеренске просторије ако не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе.

НАЈМАЊА ДОЗВОЉЕНА МЕЋУСОБНА УДАЉЕНОСТ ОБЈЕКТА И УДАЉЕНОСТ ОБЈЕКТА ОД ГРАНИЦЕ ПАРЦЕЛЕ

- Међусобна удаљеност пословног објекта од објекта друге намене

Минимална удаљеност пословног дела објекта или пословног објекта од објекта друге намене је 6,0 m.

Постојећи објекти чија међусобна удаљеност износи мање од 4,0 m не могу на тој страни имати отворе (у случају реконструкције).

- Међусобна удаљеност производног објекта, у производном комплексу, од суседног објекта друге намене

Производни објекат, у производном комплексу, од суседног објекта друге намене мора се одвојити са минималним зеленим заштитним појасом од 10m, по ободу властите парцеле уз минималну удаљеност од суседног објекта од 15 m.

Нови објекат се може градити на растојању мањем од дозвољеног уз претходно прибављену сагласност власника односно корисника суседне парцеле. У том случају, на калканском зиду новог објекта забрањени су било какви наспрамни отвори.

На калканском зиду новог објекта у низу односно новог једнострано узиданог објекта према суседном постојећем објекту на граници парцеле, а који има изграђен светларник, обавезна је изградња светларника исте величине и симетричног постојећем светларнику. У светларнику објекта у низу или двојних објекта дозвољени су наспрамни отвори помоћних просторија и степеништа.

- **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.

УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДЊУ ДРУГИХ ОБЈЕКТА НА ИСТОЈ ГРАЂЕВИНСКОЈ ПАРЦЕЛИ

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 уређене и озелењена, је:

Пословање:

мешовите намене 30%

туристички и спортски садржаји35%

пословне, производне и комерцијалне делатности30%

Помоћни објекти

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 спратности П+0, у дворишном простору иза главног објекта и на удаљености од минимално 1,5 m од међе.

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;
- шахтови 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 ката 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, оградају 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 оградајивати зиданом оградом висине до 2,20 m.

УСЛОВИ И НАЧИН ОБЕЗБЕЂИВАЊА ПРИСТУПА ПАРЦЕЛИ И ПРОСТОРА ЗА ПАРКИРАЊЕ ВОЗИЛА

• 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:

- стамбени објекат 3,5 m

(ако је тај приступни пут дужи од 30m мора имати ширину за двосмерни саобраћај и окретницу за меродавно возило (минимум за путничко возило или пожељно камион)

- објекат мешовите намене 6,0 m
- 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.

КОМПАТИБИЛНИ САДРЖАЈИ И ВРСТЕ ОБЈЕКТА ПО ПЛАНИРАНИМ ПРЕТЕЖНИМ НАМЕНАМА

Претежне намене су преовлађујуће намене, односно заузимају преко 50% простора (блока или зоне). У оквиру одређене намене могу се наћи и друге компатибилне и комплементарне намене у функцији основне намене као допунске или пратеће, или као самосталне.

Принцип организације намена на подручју Плана мора да буде такав да се у оквиру исте просторне целине не могу наћи намене које једна другу угрожавају својим функционисањем. Целине се морају формирати тако да се конфликти између суседних намена сведу на минимум. На пример – индустрија – која није компатибилна становању, централним садржајима и туризму, треба да се граничи са пословно комерцијалним садржајима или занатском производњом или заштитним зеленилом.

У наредној табели је приказана компатибилност намена, односно која се намена као пратећа, допунска или основна може наћи у оквиру претежне намене, а да на графичком прилогу није приказана.

ПРЕТЕЖНА НАМЕНА	ПРАТЕЋА ИЛИ ДОПУНСКА НАМЕНА										
	ЈАВНЕ СЛУЖБЕ	ЗЕЛЕНИЛО	СПОРТ РЕКРЕАЦИЈА	КОМУНАЛНИ ОБЈЕКТИ	САОБРАЋАЈНИ ОБЈЕКТИ	СТАНОВАЊЕ	ТУРИСТИЧКИ САДРЖАЈИ	УСЛУГЕ СНАБДЕВАЊЕ	ПРОИЗВОДНЕ ДЕЛАТНОСТИ	ВОДНО ЗЕМЉИШТЕ	ПОЉОПРИВРЕДНО ШУМСКО ЗЕМЉИШТЕ
СА ОВОМ НАМЕНОМ ЈЕ КОМПАТИБИЛНА	ЈАВНЕ СЛУЖБЕ	X			X	X		X			
	ЗЕЛЕНИЛО	X		X	X		X	X		X	
	СПОРТ, РЕКРЕАЦИЈА	X	X				X	X		X	
	КОМУНАЛНИ ОБЈЕКТИ	X	X			X			X		
	САОБРАЋАЈНИ ОБЈЕКТИ	X	X		X			X	X		
	СТАНОВАЊЕ	X	X	X	X		X	X	X	X	X
	ТУРИСТИЧКИ САДРЖАЈИ	X	X	X			X	X		X	X
	УСЛУГЕ	X	X	X	X	X	X				
	ПРОИЗВОДНЕ ДЕЛАТНОСТИ	X	X	X				X			
	ВОДНО ЗЕМЉИШТЕ	X	X					X			X
	ПОЉОПРИВРЕДНО ЗЕМЉИШТЕ	X	X				X			X	

Табела – компатибилност намена

Зеленило (парковско зеленило, заштитно, линијско..), **јавне службе, спортски садржаји и услуге** се могу наћи, као допунска или пратећа намена уз све друге намене.

У случају да је пратећа намена доминантна на нивоу грађевинске парцеле, за њу важе урбанистички параметри дати за основну намену.

Ако је основна намена парк или зеленило, допунска намена не може да буде преовлађујућа на више од 50% површине парцеле.

Уз становање као основну намену могу се наћи и друге намене као пратеће и допунске, односно као потребне и пожељне.

Услужне 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.

Спортски објекти и терени и дечија игралишта могу се наћи у свим стамбеним зонама. Потребно је предвидети заштиту од буке око отворених терена.

Производне 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.

Пољопривреда (баште, воћњаци, виногради) се може наћи уз становање.

Уколико је простор инфраструктурно неопремљен, а постоји захтев за изградњу на више од 30% површине, потребна је израда одговарајућег урбанистичког плана.

ПРАВИЛА ЗА ИЗГРАДЊУ СЕПТИЧКИХ ЈАМА

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: мин. 2m од ограде комплекса; мин. 5m од објекта; мин. 10m од регулационе линије; и мин. 20m 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 m. 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 m³.

Септичке јаме треба да одговарају следећим условима:

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

- Кота дна уливне цеви не сме бити испод нивоа течности у јама нити више од 5 cm изнад нивоа.
- Брзина дотока испред јаме не сме бити већа од 1,0 m/s.
- За јаме ширине веће од 1,25 m улив и излив може бити уређен са два или више фазонских комада у виду Т-рачви које морају 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 одвођење гасова, који могу бити експлозивни и опасни по окружење.
 - Пажњење септичких јама се обавља по потреби, али се не сме дозволити препуњавање и изливање у окружења. Код насеља која имају водовод, а не и канализацију, општина може донети одлуку да се пажњење септичких јама обавља по аутоматизму, без позива власника, посебно у случајевима уколико домаћинства не поштују дисциплину уредног пажњења. При томе увек треба остављати мање количине садржине у циљу бржег сазревања новог наталоженог муља (мах. 20%). Материјал извађен из јама 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 размацима 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

Радови који се врше : нова градња

Класа објекта : слободностојећи објекат

Намена објеката : радионица за одржавање моторних возила

Садржај планираног објекта: (из ТЕХНИЧКОГ ОПИСА садржаног у ИДР)

Објекат који ће се градити је спратности приземље и приземље+спрат. Хала је спратности П+0, а магацинско-санитарни део је П+1.

Габарит објекта је 12,20m x 23,73m, бруто развијене грађевинске површине 321,46m².

Објекат је радионица за одржавање камиона и моторних возила . У хали објекта предвиђене су просторије: радионица, чакна кухиња са трпетариом , WC са гардеробом . На спрату је магацин резервних делова и степениште .

Приступ спрату је преко унутрашњег степеништа.

Спратна висина радионице је 6,00m .

Укупна нето површина објекта је 317,24m². Укупна бруто површина објекта је 330,36m².

5.2 основни подаци о објекту и локацији:

Спратност планираног објекта: Хала је П+0 и магацинско-санитарни део је П+1

Габарити објекта према ИДР-у (основа приземља): 12,20m x 23,73m (основа приземља)

Укупна површина кат.парц.парцеле : 8175m²

Висина објекта: 7.46 м;

Бруто површина планираног објекта: 330.36 м²

БРГП планираног објекта: 330.36м²

НЕТО површина објекта: 317.24 м²

Површина под планираним објектом: 289.26 м² (хоризонтална пројекција)

број функционалних јединица: 1

број паркинг места: 4

оријентација слемена: исток - запад

Облик крова, кровне равни: према ИДР – двоводни кров нагиба 8°

Врста кровног покривача: челични ТР лим

Обрада фасаде: демит фасада

Конструкција : (из ТЕХНИЧКОГ ОПИСА садржаног у ИДР)

Темељну конструкцију стамбеног објекта чине тракасти АБ темељи, на дубини фундаирања од цца 0.80 м. Слојеви подне конструкције приземља састоје се од набијене земље, слоја шљунка д = 20cm, мршаваг бетона, армиранобетонске плоче дебљине д = 12cm, затим слоја хидроизолације, термоизолације, а онда и слојева унутрашње обраде цементне кошуљице и завршних облога.

Зидне елементе чини дрвена конструкција, што је уједно и конструкција крова, састоји се од дрвених греда спојених у облику троуглова, на растеру од 80 цм. Између дрвених греда се поставља камена вуна дебљине 10 цм, са доње и горње стране облога од ОСБ табли, затим са доње – унутрашње стране се поставља бродски под, а са горње паропропусна водонепропусна кровна фолија, контар летва, летва и кровни покривач од лима. Унутрашњи преградни зидови су такође од дрвених греда, са испуномод камене вуне и обложени бродским подом. Међуспратна таваница је од греда, између којих се поставља камена вуна, са горње и доње стране иде бродск под. Комплетан конструктивни систем потребно је хидроизоловати од потенцијалне влаге. Кровна конструкција пројектована је као двоводни кров од дрвених елемената са свим потребним слојевима изолације кровне конструкције.

Нагиб кровних равни је 60 °. Висина слемена објекта је цца 6.17 м. Олучне вертикале и хоризонтале одводе атмосферске воде са кровних равни.

Спратна висина:

Приземље : 6.00 м

Урбанистички показатељи:

Грађевинска парцела површине:	8175 м ²
индекс заузетости парцеле под објектом:	3.45 %
индекс изграђености на парцели:	0.0396
процент зелених површина:	45%

Пројектну документацију радити у складу са свим важећим техничким нормативима, прописима и законским одредбама за ту врсту објекта.

6. УСЛОВИ ИЗГРАДЊЕ ОБЈЕКТА :

Објекти који се уклањају са грађевинске парцеле:

Није предвиђено.

Етапност градње :

Није предвиђена.

Обезбеђење суседних и комуналних објеката и земљишта :

На грађевинским парцелама није дозвољена било каква изградња која би могла угрозити објекте на суседним парцелама и њихову функцију. Код грађења објеката на граници катастарске парцеле према суседу водити рачуна да се објектом или неким његовим елементом (испадом, стрехом и сл) не угрози ваздушни, односно подземни простор суседне парцеле.

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

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 није потребно покретати поступак доношења одлуке о потреби израде студије процене утицаја на животну средину.

Санитарна заштита :

Према Условима ЈКП "НАШ ДОМ" Пожега број **3623/1** од 05.07.2023. године, за предметну локацију постоји могућност директног прикључења на водоводну мрежу, док је за потребе одвода отпадних вода из планираног објекта неопходно изградити сопствену септичку јаму.

Одлагање отпада

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

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

Са парцела на којима је планирана изградња или су изграђени пословни и производни објекти потребно је предвидети и уредити место за одлагање комуналног отпада. За смештај контејнера потребно је осигурати посебан простор ограђен зеленилом. Одлагање других врста отпада потребно је уредити

у складу са законским прописима, зависно од врсте отпада. У зависности од врсте производње, односно врсте и карактера отпада, отпадни производни продукти се одлажу на прописану локацију и на прописани начин, у складу са врстом отпада.

7. УСЛОВИ ИМАЛАЦА ЈАВНИХ ОВЛАШЋЕЊА

Водоводна и канализациона мрежа

У техничким условима за прикључење на водоводну и канализациону мрежу, издатим од стране ЈКП "Наш Дом", наводи се да **за предметну локацију постоји могућност директног прикључења на водоводну мрежу**. Прикључак се може извести на постојећој водоводној цеви пречника 100 мм, која се налази у границама парцеле број 1028/4 КО Здравчићи. На поменутој локацији нема изграђене канализационе мреже, па је одвођење отпадних вода потребно решити изградњом септичке јаме.

Поменути Услови израђени су од **05.07.2023.** под бројем **3623/1** од стране ЈКП "Наш дом" Пожега.

Развојна агенција Пожега

Према условима Развојне агенције Пожега број **10-528/23** од **23.06.2023.** године предметна катастарска парцела број 1028/4 КО Здравчићи има директан излаз на локални општински пут Пожега – Здравчићи – Луново село, која се према подацима из базе катастра непокретности РГЗ води као локални пут у власништву Републике Србије 1/1, са правом коришћења општине Пожега. Саобраћајни приступ извести у свему према приложеним техничким условима Развојне агенције Пожега за пројектовање и прикључење.

Према поменутиим Условима улаз и излаз са катастарске парцеле 1028/4 КО Здравчићи мора имати улазни и излазни радијус кривине довољан да се обезбеди прегледност за укључење и искључење возила на

јавни пут. Такође, на укључењу на локални пут Пожега – Здравчићи – Луново село поставити знак СТОП и зауставну линију; обезбедити паркирање у оквиру парцеле; Омогућити несметано спровођење површинских вода које долазе са околних површинских равни.

Заштитни појас за општинске путеве износи 5м.

Приступ објекту, одвођење површинских вода и паркирање извести у свему према Условима Развојне агенције Пожега.

Електроенергетска мрежа

1. Услови Електродистрибуције Србије

У оквиру документације за Локацијске услове приложени су Услови за пројектовање и прикључење од стране Електродистрибуције Србије д.о.о. Београд, Огранак Електродистрибуција Ужице под бројем **2540400-D-09.20.-274726-23** од **06.07.2023.** године. Напон на који се прикључује објекат је 0,4кV; максимална снага 22,08кW, називна струја главних осигурача 32А; фактор снаге 0,95.

Према приложеним Условима, странка је у обавези да на постојећем стубу нисконапонске мреже на својој парцели обезбеди простор за изградњу типског ормана мерног места (ОММ) за 1 мерни уређај.

Такође, странка је у обавези да реши све имовинско-правне односе везане за прикључак и гради прикључак од омана мерног места до разводне табле у објекту.

Обзиром на то да се предметни објекат налази у близини надземних водова 35кV и 10кV, **прикључак извести у потпуности према Условима издатим од стране Електродистрибуције Србије, Огранак Електродистрибуција Ужице** уз обавезу израде Елабората који показује да су задовољени услови у складу са Правилником о техничким нормативима за изградњу надземних електроенергетских водова називног напона 1 кV до 400 кV (*Службени лист СФРЈ број 65/88 и Службени лист СРЈ број 18/92*).

Уз услове за пројектовање достављен је и **Уговор о пружању услуге за прикључење на дистрибутивни систем електричне енергије** број **2540400-D-09.20.-274726-23-UGP** од 06.07.2023. године са пратећим упутством за попуњавање, оверу и плаћање по Уговору.

2. Услови Електромереже Србије

У оквиру документације за Локацијске услове приложени су Услови за пројектовање и прикључење од стране АД "Електромереже Србије" Београд број **130-00-UTD-003-1072/2023**, кл. знак: **0-1-0 РЦО БГ**, ел. потписани датума: 14.08.2023. године.

У поменутом Условима се наводи да је за потребе предметне изградње неопходно израдити Елаборат у коме ће бити обрађен однос предметног објекта и далековода, при чему важи да је за објекат који се налази испод или у близини електроенергетских водова, потребна је сагласност ЕМС АД Београд. Такође, према Условима ЕМС потребно је да Инвеститор објекта достави А.Д. „Електромереже Србије“ извештај о испитивањима јачине електричног поља и магнетне индукције од стране овлашћене лабораторије (правног лица) за испитивање нејонизујећег зрачења, која је овлашћена од стране надлежног Министарства, чиме би се додатно проверили резултати добијени прорачуном у Елаборату.

Пројектовање објекта неопходно је у свему ускладити са поменутом Условима издатим и од стране ЕМС.

8. 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.

9. ПОСЕБНИ УСЛОВИ - САГЛАСНОСТИ

Приликом пројектовања поштовати све прописе и законе везане за **заштиту животне средине, заштиту од пожара, санитарну и хигијенску заштиту.**

Сходно члану 8ђ. став 9. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, број 72/2009, 81/2009-исправка, 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), **у случају штете настале као последица примене техничке документације**, на основу које је издата грађевинска дозвола, **за коју се накнадно утврди да није у складу са прописима и правилима струке**, за штету солидарно одговарају пројектант који је израдио и потписао техничку документацију, вршилац техничке контроле и инвеститор.

Након изградње инфраструктурног објекта извршити геодетско снимање и картирање у РГЗ.

10. УСЛОВИ ЗАШТИТЕ ОД ЕЛЕМЕНТАРНИХ НЕПОГОДА

Предметно насеље се налази у 8 (осмој) сеизмичкој зони. У циљу заштите од потреса предметни објекат мора бити безбедан од рушења, односно мора бити пројектован и изведен према категоризацији и одредбама Правилника о техничким нормативима за изградњу објеката високоградње у сеизмичким подручјима («Сл. лист СФРЈ» бр. 31/81, 49/82 и 29/83).

11. 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 катастарске парцеле за које је поднет захтев.

12. ОБАВЕЗЕ ИНВЕСТИТОРА

Пројектну документацију радити у складу са свим важећим техничким нормативима, прописима и законским одредбама за ту врсту објеката са посебним акцентом на стабилност објеката.

За изградњу предметног објекта и формирање грађевинске парцеле, **извршити промену намене пољопривредног земљишта у грађевинско, у површини од мин. 1500м²**, према правилима за објекте слободностојећих производних и пословних објеката Просторног плана општине Пожега.

Уз захтев за издавање Грађевинске дозволе за планирану изградњу, потребно је **приложити доказ да је плаћена накнада за промену намене земљишта** из пољопривредног у грађевинско земљиште, ако се

ради о земљишту за које је прописано плаћање ове накнаде пре издавања.

Уз захтев за издавање Грађевинске дозволе за планирану изградњу потребно је **приложити и Елаборат који показује да су задовољени услови у складу са Правилником о техничким нормативима за изградњу надземних електроенергетских водова називног напона 1 kV до 400 kV V** (Службени лист СФРЈ број 65/88 и Службени лист СРЈ број 18/92).

Уз захтев за издавање грађевинске дозволе, у потребној документацији, приказати техничке карактеристике као и положај септичке јаме на ситуацији, ради прибављања јединствене грађевинске дозволе за стамбени и 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.

13. ДАЉЕ ПОДНОШЕЊЕ ЗАХТЕВА

Захтев за издавање Грађевинске дозволе за **изградњу радионице за одржавање моторних возила, спратности П, П+1 на катастарској парцели број 1028/4 КО Здравчићи**, 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://gradjevinskedozvole.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 **грађевинске дозволе** подноси се техничка документација сачињена у складу са *Правилником о садржини, начину и поступку израде и начину вршења контроле техничке документације према класи и намени објекта* («Сл.гл.РС» број 73/19) и документација 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, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19-др. закон, 9/20 и 52/2021).

14. 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.

15. НАПОМЕНА:

Саставни део издатих Локацијских услова је и:

-Графички прилог – извод из ИДР-а

-Услови ималаца јавних овлашћења и

- Идејно решење број техничке документације: **04/23-3, од априла 2023. год.** урађено од стране **АГИ "ИНГ ПРОЈЕКТ"**, [REDACTED], матични број правног лица: [REDACTED], одговорно лице и главни пројектант **Миљко Ковачевић** д.и.г. број лиценце 310 5941 03.

Обрађивач:

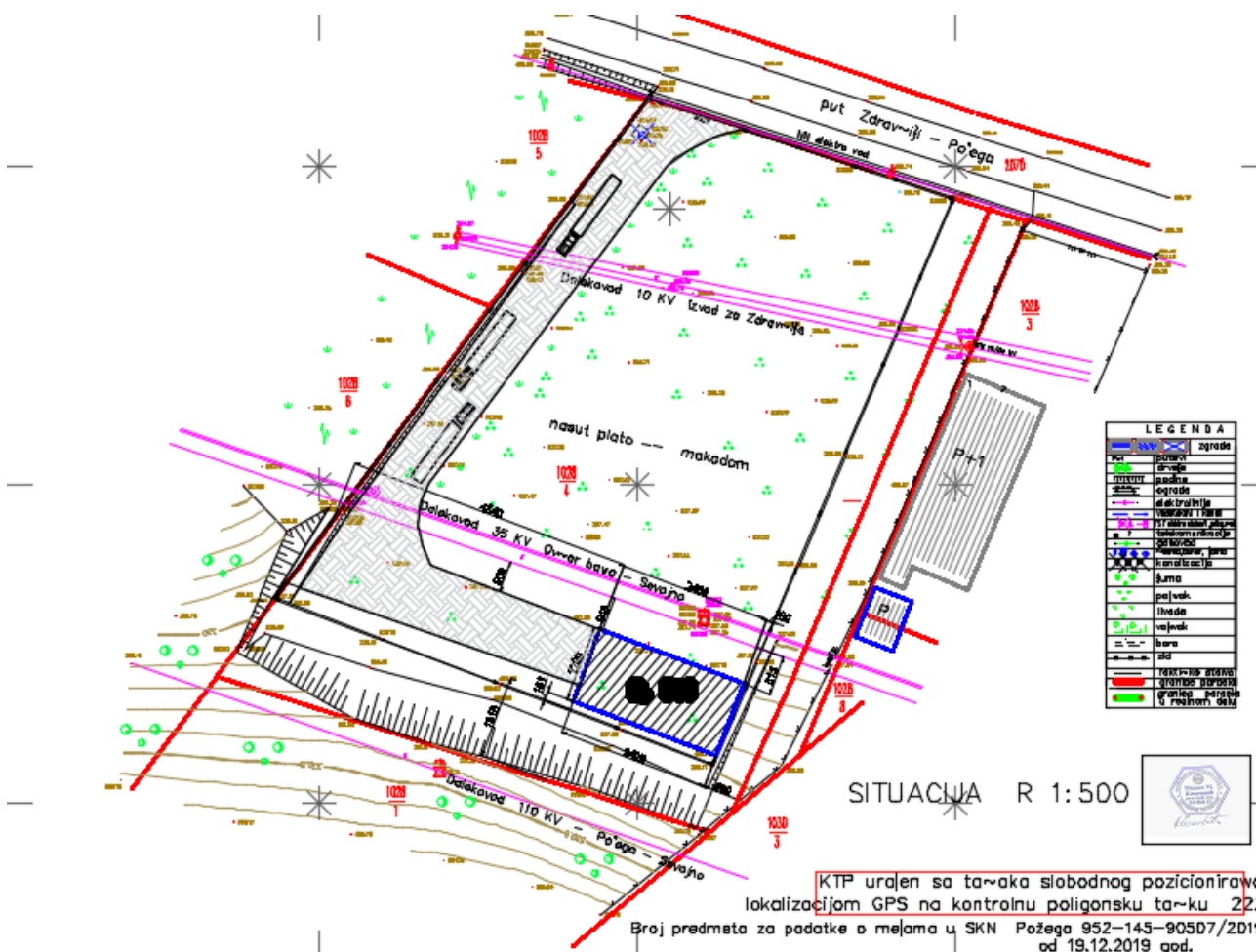
Ивана Лукић м.и.а.

РУКОВОДИЛАЦ,

Мирјана Вајовић, д.п.п.

Графички прилог – Извод из ИДР-а

(ситуација из Идејног решења)



Обрађивач:

Ивана Лукић м.и.а.

РУКОВОДИЛАЦ ,

Мирјана Вајовић, д.п.п.