

## РЕПУБЛИКА СРБИЈА



### Општина Пожега

### Општинска управа

Одељење за урбанизам, грађевинарство,  
стамбено-комуналне послове и

заштиту животне средине

03 број 350 –702/2022

ROP-POZ-34499-LOC-1/2022

10.01.2023.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 **Зорана Сарића** из [REDACTED], ЈМБГ: [REDACTED], поднешеног преко пуномоћника Ђорђа Павловића из [REDACTED] ул. [REDACTED] број [REDACTED], ЈМБГ: [REDACTED] на основу члана 53а став 1 Закона о планирању и изградњи («Сл.гл.РС» број 72/09, 81/09-исправка, 64/10-УС, 24/11, 121/12, 42/13-УС, 50/13-УС, 98/13-УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19-др.закон, 9/20 и 52/21 ), Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем («Сл.гл.РС» број 68/19) и Просторног плана општине Пожега («Службени лист општине Пожега» бр.8/13) издаје:

### ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

за изградњу радионице, приземне спратности на катастарској парцели број 636/1  
КО Расна

### 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 катастарску парцелу број 636/1 КО Расна, Број:952-04-145-24822/2022 од 30.11.2022.године, Републичког геодетског завода – Службе за катастар непокретности Пожега, Копије катастра водова РГЗ- а – Сектор за катастар водова - Одељење за катастар водова Ужице број 956-307-27965/2022 од 29.11.2022. године:

- Предметна катастарска парцела, површине 753 м<sup>2</sup>, број листа непокретности 2168 је, према врсти земљишта, пољопривредно земљиште а према култури, ливада 3.класе у површини од 753 м<sup>2</sup>.

- Ималац права на парцели је Зоран Сарић, приватна својина.

- На предметној катастарској парцели нема уцртаних објеката.

- На предметној катастарској парцели има евидентираних инсталација ( канализациона инфраструктура).

Предметна катастарска парцела испуњава услов за формирање грађевинске парцеле уз испуњење додатних услова наведених даље у тексту.

### 2. ПОДАЦИ О КЛАСИ И НАМЕНИ ОБЈЕКТА

#### КЛАСИФИКАЦИЈА

Класа објекта, категорија објекта, процентуална заступљеност и класификациона ознака:

Планирани објект припада класи наткривене зграде које се употребљавају за индустријску производњу, нпр. фабрике, радионице, кланице, пиваре, хале за монтажу итд. до 400 м<sup>2</sup> у процентуалној заступљености 100%, класификациони број 125101, категорија Б.

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

#### Подаци о целини, односно зони и намени

Катастарска парцела број 636/1 КО Расна, налази се изван оквира урбанистичког подручја Пожеге, где су правила изградње и уређења локације прописана Просторним планом општине Пожега („Службени лист општине Пожега“ број 8/13).

На основу Шеме уређења насеља Расна, Просторног плана општине Пожега, кат. парцела бр. **636/1 КО Расна**, припада **планираном руралном становању у границама грађевинског подручја**.

**Грађевинска парцела - минимално комунално опремање:** минимални степен комуналне опремљености грађевинске парцеле подразумева приступни пут, организован систем водоснабдевања, организован систем одношења смећа, фекалну канализацију – водонепропусне септичке јаме (септичке јаме се третирају само као прелазно решење за локалну санитацију на нивоу домаћинства или комплекса, до изградње канализационе мреже насеља), прикључак на електроенергетску мрежу, прикључак на телекомуникациону мрежу и уређење манипулативног простора и паркинга.

#### Формирање грађевинске парцеле:

Грађевинска парцела је део грађевинског земљишта, са приступом јавној саобраћајној површини, која је изграђена или планом предвиђена за изградњу.

Парцела је дефинисана приступом на јавну површину, границама према суседним парцелама и преломним тачкама које су одређене геодетским елементима.

Грађевинска парцела је утврђена регулационом линијом према јавној саобраћајној површини, границама грађевинске парцеле према суседним парцелама и преломним тачкама које су дефинисане аналитичко-геодетским подацима.

Грађевинска парцела треба да има приближно облик правугаоника или трапеза и бочним странама постављена управно на осовину јавне саобраћајнице.

Облик и величина грађевинске парцеле мора да омогући изградњу објекта у складу са решењима из плана, правилима о грађењу и техничким прописима.

Грађевинске парцеле се формирају уз поштовање имовинско-правних односа и постојећих међних линија.

**Прикључење на јавни пут –** Катастарска парцела број **636/1 КО Расна** има директан приступ државном путу I реда (IA-4/IB-13).

Уз државни или општински пут, граница заштитног појаса представља грађевинску линију, а за државни пут 1. реда износи 20 m.

**Заштитни појас** је површина земљишта уз земљишни појас, на спољну страну, чија ширина зависи од категорије пута:

- за државни путеви 1. реда-аутопутеве износи 40.0m

- **за државне остале путеве 1. реда износи 20.0 m**

- за државне путеве 2. реда износи 10.0 m

- за општинске путеве износи 5.0 m

У заштитном појасу поред јавног пута ван насеља, забрањена је изградња грађевинских или других објеката, као и постављање постројења, уређаја и инсталација, осим изградње саобраћајних површина пратећих садржаја јавног пута, као и постројења, уређаја и инсталација који служе потребама јавног пута и саобраћаја на јавном путу. У насељу ширина појаса се одређује урбанистичким планом.

У заштитном појасу може да се гради, односно поставља, водовод, канализација, топовод, железничка пруга и други сличан објект, као и телекомуникационе и електро водове, инсталације, постројења и сл., по претходно прибављеној сагласности управљача јавног пута

која садржи саобраћајно-техничке услове. Управљач јавног пута дужан је да обезбеди контролу извођења поменутих радова.

Појас контролисане градње је површина са спољне стране заштитног појаса на којој се ограничава врста и обим изградње објекта који је исте ширине као и заштитни појас. Изградња објекта у појасу контролисане изградње дозвољена је на основу донетих просторних и урбанистичких планова који обухватају тај појас. У појасу контролисане градње забрањено је отварање рудника, каменолома и депонија отпада и смећа.

Прикључак новопланираног пута или прилазног пута на јавни пут може се градити само уз сагласност управљача јавног пута.

#### **Положај објекта на парцели**

На изграђеној парцели, за доградњу постојећег објекта или изградњу другог објекта, задржава се постојећа грађевинска линија. 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 објекта техничке инфраструктуре, у изграђеним просторима, морају се поштовати минимално прописана растојања ових објекта од постојећих објекта.

#### **У оквиру намене становања (осим код викенд становања), могу се градити:**

- стамбени објекти (намена искључиво становање);
- објекти мешовите функције (стамбено-пословни, који осим стамбеног дела садрже и радне-пословне просторије функционално одвојене од становања);
- пословни објекат (садржи просторије за одвијање пословних делатности или одређених врста производних делатности из области производње чије одвијање је дозвољено унутар зоне становања);

- економски објекти за потребе руралног становања;
- помоћни објекти у функцији објекта основне намене.

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

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

#### **Величина грађевинске парцеле:**

Минимална површина парцеле за изградњу објекта:  
за појединачне пословне објекте у оквиру стамбене зоне  
(ван радне зоне) минимално:

- пословање и услуга .....600m<sup>2</sup>
- мање производње (А и Б категорије) .....800m<sup>2</sup>

Минимална површина парцеле за изградњу слободностојећег објекта мешовите намене (преко 50% пословно, односно мање од 50% стамбеног) је 600 m<sup>2</sup>.

#### **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 услуга .....16 m
- за слободностојеће објекте мешовитог пословања.....18m
- за слободностојеће објекте мање производње.....20m

На парцели чија је ширина фронта мања од најмање утврђене, може се дозволити изградња објекта са параметрима за 10% умањеним од предвиђених за одређену намену.

**Највећи дозвољени индекс заузетости:**

Становање:

- вишепородично становање ..... 40%
- породично становање ..... 40%
- рурално становање ..... 30%

Пословање:

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

**Највећа дозвољена спратност:**

Максимална спратност вишепородичног стамбеног објекта је **П+3+ПК**,

Максимална спратност породичног стамбеног објекта је **П+1+ПК**,

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

У зависности од намене објекта произилази спратност објекта, 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..

Максимална висина надзетка за етаже 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**

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**

Кота приземља објекта одређује се у односу на коту нивелете јавног или приступног пута:

- кота приземља нових објекта 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).

### **Међусобна удаљеност стамбених објеката**

Међусобна удаљеност објеката према типу изградње износи:

- минимална удаљеност вишепородичног стамбеног објекта од суседног објекта је пола висине вишег објекта, уз услов да вишеспратни слободностојећи објекат не може заклањати директно осунчање другом објекту више од половине трајања директног осунчања.
- минимална удаљеност за објекте породичног становања је 4,0 m,
- постојећи објекти чија међусобна удаљеност износи мање од 3,0 m не могу на тој страни имати отворе стамбених просторија ( у случају реконструкције).

### **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.

### **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.

Минимална површина која на парцели мора остати слободна, односно уређене и озелењена, је:

Становање:

- вишепородично становање ..... 30%
- породично становање ..... 40%
- рурално становање ..... 30%

Пословање:

- мешовите намене ..... 30%
- пословне, производне и комерцијалне делатности ...30%

Канализационе системе реализовати по следећим принципима:

Канализацију постојећих насеља реализовати по сепарационом систему, стриктно раздвајајући колекторе за отпадне воде од колектора за атмосферске воде. Забрањује се увођење вода из олука зграда и одводњаваних површина у колекторе за отпадне воде, као и обратно, отпадних вода у колекторе кишне канализације. Изузетак су планска повезивања кишних колектора на колекторе за отпадне воде, како би се веома загађене воде које испирају саобраћајне површине увеле у колекторе за отпадне воде и упутиле према ППОВ.

При реализацији и ревитализацији канализационих система придржавати се следећих пројектних критеријума:

минимални пречници колектора □250, а кућног прикључка је Ø150 mm, степен испуњености при  $Q_{\max}$  час 0,75 за секундарну мрежу, односно 0,50 за главне колекторе; брзине у колекторима:  $v_{\min} = 0,75$  m/s,  $v_{\max} = 3$  m/s. Опсези уклапавања канализационих колектора, због несметаног прикључивања корисника система:  $H_{\min} = 1,8$  m,  $H_{\max} = 5$  m.

У канализацију за отпадне воде смеју се уводити само оне воде које задовољавају услове прописане Правилником о опасним материјама у водама (Сл. гласник СРС, 31/82).

Инспекцијским службама треба остварити стриктну контролу да ли отпадне воде из тзв. кућне мале привреде које се упуштају у канализацију задовољавају услове тог Правилника. Упуштање отпадних вода индустрија у градску канализацију дозвољено је само уколико су испуњени сви услови правилника о МДК опасних материја које се смеју евакуисати јавном канализацијом.

Индустријама је дозвољено да у колекторе градске канализације уведу своје отпадне воде, након што их у предтретманима доведу до нивоа вредности МДК који одговара Правилнику. Контролисти спровођење правила коришћења канализације у коју је забрањено испуштати или убацивати: ђубре, пепео, кабасте материјале, песак, снег, отпадке органског порекла из кланичне индустрије, запаљиве материје и оне које могу изазвати пожар, експлозију или оштетити канале и њихово функционисање; воде и друге течности са температуром већом од 35°C или са шокдљивим киселинама, алкалијама и солима.

**Табела 18. Правила грађења инфраструктурних система**

| Објект/мрежа                                        | Заштитни појас/зона                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | Могћност изградње/правила грађења                                                                                                                                                                                                                    |
|-----------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Извориште подземних вода                            | На основу хидрогеолошких карактеристика терена и могућег хазарда, дефинисати заштитну зону изворишта                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Изградња објеката и инфраструктуре условљена је режимом заштите изворишта (примењује се Законом о водама „Сл.лист РС“ бр.30/10 и Правилник о начину одређивања и одржавања зона санитарне заштите изворишта водоснабдевања) „Сл.лист РС“ бр.92/2008. |
| Извориште површинских вода                          | На основу хидрогеолошких карактеристика терена и могућег хазарда, дефинисати заштитну зону изворишта                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Магистрални водовод                                 | Појас заштите око главних цевовода износи са сваке стране мин. по 2,5 м. Ширина појаса заштите цевовода ван насеља са сваке стране цевовода одређује се у односу на пречник цевовода:<br>$\varnothing 80 \text{ mm} - \varnothing 200 \text{ mm} = 1,5 \text{ m};$<br>$\varnothing 300 \text{ mm} = 2,3 \text{ m};$<br>$\varnothing 300 \text{ mm} - \varnothing 500 \text{ mm} = 3,0 \text{ m};$<br>$\varnothing 500 = 5,0 \text{ m};$<br>$\varnothing 800 \text{ mm} = 10,0 \text{ m};$<br>$\varnothing 1000 \text{ mm} = 15,0 \text{ m};$<br>$\varnothing 1200 \text{ mm} = 20,0 \text{ m};$ | Забрањена је изградња стамбених угоститељских и производних објеката, а евентуална укрштања са осталом инфраструктуром обавити по важећим прописима и нормативима уз обострану заштиту и под углом од 90°                                            |
| Постројење за пречишћавање отпадних вода привредних | Лоцирано у оквиру привредних зона.<br>Заштитна зона је површина парцеле на којој је објект                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Забрањена је изградња стамбених угоститељских и производних објеката а евентуална изградња инфраструктуре у близини условљена је режимом заштите и                                                                                                   |

|                                                        |                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|--------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| зона                                                   |                                                         | коришћења ППОВ (Примењује се Закон о водама, „Сл.лист РС“ бр.30/10).                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Општинска и градска канализација                       | Са сваке стране габаритно око цевовода и колектора 1,5m | Забрањена је изградња стамбених угоститељских и производних објеката а евентуална укрштања за осталом инфраструктуром обавити по важећим прописима и нормативима, уз обострану заштиту и под углом од 90°.                                                                                                                                   |
| Водно земљиште                                         | Дефинисана површина представља заштићену зону           | За евентуалне активности на свим површинама обавезна је сагласност и надзор ЈВП „Србијаводе“.                                                                                                                                                                                                                                                |
| Земљиште које се не брани од поплава (плављени терени) | Дефинисана површина представља натуралну заштићену зону | Забрањена је изградња стамбених, угоститељских и производних објеката а евентуална изградња мреже инфраструктуре на плављеном терену и у близини условљена је режимом заштите и коришћења (Примењује се Закон о водама „Сл.лист РС“ бр.30/1<br>За евентуалне активности на свим површинама обавезна је сагласност и надзор ЈВП „Србијаводе“. |

#### **ПРАВИЛА ЗА ИЗГРАДЊУ СЕПТИЧКИХ ЈАМА**

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

(а) 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.

(б) Септичке јаме поставити: мин. 2m од оgrade комплекса; мин. 5m од објекта; мин. 10m од регулационе линије; и мин. 20m од бунара.

(в) 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.

(г) 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.

(д) 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.

(ђ) 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-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 јами 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 оградјене 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.

- Пражњење 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 пражњење септичких јама обавља по аутоматизму, без позива власника, посебно у случајевима уколико домаћинства не поштују дисциплину уредног пражњења. 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.

(е) 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.

(ж) 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.

#### **Услови за изградњу других објеката 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:

вишепородично становање 30 %, породично становање 40 %, рурално становање 30 % и викенд становање 50 %.

#### **Помоћни објекти**

- уколико при изградњи објекта, парцела није искоришћена до максималног степена изграђености односно степена заузетости, може се градити и други објект 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.

**Испади:** испади на објекту (еркери, дократи, балкони, улазне надстрешнице са и без стубова, надстрешнице и сл.) 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 m.

**Спољне степенице:** отворене спољне степенице могу се поставити на предњи део објекта ако је грађевинска линија 3 m увучена у односу на регулациону линију и ако савладавају висину до 0,90 m. Степенице које савладавају висину већу од 0,90 m улазе у габарит објекта. Степенице које се постављају на бочни или задњи део дворишта не могу ометати пролаз или друге функције дворишта.

**Одводњавање:** решити у границама сопствене парцеле. Површинске воде са једне грађевинске парцеле не могу се усмеравати ка другој грађевинској парцели, нити према јавној површини.

#### **Ограђивање**

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.

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 оградџ не могу се отварати 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.

#### **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

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

| намена        | потребе корисника пм/1 000m <sup>2</sup><br>корисне површине објекта |
|---------------|----------------------------------------------------------------------|
| производња    | 6                                                                    |
| пословање     | 14                                                                   |
| трговина      | 40                                                                   |
| хотели        | 18                                                                   |
| ресторани     | 60                                                                   |
| јавни објекти | 100                                                                  |

пм-паркинг место

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Капацитете и положај објекта на самој локацији дефинисати у складу са потенцијалима и ограничењима локације, имајући у виду педолошки састав, инжењерско-геолошке карактеристике и геоморфолошке карактеристике терена, сеизмичност и степен ерозије на локацији, нагибе и слично.

## **4. УСЛОВИ ИЗГРАДЊЕ ОБЈЕКТА И УРЕЂЕЊА ПАРЦЕЛЕ :**

### **4.1 ПОДАЦИ О ПЛАНИРАНОМ ОБЈЕКТУ**

**Радови који се врше :**

изградња

**Намена објекта :**

Радионица

**Тип објекта :** слободностојећи

**Спратност :** П ( приземље )

**Габарити објекта према ИДР-у ( основа приземља ):** 17,80 м x 10,50 м

**Укупна површина кат.парц.парцеле :** 753 м<sup>2</sup>

**Укупна БРГП планираног објекта ( надземно ):** 186,90 м<sup>2</sup>

Укупна нето површина објекта :180,11 м<sup>2</sup>

Укупна бруто површина приземља: 186,90 м<sup>2</sup>

Укупна нето површина приземља: 180,11 м<sup>2</sup>

Планирани индекс заузетости : 24,82 %

Планирани индекс изграђености :0,25

Планирани број паркинг места : 3

Број пословних јединица: 1

Спратна висина : 5,20 м;

Висина објекта : Макс. 6,84 м

Позиција објекта : потребно је померити објекат од канализационе цеви за ширину заштитног појаса.

#### Конструкција :

Главна кровна конструкција објекта је двоводни кров нагиба 11°. Ради се од челика. Рожњаче се ослањају на кровне решетке или на пречке. Између рожњача се постављају елементи за укрућење кровне конструкције у подужном и попречном правцу. Кровни покривач од сендвич панела. Вертикални носећи елементи објекта су челични стубови.Поднос плоча је на насутуј сбијеној подлози. Дебљина плоче 15 цм.

Темељи објекта су тракасти од шпер бетона, зидови-сипорекс блокови; армирано –бетонски вертикални и хоризонтални серклажи;кровна конструкција-дрвени рогови, венчаница, подрожњача, кровни покривач-цреп.

Облик крова : Двоводни

Нагиб кровне равни : 11°

Врста кровног покривача : сендвич панели

Материјализација фасаде : сендвич панели

Столарија: ПВЦ.

Стабилност објекта : објекат пројектовати за осми степен сеизмичности по МКС

**ПРОЈЕКТНУ ДОКУМЕНТАЦИЈУ РАДИТИ У СКЛАДУ СА СВИМ ВАЖЕЋИМ ТЕХНИЧКИМ НОРМАТИВИМА, ПРОПИСИМА И ЗАКОНСКИМ ОДРЕДБАМА ЗА ТУ ВРСТУ ОБЈЕКТА СА ПОСЕБНИМ АКЦЕНТОМ НА СТАБИЛНОСТ ОБЈЕКТА.**

#### 4.2 УРБАНИСТИЧКИ ПОКАЗАТЕЉИ

Планирани индекс заузетости : 24,82 %

#### 4.3 УСЛОВИ ЗА ФОРМИРАЊЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ:

За изградњу предметног објекта и формирање грађевинске парцеле, извршити промену намене пољопривредног земљишта у грађевинско, за минималну површину грађевинске парцеле за изградњу објекта овог типа која износи 600 м<sup>2</sup>.

Уз захтев за издавање Грађевинске дозволе за планирану изградњу, потребно је поднети 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.

Катастарска парцела број **636/1 КО Расна** има директан приступ државном путу I реда ( IА-4/ІБ-13 ).

Уз државни или општински пут, граница заштитног појаса представља грађевинску линију, а за државни пут 1. реда износи 20 м.

Саобраћајни приступ извести у складу са Техничким условима за пројектовање и прикључење на јавну саобраћајну површину, број пред.: 10-666/2022 од 13.12.2022. год., добијених од ЈП Развојна агенција Пожега, у коме се поред осталих услова, наглашава да уколико се планира приступ са државног пута I реда да се у посебној процедури обрати ЈП „Путеви Србије“ а уколико се планира приступ са северне стране, тј. преко приватног прилаза,односно кат.парцеле број 636/3 КО Расна, онда обавезно уз захтев за грађевинску дозволу приложити и Уговор о службености пролаза.

#### 4.4 УСЛОВИ УРЕЂЕЊА ПАРЦЕЛЕ

Слободне површине затравити и озеленети уз примену садног материјала који не спречава природно проветравање простора.

Одводњавање решити у границама сопствене парцеле. Кроз уређење слободних површина и нивелацију терена решити одводњавање атмосферске воде до реципијента, тако да површинска вода не угрожава суседне парцеле и објекте, нити јавне површине.

Ограђивање парцеле извести у складу са правилима ограђивања парцеле у горе наведеном тексту.

За планирани објект, предвиђено је 1 паркинг гаражно место.

## **5. УСЛОВИ ИЗГРАДЊЕ ОБЈЕКТА :**

**Објекти који се уклањају са грађевинске парцеле :**

Нема

**Етапност градње :**

Није предвиђена

**Обезбеђење суседних и комуналних објеката и земљишта :**

Планираним радовима и коришћењем објекта, не сме се угрозити функција и сигурност суседних и комуналних објеката и земљишта. У том смислу, техничком документацијом предвидети потребне заштитне мере.

Измештање, реконструкција или санација комуналних објеката чија је сигурност и функционалност угрожена извођењем планираних радова, или који својим положајем и функцијом угрожавају предметни објект, може се вршити само по посебном поступку, уз сагласност и услове надлежног органа.

**Заштита животне средине :**

Планираним радовима и коришћењем објекта, не смеју се битно погоршати постојећи природни услови у окружењу, битно умањити осунчање суседних објеката и парцела, потпуно заклонити постојећи видик корисницима суседних објеката, утицати на повећање нивоа буке, вибрација, зрачења, загађености ваздуха и сл. изнад дозвољене границе.

**За предметну изградњу је потребно покренути поступак доношења одлуке о потреби израде студије процене утицаја на животну средину.**

**Санитарна заштита :**

Према допуњеним Техничким условима за прикључак на водоводну и канализациону мрежу добијених од ЈКП „НАШ ДОМ“ ПОЖЕГА, заведених под бројем 8568/1 од 26.12.2022.године, у којима се напомиње да постојећа канализациона мрежа која прелази преко предметне локације није у функцији и да је одвођење отпаних вода потребно решити изградњом септичке јаме.

## **6. УСЛОВИ ЗА ПРИКЉУЧАК НА САОБРАЋАЈНУ И КОМУНАЛНУ ИНФРАСТРУКТУРУ:**

**САОБРАЋАЈНИ ПРИКЉУЧАК :**

Катастарска парцела број **636/1 КО Расна** има директан приступ државном путу I реда ( IА-4/ІБ-13 ).

Уз државни или општински пут, граница заштитног појаса представља грађевинску линију, а за државни пут 1. реда износи 20 m.

Саобраћајни приступ извести у складу са Техничким условима за пројектовање и прикључење на јавну саобраћајну површину, број пред.: 10-666/2022 од 13.12.2022. год., добијених од ЈП Развојна агенција Пожега, у коме се поред осталих услова, наглашава да уколико се планира приступ са државног пута I реда да се у посебној процедури обрати ЈП „Путеви Србије“ а уколико се планира приступ са северне стране, тј. преко приватног прилаза,односно кат.парцеле број 636/3 КО Расна, онда обавезно уз захтев за грађевинску дозволу приложити и Уговор о службености пролаза.

**УСЛОВИ СНАБДЕВАЊА ВОДОМ :**

Према приложеном ИДР-у користиће се постојећи прикључак на водоводну мрежу, што је и потврђено добијеним допуњеним Техничким условима за прикључак на водоводну и канализациону мрежу издати од стране ЈКП „НАШ ДОМ“ ПОЖЕГА, заведених под бројем

8568/1 од 26.12.2022.године.

#### **УСЛОВИ ОДВОЂЕЊА ОТПАДНИХ ВОДА :**

Према допуњеним Техничким условима за прикључак на водоводну и канализациону мрежу добијених од ЈКП „НАШ ДОМ“ ПОЖЕГА, заведених под бројем 8568/1 од 26.12.2022.године, у којима се напомиње да постојећа канализациона мрежа која прелази преко предметне локације није у функцији и да је одвођење отпадних вода потребно решити изградњом септичке јаме.

#### **УСЛОВИ СНАБДЕВАЊА ЕЛЕКТРИЧНОМ ЕНЕРГИЈОМ :**

Прикључење на електроенергетску мрежу пројектовати и извести у свему према Условима за пројектовање и прикључење радионице, на кат. парцели број 636/1 КО Расна, добијених од „ЕПС Дистрибуција“ д.о.о Београд, Огранак Електродистрибуција Ужице под бројем 8М.1.0.0-D-09.20.-536033-22 од 20.12.2022.године; Инвеститор је дужан да испуни обавезе и додатне услове који су наведени у предметним условима електродистрибуције. Уз услове за пројектовање достављен је и Уговор о пружању услуге за прикључење на дистрибутивни систем електричне енергије број 8М.1.0.0-D-09.20.-536033-22-УГП од 20.12.2022. године са пратећим упутством за попуњавање, оверу и плаћање по Уговору. Инвеститор је у обавези да попуни недостајуће информације у Уговору, својеручно потпише, скенира и овери квалификованим електронским сертификатом и кроз пријаву радова у обједињеној процедури достави потписани Уговор надлежном органу.

#### **7. ОПШТИ УСЛОВИ – САГЛАСНОСТИ :**

Инвеститор је дужан да о свом трошку, а под условима и уз сагласност јавних предузећа, измести све комуналне објекте чија би безбедност и функционалност били угрожени изградњом планираног објекта или би својим положајем угрозили безбедност будућег објекта. Обавеза је да се пројектованим променама у простору, односно будућом изградњом не доведу у питање сигурност и стабилност суседних објеката и грађевинских парцела. У том смислу, техничком документацијом предвидети потребне заштитне мере.

#### **8. ПОСЕБНИ УСЛОВИ – САГЛАСНОСТИ :**

Приликом пројектовања поштовати све прописе и законе везане за заштиту животне средине, заштиту од пожара, санитарну и хигијенску заштиту а у складу са Просторним планом општине Пожега којим је дефинисан заштитни појас са сваке стране општинске и градске канализације од 1,5 м због чега је на јужној страни потребно померити објекат од канализационе цеви за ширину заштитног појаса.

При пројектовању архитектонских објеката и инфраструктуре, пројектанти су дужни да се придржавају свих важећих прописа и норматива противпожарне заштите објекта и насеља.

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.

#### **9. 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).

#### **10. РОК ВАЖНОСТИ ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА :**

Локацијски услови важе 24 месеца од дана издавања или до истека важења грађевинске дозволе издате у складу са тим условима, за катастарску парцелу за коју је поднет захтев.

#### **11. ОБАВЕЗЕ ИНВЕСТИТОРА :**

За изградњу предметног објекта и формирање грађевинске парцеле, извршити промену намене пољопривредног земљишта у грађевинско, за минималну површину грађевинске парцеле за изградњу објекта овог типа која износи 600 м².

Уз захтев за издавање Грађевинске дозволе за планирану изградњу, потребно је поднети 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, као и сагласност јужног помеђара, тј. власника кат.парцеле број 666/7 КО Расна а уколико се планира приступ са северне стране, тј. преко приватног прилаза, односно кат.парцеле број 636/3 КО Расна, потребно је доставити и солемнизовани Уговор о заснивању стварне службености у складу са чланом 93. став 2. тачка 3) Закона о јавном бележништву („Службени гласник РС“, број 31/2011, 85/2012, 19/2013, 55/2014-др.закон, 93/2014-др.закон, 121/2014, 6/2015 и 106/2015).

У даљој техничкој документацији потребно је детаљније приказати септичку јаму.

## **12. ДАЉЕ ПОДНОШЕЊЕ ЗАХТЕВА :**

Захтев за издавање Грађевинске дозволе за планирани објекат, 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 ).

## **13. ПОУКА О ПРАВНОМ СРЕДСТВУ :**

На издате Локацијске услове може се поднети приговор надлежном Општинском већу у року од три дана од дана достављања Локацијских услова.

## **14. НАПОМЕНА:**

Саставни део издатих Локацијских услова је и:

-Графички прилог – извод из ИДР-а и

-Идејно решење број техничке документације: 60/2022-ИДР, од септембра 2022.године, урађено од стране WORKROOM, ул. [REDACTED] број [REDACTED] – одговорно лице пројектанта Ђорђе Павловић, д.и.а. из [REDACTED], улица [REDACTED] број [REDACTED], ЈМБГ: [REDACTED] главног пројектанта Ђорђа Павловића, д.и.а. , број лиценце 300 А00876 19.

**Обрађивач :**

Б. Андрић, д.п.п.

**РУКОВОДИЛАЦ,**

Мирјана Вајовић, д.п.п.

Technical drawing of a cadastral map showing a plot of land with a building, parking area, and surrounding roads. The plot is labeled 'P' and 'put'. The drawing includes various boundary lines, elevation points, and labels for adjacent plots (633/1, 637/4, 638/3, 666/7) and roads (Drovní put 1 reda - Počega Ulice).

kolski ulaz u objekat

pešački i kolski ulaz na parcelu

**РУКОВОДИЛАЦ,**  
Мирјана Вајовић, д.п.п.