

РЕПУБЛИКА СРБИЈА



Општина Пожега

Општинска управа

Одељење за урбанизам, грађевинарство,

стамбено-комуналне послове и

заштиту животне средине

03 број 350 – 277/2019

ROP-POZ-31046-LOCH-2/2019

20.11.2019. године

**П о ж е г а**

Одељење за урбанизам, грађевинарство, стамбено - комуналне послове и заштиту животне средине Општинске управе Пожега, решавајући по усаглашеном захтеву инвеститора **Николић Саше** [REDACTED], поднетог преко пуномоћника Банковић Николе [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 и 37/19-др.закон), 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), након што је утврђено да су испуњени формални услови за поступање по поднетом захтеву, издаје:

**ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ**

**за изградњу угоститељско - хотелског објекта**

на катастарским парцелама број 269 и 268/2 обе у КО Милићево Село

**1. ПОДАЦИ О КАТАСТАРСКИМ ПАРЦЕЛАМА / ЛОКАЦИЈИ:**

Место :	Пожега	К.О. :	МИЛИЋЕВО СЕЛО		
---------	--------	--------	---------------	--	--

Потес:	Кат. пар.:	Лист неп.:	Површина:	Кат. култ. и класа:	Врста земљишта :
Станојевића брдо	број 269	Број 918	69 а 51 м <sup>2</sup>	1) ливада 3. класе	Пољопривредно земљиште

Место :	Пожега	К.О. :	МИЛИЋЕВО СЕЛО		
---------	--------	--------	---------------	--	--

Потес:	Кат. пар.:	Лист неп.:	Површина:	Кат. култ. и класа:	Врста земљишта :
Станојевића брдо	број 268/2	Број 918	27 а 33 м <sup>2</sup>	1) ливада 3. класе	Пољопривредно земљиште

На предметним катастарским парцелама, инвеститор се води као **власник** и то у обиму удела: 2/3, заједно са још троје физичких лица.

На предметним катастарским парцелама нема уцртаних објеката.

На предметним катастарским парцелама нема евидентираних водова.

Наведени подаци су званични подаци Републичког геодетског завода – Службе за катастар непокретности Пожега, исказани у : Препису листа непокретности број 918 КО Милићево Село и Копији плана за катастарске парцеле број 269и 268/2 обе у КО Милићево Село, издатим 29.10.2019. године под бројем 952-04-145-17079/2019 и Уверења да на предметној катастарској парцели нема евидентираних инсталација издато 29.10.2019. године од РГЗ – Одељење за катастар водова Ужице под бројем 956-01-307-10050/2019.

---

## 2. ПОДАЦИ О КЛАСИ И НАМЕНИ ОБЈЕКТА

---

---

### КЛАСИФИКАЦИЈА ДЕЛА БРОЈ 1

Класа објекта :	РЕСТОРАНИ, БАРОВИ И СЛИЧНЕ УГОСТИТЕЉСКЕ ЗГРАДЕ
Категорија објекта :	В (захтевни објекти)
Класификациона ознака :	121114
Процентуална заступљеност :	70,00 %

---

---

### КЛАСИФИКАЦИЈА ДЕЛА БРОЈ 2

Класа објекта :	ХОТЕЛИ И МОТЕЛИ
Категорија објекта :	В (захтевни објекти)
Класификациона ознака :	121112
Процентуална заступљеност :	30,00 %

---

---

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

---

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

- Катастарске парцеле број 269 и 268/2 обе у КО Милићево Село, налазе се изван границе градског грађевинског подручја, где су правила изградње и уређења локације прописана Просторним планом општине Пожега («Службени лист општине Пожега» бр.8/13).

- Према намени простора дефинисаној у Просторном плану општине Пожега («Службени лист општине Пожега» бр.8/13), предметна локација се налази у границама грађевинског подручја, у простору намењеном **за мешовито пословање ( производња, пословање )**.

ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ПРАВИЛА ГРАЂЕНА НА ОСНОВУ ПРОСТОРНОГ ПЛАНА ОПШТИНЕ ПОЖЕГА ( Службени лист општине Пожега број 8/13 ):

- 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).

- 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.
- Намене које се могу јавити у оквиру привредних локација, јесу 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.).
- 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.
- **Положај објекта у односу на регулацију и у односу на границе грађевинске парцеле**
  - На изграђеној парцели, за доградњу постојећег објекта или изградњу другог објекта, задржава се постојећа грађевинска линија.
  - Уз државни или општински пут граница заштитног појаса представља грађевинску линију, што за општинске путеве износи **5м**. 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.
- **Приступ парцели**

Катастарске парцеле број **269** и **268/1** обе у **КО Милићево Село** имају директан приступ јавној саобраћајној површини - општинском путу I реда ( IБ 13) и општинском путу II реда.
- **Величина грађевинске парцеле:**
  - у радној зони за комплексе минимално: слободностојећи производни и пословни објекти ..... 1 500 m<sup>2</sup>
- **Ширина фронта грађевинске парцеле:**
  - У радној зони за комплексе минимално .....20,0m
- **Највећи дозвољен индекс заузетости:**

Пословање:

  - \* мања производња (поједин. парцеле) ..... 50%
  - \* радна зона ..... 60%
- **Највећа дозвољена спратност објекта:**

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

  - у оквиру радне зоне спратности: пословни (услуге): максимално П+1+Пк; мешовито пословање: максимално П+1; производни: максимално П+1;

- **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** 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 (денивелација до 1,20 m савладава се унутар објекта).

- **Постојећи објекти**, чији су параметри (индекс изграђености, степен заузетости парцеле, спратност) већи од параметара датих овим Планом, остају у постојећим габаритима, односно задржавају постојеће параметре без могућности увећавања (доградње и сл.), могуће су реконструкција, санација, адаптација објекта, као и претварање таванског простора у користан простор.

- **За постојеће (изграђене)** објекте који не испуњавају друге услове овог Плана, односно са површинама мањим од прописаних (удаљења од граница парцеле, удаљења од суседних објекта и др.) задржава се индекс заузетости, док се индекс искоришћености може повећати до максималне дозвољене спратности објекта, а могуће су и реконструкција, санација и адаптација објекта.

- За изграђене објекте чија су међусобна удаљења и растојања од граница парцеле мања од вредности утврђених овим правилима за све типологије, у случају реконструкције, на странама ка суседу није дозвољено постављати отворе стамбених просторија.

- У случају замене објекта новим, поштовати све параметре и условљености дефинисане овим Планом за новоизграђене објекте, осим за парцеле чија је површина мања од најмање утврђене или је ширина фронта мања од прописане, може се дозволити изградња објекта са параметрима (индекс изграђености и заузетости) за 30% умањеним од предвиђених за одређену намену.

- **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.
- **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:

☒ 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.
- 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 ограде постављају се на регулациону линију тако да ограда, стубови ограде и капије буду на грађевинској парцели која се ограђује.
- Зидана непрозирна ограда између парцела подиже се до висине 1,40 m уз сагласност суседа, тако да стубови ограде буду на земљишту власника ограде.
- Суседне грађевинске парцеле могу се ограђивати живом зеленом оградом која се сади у осовини границе грађевинске парцеле или транспарентном оградом до висине од 1,40 m, која се поставља према катастарском плану и операту, тако да стубови ограде буду на земљишту власника ограде.
- Врата и капије на уличној оградни не могу се отворити ван регулационе линије.
- **Паркирање и гаражирање** возила је обавезно у оквиру сопствене грађевинске парцеле, изван површине јавног пута у односу:

Стандарди паркирања на нивоу зоне/целине намена	потребе корисника пм/1 000m <sup>2</sup> корисне површине објеката
пословање	14

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.
- Капацитете и положај објеката 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.
- **Намена објеката, компатибилни садржаји и врсте објеката по планираним претежним наменама**

Намене објеката, представљају преовлађујућу, доминантну намену на том простору, што значи да заузимају најмање 51% површине простора у којој је означена та намена. Правила уређења и грађења односе се на формирање грађевинских парцела и изградњу нових објеката, доградњу и реконструкцију постојећих објеката. Свака намена подразумева и друге компатибилне намене. На нивоу појединачних грађевинских парцела намена дефинисана као компатибилна може бити и доминантна или једина. У случају изградње појединачних објеката компатибилне намене важе правила градње као за основну градњу. Објекти пословне намене су компатибилни са становањем и могу се градити у зонама претежно стамбене и стамбено-пословне намене, уколико немају негативног утицаја на животну средину, као што су: пружање интелектуалних услуга, услуга јавних служби у приватном сектору, технички и други сервис, трговина, угоститељство, традиционални занати и сличне пословне намене.

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.

Табела бр:22: Компатибилност намена

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

**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.

**Услугне** 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.

На основу Правилника о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу ( „Сл. гласник РС“, број 22/2015 ) на површини претежне намене земљишта, у периферној пословној, привредној и индустријској зони, дозвољена је изградња компатибилних намена: пословање, трговина, угоститељство, занатство и услуге и бензинске станице.



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.

#### **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  $1,25 \div 2,0$  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 ( $3 \div 4$ ), од којих прва захвата око  $1/2$  укупне запремине. Минимална запремина прве коморе треба да буде не мања од  $2 \text{ m}^3$ .

(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 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.

○ 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.

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

##### 4.1 ПОДАЦИ О ПЛАНИРАНОМ ОБЈЕКТУ

Радови који се врше :	<b>изградња</b>	
Намена објекта :	РЕСТОРАНИ, БАРОВИ И СЛИЧНЕ УГОСТИТЕЉСКЕ ЗГРАДЕ	70,00 %
	ХОТЕЛИ И МОТЕЛИ	30,00 %
Тип објекта :	слободностојећи	
Садржај објекта :	Приземље	Мања и већа сала, канцеларијски и рецепцијски простор, кухињски блокови, комуникације, помоћне просторије и мокри чворови
	Спрат	21 смештајна јединица – соба са купатилом, дневни боравак, остава, комуникације, терасе
Спратност :	П + 1 (приземље и један спрат)	
Габарити објекта :	57 x 31 метара	
Површина земљишта под објектом :	1400,30 м <sup>2</sup>	

Укупна површина грађевинске парцеле :	<b>6526,90 м<sup>2</sup></b>	
Укупна нето површина објекта :	1840,80 м <sup>2</sup>	
БРГП планираног објекта:	2063,30 м <sup>2</sup>	
Укупна планирана БРГП на парцели :	<b>2063,30 м<sup>2</sup></b>	
Планирани индекс заузетости :	21,45 %	
Планирани индекс изграђености :	0,316	
Укупан проценат зелених површина :	остварено	
Планирани број паркинг места :	88	
Спратна висина :	Приземље	315 цм
	Спрат	448 цм
Апсолутна висинска кота :	333,90 м слеме	
Позиција објекта :	<b>Према графичком прилогу / идејном решењу</b>	
Конструкција :	Скелетни конструктивни склоп, у систему АБ стубова и греда, кровна конструкција изнад сале метални решеткасти носач.	
Фундирање :	тракасти темељи	
Облик крова :	кос кров и проходна тераса на источној страни објекта	
Нагиб кровне равни :	од 5°3' до 15°5'	
Оријентација слемена :	североисток - југозапад	
Укупна висина објекта :	9,82 м (од коте пода приземља)	
Врста кровног покривача :	Поцинковани лим	

Материјализација фасаде :	Фасадна цигла / „Демит“
Стабилност објекта :	објекат пројектовати за осми степен сеизмичности по МКС

**Грађевинске линије и регулациона линија дате су у графичком прилогу број 1 и морају се поштовати.**

**ПРОЈКТНУ 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 :	<b>21,45 %</b>
-------------------------------	----------------

#### **4.3 УСЛОВИ ЗА ФОРМИРАЊЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ:**

У границама предметних катастарских парцела потребно је формирати грађевинску парцелу за изградњу предметног објекта према правилима датим у овим локацијским условима и према Идејном решењу.

---

На основу члана 53а 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 и 37/19-др.закон), локацијски услови се могу издати и за више катастарских парцела, уз обавезу инвеститора да пре издавања употребне дозволе изврши спајање парцела у складу са Законом и овим локацијским условима.

Према Просторном плану општине Пожега («Службени лист општине Пожега» бр.8/13), предметна локација се налази у границама грађевинског подручја, у простору намењеном за мешовито пословање ( производња, пословање ), а у препису листа непокретности стоји да је земљиште пољопривредне намене. Потребно је ову промену односно промену намене пољопривредног земљишта у грађевинско на основу планског документа, провести код надлежног Републичког геодетског завода – Службе за катастар непокретности Пожега, по плаћању накнаде за промену намене пољопривредног земљишта.

Прикључке на комуналну инфраструктуру извести према условима надлежних предузећа – ималаца јавних овлашћења, који су дати даље у тексту и саставни су део ових локацијских услова, уз обавезу инвеститора да изгради недостајућу електроенергетску инфраструктуру а недостајућу комуналну инфраструктуру замени изградњом водонепропусне септичке јаме уз обавезу да исту прописно одржава.

Предметна грађевинска парцела има саобраћајни прикључак на општински пут.

---

#### **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 датим под тачком 3 ових локацијских услова.

Обезбеђено је **88 паркинг места** на парцели.

---

#### **5. УСЛОВИ ИЗГРАДЊЕ ОБЈЕКТА :**

Објекти који се уклањају са грађевинске парцеле :

Нема

Етапност градње :

Није предвиђена

Обезбеђење суседних и комуналних објеката и земљишта :

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

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

---

Заштита животне средине :	Планираним радовима и коришћењем објекта, не смеју се битно погоршати постојећи природни услови у окружењу, битно умањити осунчање суседних објеката и парцела, потпуно заклонити постојећи видик корисницима суседних објеката, утицати на повећање нивоа буке, вибрација, зрачења, загађености ваздуха и сл. изнад дозвољене границе.
Санитарна заштита :	У објекту се планира водоводна и канализациона мрежа. На грађевинској парцели постојаће уређено место за депоновање и регулисано одстрањивање чврстих отпадних материја на хигијенски начин.
<b>6. УСЛОВИ ЗА ПРИКЉУЧАК НА САОБРАЋАЈНУ И КОМУНАЛНУ ИНФРАСТРУКТУРУ:</b>	
САОБРАЋАЈНИ ПРИКЉУЧАК :	Изведен је прикључак на општински пут на катастарској парцели број 2256 КО Милићево Село која је у јавној својини - корисник Општина Пожега;
УСЛОВИ СНАБДЕВАЊА ВОДОМ :	Прикључак на водоводну мрежу извести на постојећу водоводну цев пречника 100 мм, која је удаљена око 10 м од предметне парцеле, и у свему осталом према техничким условима издатим 08.11.2019. године од ЈКП „НАШ ДОМ“ ПОЖЕГА под бројем 2991/1;
УСЛОВИ ОДВОЂЕЊА ОТПАДНИХ ВОДА :	Објекат се не може прикључити на канализациону мрежу, јер иста није изграђена у том делу насеља. Одвођење отпадних вода решити изградњом септичке јаме према горе датим условима Просторног плана општине Пожега ( <i>«Службени лист општине Пожега» бр.8/13</i> ). <u>Инвеститор је у обавези да септичку јаму прописно одржава и редовно празни;</u>
УСЛОВИ СНАБДЕВАЊА ЕЛЕКТРИЧНОМ ЕНЕРГИЈОМ :	Прикључење на електроенергетску мрежу пројектовати и извести у свему према Условима за пројектовање и прикључење угоститељско хотелског објекта на катастарским парцелама број 269 и 268/2 КО Милићево Село, издатим 13.11.2019. године од „ЕПС Дистрибуција“ д.о.о Београд, Огранак Електродистрибуција Ужице под бројем 8М.1.0.0-Д-09.20.-347125-19; Инвеститор је дужан да испуни обавезе и додатне услове који су наведени у предметним условима електродистрибуције, а нарочито услове који се односе на <b>изградњу недостајуће инфраструктуре</b> . 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.-347125-19-УГП од 13.11.2019. 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 угрожени 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.
- При пројектовању архитектонских објеката и инфраструктуре, пројектанти су дужни да се придржавају свих важећих прописа и норматива противпожарне заштите објекта и насеља.
- У поступку издавања локацијских услова прибављени су **Услови заштите од пожара** 09.31 број: 217-16432/19 од 31.10.2019.године, издати од Министарства унутрашњих послова – Сектор за ванредне ситуације – Одељење за ванредне ситуације у Ужицу, који се у потпуности морају испоштовати.

---

#### **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 :

---

- Инвеститор је у обавези да испуни услове за формирање грађевинске парцеле:
  - изразом пројекта препарцелације,
  - провођењем промене намене пољопривредног земљишта у грађевинско уз плаћање накнаде,
  - испуњењем свих техничких услова за прикључење на инфраструктуру који су саставни део ових локацијских услова, што подразумева и закључење уговора са „ЕПС Дистрибуцијом“ д.о.о;
- Инвеститор је у обавези да реши имовинске односе.

---

### 12. ДАЉЕ ПОДНОШЕЊЕ ЗАХТЕВА :

---

- Захтев за издавање грађевинске дозволе 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://сеор.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 и 37/19-др. закон).

---

### 13. ПОУКА О ПРАВНОМ СРЕДСТВУ :

---

- На издате локацијске услове може се поднети приговор надлежном општинском већу у року од три дана од дана достављања локацијских услова.

---

### 14. НАПОМЕНА:

---

- Саставни део издатих локацијских услова је и:
  - Графички прилог бр. 1;
  - Технички услови за прикључак на водоводну мрежу издати 08.11.2019. године од ЈКП „НАШ ДОМ“ ПОЖЕГА под бројем 2991/1;
  - Условима за пројектовање и прикључење угоститељско хотелског објекта на катастарским парцелама број 269 и 268/2 КО Милићево Село, издатим 13.11.2019. године од „ЕПС Дистрибуција“ д.о.о Београд, Огранак Електродистрибуција Ужице под бројем 8М.1.0.0-D-09.20.-347125-19 са Уговором о пружању услуге за прикључење на дистрибутивни систем електричне енергије број 8М.1.0.0-D-09.20.-347125-19-УГП од 13.11.2019;

- Услови заштите од пожара 09.31 број: 217-16432/19 од 31.10.2019.године, издати од Министарства унутрашњих послова – Сектор за ванредне ситуације – Одељење за ванредне ситуације у Ужицу;

- Идејно решење урађено од стране Студија за пројектовање „КРАТОР“ [REDACTED]

[REDACTED] - одговорни пројектант Никола Д. Банковић диа [REDACTED]

**Обрађивач :**

Ивана Кораћ, маг.инж.арх.

**РУКОВОДИЛАЦ ,**

Нада Красић, д.п.п.