

**РЕПУБЛИКА СРБИЈА**

**Општина Пожега**

**Општинска управа**

Одељење за урбанизам, грађевинарство,

стамбено-комуналне послове и

заштиту животне средине

03 број 350 – 158/2019

ROP-POZ-17983-LOC-1/2019

26.07.2019. 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 **СЗР "Bumix"** [REDACTED], поднетог преко пуномоћника Стевановић Добривоја [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 и 31/19) и Просторног плана општине Пожега («Службени лист општине Пожега» бр.8/13), издаје:

**ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ**

**за изградњу специјализованог складишта затвореног са најмање три стране зидовима или преградама**

**за смештај пољопривредних производа**

на катастарским парцелама број 1119/1, 1119/2, 1119/6, 1119/7 и 1119/9 све у КО Здравчићи

**1. ПОДАЦИ О КАТАСТАРСКОЈ ПАРЦЕЛИ / ЛОКАЦИЈИ:**

Место :	Пожега	К.О. : Здравчићи			
Потес:	Кат. пар.:	Лист неп.:	Површина:	Кат. култ. и класа:	Врста земљишта :
Матијевића брдо	број <b>1119/1</b>	Број 889	14 а 48 м <sup>2</sup>	1) земљиште под објектом 34 м <sup>2</sup> 2) воћњак 5. класе 14 а 14 м <sup>2</sup>	Пољопривредно земљиште

На предметним катастарским парцелама, инвеститор се води као сувласник заједно са још три физичка лица, а обим удела инвеститора је : 1068/1448.

На предметној парцели уцртана је породична стамбена зграда спратности П, која је изграђена пре донођења прописа о изградњи објеката и у својини је троје сувласника.

Место :	Пожега	К.О. : Здравчићи			
Потес:	Кат. пар.:	Лист неп.:	Површина:	Кат. култ. и класа:	Врста земљишта :
Здравчићи 126	број <b>1119/2</b>	Број 891	18 а 42 м <sup>2</sup>	1) земљиште под објектом 87 м <sup>2</sup> 2) њива 5. класе 17 а 55 м <sup>2</sup>	Пољопривредно земљиште

На предметним катастарским парцелама, инвеститор се води као сувласник заједно са још три физичка лица, а обим удела инвеститора је : 1501/1842.

На предметној парцели уцртана је породична стамбена зграда спратности П+1, која је изграђена без одобрења за градњу, за коју је поднет захтев за провођење промене – озакоњење објекта на име инвеститора.

Место : Пожега		К.О. : Здравчићи			
Потес:	Кат. пар.:	Лист неп.:	Површина:	Кат. култ. и класа:	Врста земљишта :
Дицовина	број <b>1119/6</b>	Број 501	5 а 92 м <sup>2</sup>	1) земљиште под објектом 54 м <sup>2</sup> 2) земљиште под објектом 42 м <sup>2</sup> 2) земљиште уз објекат 4 а 96 м <sup>2</sup>	Грађевинско земљиште изван грађевинског подручја

На предметној катастарској парцели, инвеститор није уписан. Парцела је у власништву три физичка лица у чијој својини су и два објекта и то :

- Породична стамбена зграда изграђена без одобрења за изградњу
- Помоћни објекат изграђен пре доношења прописа о изградњи објеката.

Место : Пожега		К.О. : Здравчићи			
Потес:	Кат. пар.:	Лист неп.:	Површина:	Кат. култ. и класа:	Врста земљишта :
Матијевића брдо	број <b>1119/7</b>	Број 890	1 а 62 м <sup>2</sup>	1) њива 5. класе	Пољопривредно земљиште

Место : Пожега		К.О. : Здравчићи			
Потес:	Кат. пар.:	Лист неп.:	Површина:	Кат. култ. и класа:	Врста земљишта :
Дицовина	број <b>1119/9</b>	Број 890	1 а 67 м <sup>2</sup>	1) пашњак 4. класе	Пољопривредно земљиште

Предметне катастарске парцеле су у власништву инвеститора у обиму удела инвеститора је : 1/1.

На предметним катастарским парцелама 1119/1, 1119/2, 1119/6 и 1119/7 све у КО Здравчићи евидентиран је електроенергетски вод.

Наведени подаци су званични подаци Републичког геодетског завода – Службе за катастар непокретности Пожега, исказани у : Препису листа непокретности број 889, 891, 890 и 501 све у КО Здравчићи и Копији плана за катастарске парцеле број 1119/1, 1119/2, 1119/6, 1119/7 и 1119/9 КО Здравчићи, издати 05.07.2019. године под бројем 952-04-145-9597/2019 и Копији катастарског плана водова издатим 05.07.2019. године од РГЗ – Одељење за катастар водова Ужице под бројем 956-01-307-5780/2019.

## 2. ПОДАЦИ О КЛАСИ И НАМЕНИ ОБЈЕКТА

<b>КЛАСИФИКАЦИЈА ОБЈЕКТА</b>	
Класа објекта :	СПЕЦИЈАЛИЗОВАНО СКЛАДИШТЕ ЗАТВОРЕНО СА НАЈМАЊЕ ТРИ СТРАНЕ ЗИДОВИМА ИЛИ ПРЕГРАДАМА
Намена објекта :	Складиштење пољопривредних производа
Категорија објекта :	Б (мање захтевни објекти)
Класификациона ознака :	125221

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

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

- На основу Шеме уређења насеља Здравчићи ( број листа 13 ), Просторног плана општине Пожега («Службени лист општине Пожега» бр.8/13), кат. парцеле бр. 1119/2, 1119/1, 1119/7, 1119/9 и 1119/6 КО Здравчићи, налазе се у границама грађевинског реона у радној зони, у простору намењеном за мешовито пословање ( производња, пословање ) са постојећим руралним становањем.

#### 3.2 Услови за 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.
- На основу пројекта препарцелације на већем броју катастарских парцела може се образовати једна или више грађевинских парцела, на начин и под условима утврђеним у планском документу.
- На једној катастарској парцели може се образовати већи број грађевинских парцела, на начин и под условима утврђеним у планском документу, на основу пројекта парцелације.
- Спајање две или више постојећих парцела ради формирања једне парцеле се врши под следећим условима:
  - спајање се врши у оквиру граница целих парцела
  - спајањем парцела важећа правила грађења за планирану намену и тип блока се не могу мењати, а капацитет се одређује према новој површини. Због боље организације и искоришћености простора он може бити већи од збира појединачних капацитета спојених парцела
  - спајањем се формира парцела на којој тип изградње без обзира на величину парцеле треба да буде у складу са непосредним окружењем, а у заштићеним подручјима у складу са условима заштите.
- За грађење, односно постављање електроенергетских и телекомуникационих објеката или уређаја, може се формирати грађевинска парцела мање површине од површине предвиђене планским документом за ту зону, под условом да постоји приступ објекту, односно уређајима, ради одржавања и отклањања кварова или хаварије.

#### **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 објеката:

#### ☒ вишепородичног становања

- слободностојећи објекат ..... 600,0 m<sup>2</sup>
- објекат у прекинутом низу ..... 450,0 m<sup>2</sup>
- објекат у непрекинутом низу ..... 400,0 m<sup>2</sup> (само у зони центра насеља)

#### ☒ породичног становања

- слободностојећи објекат ..... 300,0 m<sup>2</sup>
- двојни објекат ..... 500,0 m<sup>2</sup> (2x250)
- објекат у прекинутом низу ..... 250,0 m<sup>2</sup>
- објекат у непрекинутом низу.... 250,0 m<sup>2</sup> (само у централној зони насеља)

#### ☒ руралног становања (са економским двориштем)

- за све врсте изградње ..... 800,0 m<sup>2</sup>

#### ☒ викенд становања и кућа за одмор

- слободностојећи објекат ..... 400,0 m<sup>2</sup>
- двојни објекти..... 400,0 m<sup>2</sup> (2x200)

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

#### ☒ у радној зони за комплексе минимално:

слободностојећи производни и пословни објекти ..... 1 500 m<sup>2</sup>.

### **Ширина фронта грађевинске парцеле:**

За објекте породичног становања:

- ☒минимално слободностојећи објекат.....12,0m
- ☒минимално објекат у прекинутом низу.....10,0m
- ☒минимално објекат у непрекинутом низу.....8,0m

- за објекте руралног становања (са економским двориштем) је минимално за слободностојећи објекат 20,0m.

За објекте викенд становања и кућа за одмор:

- ☒минимално слободностојећи објекат.....15,0m
- ☒двојни објекти.....10,0m

У радној зони за комплексе минимално .....20,0m.

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.

### **Тип објеката**

Тип објеката, у насељима руралног типа, је најчешће слободностојећи, ређе у прекинутом низу, а изузетно у непрекинутом низу (центар насеља).

Тип објекта се утврђује према:преовлађујућем типу у окружењу, облику и величини парцеле, конфигурацији терена, постојећим објектима на парцели и на суседним парцелама и сл.

### **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.

### 3.3 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.

### 3.4 Највећи дозвољен индекс заузетости:

Максимални индекс заузетости

#### Становање:

- вишепородично становање .....40%
- породично становање .....40%
- рурално становање .....30%  
(са економским објектима до 60%)
- викенд становање и куће за одмор..... 25%

#### Пословање:

- пословање и услуге(стамб. зона) .....50%
- мања производња (поједин. парцеле).....50%
- радна зона .....60%

### 3.5 Највећа дозвољена спратност објекта:

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

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

Максимална спратност објекта викенд становања је, П+ПК,

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

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

### **3.6 Најмања дозвољена међусобна удаљеност објеката и удаљеност објеката од границе парцеле**

#### **• 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 објеката 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 стамбеног и економског објекта**

- Одстојање сточне стаје од стамбеног објекта минимално је 15,0 m;
- Одстојање ђубришта и осочне јаме од стамбеног објекта је минимално 20,0 m;
- Одстојање ђубришта, осочне јаме и WC-а од бунара је минимално 20,0 m, с тим да бунар буде на вишој коти.

Међусобна растојања економских објекта зависе од организације економског дворишта, с тим да се прљави објекти могу постављати само низ ветар у односу на чисте објекте и да чисти објекти (стамбени) морају да буду на вишој коти од економског објекта без обзира на положај јавног пута. Ако се економски делови суседних парцела непосредно граниче, растојање нових економских објеката од границе парцеле не може бити мање од 1,00 m.

#### **○ 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 орјентације 1,5 m
- **слободностојеће објекте на делу бочног дворишта јужне орјентације 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.

### 3.7. 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 објекта 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 објекта.

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

Становање:

- вишепородично становање ..... 30%
- породично становање ..... 40%
- рурално становање ..... 30%
- викенд становање..... 50%

Пословање:

- мешовите намене ..... 30%
- туристички и спортски садржаји .....35%
- пословне, производне и комерцијалне делатности ...30%

#### • Економски објекти су:

- сточне стаје (живинарници, свињци, говедарници, овчарници, козарници), испусти за стоку, ђубришне јаме - ђубришта, и др;
- уз стамбени објекат: летња кухиња, млекара, санитарни пропусник, магацини хране за сопствену употребу и др;
- пушнице, сушнице, кош, амбар, надстрешница за машине и возила, магацини хране и објекти намењени исхрани стоке и др.

Међусобно растојање стамбеног објекта и сточне стаје је 15,00 m.

Ђубриште и WC могу бити удаљени од стамбеног објекта, бунара, односно живог извора воде најмање 20,00 m, и то само на нижој коти.

Међусобна растојања економских објекта зависе од организације економског дворишта, с тим да се прљави објекти могу постављати само низ ветар у односу на чисте објекте.

#### 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.

### 3.8 Положај појединих грађевинских елемената и начин оградања 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.

**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 **оградавати** 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 оградавати 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 оградајује.
- 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 оградавати 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 отварати ван регулационе линије.

### 3.9 Услови и начин обезбеђивања приступа парцели и простора за паркирање возила о Излаз на јавну саобраћајницу

Грађевинска парцела мора имати трајно обезбеђен приступ на јавну саобраћајницу.

Ако се грађевинска парцела не ослања директно на јавну саобраћајницу, њена веза са јавном саобраћајницом се остварује преко приступног пута минималне ширине, за:

- 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.

#### Приступ парцели

Катастарске парцеле број 1119/2 и 1119/1 КО Здравчићи, имају директан приступ јавној саобраћајној површини - општинском путу I реда ( Тврдићи – Пожега ), док кат.парцеле 1119/7, 1119/9 и 1119/6 имају индиректан приступ поменутом путу преко кат. Парцела 1119/1 и 1119/2 КО Здравчићи.

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



–[2]једно паркинг место (пм)/једна стамбена јединица, код породичног становања.  
–[2]једно паркинг место /две стамбене јединице, код вишепородичног становања  
За друге намене, смернице за паркирање су дате у наредној табели.

Стандарди паркирања на нивоу зоне/целине

намена	потребе корисника пм/1 000m <sup>2</sup> 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.

### ПРАВИЛА ЗА ИЗГРАДЊУ СЕПТИЧКЕ ЈАМЕ

• 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 ограде 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 ½ укупне запремине. Минимална запремина прве коморе треба да буде не мања од 2 m<sup>3</sup>.

(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 урођен 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. о Покривене септичке јаме треба да имају вентилацију за одвођење гасова, који могу бити експлозивни и опасни по окружење.

о 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. о 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:

о 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.

о 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; о где год је могуће избегавати вертикалне спроводнике са уливама и сифонима у спољним, хладним зидовима.

Отвори на решеткама сливника могу бити на највећим размацима ребара од 15 mm;

о резервоари за лед, рибу и тсл., не смеју бити директно спојени са канализацијом;

о на сваком имању морају бити везани на канализацију најмање по један сливник у дворишту и по један олучњак; о прикључење дренажних вода од објекта извршити преко таложнице за контролу и одржавање пре граничног ревизионог силаза;

о прикључење гаража, сервиса и других објеката, који испуштају воде са садржајем уља, масти, бензина и др., вршити преко таложника и сепаратора масти и уља; о у деловима где је каналисање извршено 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>Нова градња</b>		
Класа објекта :	СПЕЦИЈАЛИЗОВАНО СКЛАДИШТЕ ЗАТВОРЕНО СА НАЈМАЊЕ ТРИ СТРАНЕ ЗИДОВИМА ИЛИ ПРЕГРАДАМА		
Намена објекта :	Објекат за чување пољопривредних производа		
Тип објекта :	слободностојећи		
Садржај објекта :	Складиштење пољопривредних производа		
Спратност :	П (приземље)		
Површина земљишта под објектом :	<b>252,00 м<sup>2</sup></b>		
Укупна површина грађевинске парцеле :	<b>4.211,00 м<sup>2</sup></b>		
Укупна нето површина објекта :	245,97 м <sup>2</sup>		
БРГП планираног објекта:	252,00 м <sup>2</sup>		
Укупна планирана БРГП на парцели :	<b>469,00 м<sup>2</sup></b>	<b>(постојећи објекти 217 + планирани 252)</b>	

Планирани индекс заузетости :	10,14 %
Планирани индекс изграђености :	0,1
Укупан проценат зелених површина :	26,20 %
Планирани број паркинг места :	3
Спратна висина :	400 цм
Апсолутна висинска кота :	324,78 м
Позиција објекта :	<b>Према графичком прилогу / идејном решењу</b>
Конструкција :	Скелетни систем са челичним стубовима и челичним кровним носачима.
Фундирање :	АБ темељи самци
Облик крова :	Једноводан кров
Нагиб кровне равни :	7 °
Укупна висина објекта :	5,61 м (од коте пода приземља)
Врста кровног покривача :	панел
Материјализација фасаде :	панел
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>10,14 %</b>
-------------------------------	----------------

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

За изградњу предметног објекта потребно је формирати грађевинску парцелу према правилима датим у овим локацијским условима.

За формирање грађевинске парцеле потребно је **извршити промену намене** пољопривредног земљишта у грађевинско, пре издавања грађевинске дозволе.

Предметне катастарске парцеле број 1119/1, 1119/2, 1119/7 и 1119/9 све у КО Здравчићи се, на основу Просторног плана општине Пожега («Службени лист општине Пожега» бр.8/13), налазе у **границама планираног грађевинског подручја** (мешовито пословање са постојећим руралним становањем), али се код надлежног РГЗ-СКН Пожега по начину коришћења и катастарској класи воде као пољопривредно земљиште (воћњак 5. класе, њива 5. класе и пашњак 4. класе). Стога је потребно извршити промену намене пољопривредног земљишта у грађевинско, код надлежног Одељења за привреду и локални економски развој Општинске управе Пожега а на основу Уверења које је издато од овог одељења 20.06.2019. под бројем 03 број 350-147-1/2019. Грађевинска парцела мора бити прикључена на потребну инфраструктуру и мора имати обезбеђен колски излаз на јавну саобраћајну површину.

#### **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.

Обезбеђења су **3 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.

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

САОБРАЋАЈНИ ПРИКЉУЧАК :	Изведен је прикључак на општински пут – катастарску парцелу број 2070 КО Здравчићи;
УСЛОВИ СНАБДЕВАЊА ВОДОМ :	Постоји прикључак на парцели;
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 датим условима;
УСЛОВИ СНАБДЕВАЊА ЕЛЕКТРИЧНОМ ЕНЕРГИЈОМ :	Постоји прикључак на парцели;

---

## 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.
- При пројектовању архитектонских објеката и инфраструктуре, пројектанти су дужни да се придржавају свих важећих прописа и норматива противпожарне заштите објекта и насеља.
- На предметним катастарским парцелама 1119/1, 1119/2, 1119/6 и 1119/7 све у КО Здравчићи евидентиран је **електроенергетски вод**. С тим у вези, прибављени су услови надлежног предузећа „ЕПС Дистрибуција“ д.о.о. Београд, Огранак Електродистрибуција Ужице Погон Пожега издати 19.07.2019. године под бројем 8М.1.0.0-Д-09.20.-220564-19. **Условима је прописано да заштитни појас за надземне електроенергетске водове за напонски ниво 10 kV – голи проводник, има ширину од 10 метара са обе стране вода од крајњег фазног проводника**, сходно члану 218. Закона о енергетици («Сл.гл.РС» број 145/14). Власници непокретности које се налазе у заштитном појасу енергетског објекта не могу предузимати радове или друге радње којима се онемогућава или угрожава рад енергетског објекта без **претходне САГЛАСНОСТИ енергетског субјекта** који је власник, односно корисник енергетског објекта. Услови такође садрже и друге, додатне услове за извођење радова и грађење објекта и као такви, са свим својим одредбама, Услови су саставни део ових локацијских услова и морају се поштовати **приликом пројектовања и извођења у свим сегментима!**
- Потребно је да инвеститор прибави **сагласност** власника суседне катастарске парцеле број 1119/4 КО Здравчићи за предметну изградњу.

---

## 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 :

---

- Пре подношења захтева за издавање грађевинске дозволе, потребно је да инвеститор код надлежног органа – Одељење за привреду и локални економски развој Општинске управе Пожега, изврши **промену намене пољопривредног земљишта у грађевинско**.
- Пре подношења захтева за издавање грађевинске дозволе, потребно је да инвеститор реши

имовинске односе на грађевинској парцели као и правни статус свих објеката који су изграђени на њој.

- Пре подношења захтева за издавање грађевинске дозволе, потребно је прибавити сагласност „ЕПС Дистрибуција“ д.о.о. Београд на планирану градњу у заштитном појасу далековода.

---

## 12. ДАЉЕ ПОДНОШЕЊЕ ЗАХТЕВА :

---

- Захтев за издавање решења о одобрењу извођења радова на основу члана 145. 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 и 31/19) предати искључиво у електронској форми, а све у складу са Правилником о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем («Сл.гл.РС» број 113/2015, 96/16 и 120/2017) којим је ближе прописан поступак спровођења обједињене процедуре. Сви поступци у оквиру Обједињене процедуре обављају се искључиво кроз Централни информациони систем (ЦИС) који представља систем за електронско поступање у оквиру обједињене процедуре и могуће му је приступити преко веб странице: <https://ceor.apr.gov.rs/eregistrationportal/> 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 решења о одобрењу извођења радова на основу члана 145. 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 и 31/19) подноси се техничка документација сачињена у складу са Правилником о садржини, начину и поступку израде и начин вршења контроле техничке документације према класи и намени објекта («Сл.гл.РС» број 72/18) 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 и 31/19).

- Поред законом предвиђене документације, уз захтев за издавање решења о одобрењу извођења радова на основу члана 145. 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 и 31/19) потребно је поднети и сагласност „ЕПС Дистрибуција“ д.о.о. Београд на планирану градњу у заштитном појасу далековода, као и сагласност власника суседне катастарске парцеле број 1119/4 КО Здравчићи.

---

## 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;

- идејно решење урађено од стране „ГИТЕР“

██████████ - одговорни пројектант Добривоје Б. Стевановић ██████████;

- услови надлежног предузећа „ЕПС Дистрибуција“ д.о.о. Београд, Огранак Електродистрибуција Ужице Погон Пожега издати 19.07.2019. године под бројем 8М.1.0.0-D-09.20.-220564-19.

**Обрађивач :**

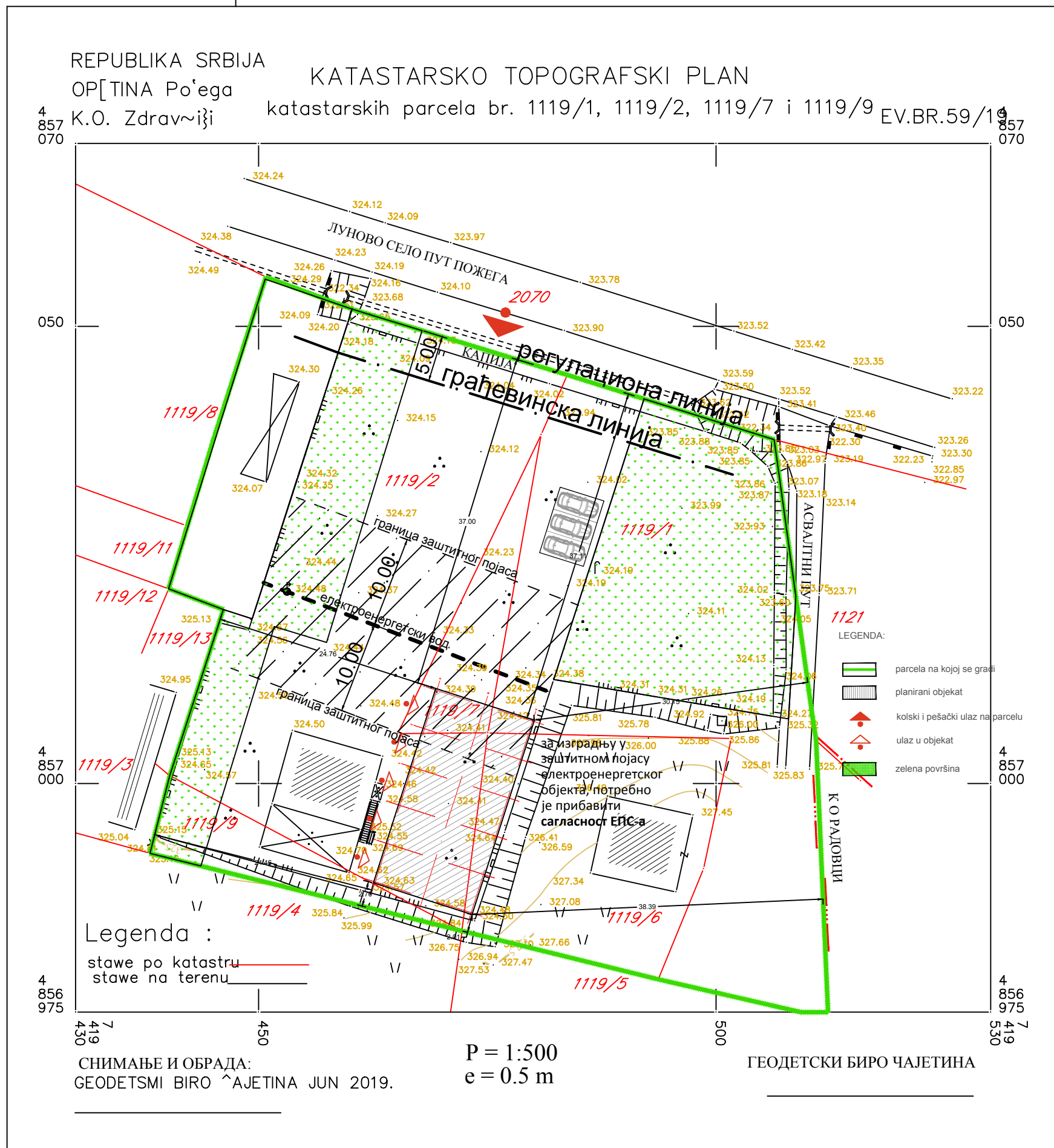
Ивана Кораћ, маст.инж.арх.

**РУКОВОДИЛАЦ ,**

Нада Красић, д.п.п.

# ЛОКАЦИЈСКИ УСЛОВИ - Графички прилог број 1

## Размера P=1:500



Одељење за урбанизам, грађевинарство,  
стамбено-комуналне послове и заштиту животне средине

Општинска управа Пожега

ОЗ број 350-158/2019

ROP-POZ-17983-LOC-1/2019

од 26.07.2019. године

Обрађивач:  
Ивана Кораћ, маст.инж.арх.

РУКОВОДИЛАЦ:  
Нада Красић, д.п.п.