

**РЕПУБЛИКА СРБИЈА**

**Општина Пожега**

**Општинска управа**

Одељење за урбанизам, грађевинарство,

стамбено-комуналне послове и

заштиту животне средине

03 број 350 – 161/2019

ROP-POZ-18229-LOC-1/2019

10.07.2019. 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 **Живковић Гордане** из Бачког Моноштора, [REDACTED], поднетог преко пуномоћника Ковачевић Миљка из Пожеге [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 Плана генералне регулације предеоне целине Тометино Поље («Службени лист Општине Пожега» бр. 8/13 и 6/16), издаје:

**ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ**

**за изградњу викенд куће за одмор**

на катастарској парцели број 1265/5 КО Тометино Поље

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

Место :		К.О. : Тометино Поље			
Потес:	Кат. пар.:	Лист неп.:	Површина:	Кат. култ. и класа:	Врста земљишта :
Тометино поље 75	број 1265/5	Број 1309	9 а 20 м <sup>2</sup>	1) земљиште под објектом 1 а 20 м <sup>2</sup> 2) ливада 7. класе 3 а 40 м <sup>2</sup> 3) остало вештачки створено неплодно 4 а 60 м <sup>2</sup>	Пољопривредно земљиште

На предметним катастарским парцелама, инвеститор се води као сувласник заједно са још једним физичким лицем, а обим удела инвеститора је : 460/920.

На предметној парцели уцртана је породична стамбена зграда спратности П+Пк, која је делом изграђена и на катастарској парцели број 1264/2 и у својини је сувласника.

На катастарској парцели број 1265/5 КО Тометино Поље, нема уцртаних подземних инсталација.

Наведени подаци су званични подаци Републичког геодетског завода – Службе за катастар непокретности Пожега, исказани у : Препису листа непокретности број 1309 КО Тометино Поље и Копији плана за катастарску парцелу број 1265/5 КО Тометино Поље, издатим 04.07.2019. године под бројем 952-04-145-9595/2019 и Уверење да на парцели нема уцртаних подземних инсталација издато 04.07.2019. године од РГЗ – Одељење за катастар водова Ужице под бројем 956-01-307-5779/2019.

---

## 2. ПОДАЦИ О КЛАСИ И НАМЕНИ ОБЈЕКТА

---

### КЛАСИФИКАЦИЈА ОБЈЕКТА

Класа објекта :	ИЗДВОЈЕНЕ КУЋЕ СА ДВА СТАНА
Категорија објекта :	А (незахтевни објекти)
Класификациона ознака :	112111
Процентуална заступљеност :	100,00 %

---

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

---

### Подаци о целини, односно зони

- Планом генералне регулације предеоне целине Тометино Поље („Службени лист Општине Пожега“, број 8/13 и 6/16), на графичком прилогу број 4 – План намене површина, означено је да се катастарска парцела број 1265/5 КО Тометино Поље налази на простору **руралног становања (у функцији сеоског туризма)**. На графичком прилогу број 5.б – Подела простора на урбанистичке зоне и просторне целине, предметна катастарска парцела се налази у **зони I-1 – Зона туристичког центра (I фаза реализације)**.

Преко предметне локације предвиђена је и траса параглајдинг полигона.

### Регулационе и грађевинске линије

Регулациона линија је линија разграничења између површине одређене јавне намене и површине предвиђене за изградњу. Грађевинска линија је линија до које је дозвољена изградња објекта.

#### 1. Правила за изградњу и уређење Становање

Планирано је становања малих густина тј. рурално становање (индивидуалне куће са окућницом и пољопривредним домаћинством) и двојно становање (постојеће викенд насеље) у функцији туризма.

Уз основну намену могуће је формирати и неку другу која не угрожава становање (нпр. трговине, угоститељство, мање канцеларије..), као и јавне намене и зеленило.

**Становање није планирано као једина функција, већ као претежна намена простора, где су дозвољене све остале намене које су комплементарне становању.**

Становање се уређује делимичним погушћавањем, реконструкцијом, санацијом и доградњом постојећег стамбеног фонда, као и изградњом новог у планираним зонама становања. У областима које су већим делом изграђене стамбеним објектима, реконструкцију постојећих и изградњу нових објеката треба вршити у складу са основним карактером подручја и визуелним идентитетом изграђене урбане целине.

#### **Рурално становање**

Према већ постојећој тенденцији градње, ову целину карактерише становање мале густине са индивидуалним слободностојећим објектима на парцели.

Планира се повећање бонитета објеката и земљишта, првенствено кроз регулисање инфраструктурне опремљености, као и начина коришћења земљишта. Могућа је доградња, реконструкција или адаптација постојећих објеката, као и изградња нових објеката.

Објекти се могу градити као **слободностојећи и двојни објекти, спратности до П+1+Пк**. Поред стамбених објеката на парцелама се могу градити и **помоћни објекти**. Нови стамбени објекти могу бити и искључиво у туристичке сврхе тј. за издавање.

Такође је могуће уз основну намену формирати и неку другу која не угрожава становање, а која је компатибилна становању. Могуће пратеће намене су услужне делатности, пословање (занатски, трговачки, угоститељски и сл.) и мала привреда под одређеним условима и уколико испуњавају све

услове заштите животне средине.

Пожељно је формирање слободних површина за одмор и рекреацију (игралишта за децу, мањи спортски терени, базени и сл.).

Слободне просторе у оквиру парцела треба предвидети као уређене зелене површине. Потребно је минимално 30% површине под зеленилом, у оквиру појединачне парцеле.

### **Компатибилне намене**

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

**Јавне службе** и сервиси и **зеленило** свих врста, су намене које се могу наћи уз становање без посебних ограничења.

**Услужне** делатности су пожељне у свим стамбеним зонама. Ограничења се односе код делатности са великим саобраћајним оптерећењем, као што су велике трговине, (мегамаркети, трговине грађевинским материјалом, ...); већи угоститељски објекти; магацини, складишта... Овакве објекте треба лоцирати у улазно излазним зонама из града и евентуално у централним 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. Водити рачуна о безбедном коришћењу свих објеката посебно отворених игралишта (ограђивање према саобраћајницама, ...)

**Пољопривреда** (баште, воћњаци, виногради) се може наћи уз становање ниске густине (рурално становање).

На просторима где није извршена парцелација и одвајање стамбеног и економског дела од пољопривредног, обавезно је формирања парцеле куће и окућнице код домаћинства на парцелама преко 1.50 ха. Сви помоћни објекти, пољопривредни и објекти за животиње морају имати одвојене парцеле од дела који се обрађује и могу бити у склопу стамбеног дела парцеле, уз поштовање услова формирања и организације сеоског домаћинства.

За парцеле веће од 1.5 ха, а код изградње нових објеката, обавезна је израда урбанистичког пројекта препарцелације и формирање стамбене парцеле максималне величине 1.0 ха. Стабени део се формира уз инфраструктурни коридор, док се остали део парцеле користи као пољопривредно земљиште. Уколико је простор инфраструктурно неопремљен, а постоји захтев за изградњу на више од 30% површине, потребна је израда Плана детаљније регулације.

### **Општа правила парцелације и препарцелације**

Грађевинска парцела јесте део грађевинског земљишта, са приступом јавној саобраћајној површини, која је изграђена или планом предвиђења 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 правоугаоника 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. Парцелација и препарцелација грађевинског земљишта се врши на захтев власника односно корисника земљишта. Промена граница постојеће парцеле и формирање нових се врши на основу правила парцелације дефинисаних овим планом генералне регулације.

Спајањем парцела важећа правила изградње за планирану намену 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.

Уколико је грађевинска парцела угаона, најмања ширина грађевинске парцеле се повећава за 20%.

На постојећим, изграђеним парцелама, мањим од прописаних, могуће су реконструкција, адаптација и санација објеката са постојећим параметрима.

Изузетно, за изграђене грађевинске парцеле минимални параметри за парцелацију се могу смањити до 10%.

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 изградње 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.

На предлог власника, односно закупца постојеће катастарске парцеле и уз сагласност власника суседне катастарске парцеле, врши се исправка граница суседних парцела, у циљу формирања грађевинске/их парцеле/а, као и одређивања границе површине јавне намене, под условом да је таква промена у складу са важећим урбанистичким планом.

Приликом утврђивања услова за исправку граница парцела мора се поштовати правило да катастарска парцела која се придодаје суседној парцели не испуњава услове за посебну грађевинску парцелу, као и да је мање површине од суседне парцеле.

**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.

## **ОПШТА ПРАВИЛА ЗА СТАНОВАЊЕ**

### ***Основна намена објеката***

Претежна намена објеката је **становање**.

Као основне намене дозвољене су: породично (рурално) и двојно становање (викенд куће са могућношћу издавања) и њима компатибилне намене (услуге, пословање, објекти за јавну употребу и објекти од општег интереса, спорт и рекреација, зеленило и сл.).

Мешовито пословање и евентуално мањи облик производње (зависно од целине) је забрањен у оквиру „зоне центра“.

### ***Врста и намена објекта:***

У оквиру **становања**, могу се градити:

- **породични стамбени објекти, и**
- **стамбено-пословни објекти.**

**Дозвољене пословне делатности** у оквиру породичног становања су из области:

- **трговине** (продавнице прехранбене, робе широке потрошње и др.),
- **услужног и производног занатства** (обућарске, кројачке, фризерске и др.)
- **услужних делатности** (књижара, копирница, видеотека, и др.),
- **угоститељства** (ресторан, кафе бар, пицерија и сл.),
- **здравства** (апотека, опште и специјалистичке ординације и сл),

- **социјалне заштите** (сервиси за чување деце, играонице за децу, и др.)
- **културе** (галерије, читаонице и др.),
- **забаве** (билијар, салони видео игара, и др.),
- **спорта** (теретане, вежбаоне, аеробик и др.),
- **административних делатности** (представништва, агенције, и др.), и
- **пољопривреде** (пољопривредна аптека и сл.).

Нису дозвољене пословне и производне делатности које могу угрозити животну средину и услове становања разним штетним утицајима: буком, гасовима, отпадним материјама или другим штетним дејствима, односно за која нису предвиђене мере којима се у потпуности обезбеђује околина од загађења.

У оквиру становања могу се градити и **помоћни објекти** (уз стамбени објекат – гаража, оставе, летња кухиња...) и економски објекти у оквиру становања ниских густина.

## ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА РУРАЛНО СТАНОВАЊЕ

**Основна намена објеката:** Породично становање са компатибилним наменама.

**Врста и намена објеката који се могу градити - могуће пратеће намене:** објекти јавних намена и служби, зеленило, услужне делатности и пословање (занатски, трговачки, угоститељски и сл.), и евентуално мала привреда под одређеним условима и уколико испуњавају све услове заштите животне средине. Овакви садржаји се могу градити у оквиру стамбеног објекта или као засебни објекти, односно као основна или претежна намена објекта.

**Врста и намена објеката чија је изградња забрањена:** Забрањене су све намене за које се, на основу процене утицаја, установи да угрожавају животну средину и основну намену.

За **постојеће становање** на посматраном подручју важе правила грађења као за рурално становање (важи за обе фазе реализације).

### Тип изградње:

- као слободностојећи објекти.

Најмања **ширина фронта** грађевинске парцеле износи:

- слободностојећи објекат .....10 m.

### Величина грађевинских парцела:

Простор за становање (ниво парцеле)	макс.	100% површине
Простор за пословне и централне функције (ниво парцеле)	макс.	100% површине
<b>Величина грађевинске парцеле породичног становања</b>		
за слободностојеће објекте	мин.	400 m <sup>2</sup>
<b>Величина грађевинске парцеле за комерцијалне садржаје (у оквиру ових целина) је иста као и за породично становање.</b>		

### Дозвољени индекси земљишта (на парцели):

Степен заузетости - макс. 40%

Индекс изграђености - макс. 0.4

Уређене зелене површине на парцели - мин. 30%

- До коначне реализације плана (његових намена и изградње саобраћајница) постојећи објекти се задржавају и могуће су мање измене без промене габарита (адаптација, санација, као и претварање таванског простора у користан простор). Ово правило примењује се и код интервенције на постојећим објектима који не испуњавају неке од услова везаних за неопходна растојања од граница парцеле и од суседних објеката, или се премашују прописани индекси за изградњу земљишта, као и код објеката предвиђених за рушење и оних који се налазе између две регулационе линије.

### **Спратност и висина објекта**

Максимална спратност објекта може бити до П+1+Пк.

Максимална **висина надзитета** стамбене подкровне етаже износи **1,60 m**, рачунајући од коте пода поткровне етаже до тачке прелома кровне косине, а одређује се према конкретном случају.

<b>Спратност стамбених објекта</b>	максимално	П+1+Пк
<b>Висина објекта</b>		
до коте слемена	максимално	10 m

Изградња подрумских и сутеренских просторија се дозвољава тамо где не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе.

### **Грађевинска линија**

Растојање између регулационе и грађевинске линије је минимално 10,0 m.

### **Положај објекта на парцели:**

<b>Удаљења од суседних објекта</b>		
слободностојећи	минимум	4 m

Најмање дозвољено растојање основног габарита (без испада) *породичног објекта* и линије суседне грађевинске парцеле је за:

1.	слободностојеће објекте на делу бочног дворишта северне оријентације	1,50 m
2.	слободностојеће објекте на делу бочног дворишта јужне оријентације	2,50 m

За изграђене стамбене објекте чије је растојање до границе грађевинске парцеле мање од дозвољених вредности, не могу се на суседним странама предвиђати наспрамни отвори стамбених просторија.

### **Услови за изградњу других објекта на парцели**

Уколико при изградњи објекта, парцела није искоришћена до максималног индекса изграђености односно заузетости, могу се градити и други објекти до потпуног искоришћења парцеле у границама дозвољених индекса.

Уз стамбени објекат се могу градити помоћни и економски објекти максималне спратности П+Пк, а максималне висине до 4,6 m од коте заштитног тротоара објекта до венца.

- **Помоћни објекат** – гаража, остава, летња кухиња, водонепропусна бетонска септичка јама (прелазно решење до прикључења на насељску канализациону мрежу), бунар, цистерне за воду и слично. Помоћни објекти могу се градити на парцели уз услов да њихови габарити улазе у обрачун степена изграђености и заузетости и у складу са прописаним одстојањима.

- **Економски објекат** – сточне стаје, испусти за стоку, ђубришта, пољски клозети, пушнице, сушнице, кош, амбар, надстрешница за машине и возила, магацини хране, објекти намењени исхрани стоке, млекара, санитарни пропусник, магацин хране за сопствену употребу и др. Ови објекти се могу градити у економском делу парцеле.

Међусобна удаљеност стамбеног и помоћног објекта зависи од организације дворишта као и самих објекта у дворишном простору и на удаљености од 1,5 m од суседа. Објекат може бити и на граници парцеле уз сагласност суседа.

**Паркирање и гаражирање возила** - Паркирање и гаражирање возила за потребе власника односно корисника објекта свих типова изградње, обезбеђује се на сопственој грађевинској парцели изван површине пута. Смештај возила се може вршити у оквиру објекта или у засебном објекту максималне спратности П+Пк или П+0 (у одређеним целинама нису дозвољене колективне гараже).

Код стамбених објекта, у оквиру објекта гараже се могу планирати и просторије за оставу.

Уколико су испод или ван габарита надземног објекта са пуном својом корисном висином испод нивоа терена њихова површина не улази у обрачун степена искоришћености парцеле.

За паркирање возила за сопствене потребе, власници **породичних објеката** по правилу обезбеђују простор на сопственој грађевинској парцели, изван површине јавног пута, и то - **једно паркинг или гаражно место на један стан.**

### **Архитектонско обликовање**

**Испади** - Испади код објеката који су на регулационој линији дозвољени су само у виду фасадне пластике – максимум 30 см, и балкони до 80 см и то на висини преко 4 м. Код осталих случајева делови објеката са испадима већим од 1,20 м не могу прелазити грађевинску линију. Хоризонтална пројекција испада поставља се на грађевинску линију.

**Спољне степенице** - Отворене спољне степенице могу се поставити на објекат (предњи део) ако је грађевинска линија 3 м увучена у односу на регулациону линију и ако савладавају висину до 0,90 м. Отворене спољне степенице које савладавају висину већу од 0,90 м, постављају се на грађевинску линију, односно улазе у габарит објекта. Код објеката на регулационој линији нису дозвољене спољне степенице.

**Стрехе и забати** - Најмање растојање хоризонталне пројекције стрехе од линије суседне грађевинске парцеле износи 0,90 м. Решењем косих кровова суседних објеката који се додирују обезбедити да се вода са крова једног објекта не слива на други објекат. Изградњом крова не сме се нарушити ваздушна линија суседне парцеле а одводња атмосферских падавина са кровних површина мора се решити у оквиру грађевинске парцеле на којој се гради објекат. Код постојећих објеката који се реконструишу, а не може се обезбедити услов да најмање растојање хоризонталне пројекције стрехе од линије суседне грађевинске парцеле износи 0,90 м, није дозвољено постављање стрехе. Забатни зид не сме прећи висину суседног објекта и не сме по габариту бити већи од суседног објекта.

**Спољни изглед објекта (обрада) и архитектонско обликовање** - Спољни изглед објекта, облик крова, примењени материјали, боје и други елементи утврђују се идејним архитектонским пројектом. Фасаде објеката могу бити малтерисане, у боји по жељи инвеститора, од фасадне опеке, камене или керамичке облоге или у комбинацији ових материјала и стаклених површина. Архитектонским облицима, употребљеним материјалима и бојама мора се тежити ка успостављању јединствене естетски визуелне целине у оквиру грађевинске парцеле и на нивоу блока, односно дуж потеза регулације. Кровни покривач је у зависности од нагиба кровне конструкције. Калкански зидови не могу бити према улици.

**Висина надзетка поткровне етаже** - Висина надзетка поткровне етаже износи највише 1,6 м рачунајући од коте пода поткровне етаже до тачке прелома кровне косине, одређује се према конкретном случају. Нису дозвољена два нивоа поткровних етажа.

**Кота приземља у односу на ниво јавног пута** - одређује се у односу на коту нивелете јавног пута или према нултој коти објекта, и то:

- кота приземља нових објеката не може бити нижа од коте нивелете јавног пута,
- кота приземља може бити највише до 1,2 м од нулте коте објекта,
- 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 до 1,2 м од коте нивелете јавног пута
- за објекте на стрмом терену са нагибом који прати нагиб јавног пута, примењују се правила дата у претходним тачкама овог става.
- за објекте који у приземљу имају нестамбену намену (делатност) кота приземља може бити виша од коте тротоара за највише 0,20 м. Свака већа денивелација, али не већа од 1,2 м, савладава се унутар објекта.

**Ограђивање** - Грађевинске парцеле **породичног становања** могу се ограђивати зиданом оградом до висине 0,90 м (рачунајући од коте тротоара) или транспарентном оградом до висине од 1,4 м. Транспарентна ограда се поставља на подзид висине максимално 0,2 м а код комбинације зидани

део оградe може ићи до висине од 0,9 m. Висина оградe на углу не може бити виша од 0,9 m од коте тротоара због прегледности раскрснице. Ограда, стубови оградe и капије морају бити на грађевинској парцели која се ограђује.

Дозвољено је преграђивање функционалних целина у оквиру грађевинске парцеле (разграничење стамбеног и пратећег дела парцела, стамбеног и пословног/производног дела парцеле) уз услов да висина те оградe не може бити већа од висине спољне оградe.

Суседне грађевинске парцеле могу се ограђивати живом зеленом оградом која се сади у осовини границе грађевинске парцеле или транспарентном оградом до висине 1,4 m која се поставља према катастарском плану и операту, тако да стубови оградe буду на земљишту власника оградe.

Врата и капије се не могу отварати ван регулационе линије.

Објекти **вишепородичног становања** у отвореном типу блока се не могу ограђивати, осим уколико се одвајају од постојећег, породичног становања.

### **Број објеката на грађевинској парцели**

На једној грађевинској парцели није ограничен број објеката, у границама дозвољеног индекса заузетости и изградњености за одређену намену. Уз стамбене објекте, у оквиру грађевинске парцеле, могу се градити и објекти других садржаја који су у функцији компатибилној становању, као и помоћни објекти у зависности од целине у којој се налазе (летња кухиња, остава, гаража и сл.). Економски објекти су дозвољени искључиво код становања ниске густине.

У случају изградње више објеката на парцели не смеју се прекорачити урбанистички показатељи и морају се поштовати сви други услови дефинисани посебним правилима за одређени тип изградње и намену парцеле.

### **Мере енергетске ефикасности изградње**

Мере за унапређење енергетске ефикасности изградње објеката:

- прелазак са грејања на електричну енергију;
- замена сијалица у домаћинствима и пословним објектима;
- доношење нових прописа о спољним пројектним температурама;
- доследна примена СРПС У J5.600 и других релевантних стандарда;
- прелазак са паушалног на обрачун за грејање ТПВ према мерењу потрошње топлотне енергије;
- оснивање подстицајних фондова за побољшање топлотне заштите стамбених и нестамбених зграда;
- замена прозора;
- побољшање изолације зидова објеката, и
- увођење прибављања сертификата ЕЕ за зграде.
- 

### **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 оградe 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 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 (max. 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>Нова градња</b>
Намена објекта :	ИЗДВОЈЕНЕ КУЋЕ СА ДВА СТАНА 100,00 %
Тип објекта :	слободностојећи
Садржај објекта :	Приземље : једна стамбена јединица Поткровље : једна стамбена јединица
Спратност :	П + Пк (приземље и поткровље)
Површина земљишта под објектом :	<b>80,37 м<sup>2</sup></b>
Укупна површина грађевинске парцеле :	<b>920,00 м<sup>2</sup></b>
Укупна нето површина објекта :	138,53 м <sup>2</sup>
БРГП планираног објекта:	157,87 м <sup>2</sup>
Укупна планирана БРГП на парцели :	<b>200,37 м<sup>2</sup></b> (постојећи објекат 120 + планирани 80,37)
Планирани индекс заузетости :	22 %
Планирани индекс изграђености :	0,3
Укупан проценат зелених површина :	75 %
Планирани број паркинг места :	4
Спратна висина :	290 цм
Апсолутна висинска кота :	649,45 м
Позиција објекта :	<b>Према графичком прилогу / идејном решењу</b>
Конструкција :	Масивни систем са АБ тракастим темељима и потребним бројем серклажа. Међуспратна конструкција ЛМТ. Кровна конструкција дрвени једноводни кров
Фундирање :	На АБ тракастим темељима
Облик крова :	Једноводан кров
Нагиб кровне равни :	8 °
Укупна висина објекта :	4,95 м (од коте пода приземља)
Врста кровног покривача :	ТР лим
Материјализација фасаде :	стиропор 12 цм и бавалит
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.**

**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 :	<b>22,00 %</b>
-------------------------------	----------------

---

#### 4.3 УСЛОВИ ЗА ФОРМИРАЊЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ:

---

За изградњу предметног стамбеног објекта потребно је формирати грађевинску парцелу према правилима датим у овим локацијским условима а преузетим из Плана генералне регулације предеоне целине Тометино Поље («Службени лист Општине Пожега» бр. 8/13 и 6/16).

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

- Предметна катастарска парцела број 1265/5 КО Тометино Поље се, на основу Плана генералне регулације предеоне целине Тометино Поље («Службени лист Општине Пожега» бр. 8/13 и 6/16), налази у **границама планираног грађевинског подручја** (рурално становање (у функцији сеоског туризма), али се код надлежног РГЗ-СКН Пожега по начину коришћења и катастарској класи води као пољопривредно земљиште – ливада 7. класе. Стога је потребно извршити промену намене пољопривредног земљишта у грађевинско, код надлежног Одељења за привреду и локални економски развој Општинске управе Пожега.

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.

Обезбеђена су **4 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 јавни сеоски пут – катастарску парцелу број 1258 КО Тометино поље;

УСЛОВИ СНАБДЕВАЊА ВОДОМ :

Постоји прикључак на парцели;

УСЛОВИ ОДВОЂЕЊА ОТПАДНИХ ВОДА :

Објект 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 :

Прикључење на електроенергетску мрежу није планирано већ је предвиђена монтажа соларних панела за осветљење, а грејање воде и фрижидер предвиђени су на гас;

---

---

#### **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.
- 

---

#### **9. УСЛОВИ ЗАШТИТЕ ОД ЕЛЕМЕНТАРНИХ НЕПОГОДА :**

- Предметно насеље се налази у 8 (осмој) сеизмичкој зони. У циљу заштите од потреса предметни објект 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.

---

### 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 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://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 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*).

---

### 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 Агенције за грађевински инжењеринг и пројектовање „ИНГ ПЛУС“ [REDACTED] Пожега - одговорни пројектант Миљко М. Ковачевић диг [REDACTED]

**Обрађивач :**

Ивана Кораћ, маст.инж.арх.

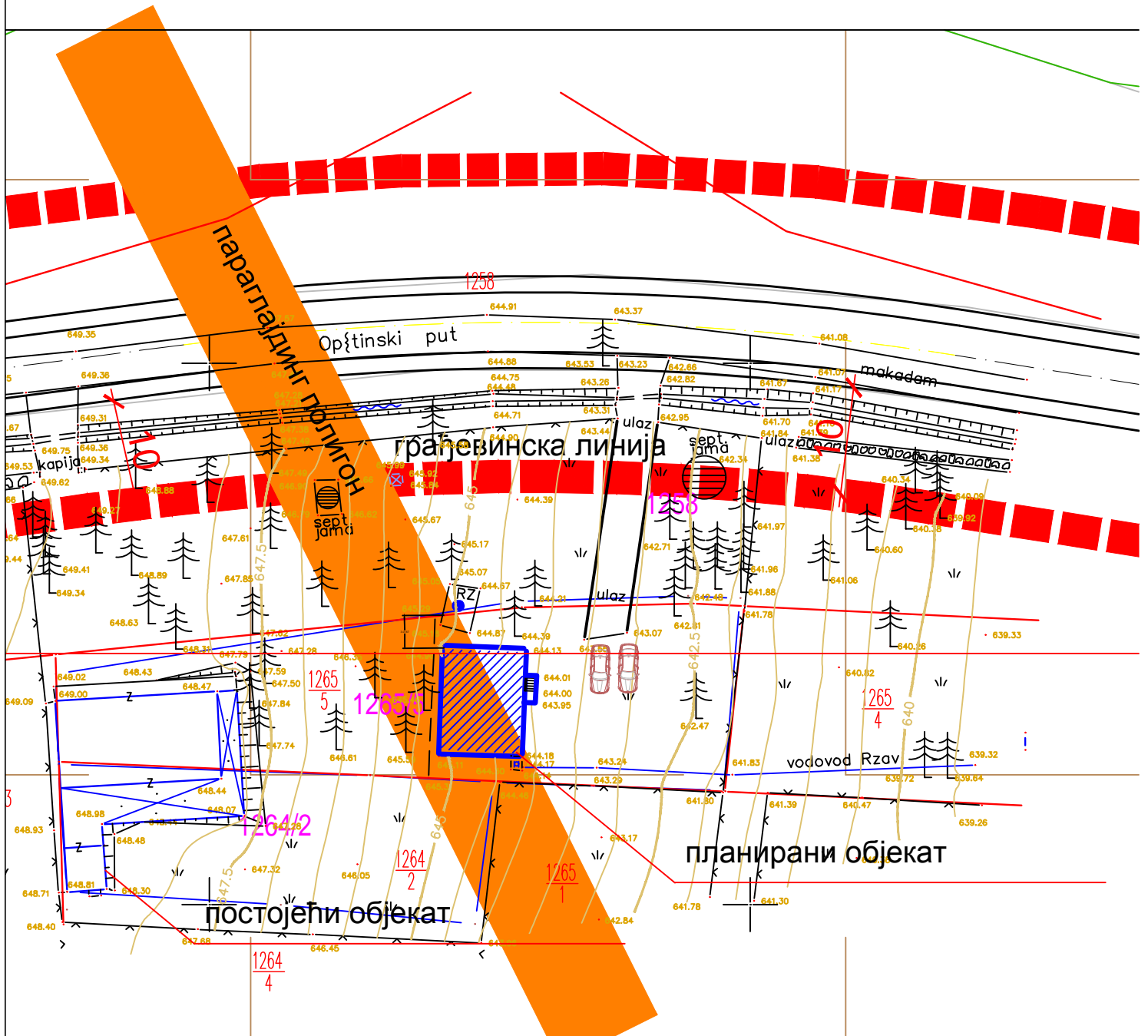
**РУКОВОДИЛАЦ ,**

Нада Красић, д.п.п.

# Извод из Плана генералне регулације предеоне целине Тометино поље

("Службени лист Општине Пожега" број 8/13 и 6/16)

Размера Р = 1:500



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

03 број 350-161/2019  
ROP-POZ-18229-LOC-1/2019

од 10.07.2019. године

Обрађивач:

Руководилац: