

РЕПУБЛИКА СРБИЈА

Општина Пожега

Општинска управа

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

03 број 350–604/2023

ROP-POZ-25759-LOC-1/2023

11.10.2023.год.

П о ж е г а



Одељење за урбанизам, грађевинарство, стамбено - комуналне послове и заштиту животне средине Општинске управе Пожега, решавајући по захтеву за локацијске услове, инвеститора Стефана Ковачевића из Пожеге, [REDACTED], ЈМБГ [REDACTED], поднет преко пуномоћника Срђана Вукосављевића из Краљева, ул. [REDACTED] 2, ЈМБГ [REDACTED] 1, на основу члана 53а Закона о планирању и изградњи („Сл.гласник 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 83/2018, 31/2019, 37/2019 – др. Закон, 9/2020, 52/21 и 62/2023) и Просторног плана општине Пожега („Службени лист општине Пожега“, бр.8/13), издаје

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

за изградњу гараже за смештај пољопривредних машина са припадајућим манипулативним платоом, спратности П+0, на кат. парц. бр.1980/1 КО Висибаба

1. Подаци о катастарској парцели/локацији

1. Подаци прибављени из базе катастра непокретности Републичког геодетског завода од 15.08.2023.год.

А) катастарска парцела бр.1980/1 КО Висибаба (број листа непокретности 418), површине 5936 м² се према врсти земљишта води као пољопривредно земљиште, а по култури и класи ливада 4.класе, имаоца права на парцели Ковачевић (Милун) Стефан из Расне, својина приватна у уделу 1/1.

Б) У току процедуре прибављена је Копија катастарског плана бр.952-04-145-17843/23 од 20.09.2023.год. издата од стране РГЗ, СКН Пожега.

1.2 Према Копији катаст. плана водова број бр.956-307-20626/23 од 18.08.2023.год. која је издата од стране Републичког геодетског завода – Сектор за катастар непокретности – Одељење за катастар водова Ужице, на катастарској парцели бр.1980/1 КО Висибаба нису евидентиране трасе инфраструктурних мрежа.

1.3 Уз захтев за издавање локацијских услова приложен је катастарско-топографски план из јуна 2023.год., израђен од стране Геодетског бироа Илија Драгутиновић из Чајетине, ул.Златиборска бр.27. На КТП-у такође нису евидентирани трасе инфраструктурних мрежа.

1.4 Катастарска парцела бр.1980/1 КО Висибаба има довољну површину, ширину фронта и приступ на јавну саобраћајну површину (ул.Висибабска), па испуњава услове за грађевинску парцелу.

2. Анализа и оцена постојећег стања и захтева

Пројектовани објекат је приземне спратности (П+0), а лоциран на К.П. бр. 1980/1 К.О. Висибаба, на благо нагнутом терену у правцу север-југ.

Парцели и објекту, обезбеђен је директан приступ са постојећег општинског пута I реда са источне стране и са некатегорисаног пута са северне стране.

Све унутрашње саобраћајнице, пројектоване су са застором од дробљеног каменог агрегата.

У функционалном смислу, а у складу са исказаним потребама инвеститора, објекат је пројектован као хангар за смештај пољопривредних машина и алата, при чему је функционално решење максимално прилагођено карактеристикама саме локације.

Објекат се састоји од затвореног простора за смештај пољопривредних машина и алата.

Укупна нето површина објекта износи 282,25 м².

Укупна грађевинска бруто површина објекта износи 309,00 м².

Објекат ће бити снабдевен одговарајућим електроенергетским инсталацијама. а прикључење објекта на јавну електродистрибутивну мрежу, извршиће се у складу са техничким условима надлежног имаоца јавних овлашћења.

У ИДР-у је наведено да за планирану изградњу нису потребни прикључци на инсталације водовода и канализације јер објекта представља гаражу за смештај пољопривредних машина за потребе власника, одн. нема запослених лица која раде одређено радно време.

3. Подаци о класи и намени планиране изградње

- Према Правилнику о класификацији објеката („Службени гласник РС“, бр.22/15), планирани објекат припада објектима :

- назив : Остале пољопривредне зграде, Гараже, хангари и друге зграде за смештај пољопривредних машина и алата, као и остале пољопривредне помоћне зграде,

- површине до 600 м²,

- класификациони број : 127141,

- категорија : А – незахтевни објекти.

4. Намена, правила уређења и грађења из Просторног плана општине Пожега

ПОДАЦИ О ПЛАНСКОМ ДОКУМЕНТУ

Катастарска парцела број 1980/1 КО Висибаба налази се изван градског урбанистичког подручја Пожеге, у подручју које није обухваћено урбанистичким планом детаљне разраде, већ су правила изградње и уређења локације прописани Просторним планом општине Пожега («Службени лист општине Пожега» бр. 8/13).

ПОДАЦИ О ЦЕЛИНИ ОДНОСНО ЗОНИ

Према намени простора дефинисаној у оквиру плана, катастарска парцела број 1980/1 КО Висибаба, одређена је :

Према карти Шеме насеља Висибаба, Просторног плана Пожега - локација је у оквиру грађевинског подручја, са наменом планирано рурално становање.

ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

Намена објеката

Намене дефинисане на рефералној карти бр.1 "Намена простора" и на шематским приказима делова насеља 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 намену у овом случају рурално становање.***

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 сервиси, трговина, угоститељство, традиционални занати и сличне пословне намене.

Правила уређења за целине и зоне одређене планом

Саобраћајна инфраструктура

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

- за државни путеви 1. реда-аутопутеве износи 40.0m
- за државне остале путеве 1. реда износи 20.0 m
- за државне путеве 2. реда износи 10.0 m
- за општинске путеве износи 5.0 m

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

У заштитном појасу може да се гради, односно поставља, водовод, канализација, топовод, железничка пруга и други сличан објекат, као и телекомуникационе и електро водове, инсталације, постројења и сл., по претходно прибављеној сагласности управљача јавног пута која садржи саобраћајно-техничке услове. Управљач јавног пута дужан је да обезбеди контролу извођења поменутих радова.

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

ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

Становање и стамбени објекти

Основна подела на породично и вишепородично становање у оквиру плана обогаћена је и облицима становања у циљу активирања простора и развоја туризма, рационалног инфраструктурног опремања и квалитетнијег урбаног развоја.

- становање у функцији туризма (туристичка насеља, пансиони, апартмани, викенд куће),
- социјално становање (станови за социјалне групе становништва, домови за старе, ђачки дом),
- мешовити типови становања (становање са услугама и пословањем, становање у периферним и радним зонама).

Објекти становања (руралног становања) могу бити:

- објекти вишепородичног становања у центрима насеља,
- објекти породичног становања,
- објекти руралног становања (са економским двориштем),
- објекти викенд становања и двојног становања за одмор и издавање.

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

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

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

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

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 m²
 - објекат у прекинутом низу 450,0 m²
 - објекат у непрекинутом низу400,0 m² (само у зони центра насеља)
- породичног становања

- слободностојећи објекат300,0 m²
- двојни објекат 500,0 m² (2x250)
- објекат у прекинутом низу250,0 m²
- објекат у непрекинутом низу.... 250,0 m² (само у централној зони насеља)
- **руралног становања** (са економским двориштем)
 - за све врсте изградње800,0 m²
- **викенд становања и кућа за одмор**
 - слободностојећи објекат400,0 m²
 - двојни објекти.....400,0 m² (2x200)

ширина фронта грађевинске парцеле

Најмања ширина фронта грађевинске парцеле у зависности од намене простора:

За објекте вишепородичног становања:

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

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):

- **минимално слободностојећи објекат.....20,0m**

За објекте викенд становања и кућа за одмор:

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

За објекте туризма:

- минимално слободностојећи објекат.....20,0m

За објекте спорта (код спортских хала):

- минимално слободностојећи објекат25,0m

За објекте спорта (игралишта са пратећим објектом):

- минимално слободностојећи објекат15,0m

За објекте мешовите намене:

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

За појединачне пословне објекте (ван радне зоне) минимално:

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

У радној зони:

- за комплексе минимално20,0m

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 ОБЈЕКТА

Тип објекта, 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.

Положај објекта у односу на регулацију и у односу на границе грађевинске парцеле

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

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

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

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

Највећи дозвољени индекс заузетости

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%

Туристички садржаји 40%

Спортски садржаји 50%

Највећа дозвољена спратност објеката

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,

Максимална спратност туристичких садржаја је П+1+Пк,

Максимална спратност објеката спорта је 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).

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

○ **Растојање од границе парцеле**

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

- слободностојеће објекте на делу бочног дворишта северне оријентације 1,5 m
- слободностојеће објекте на делу бочног дворишта јужне оријентације 2,5 m
- двојне објекте на бочном делу дворишта 4,0 m
- пословне објекте на бочном делу дворишта 5,0 m.
- производне објекте на бочном делу дворишта 10,0 m.

На властитој парцели мора се обезбедити минимум 5,0m заштитног зеленог појаса по ободу парцеле.

положај појединих грађевинских елемената и начин оградавања парцеле

Испади на објекту не могу прелазити грађевинску линију више од 1,60 m, односно регулациону линију више од 1,20 m и то на делу објекта вишем од 3,00 m. Хоризонтална пројекција испада поставља се у односу на грађевинску, односно регулациону линију.

Грађевински елементи на нивоу приземља могу прећи грађевинску, односно регулациону линију (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада), и то:

- излози локала - 0,30 m, по целој висини, кад најмања ширина тротоара износи 3,00 m, а испод те ширине тротоара није дозвољена изградња испада излога локала у приземљу;
- излози локала - 0,90 m по целој висини у пешачким зонама;
- транспарентне браварске конзолне надстрешнице у зони приземне етаже - 2,00 m по целој ширини објекта са висином изнад 3,00 m;
- платнене надстрешнице са масивном браварском конструкцијом - 1,00 m од спољне ивице тротоара на висини изнад 3,00 m, а у пешачким зонама према конкретним условима локације;
- конзолне рекламе - 1,20 m на висини изнад 3,00 m.

Грађевински елементи (еркери, дократи, балкони, улазне надстрешнице са и без стубова, надстрешнице и си.) на нивоу првог спрата могу да пређу грађевинску, односно регулациону линију (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада), и то:

- на делу објекта према предњем дворишту - 1,20 m, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 50% уличне фасаде изнад приземља;
- на делу објекта према бочном дворишту претежно северне оријентације (најмањег растојања од 1,50 m) - 0,60 m, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 30% бочне фасаде изнад приземља;
- на делу објекта према бочном дворишту претежно јужне оријентације (најмањег растојања од 2,50 m) - 0,90 m, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 30% бочне фасаде изнад приземља;
- на делу објекта према задњем дворишту (најмањег растојања од стражње линије суседне грађевинске парцеле од 5,00 m) - 1,20 m, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 30% стражње фасаде изнад приземља.

Грађевински елементи испод коте тротоара - подрумске етаже - могу прећи грађевинску, односно регулациону линију (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада), и то:

- стопе темеља и подрумски зидови - 0,15 m до дубине од 2,60 m испод површине тротоара, а испод те дубине - 0,50 m;
- шахтови подрумских просторија до нивоа коте тротоара - 1,00 m.
- Стопе темеља не могу прелазити границу суседне парцеле, осим уз сагласност власника или корисника парцеле.

Отворене спољне степенице могу се постављати на објекат (предњи део) ако је грађевинска линија 3,00 m увучена у односу на регулациону линију и ако савлађују висину

до 0,90 m. Степенице које савлађују висину преко 0,90 m улазе у габарит објекта. Степенице које се постављају на бочни или задњи део објекта не могу ометати пролаз и друге функције дворишта.

Грађевинске парцеле могу се **ограђивати** зиданом оградом до висине од 0,90 m (рачунајући од коте тротоара) или транспарентном оградом до висине од 1,40 m.

Парцеле чија је кота нивелете виша од 0,90 m од суседне, могу се ограђивати транспарентном оградом до висине од 1,40 m која се може постављати на подзид чију висину одређује надлежни општински орган.

Зидане и друге врсте ограда постављају се на регулациону линију тако да ограда, стубови оградe 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 оградe буду на земљишту власника оградe.

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 оградe буду на земљишту власника оградe.

Врата и капије на уличној огради не могу се отварати ван регулационе линије.

Парцела у сеоском насељу може се преграђивати у функционалне целине (стамбени део, економски део, економски приступ, стамбени приступ и окућница), с тим да висина унутрашње оградe не може бити већа од висине спољне оградe.

Грађевинске парцеле на којима се налазе објекти који представљају непосредну опасност по живот људи, као и грађевинске парцеле специјалне намене, ограђују се на начин који одреди надлежни орган.

Грађевинске парцеле на којима се налазе индустријски објекти и остали радни и пословни објекти индустријских зона (складишта, радионице и си.) могу се ограђивати зиданом оградом висине до 2,20 m.

Услови и начин обезбеђивања приступа парцели и простора за паркирање возила

○ Излаз на јавну саобраћајницу

Грађевинска парцела мора имати трајно обезбеђен приступ на јавну саобраћајницу.

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

- стамбени објекат..... 3,5 m

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

- објекат мешовите намене..... 6,0 m
- производно-пословни објекат.....6,5 m
- производно-пословни комплекс.....6,5 m

(ако приступни пут не повезује две постојеће јавне саобраћајнице и ако је дужи од 40m мора имати окретницу за меродавно доставно возило)

Ако се приступни пут користи за повезивање две или више грађевинских парцела са јавном саобраћајницом, формира се као посебна парцела.

Приступни пут ако не повезује две постојеће јавне саобраћајнице и ако је дужи од 30,0m(40,0m) мора имати окретницу за меродавно доставно возило.

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.

КОМУНАЛНО ОПРЕМАЊЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ

- Минимални степен комуналне опремљености грађевинске парцеле подразумева:

- приступни пут
- организован систем водоснабдевања
- фекалну канализацију – водонепропусне септичке јаме
- прикључак на електроенергетску мрежу
- прикључак на телекомуникациону мрежу

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

- септичке јаме су водонепропусни објекти који служе само за привремено одлагање отпадних вода, јер се оне морају редовно празнити црпљењем њиховог садржаја и његовим одношењем на одговарајућу локацију (у ППОВ након његове реализације). Септичке јаме се третирају само као прелазно решење за локалну санитацију на нивоу домаћинства или комплекса, до изградње канализационе мреже насеља.

- септичке јаме поставити: минимално 2,0 м од ограде комплекса; минимално 5,0 м од објекта; минимално 10,0 м од регулационе линије; минимално 20,0 м од бунара.

- Забрањено је да се садржај септичких јама празни испуштањем у окружење (у водотоке и подземље). Стриктно је забрањено увођење отпадних вода у бунаре који су напуштени након увођења водовода у насеља.

- У септичким јамама се обавља процес анаеробног разлагања органских чврстих материја. Ове материје се распадају на дну танка стварајући гасове који се пењу на површину и носе собом фину суспензију која једним делом поново пада на дно јаме, а другим делом одлази из јаме заједно са исталоженом каналском водом. За уклањање и овог материјала препоручују се септичке јаме са две па и три коморе.

- Дубина септичке јаме треба да буде у границама 1,25-2,0 м а однос ширине према дужини да се креће од 1:2 до 1:4. За мање септичке јаме препоручује се септичка јама са 2 коморе с тим да прва комора износи 2/3 укупне запремине. Веће септичке јаме се могу градити са више комора (3-4), од којих прва захвата око 1/2 укупне запремине. Минимална запремина прве коморе треба да буде не мања од 2 м³.

- Септичке јаме треба да одговарају следећим условима:

- улив и излив, у септичкој јами ширине до 1,25 м, 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 цм а горњи део да око 20 цм надвисује горњу површину масне коре.

- кота дна уливне цеви не сме бити испод нивоа течности у јами, нити више од 5 цм изнад нивоа.

- Брзина дотока испред јаме не сме бити већа од 1,0 м/с

- за јаме ширине веће од 1,25 м уливи и излив може бити уређен са два или више фазонских комада уз виоду Т-рачве које морај 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 одвођене гасова, коју могу бити експлозивни и опасни по окружење

- пражњење се обавља по потреби кад се напуне, али се не сме дозволити препуњавање и изливање у окружење.

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.

- Гранично ревизионо окно извести 1,5 m унутар регулационе линије и у истом извршити каскадирање (висинска разлика чија је минимална вредност 0,6 m, а

максимална 3 m). Прикључак од ревизионог силаза па до канализационе мреже извести падом од 2% до 6% управно на улични канал искључиво у правој линији без хоризонталних и вертикалних ломова.

- Ревизиона окна морају се још изградити на местима:

- где се спајају главни хоризонтални одводници са вертикалним; - ако је вертикални одводник од тога места удаљен више од 1 m; на местима где су каскаде; на местима где се мења правац одводника који спроводи фекалну воду; и код правих одводника на растојању највише 24 m за Ø150 mm.

- сливници, нужници и остали објекти који леже испод висине до које се може пружити успор из уличне канализације, могу се спојити са каналом ако одговарајући спојни канал од тих објеката има аутоматске или ручне затвараче; ○ где год је могуће избегавати вертикалне спроводнике са уливима и сифонима у спољним, хладним зидовима.

- Отвори на решеткама сливника могу бити на највећим размацима ребара од 15 mm;
- резервоари за лед, рибу и тсл., не смеју бити директно спојени са канализацијом;

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

- ○ прикључење гаража, сервиса и других објеката, који испуштају воде са садржајем уља, масти, бензина и др., вршити преко таложника и сепаратора масти и уља; ○ у деловима где је канализација извршена по сепарационој систему забрањено је увођење атмосферске воде у одводнике канализације за отпадне воде.

ЗАШТИТА ОД ПОЖАРА

Превентивна заштита и ефикасно елиминисање пожара, нарочито у зонама утицаја и ризика од индустријских капацитета и површинских копова минералних сировина, обезбеђиваће се применом мера и критеријума противпожарне заштите утврђених законом, уз следеће додатне мере на руралном подручју општине: обезбеђење саобраћајне приступачности свим деловима шума, коришћење техничке воде из водотока и малих акумулација, планско остављање противпожарних баријера (пруга и прогала) при сечи и пошумљавању, организовање службе за осматрање и јављање и др.

У погледу мера заштите од пожара неопходно је придржавати се следећих нормативних аката:

- Сви објекти се изводе у складу са Законом о заштити од пожара ("Службени гласник РС", број 111/09);
- Објектима мора бити обезбеђен приступни пут за ватрогасна возила у складу са Правилником о техничким нормативима за приступне путеве, окретнице и уређење платоа за ватрогасна возила у близини објеката повећаног ризика од пожара ("Сл.лист СРЈ" бр.8/95);
- Хидрантска мрежа изводи се у складу са Правилником о техничким нормативима за хидрантску мрежу за гашење пожара ("Сл.лист СФРЈ" бр.20/71 и 23/71);
- Гараже се изводе у складу са Правилником о техничким нормативима за заштиту гаража за путничке аутомобиле од пожара и експлозија ("Сл.лист СЦГ" бр.31/05);

- Дистрибутивни гасовод изводи се у складу са Правилником о техничким нормативима за пројектовање и полагање дистрибутивног гасовода од полиетиленских цеви за радни притисак до 4 бара;
- Станица за снабдевање горивом изводи се у складу са Правилником о изградњи станица за снабдевање горивом моторних возила и о ускладиштавању и претакању горива (“Сл. лист СФРЈ” бр.27/71 и 29/71).

Заштита од пожара подразумева, пре свега, превентивне мере у циљу спречавања настанка пожара, а затим и мере за његово сузбијање, односно ублажавање последица, уколико до пожара дође.

Превентивне мере су: спровођење законских прописа којима је обезбеђено учешће службе противпожарне заштите у изради урбанистичке и пројектне документације, кроз давање услова и сагласности; израда одговарајуће документације - плана заштите од пожара. У процесу гасификације општине, неопходно је урадити план заштите од пожара за зоне обухваћене гасификацијом.

Мере за сузбијање пожара, подразумевају брзу и квалитетну интервенцију, а то се постиже кроз одговарајућу организацију ватрогасне службе.

Најбитнији аспект ове организације је размештај и положај ватрогасних станица, као и број ватрогасних возила. Главна ватрогасна станица је у оквиру индустријске зоне у оквиру општинског центра, поред главне градске саобраћајнице, што јој омогућава добру саобраћајну везу са осталим деловима града и читаве општине Пожега. Подручне ватрогасне станице планиране су у центрима заједнице. Проходност саобраћајница и приступ локацијама су подједнако важни за правовремену интервенцију на сузбијању пожара.

Приликом пројектовања нових саобраћајница, треба поштовати планиране регулационе ширине, а кроз пројекте уређења партера, поштовати услове противпожарне заштите. У циљу противпожарне заштите, треба регулисати кретање и заустављање возила која превозе опасне материје. Кретање ових возила треба да буде искључиво дефинисаним трасама, са одређеним и уређеним местима за њихово заустављање. Обавезна је и изградња, одржавање и осавременавање хидрантске мреже.

5. Услови изградње објекта и уређења парцеле

5.1 Подаци о планираном објекту

- Врста планираних радова : изградња објекта – складишта.
- Тип изградње : слободно стојећи објекат
- Намена објекта : гаражирање пољопривредних машина.
- Садржај објекта : простор за гаражирање.
- Укупна површина парцеле/парцела : 5936,00 м²
- Величина објекта : габарит су 20,25 x 15,25м.
- Спратност планиране изградње : П+0.
- Површина под објектом : 309,00 м²

- БРГП : 309,00 м²
- НЕТО површина планираног објекта : 282,25 м²
- Положај објекта на парцели : у свему према ИДР-у, односно 5,33м од границе са кат. парцелом бр.1980/4 КО Висибаба са јужне стране, 9,76 м од границе са кат. парцелом бр.1978 КО Висибаба са западне стране и од локалног пута, 34,32м.
- Светла висина објекта : 450,00 м
- Висина слемена крова : 8,38 м мерено од коте готовог пода приземља.
- Облик крова, кровне равни : обавезно коси у нагибу 8%.
- Врста кровног покривача : нема посебних захтева, према ИДР.
- Обрада фасаде : према ИДР.
- Снегобрани и олуци : обавезно постављање уз услов да стрехе не смеју прелазити на суседну парцелу, нити се падавине са кровних равни могу сливати на суседне парцеле.
- Приступ објекту : приступ је директан са локалног пута на кат. парцели 2123/4 КО Висибаба.
- Термичка заштита : у складу са одредбама Правилника о енергетској ефикасности („Службени гласник РС“ број 61/11) предвидети одговарајућу термичку заштиту објекта
- Стабилност објекта : објекат пројектовати за осми степен сеизмичности по МКС
- Пројектну документацију радити у складу са свим важећим техничким нормативима и законским одредбама за ту врсту објекта.

У складу са чл.8ђ Закона о планирању и изградњи, током спровођења обједињене процедуре, надлежни орган искључиво врши проверу испуњености формалних услова за изградњу и не упушта се у оцену техничке документације, нити испитује веродостојност докумената које прибавља у тој процедури, већ локацијске услове издаје у складу са актима и другим документима из члана 8б овог Закона.

Одговорни пројектант дужан је да идејни пројекат уради у складу са правилима грађења и свим осталим условима садржаним у локацијским условима.

5.2 Урбанистички показатељи

- Површина рађевинска парцела : 5936,00 м²
- Бруто површина под објектом : 309,00 м²
- индекс заузетости парцеле : 5,20 % (< 40% максимално дозвољен планом)
- проценат зелених површина : 0,05 %

5.3 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 : Зидане и друге врсте ограда постављају се на регулациону линију тако да ограда, стубови оgrade 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 оградаживати 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.

Грађевинске парцеле на којима се налазе индустријски објекти и остали радни и пословни објекти индустријских зона (складишта, радионице и си.) могу се оградаживати зиданом оградом висине до 2,20 m.

Места за смештај возила и простор за маневрисање возила приликом уласка/изласка на места за смештај, у зависности од угла паркирања, димензионисати према важећим нормативима. Димензије просторног габарита (2,5x5,0 за управно и 2,3x6,0 за подужно паркирање) су полазни геометријски стандард у планирању и пројектовању паркиралишта за путничке аутомобиле.

- Заштита суседних објеката : На грађевинским парцелама није дозвољена било каква изградња која би могла угрозити објекте на суседним парцелама и њихову функцију. Код грађења објеката на граници катастарске парцеле према суседу водити рачуна да се објектом или неким његовим елементом (испадом, стрехом и сл) не угрози ваздушни, односно подземни простор суседне парцеле. Приликом формирања градилишта и изградње потребно је обезбедити све објекте на парцели као и суседне објекте у погледу статичке стабилности.

- Одлагање отпада : врши се у одговарајуће посуде у сопственом дворишту за породичне стамбене објекте, односно у контејнере смештене на погодним локацијама у склопу парцеле или у одговарајућим просторијама у објекту. За смештај контејнера потребно је осигурати посебан простор оградажив зеленилом.

6. Услови за прикључење на инфраструктуру

Путна инфраструктура – приступ је директан са локалног пута на кат. парцели 2123/4 КО Висибаба, ул.Висибабска, корисник Општина Пожега у уделу 1/1 и РС својина државна у уделу 1/1. Подаци о парцели локалног пута прибављени из базе катастра непокретности Републичког геодетског завода.

Водовод и канализација – У ИДР-у је наведено да за планирану изградњу нису потребни прикључци на инсталације водовода и канализације јер објекта представља гаражу за смештај пољопривредних машина за потребе власника, одн. нема запослених лица која раде одређено радно време. У случају потребе за истом потребно је обратити се надлежном комуналном предузећу ЈКП „Наш дом“ Пожега.

Електроенергетска мрежа – према Условима за пројектовање и прикључење број : 2540400-D-09.20.-423625-23 од 09.10.2023.год., издатим од стране «Електродистрибуција Србије» д.о.о. Београд – Огранак Електродистрибуција Ужице.

Уз услове за пројектовање достављен је и Уговор о пружању услуге за прикључење на дистрибутивни систем електричне енергије број 2540400-D-09.20.-423625-23-UGP од 09.10.2023.год. Инвеститор је у обавези да попуни недостајуће информације у Уговору, својеручно потпише, скенира и овери квалификованим електронским сертификатом и кроз захтев за пријаву радова у обједињеној процедури, достави потписани Уговор надлежном органу.

Ови услови имају важност 24 месеца уколико се у том периоду не исходују локацијски услови. У супротном, важе све време важења ЛУ, одн. до истека важења грађевинске дозволе.

Сви наведени технички услови су саставни део ових локацијских услова, и у потпуности се морају испоштовати. За штете настале због непоштовања истих трошкове сноси инвеститор.

7. Подаци о потреби спровођења процедуре процене утицаја на животну средину

Овај орган је узео у обзир критеријуме критеријуме за одлучивање о потреби израде процене утицаја на животну средину наведене у Листи I- Пројекти за које је обавезна процена утицаја на животну средину и Листи II- пројеката за које се може захтевати процена утицаја на животну средину, утврђене Уредбом о утврђивању листе пројеката за које је обавезна процена утицаја и листе пројеката за које се може захтевати процена утицаја на животну средину и Листе ("Сл.гл.РС",бр.114/08).

Предметни пројекат није садржан у наведеним листама те нема потребе за спровођењем процедуре процене утицаја на животну средину.

8. Подаци о постојећим објектима које је потребно уклонити пре грађења

Увидом у Идејно решење констатовано је да на локацији не постоје објекти које је потребно уклонити ради планиране изградње.

9. Промена намене пољопривредног земљишта

Кат. парцела бр.1980/1 КО Висибаба у целој својој површини од 5.936,00 м² по врсти земљишта води се као пољопривредно земљиште, а по култури и класи ливада 4.класе. За површину под објектом од 309,00 м², са заузетости од 30 %, потребна је парцела од око 1.029,00 м².

Изградња на пољопривредном земљишту није могућа без промене намене истог, с тога је потребно извршити промену намене пољопривредног у грађевинско земљиште за површину од 1.029,00 м².

Просторним планом општине Пожега („Службени лист општине Пожега“, бр.8/13) на кат. парцели бр.1980/1 КО Висибаба извршена је промена намене из пољопривредног у грађевинско земљиште.

- *Према карти Шеме насеља Просторног плана Пожега - локација је у оквиру грађевинског подручја, са наменом планирано рурално становање.*
- *Реферална карта бр.1, Намена простора, истог плана, дефинише предметну парцелу као грађевинско земљиште, планирани грађевински реон (планирани простор за изградњу).*

- *Највећи дозвољени индекс заузетости за износи 30%.*
- *Величина грађевинске парцеле : 800 m².*

Из свега наведеног, на основу поменутог планског акта, на кат. парцели бр.1980/1 КО Висабаба, дозвољена је промена намене пољопривредног земљишта у грађевинско у површини минимално 1.029,00 м².

Уз захтев за издавање решења о одобрењу за извођење радова, потребно је доставити доказ да је извршена промена намене земљишта из пољопривредног у грађевинско земљиште, у складу са чл.16 Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем ("Сл. гласник РС", бр. 68/2019).

10. Посебни услови

- У ИДР-у је наведено да за планирану изградњу нису потребни прикључци на инсталације водовода и канализације. Ако се укаже потреба за истом потребно је обратити се надлежном комуналном предузећу ЈКП „Наш дом“ Пожега.
- У случају да на предметном подручју не постоји јавна канализациона мрежа, могуће је у посебном поступку, поднети захтев за прибављање решења о одобрењу за извођење радова за изградњу септичке јаме. Септичка јама спада у помоћне објекте који су у функцији главног објекта, а граде се на истој парцели на којој је саграђен или може бити саграђен главни стамбени, пословни или објекат јавне намене (гараже, оставе, септичке јаме, бунари, цистерне за воду и сл.). По захтеву инвеститора за изградњу помоћних објеката, орган надлежан за издавање грађевинске дозволе издаје решење о одобрењу за извођење радова. Садржај и контрола техничке документације која се прилаже уз захтев за издавање решења о одобрењу извођења радова, уређује се прописом којим се прописује садржај техничке документације.
- Уз захтев за издавање грађевинске дозволе потребно је доставити доказ да је извршена промена намене земљишта из пољопривредног у грађевинско земљиште, у складу са чл.16 Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем ("Сл. гласник РС", бр. 68/2019).
- Иако за изградњу наведеног објекта није прописана законска обавеза прибављања сагласности на техничку документацију у погледу мера заштите од пожара, у фази пројектовања и извођења радова са свим припадајућим инсталацијама, опремом и уређајима, потребно је применити мере заштите од пожара утврђене важећим законима, техничким прописима, стандардима и другим актима којима је уређена област заштите од пожара као и у складу са Условима за заштиту од пожара, наведених у овом акту.

11. Уз захтев за издавање локацијских услова приложено је следеће :

- Катастарско-топографски план из јуна 2023.год., израђен од стране Геодетског бироа Илија Драгутиновић из Чајетине, ул. [REDACTED]
- Доказ о уплати (накнада за ЦЕОП и за израду ЛУ)
- Идејно решење број техничке документације 03-R/2023 из 01.08.2023.год., урађено од стране STUDIO 5 PROJEKT d.o.o. Краљево, ул.Ц [REDACTED] 0, одговорно лице

Милорад Ђајић, главни пројектант : Срђан Вукосављевић дипл. инж. арх., број лиценце: 300 0308 03.

- Пуномоћје оверено од стране инвеститора.

12. Рок важности локацијских услова

Локацијски услови важе 2 године од дана издавања или до истека важења грађевинске дозволе издате у складу са тим условима, за катастарску парцелу за коју је поднет захтев.

13. Обавезе инвеститора

- У складу са чл.145 Закона о планирању и изградњи („Сл.гласник 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 83/2018, 31/2019, 37/2019 – др. Закон, 9/2020, 52/21 и 62/2023), инвеститор је у обавези да прибави решење о одобрењу за извођење радова. Захтев за издавање решења о одобрењу за извођење радова предати искључиво у електронској форми, а све у складу са Правилником о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем ("Службени гласник РС" бр.68/2019) којим је ближе прописан поступак спровођења обједињене процедуре. Сви поступци у оквиру Обједињене процедуре обављају се искључиво кроз Централни информациони систем (ЦИС) који представља систем за електронско поступање у оквиру обједињене процедуре и могуће му је приступити преко веб странице: <https://ceop.apr.gov.rs/eregistrationportal/>. 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 за извођење радова, подноси се 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 бр.73/2019) и доказ о власништву.

14. Поука о правном средству

На издате локацијске услове може се изјавити приговор општинском већу преко овог органа или електронским путем кроз централни информациони систем, у року од три дана од дана достављања.

11. Напомена

Саставни део издатих Локацијских услова је :

- Графички прилог бр.1 – извод из ИДР-а

- Услови ималаца јавних овлашћења у целости и истоветној и идентичној садржини и

- Идејно решење број техничке документације 03-R/2023 из 01.08.2023.год., урађено од стране STUDIO 5 PROJEKT d.o.o. Краљево, ул. [REDACTED] 0, одговорно лице Милорад Ђајић, главни пројектант : Срђан Вукосављевић дипл. инж. арх., број лиценце: 300 0308 03.

Обрадила : Д. Стефановић, дипл.инж.арх.

Руководилац,
Мирјана Вајовић, дпп

ГРАФИЧКИ ПРИЛОГ

ЛОКАЦИЈСКИ УСЛОВИ

