

РЕПУБЛИКА СРБИЈА



Општина Пожега

Општинска управа

Одељење за урбанизам, грађевинарство,

стамбено-комуналне послове и

заштиту животне средине

Број предмета: 000009282 2025 06706 000 000 351 160

ROP-POZ-43188-LOC-1/2024

07.05.2025.год.

П о ж е г а

Одељење за урбанизам, грађевинарство, стамбено - комуналне послове и заштиту животне средине Општинске управе Пожега, решавајући по захтеву инвеститора [REDACTED] (ЈМБГ: [REDACTED]), поднетог преко пуномоћника Марка Неговановића из [REDACTED] (ЈМБГ: [REDACTED]) на основу члана 53а став 1 Закона о планирању и изградњи («Сл.гл.РС» број 72/09, 81/09-исправка, 64/10-УС, 24/11, 121/12, 42/13-УС, 50/13-УС, 98/13-УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19-др.закон, 9/20, 52/21и 62/23), Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем («Сл.гл.РС» број 68/19), Уредбе о локацијским условима („Сл.гласник РС“ 83/2023), Просторног плана општине Пожега («Службени лист општине Пожега» бр.8/13) и Решења ОУ Пожега број број 002987398 2024 06706 000 000 000 001 04 01 од 02.12.2024.год. издаје:

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

за изградњу стамбеног објекта пољопривредног домаћинства на катастарској парцели број **762 КО Речице**

1. Подаци о катастарској парцели / локацији:

На основу електронски прибављених података из базе катастра непокретности Републичког геодетског завода, канцеларије за ИТ и е Управу Владе Републике Србије,

Копије плана за катастарску парцелу број 952-04-145-5515/2025 **КО Речице**, од 26.03.2025.год., Републичког геодетског завода – Службе за катастар непокретности Пожега, Уверења о подацима последњег стања у бази података катастра водова, РГЗ- а – Одељење за катастар водова Ужице број 956-307- 5150/2025 од 21.03.2025. године:

- Катастарска парцела број 762 КО Речице (број извода 479), површине 1500 м² води се према врсти земљишта, као пољопривредно земљиште, а према култури, њива 5. класе. Терета на кат.парцели нема.
- Ималац права на парцели је [REDACTED], приватна својина удео 1/1.
- На основу прибављеног Уверења о подацима последњег стања у бази података катастра водова, РГЗ- а – Одељење за катастар водова Ужице број 956-307- 5150/2025 од 21.03.2025. године, НЕМА уписаних водова у обухвату предметне катастарске парцеле.

Према приложеном катастарско-топографском плану, кат.парцела број 762 КО Речице, урађен од стране Адама Ђоковића, ПР Агенција за геодетске послове „ГЕО ГРИД ИНГ“ [REDACTED] који оверава, Небојша Ђедовић, стр.инж.геодезије, геодетска лиценца другог реда, 02 0888 23 од 10.01. 2025.год.н на предметној локацији нема учртаних објеката.

Према Идејном решењу (број тех.документације 040-034/2024 од децембра 2024. године, Ужице, урађеном од стране, Марко Неговановић пр „НЕГОВАНОВИЋ СТУДИО“ [REDACTED] главног пројектанта, Марка Неговановића, маст.инж.арх., број лиценце:321 А187 23), предметна кат.парцела, на западној страни, има директан приступ јавној саобраћајној површини - локални општински пут (кат.парцела број 1659 КО Речице- објекат изграђен пре доношења прописа о изградњи објекта) као и на источној страни, кат.парцели број 768/1 КО Речице-некатегорисан пут (објекат изграђен пре доношења прописа о изградњи објекта).

Локацијски услови се издају за катастарску парцелу која испуњава услов за грађевинску парцелу, у складу са чл. 53а Закона о планирању и изградњи («Сл.гл.РС» број 72/09, 81/09-исправка, 64/10-УС, 24/11, 121/12, 42/13-УС, 50/13-УС, 54/13-УС, 98/13-УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 - др. закон, 9/2020, 52/2021 и 62/2023). Катастарска парцела број 762 КО Речице, има довољну површину, ширину фронта, дефинисан приступ на јавну саобраћајну површину али да би испунила услов за формирање грађевинске парцеле, инвеститор је у обавези да испуни остале услове наведене у овом акту. За изградњу планираног објекта и формирање грађевинске парцеле, извршити промену намене пољопривредног земљишта у грађевинско, за минималну површину грађевинске парцеле за изградњу објекта овог типа која износи мин. 300 м². Уз захтев за издавање Грађевинске дозволе за планирану изградњу, потребно је поднети доказ да је плаћена накнада за промену намене земљишта из пољопривредног у грађевинско земљиште, ако се ради о земљишту за које је прописано плаћање ове накнаде пре издавања.

2. ПОДАЦИ О КЛАСИ И НАМЕНИ ОБЈЕКТА

Класа објекта, категорија објекта, процентуална заступљеност и класификациона ознака на основу Правилника о класификацији објеката („Службени гласник РС“ број 22/2015) :

Планирани објекти припада класи издвојене куће за становање, у процентуалној заступљености 100%, класификациони број 111011, категорија А.

3. НАМЕНА, правила уређења и грађења на основу планског документа :

3.1 ПОДАЦИ О ЦЕЛИНИ, ОДНОСНО ЗОНИ И НАМЕНИ ИЗ ПЛАНСКОГ ДОКУМЕНТА

Катастарска парцела број **762 КО Речице** налази се изван градског урбанистичког подручја Пожеге, где су правила изградње и уређења локације прописана Просторним планом општине Пожега („Службени лист општине Пожега“ број 8/13).

Према Рефералној Карти намене простора дефинисаној у Просторном плану општине Пожега („Сл. лист општине Пожега“ бр. 8/13) предметна кат.парцела се налази на подручју намењеном за **пољопривредно земљиште – обрадиве површине**.

ПОЉОПРИВРЕДНО ЗЕМЉИШТЕ

Пољопривредно земљиште се састоји од површина намењених пољопривредној производњи: оранице, баште, воћњаци, виногради, ливаде, пашњаци, плантаже, расадници, стакленици и пластеници, ри�њаци, вишегодишњи засади и сл.

На пољопривредном земљишту је могућа изградња само под одређеним условима:

- На пољопривредном земљишту на коме је завршена комасација не може се вршити изградња објеката и подизање вишегодишњих засада и усева на комасационом подручју.

- Претварање пољопривредног земљишта у грађевинско земљиште је могуће само изразом Плана детаљне регулације;

- Дозвољава се изградња објеката у функцији пољопривредне производње, чувања, прераде и пласмана пољопривредних производа: магацини репроматеријала (семе, вештачка ђубрива, саднице и сл.), објекти за смештај пољопривредне механизације, објекти за производњу воћа и поврћа у затвореном простору (стакленици, пластеници), објекти за производњу гљива, ри�њаци, сушаре за воће и поврће, хладњаче, објекти за финалну прераду пољопривредних производа и објекти намењени за интензиван узгој стоке и перади (фарме, кланице и сл.).

У случају формирања зона повремениг становања (викенд становања), зона се не може формирати за мање од десет објеката и за њу је обавезна израда Плана детаљне регулације;

Изградња мреже и објеката инфраструктуре као и објеката у функцији објеката инфраструктуре је дозвољена у коридорима саобраћајница уз сагласност надлежног предузећа за путеве;

Објекти туристичких и пратећих садржаја на парцелама непосредно наслоњеним на саобраћајницу, површине максимално до 0,5 ha, са решеним приступом на јавну саобраћајну површину, изразом Урбанистичког пројекта.

- Становање је дозвољено само као пратећа намена, за властите потребе, уз основну намену на парцели са површином габарита стамбеног објекта, или дела, до 10% од укупно дозвољеног индекса заузетости на парцели.

- Стамбени објекти у функцији пољопривредне производње, изван грађевинског подручја, могу се градити само за властите потребе у функцији обављања пољопривредне делатности;

- Дозвољена је изградња или реконструкција породичног стамбеног објекта пољопривредног домаћинства или у случају природног раздвајања пољопривредног домаћинства највише до 200 m² стамбеног простора.

Објекти и комплекси примарне пољопривредне производње

У оквиру пољопривредног земљишта друге намене не смеју да угрозе основну намену, односно пољопривреду, могу се дозволити само компатибилне намене као допунске основној намени простора – пољопривреди.

Величина производног комплекса утврђује се зависно од врсте и интензитета производње. За све пољопривредне производне комплексе на површинама већим од 0,5 ha потребна је израда одговарајуће планске или техничке документације.

Објекти намењени пољопривредној производњи су слободностојећи објекти или групације објеката међусобно функционално повезаних.

Табела бр.23: Оптимална величина парцеле за производне комплексе (објекте и пољопривредне културе која се узгајају)

пољопривредни објекти	оптимална потребна површина
виноград и објекти на поседу	0,5 ha
расадник цвећа и објекти	0,5 ha
воћњак или повртњак и објекти	1 ha
ратарска производња и објекти	2 ha
сточна фарма	5 ha

Ћумуране

-Објекти морају бити удаљени најмање 1000 m од границе грађевинских подручја насеља стамбене и мешовите намене, грађевинских подручја насеља мешовите и јавне намене, односно објекти морају бити удаљени најмање 200 m од руба шуме;

-Објекти морају бити изграђени у зони тако да струје ветрова односе настале гасове и буку у правцу супротном од грађевинских подручја насеља стамбене и мешовите намене, односно грађевинских подручја насеља мешовите и јавне намене;

- Постројење мора бити изграђено на начин којим се потпуно спречава процуривања било каквих отпадних вода и течности из постројења у земљиште, подземне воде или површинске водотокове, као и мешање отпадних вода са водама од атмосферских падавина;

- Гасови се морају испуштати на контролисан начин на врху постројења;

- Складиште производа, места за претовар и паковање производа извести као затворена, ради спречавања емисије прашкастих материја.

УРБАНИСТИЧКИ ПАРАМЕТРИ

Дозвољени индекс заузетости грађевинске парцеле је:

за производне пољопривредне комплексе максимално 30%

за туристичко-услугне намене максимално 40%

за објекте повременог становања максимално 20%

за рурално становање (пољопривредна домаћинства) по ободу грађевинског подручја по правилима датим у урбанистичком плану за зону становања на коју се парцела непосредно наслања.

Монтажно-демонтажни објекти (стакленици, пластеници, кошеви, настрешнице и сл.) се не обрачунавају индексом заузетости.

Дозвољена спратност објеката је:

за производне објекте у складу са производним процесом

за туристичко-услугне садржаје максимална спратност је П+2+Пк

за објекте повремених становања максимална спратност је П+Пк

за објекте руралног становања максимална спратност је П+1+Пк

Положај објекта и позиционирање производног комплекса

Минимална заштитна растојања која се морају испоштовати при формирању нових производних комплекса или објеката за пољопривредну производњу су:

од насељеног места – грађевинског подручја 500,0 м', у случају интензивнијег коришћења хемикалија-пестицида не мање од 800,0 м'

од водотокова 100,0 м'

од државних путева 200,0 м'

Минимална заштитна одстојања између границе комплекса сточне фарме и објеката у суседству су:

од стамбених зграда, државних путева, као и речних токова – 200,0 м'

од изворишта водоснабдевања - 800,0 м'.

Наведена растојања могу бити и већа ако то покаже процена утицаја на животну средину за фарме са преко 500 условних грла.

Минимални капацитет основне производње уз који може да се одобри изградња објекта примарне дораде или прераде (кланица, хладњача, и сл.) износи 100 условних грла.

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 м,

- постојећи објекти чија међусобна удаљеност износи мање од 3,0 м не могу на тој страни имати отворе стамбених просторија (у случају реконструкције).

Међусобна удаљеност стамбеног и економског објекта

- Одстојање сточне стаје од стамбеног објекта минимално је 15,0 м;
- Одстојање ђубришта и осочне јаме од стамбеног објекта је минимално 20,0 м;
- Одстојање ђубришта, осочне јаме и WC-а од бунара је минимално 20,0 м, 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.

Нови објекат се може градити на растојању мањем од дозвољеног уз претходно прибављену сагласност власника односно корисника суседне парцеле. У том случају, на калканском зиду новог објекта забрањени су било какви наспрамни отвори.

На калканском зиду новог објекта у низу односно новог једнострано узиданог објекта према суседном постојећем објекту на граници прцеле, а који има изграђен светларник, обавезна је изградња светларника исте величине и симетричног постојећем светларнику. У светларнику објеката у низу или двојних објеката дозвољени су наспрамни отвори помоћних просторија и степеништа.

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.

У случајевима кад се на суседној парцели налази већ изграђени стамбени објекат тада се обавезно задржава одстојање од 15,0m од међе и 10,0 m зеленог заштитног појаса.

У случајевима где је урбанистичким планом простор одређен као радна зона тим планом се утврђују и прописују потребна одстојања.

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.

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

- 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.

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

- **Термичка заштита:** у складу са одредбама Правилника о енергетској ефикасности („Сл. гласник РС“ број 61/11) предвидети одговарајућу термичку заштиту објекта.

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

Ограђивање - Грађевинске парцеле могу се ограђиватизиданом 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 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 оgrade буду на земљишту власника оgrade. 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 оgrade буду на земљишту власника оgrade. 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 оgrade не може бити већа од висине спољне оgrade.

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

Табела – компатибилност намена

Паркирање и гаражирање возила је обавезно у оквиру сопствене грађевинске парцеле, изван површине јавног пута у односу: једно паркинг место (пм)/једна стамбена јединица, код породичног становања.

ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

Водовод и канализација се морају трасирати тако :

- да не угрожавају постојеће и планиране објекте, као и планиране намене коришћења земљишта
- да се подземни простор и грађевинско земљиште рационално користе,
- да се поштују прописи који се односе на друге инфраструктуре,
- да се води рачуна о геолошким особинама тла и подземним водама.

Водоводни системи

- Спојеве прикључака објеката врши искључиво орган јавног водовода, а осталу инсталацију у објекту може изводити само овлашћено лице или овлашћено предузеће.
- Органи водовода имају право да контролишу исправност инсталације уз законску одговорност корисника.
- На главном споју не смеју се чинити никакве измене без накнадног одобрења, нити се смеју убацивати нови прикључци испред водомера.
- Цеви не смеју бити узидане у зидну масу, већ увек са слободним пролазом.
- Уличне водове и прикључне делове водовода до уличне цеви, заштитити од дејства евентуалних лутајућих струја одговарајућим заштитним средствима.
- Све водоводе до којих може допрети дејство мраза заштитити термичком изолацијом.
- Притисак у кућној мрежи не би требало да буде већи од 5 бара у интересу трајности инсталације. Код већих притисака извршити смањење притиска помоћу редуцир-вентила.

- Рачунска брзина кретања воде у цевима узима се око $1\div 1,5$ m/s а највише 2 m/s, да би се ублажили шумови, водени удари, кавитациони утицаји и отпори у цевима.
- Слободан натпритисак треба да буде најмање 5m воденог стуба изнад највишег течећег места.
- Прикључак од уличне цеви до водомерног склоништа пројектовати искључиво у правој линији, управно на уличну цев.
- Водомер поставити у водомерно склониште (шахт) на 1,5 m од регулационе линије, односно у посебан метални орман-нишу (ако је водомер у објекту), који је смештен са унутрашње стране на предњем зиду до улице. Димензије водомерног склоништа за најмањи водомер (3/4") су 1m x 1,2m x 1,7 m. Водомер се поставља на мин. 0,3 m од дна шахта. Димензије водомерног склоништа за два или више водомера, зависе управо од броја и димензија (пречника) водомера. Уколико се у објекту налази више врста потрошача (локали, склоништа, топлотна подстаница и др.). Предвидети посебне главне водомере за сваког потрошача посебно. Зграде са више станова пројектно тако решавати да сваки стан има свој водомер, а да зграда има заједнички контролни водомер, како би се могли контролисати биланси потрошње.
- Шахтове (окна) за водомере треба градити од материјала који су за локалне прилике најекономичнији (опека, бетон, бетонски блокови).
- Уколико радни притисак према хидрауличком прорачуну не може да подмири потребе виших делова објекта, обавезно пројектовати постојење за повећање притиска.

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 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 $1,25\div 2,0$ m. а однос ширине према дужини да се креће од 1:2 до 1:4. За мање септичке јаме препоручује се септичка јама са 2 коморе с тим да прва комора износи $\frac{2}{3}$ укупне запремине. Веће септичке јаме се могу градити са више комора ($3\div 4$), од којих прва захвата око $\frac{1}{2}$ укупне запремине. Минимална запремина прве коморе треба да буде не мања од 2 m^3 .
 - (ђ) Септичке јаме треба да одговарају следећим условима:

- Улив и излив, у септичкој јами ширине до 1,25 m, могу се изграђивати са цевима или у виду вертикалних преграда. Код улива и излива са фазонским комадом у виду Т-рачве, треба доњи део рачве да буде уроњен испод површине течности око 45 cm, а горњи део да око 20 cm надвисује горњу површину масне коре.

- Кота дна уливне цеви не сме бити испод нивоа течности у јами нити више од 5 cm изнад нивоа.
- Брзина дотока испред јаме не сме бити већа од 1,0 m/s.
- За јаме ширине веће од 1,25 m улив и излив може бити уређен са два или више фазонских комада у виду Т-рачви које морају бити одозго приступачне.

- Септичке јаме које се налазе у близини објекта морају по правилу бити покривене бетонском плочом, док се оне које су удаљене од објекта могу изводити са лакшом покривком, али морају да буду ограђене да буду безбедне и за мање животиње.
- Покривене септичке јаме треба да имају вентилацију за одвођење гасова, који могу бити експлозивни и опасни по окружење.

- Пражњење септичких јама се обавља по потреби, али се не сме дозволити препуњавање и изливање у окружења. Код насеља која имају водовод, а не и канализацију, општина може донети одлуку да се пражњење септичких јама обавља по аутоматизму, без позива власника, посебно у случајевима уколико домаћинства не поштују дисциплину уредног пражњења. При томе увек треба остављати мање количине садржине у циљу бржег сазревања новог наталоженог муља (мах. 20%). Материјал извађен из јаме мањих постројења одвози се цистернама до ППОВ (када буде изграђено), односно, на лагуне или поља за сушење муља.
- Количина воде коју треба узети у обзир при одређивању капацитета септичких јама прорачунава се с обзиром на број становника или број и врсту санитарних уређаја односно изливних места. Минимална количина воде за поједина домаћинства која имају водовод, а нису прикључени на канализацију за отпадне воде треба да износи 150 L/становнику на дан.

(е) Гранично ревизионо окно извести 1,5 m унутар регулационе линије и у истом извршити каскадирање (висинска разлика чија је минимална вредност 0,6 m, а максимална 3 m). Прикључак од ревизионог силаза па до канализационе мреже извести падом од 2% до 6% управно на улични канал искључиво у правој линији без хоризонталних и вертикалних ломова.

(ж) Ревизиона окна морају се још изградити на местима:

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

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

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

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

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

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

4. Услови ИЗГРАДЊЕ објеката и уређења парцеле :

4.1 Подаци о планираном објекту

Радови који се врше : нова градња

Намена објеката : стамбени објекат пољопривредног домаћинства

Садржај планираног објекта:

ТЕХНИЧКИ ОПИС ИДР-а

Општи опис

Предметна катастарска парцела је 762 КО Речице и налази се изван градског урбанистичког подручја Пожеге. Катастарска парцела 762 КО Речице је по врсти земљишта пољопривредно земљиште, њива пете класе, површине 1500,00м². На предметној катастарској парцели нема изграђених објеката. Предмет пројекта је формирање пољопривредног домаћинства тако што је предвиђена нова градња стамбеног објекта пољопривредног домаћинства бруто изграђене површине 91,58м², нето корисне површине 73,91м², спратности Пр, висине 5,80м.

Тип објекта : слободностојећи

Укупна површина кат.парцеле : 1500 м²

Спратност (планираног објекта) : Пр+0

Габарити објекта према ИДР-у 10,20 м x 9,20м,(макс. 10,80 м x 11,80м)

Укупна БРГП предметног објекта надземно: 91,58 м²

Укупна БРУТО изграђена површина: 91,58 м²

Укупна НЕТО површина планираног објекта: 73,91 м²

БРУТО површина приземља: 91,58 м²

НЕТО површина приземља: 73,91 м²

Површина земљишта под планираним објектом: 91,18 м²

Висина објекта : 5,80 м

Апсолутна висинска кота: 472,20 мнв

Спратна висина: 2,80 м

Број станова: 1

Планирани број паркинг места : 1

Планирани индекс заузетости : 6,21%

Планирани индекс изграђености :0,06

Проценат зелених површина: 79,54 %

Позиција објекта : Према приложеном ИДР-у

Нагиб кровне равни : 30°

Врста кровног покривача : цреп

Материјализација фасаде: демит фасада

Позиције објекта : Према приложеном графичком прилогу / Идејном решењу (број тех.документације 040-034/2024 од децембра 2024. године,Ужице, урађеном од стране, Марко Неговановић пр „НЕГОВАНОВИЋ СТУДИО“ [REDACTED] главног пројектанта, Марка Неговановића, маст.инж.арх., број лиценце:321 A187 23) приложено уз захтев за издавање Локацијских услова.

Позиција септичке јаме : Према правилима за изградњу, Септичку јаму поставити, мин. 2m од ограде комплекса; мин. 5m од објекта; мин. 10m од регулационе линије; и мин. 20m од бунара

Стабилност објекта : објекат пројектовати за осми степен сеизмичности по МКС

4.2 Урбанистички показатељи

Планирани индекс заузетости : 6,21%

Планирани индекс изграђености :0,06

Проценат зелених површина: 79,54 %

Планирани број паркинг места : 1

4.3 УСЛОВИ ЗА ФОРМИРАЊЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ:

За изградњу предметног објекта и формирање грађевинске парцеле, извршити промену намене пољопривредног земљишта у грађевинско, за минималну површину грађевинске парцеле за изградњу објекта овог типа која износи 300 м².

Уз захтев за издавање Грађевинске дозволе за планирану изградњу, потребно је поднети доказ да је плаћена накнада за промену намене земљишта из пољопривредног у грађевинско земљиште, ако се ради о земљишту за које је прописано плаћање ове накнаде пре издавања.

Предметна кат.парцела, на западној страни, има директан приступ јавној саобраћајној површини - локални општински пут (кат.парцела број 1659 КО Речице- објекат изграђен пре доношења прописа о изградњи објекта) као и на источној страни,кат.парцели број 768/1 КО Речице-некатегорисан пут (објекат изграђен пре доношења прописа о изградњи објекта)

Заштитни појас је површина земљишта уз земљишни појас, на спољну страну, чија ширина зависи од категорије пута а за општинске путеве, износи **5 м**.

4.4 Услови уређења парцеле

Зеленило: 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. Према приложеном ИДР-у, због непостојања кишне канализације, олуци се слободно изливају на терен, с тим што је на месту олучних вертикала потребно формирати риголе у одговарајућим ширинама.

Ограђивање: Грађевинске парцеле могу се ограђивати зиданом оградом до висине од 0,90 m (рачунајући од коте тротоара) или транспарентном оградом до висине од 1,40 m. Парцеле чија је 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 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 оgrade буду на земљишту власника оgrade. 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 оgrade буду на земљишту власника оgrade. 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 оgrade не може бити већа од висине спољне оgrade.

Ограђивање парцеле извести у складу са правилима ограђивања парцеле.

Услови за приступ парцели: Према Идејном решењу (број тех.документације 040-034/2024 од децембра 2024. године, Ужице, урађеном од стране, Марко Неговановић пр „НЕГОВАНОВИЋ СТУДИО“ [REDACTED] главног пројектанта, Марка Неговановића, маст.инж.арх., број лиценце:321 A187 23), предметна кат.парцела, на западној страни, има директан приступ јавној саобраћајној површини - локални општински пут (кат.парцела број 1659 КО Речице- објекат изграђен пре доношења прописа о изградњи објекта) као и на источној страни, кат.парцели број 768/1 КО Речице-некатегорисан пут (објекат изграђен пре доношења прописа о изградњи објекта).

5. УСЛОВИ ИЗГРАДЊЕ ОБЈЕКТА :

Објекти који се уклањају са грађевинске парцеле:

Није предвиђено.

Према приложеном катастарско-топографском плану, кат.парцела број 762 КО Речице, урађен од стране Адама Ђоковића, ПР Агенција за геодетске послове „ГЕО ГРИД ИНГ“ Пужега, који оверава, Небојша Ђедовић, стр.инж.геодезије, геодетска лиценца другог реда, 02 0888 23 од 10.01. 2025.год.н на предметној локацији нема уцртаних објеката.

Етапност градње :

Није предвиђена.

Обезбеђење суседних и комуналних објеката и земљишта :

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.

Подаци о потреби спровођења процедуре процене утицаја на животну средину

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

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.

На основу критеријума 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, тако да за предметну изградњу није потребно покретати поступак доношења одлуке о потреби израде студије процене утицаја на животну средину;

ОБАВЕЗА ЈЕ инвеститора да примени важеће техничке нормативе и стандарде прописане за изградњу, коришћење и одржавање ове врсте објеката, сигурносну и другу опрему, у складу са важећим техничким нормативима и стандардима, односно прописима којима се уређује изградња и коришћење ове врсте објеката као и да се истих придржава у току пословне експлоатације као и одговарајућих мера заштите и услова које су утврдили други овлашћени органи и организације.

Санитарна заштита :

Према Техничким условима за пројектовање и прикључење на водоводну и канализациону мрежу, издатих од ЈКП „НАШ ДОМ“ ПОЖЕГА, заведених под бројем 3240/1 од 22.04.2025. године, се наводи да за поменути локацију постоје услови за прикључак на водоводну мрежу. Прикључак се може извести на постојећу водоводну цев пречника 40 мм која се налази на удаљена око 150 метара од наведене парцеле, а на потезу ка школи, на парцелама 744/1и 745/1 КО Речице. Објекат се не може прикључити на канализациону мрежу, јер иста није ни изграђена у том делу насеља. Одвођење отпадних вода решити изградњом септичке јаме.

Одлагање отпада

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 вишепородичне и пословне објекте, а у складу са прописима за објекте одређене намене.

За смештај контејнера потребно је осигурати посебан простор ограђен зеленилом. Одлагање других врста отпада потребно је уредити у складу са законским прописима, зависно од врсте отпада. У зависности од врсте производње, односно врсте и карактера отпада, отпадни производни продукти се одлажу на прописану локацију и на прописани начин, у складу са врстом отпада.

6. УСЛОВИ ИМАЛАЦА ЈАВНИХ ОВЛАШЋЕЊА

УСЛОВИ СНАБДЕВАЊА ЕЛЕКТРИЧНОМ ЕНЕРГИЈОМ :

Прикључење на електроенергетску мрежу пројектовати и извести у свему према Условима за пројектовање и прикључење на кат. парцели број **762 КО Речице**, издатих од „ЕПС Дистрибуција“ д.о.о Београд, Огранак Електродистрибуција Ужице под бројем 2561200-D-09.18.-155393/2-25 од 17.04.2025.год.

Инвеститор је дужан да испуни обавезе и додатне услове који су наведени у предметним условима електродистрибуције. Уз услове за пројектовање достављен је и Уговор о пружању услуге за прикључење на дистрибутивни систем електричне енергије број 2561200-D-09.18.-155393/2-25-УГП од 17.04.2025.год., са пратећим упутством за попуњавање, оверу и плаћање по Уговору.

Инвеститор је у обавези да попуни недостајуће информације у Уговору, својеручно потпише, скенира и овери квалификованим електронским сертификатом и кроз пријаву радова у обједињеној процедури достави потписани Уговор надлежном органу.

САОБРАЋАЈНИ ПРИКЉУЧАК :

Планиране радове извести у складу са добијеним Техничким условима за пројектовање и прикључење бр.10-341/25 од 11.04.2025год., издатим од стране ЈП“Развојна агенција Пожега“.

УСЛОВИ СНАБДЕВАЊА ВОДОМ :

Планиране радове извести у складу са Техничким условима за пројектовање и прикључење 3240/1 од 22.04.2025. године, издатим од ЈКП „НАШ ДОМ“ Пожега, у којима се наводи да за поменути локацију постоје услови за прикључак на водоводну мрежу. Прикључак се може извести на постојећу водоводну цев пречника 40 мм која се налази на удаљена око 150 метара од наведене парцеле, а на потезу ка школи, на парцелама 744/1и 745/1 КО Речице.

УСЛОВИ ОДВОЂЕЊА ОТПАДНИХ ВОДА :

Према Техничким условима за пројектовање и прикључење, 3240/1 од 22.04.2025. године, издатим од ЈКП „НАШ ДОМ“ Пожега, под тачком 2. се наводи да на предметној локацији нема изграђене канализационе мреже и да је потребно одвођење отпадних вода решити изградњом септичке јаме.

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.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.

Уз захтев за издавање грађевинске дозволе, у потребној документацији, приказати техничке карактеристике септичке јаме, ради прибављања јединствене грађевинске дозволе за основни и помоћни објекат (септичка јама). Такође, могуће је, у посебном поступку, поднети захтев за прибављање Решења о одобрењу за извођење радова. 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.

С обзиром да се стамбени објекти у функцији пољопривредне производње, изван грађевинског подручја, могу градити само за властите потребе у функцији обављања пољопривредне делатности, уз захтев за издавање грађевинске дозволе, потребно је доставити Потврду о статусу у регистру пољопривредних газдинстава.

На основу члана 8ђ став 1 Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, број 72/2009, 81/2009-исправка, 64/2010 – одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 – одлука УС, 50/2013 – одлука УС, 98/2013 – одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019-др.закон, 9/202, 52/2021 и 62/2023), 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, грађевинску и употребну дозволу издаје, а пријаву радова потврђује у складу са актима и другим документима из члана 8б овог закона.

Сходно члану 8ђ. став 9 Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, број 72/2009, 81/2009-исправка, 64/2010 – одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 – одлука УС, 50/2013 – одлука УС, 98/2013 – одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019-др.закон, 9/2020, 52/2021 и 62/2023), у случају штете настале као последица примене техничке документације, на основу које је издата грађевинска дозвола, за коју се накнадно утврди да није у складу са прописима и правилима струке, за штету солидарно одговарају пројектант који је израдио и потписао техничку документацију, вршилац техничке контроле и инвеститор.

9. УСЛОВИ ЗАШТИТЕ ОД ЕЛЕМЕНТАРНИХ НЕПОГОДА :

Предметно насеље се налази у 8 (осмој) сеизмичкој зони. У циљу заштите од потреса предметни објекат мора бити безбедан од рушења, односно мора бити пројектован и изведен према категоризацији и одредбама Правилника о техничким нормативима за изградњу објеката високоградње у сеизмичким подручјима («Сл. лист СФРЈ» бр. 31/81, 49/82 и 29/83).

10. РОК ВАЖНОСТИ ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА

Локацијски услови важе 2 године од дана издавања или до истека важења Грађевинске дозволе издате у складу са тим условима, за катастарске парцеле за које је поднет

захтев.

11. ОБАВЕЗЕ ИНВЕСТИТОРА

За изградњу предметног објекта и формирање грађевинске парцеле, извршити промену намене пољопривредног земљишта у грађевинско, за минималну површину грађевинске парцеле за изградњу објекта овог типа која износи 300 м².

Уз захтев за издавање Грађевинске дозволе за планирану изградњу, потребно је поднети доказ да је плаћена накнада за промену намене земљишта из пољопривредног у грађевинско земљиште, ако се ради о земљишту за које је прописано плаћање ове накнаде пре издавања.

Према правилима за изградњу, Септичку јаму поставити, мин. 2m од оgrade комплекса; мин. 5m од објекта; мин. 10m од регулационе линије; и мин. 20m од бунара.

12. ДАЉЕ ПОДНОШЕЊЕ ЗАХТЕВА

Захтев за Грађевинску дозволу, предати у складу са Законом 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, 54/13-УС, 98/13-УС, 132/2014, 145/2014, 83/18, 31/2019, 37/19 – др. Закон, 9/20, 52/21 и 62/23) , Правилником о садржини, начину и поступку израде и начину вршења контроле техничке документације према класи и намени објекта („Сл. гласник РС“ бр. 96/23) и другим законским и подзаконским актима. Захтев предати у електронској форми, а све у складу са Правилником о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем («Сл.гл.РС» број 96/23) 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.

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 :

- Графички прилог – извод из ИДР-а

- Сви наведени технички услови у целости и истовесној и идентичној садржини.

- Идејно решење (број тех.документације 040-034/2024 од децембра 2024. године, Ужице, урађеном од стране, Марко Неговановић пр „НЕГОВАНОВИЋ СТУДИО“ [REDACTED], главног пројектанта, Марка Неговановића, маст.инж.арх., број лиценце:321 A187 23),.

Графички прилог



легенда	
	предметни објекат
	граница катастарске парцеле
	зона дозвољене градње
762	број катастарске парцеле
	фактичко стање
	асфлатиране површине
	паркинг место
	туцаник
	зелене површине
	зеленило

ПО ОВЛАШЋЕЊУ НАЧЕЛНИКА ОУ ПОЖЕГА,

Решење број 002987398 2024 06706 000 000 000 001 04 01

од 02.12.2024.године

Бојана Андрић

