

РЕПУБЛИКА СРБИЈА

Општина Пожега

Општинска управа

Одељење за урбанизам, грађевинарство,

стамбено-комуналне послове и

заштиту животне средине

03 број 350 –631/2023

ROP-POZ-27124-LOC-1/2023

10.10.2023.год.



ПОЖЕГА

Одељење за урбанизам, грађевинарство, стамбено - комуналне послове и заштиту животне средине Општинске управе Пожега, решавајући по захтеву инвеститора Игора Бонцулића из Пожеге, [REDACTED], ЈМБГ [REDACTED], поднет преко пуномоћника Бојана Тешића из Београда, Општина Звездара, ул. [REDACTED], ЈМБГ [REDACTED], на основу члана 53а став 1 Закона о планирању и изградњи („Службени 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, 52/2021 и 62/2023), чл.10 Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем ("Сл. гласник РС", бр. 68/2019) и Плана генералне регулације Пожега (Службени лист општине Пожега бр.5/15, 7/16, 2/17, 4/18, 13/21, 15/21 - испр.грешке и 9/23), доноси

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

о немогућности изградње самоуслугне перерионице, спратности П+0, на кат. парцели бр.3207 КО Пожега, Општина Пожега

1. Подаци о катастарској парцели/локацији

1.1 Према подацима који су у оквиру овог поступка прибављени по службеној дужности са портала Републичког геодетског завода - јавни приступ, катастарска парцела бр.3207 КО Пожега (број листа непокретности 4669 КО Пожега), укупне површине 2240 м², према врсти земљишта води се земљиште у грађевинском подручју, док се по култури и класи води као њива 1. класе.

Имаоц права на предметној кат. парцели је Бонцулић (Томислав) Игор, својина приватна у уделу 1/1.

1.2 У оквиру процедуре прибављена је Копија катастарског плана бр. 952-04-145-20641/2023 од 05.10.2023.год. од стране РГЗ, СКН Пожега, ради провере КТП-а предатог уз захтев, због специфичности локације.

1.3 Према Копији катастарског плана водова број 956-307-22135/2023 од 06.09.2023.год. прибављеном од стране РГЗ, Сектор за катастар непокретности, Одељења за катастар водов Ужице, кат. парцелом бр.3207 КО Пожега, протежу се водови електроенергетске телекомуникационе мреже.

1.4 Уз захтев за издавање локацијских услова приложен је Катастарско-топографски план из 29.03.2023.год., израђен од стране : Биро за пружање геодетских услуга "ЈУГОПРОЈЕКТ" ил.Олге Грбића 5а, Косјерић, Марко Јанковић.

2. Подаци о класи и намени објекта

Према Правилнику о класификацији објеката („Службени гласник РС“ бр.22/15), планирани објекат, класификован је као Остале зграде, другде неклассификоване,

- Настрешнице на аутобуским станицама, јавни клозети, перионице итд.,
- класификациони број 127420,
- категорија Б – мање захтевни објекти,
- процентуалне заступљености 100%.

3. Анализа и оцена захтева

Предмет захтева је изградња самоуслугне перионице, спратности П+0, на кат. парцели бр.3207 КО Пожега, Општина Пожега. На предметној парцели нема изграђених објеката и предвиђа се насипање терена до коте +312 мнв. Новопланирани објекат је правилног облика, у максималним габаритима 8,00x22,20м и укупне површине основе приземља 141,20м². Пројектована висина слемена објекта надстрешнице је 5,80 м, а објекат је приземни, спратности П. Терен на коме је планирана изградња објекта у делу у коме се планира доградња је раван. Планира се насипање терена јер је тренутна кота терена испод коте приступне саобраћајнице.

У ИДР-у је наведено да се планира изградња самоуслугне перионице, спратности П+0, на кат. парцели бр.3207 КО Пожега, укупне површине 2240,00м². Сви урбанистички параметри (степен заузетости, индекс изграђености, проценат зелених површина и сл.) су изражени у односу на целокупни површину предметне кат. парцеле, њен облик и величину.

Увидом у Плана генералне регулације Пожеге («Службени лист општине Пожега» бр.5/15, 7/16, 2/17 , 14/18, 13/21, 15/21-исправка грешке и 9/23), утврђено је да су делови предметне кат. парцеле бр.3207 КО Пожега обухваћени планираном регулацијом јавне саобраћајне површине као и површином у оквиру железничког терминала.

4. Намена и правила грађења на основу планског документа

Кат. парцела број 3207 КО Пожега налази се у простору обухваћеним Планом генералне регулације Пожега («Службени лист Општине Пожега» бр.5/15, 7/16 и 2/17, 14/18, 13/21, 15/21-исправка и 9/2023).

Према плану намене површина :

- Кат. парцела бр.3207 КО Пожега протеже се кроз урбанистичке подцелине и то : **Ц 19.1 – Зона железнице, Ц 17 – Привреда и пословање**. Траса планиране сабирне улице дели је на два дела, док је источни део парцеле који формира неправилан троугао обухваћен заштитним појасом коридором државног пута - планирана нова деоница државног пута првог реда ИБ - 21 (деоница -Косјерић - Пожега).

ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА

Урбанистичка целина Ц17 обухвата простор између железничке станице, новопланиране обилазнице државног пута ИБ реда ИБ-21 деоница Пожега – Косјерић и насеља Зеленац, до петље „Ариљска рампа“ . Површина целине износи око 9.24 ха.

У затеченом стању, на овој локацији налазе се пословни објекти. Неопходно је постојеће комплексе уредити и употпунити неопходним садржајима. На неизграђеном земљишту реализовати нове комплексе.

ПРИВРЕДА И ПОСЛОВАЊЕ

Намена пословања подразумева услужне, комерцијалне, административне и занатске делатности. У оквиру подцелине није пожељно обављати интензивну производњу. Планиране су поједине локације са претежном наменом пословања, али је такође ова намена предвиђена као пратећа и допунска намена становању тако да се могу развијати у свим зонама становања.

Ова претежна намена развила се уз главне путне правце на територији Плана.

Урбанистичка целина Ц19 обухвата простор између новопланиране обилазнице државног пута ИБ реда ИБ-21 деоница Пожега – Косјерић и улице Висибабске која је раздваја од насеља Зеленац и Висибабба. Простор урбанистичке целине је у функцији железничког терминала.

Површина целине износи 17.93 ха.

Пешачки саобраћај између центра насеља и насеља приградског типа Зеленац и Висибабба био је отежан, до изградње пасареле на овој локацији.

Простор је подељен на **урбанистичке подцелине**, по претежним наменама, на следећи начин:

Железничка станица са пратећим објектима и инфраструктуром - Урбанистичка подцелина Ц19.1

Спортско-рекреативне површине - Урбанистичка подцелина Ц19.2

Железнички музеј - Урбанистичка подцелина Ц19.3

Урбанистичка целина Ц19	
урбанистичка подцелина Ц19.1	железнички терминал
урбанистичка подцелина Ц19.2	спортско-рекреативне површине
урбанистичка подцелина Ц19.3	култура

ДРУМСКИ САОБРАЋАЈ

• СПОЉНА МРЕЖА

Кроз Пожегу према *Уредби Владе Републике Србије о категоризацији државних путева (Сл.гласник РС бр. 105/13. и 119/13 и 93/2015)*, пролазе државни путеви ИБ-23 и ИБ-21. Пролаз ових путева кроз градско подручје регулисан је *Одлуком Скупштине Општине Пожега о безбедности и регулисању саобраћаја на путевима на територији Општине Пожега (Општински службени гласник бр. 08/2013.)*

Новом категоризацијом улица у саобраћајном решењу, било је неопходно извршити раздвајање градских улица од државних путева у градском језгру, који су били оптерећени великим бројем раскрсница, ивичном градњом и многобројним учесницима у саобраћају. Део државних путева у постојећем саобраћајном решењу пролази ивицом строгог центра града. Такође са све извеснијим плановима Републике Србије да се мрежа аутопутева заврши у скорој будућности, наметнуло се питање, како регулисати будући саобраћај, с обзиром да ће преко Пожеге, цео Златиборски округ бити повезан на поменуту мрежу.

Индивидуални улази у пословне и стамбене блокове су искључиво из градских улица.

Ради повезивања поменутих путева између улазне и излазне тачке у градском подручју, предвиђено је следеће:

- За државни пут ИБ-23, постојећа, изграђена саобраћајница – Обилазница Пожеге на правцу Ужице - Чачак, од км 120+427 до км 123+402,
- За државни пут ИБ-21, предвиђена је изградња нове саобраћајнице – Обилазница Пожеге на правцу Пожега - Косјерић.

- За другу деоницу државног пута Б-21, деоница, такође је предвиђена изградња нове саобраћајнице на правцу Пожега - Ивањица, у новом коридору од км 209+701 до км 211+795, као најкраћа и најбржа веза Златиборског округа са Аутопутом А2 и као саобраћајница која ће бити ослобођена од индивидуалних прилаза на државни пут.

Након изградње предвиђених деоница које треба да преузму функцију државног пута, по предвиђеној законској процедури, потребно је покренути поступак којим ће се извршити укидање, односно проглашење одређених деоница за државни пут првог реда.

Што се тиче прикључака на постојеће и предвиђене државне саобраћајнице, заузет је став да се број прикључака сведе на најмању могућу меру и предвиде прикључци који морају задовољавати све услове у складу са важећим прописима.

СЕКУНДАРНА УНУТРАШЊА САОБРАЋАЈНА МРЕЖА

Секундарну градску мрежу чине улице које су подељене у два ранга и то:

- сабирне улице,
- приступне улице.

Секундарна градска мрежа осим функције приступа сваком објекту и свакој локацији има и функцију прикупљања саобраћаја из одређених урбаних зона и његову дистрибуцију до примарне градске мреже. Својим параметрима мора да омогући кретање учесника у саобраћају (возила, пешака, бициклиста и др.), максимално безбедно, али без кретања великим брзинама и великом пропусном моћи. Такође у састав ове мреже улазе и површине са посебним режимом кретања, као и површине за приступ разним објектима са комбинованим саобраћајем (мисли се на приступне саобраћајнице са недовољном ширином коловоза, без постојања тротоара и сл.).

Сабирне улице представљају саобраћајнице по рангу између приступних улица и градских саобраћајница које имају за циљ сакупљање саобраћаја из градских зона и дистрибуцију ка вишем рангу као и дистрибуцију саобраћаја у обрнутом смеру. Својим геометријским карактеристикама су конформније у односу на приступне саобраћајнице.

Координате темена за обележавање саобраћајница

459 7422151.06 4856037.54 ка >>> **T9** 7421980.87 4856088.38

T198 7422144.30 4856009.50

T199 7422187.00 4855862.30

T8 7422175.64 4856030.20

T9 7421980.87 4856088.38

25 7422205.75 4856027.90 – тачка за обележавање саобраћајнице

- **ЖЕЛЕЗНИЧКИ САОБРАЋАЈ**

ЖЕЛЕЗНИЧКА МРЕЖА

Као и за друмски саобраћај Пожешка котлина има повољне услове за изградњу железничких коридора.

На западној страни града налази се врло значајан железнички коридор – Магистрална пруга Београд – Бар, а на јужној страни такође железничка пруга – деоница Пожега – Чачак. Такође у насељу Татојевица налази се и веома значајан објекат – тзв. Триангла, којим су ове две пруге повезане тако да возови из правца Чачка ка Ужицу и обратно, могу саобраћати без уласка у станицу Пожега.

Железничка станица Пожега, има велику улогу на ова два правца с обзиром да се из ње управља саобраћајем на овим пругама од Ресника до Врбнице и од Пожеге до Чачка из центра за телекоманду.

Пруга Београд – Бар се задржава као једноколосечна, а постоје просторне могућности за проширење капацитета Железничке станице Пожега.

ЖЕЛЕЗНИЧКА СТАНИЦА

Железничка станица се налази у улици Железничка, у западном делу градског подручја. Представља пролазну станицу на прузи Београд – Бар, из које се одвија путнички и теретни саобраћај.

Она је такође полазна станица на прузи Пожега – Сталаћ, тако да се у њој врши прелазак путника и преусмеравање робе. Станица је изведена са одређеним бројем колосека и пратећим простором, који је остављен за ширење станице у будућности.

Пешачка веза је са улице Железничка и даље преко моста на реци Скрапеж, што чини растојање од око 2 километра мерено од градског центра.

Хидротехничка инфраструктура

Водоводна мрежа

Концепт водоснабдевања градског подручја Пожеге у планском периоду заснива се и даље на коришћењу воде из регионалног система «Рзав», уз услов изградње акумулације «Сврачково» у регионалном систему водоснабдевања «Рзав». Допунски извор водоснабдевања биће стари водозахват у близини реке Скрапеж.

Магистрала цевовод којим се доводи рзавска вода пречника \varnothing 800мм и постојећи градски резервоар запремине 3000м³ задовољавају потребе, те се не планира њихова реконструкција и

проширење капацитета.

У оквиру дистрибутивног система планирана је изградња нове разводне мреже минималног пречника 160мм у свим новопланираним улицама, замена старих азбест-цементних цеви, као и реконструкција појединих деоница водоводне мреже у смислу повећања пречника. Један од приоритета је реализација цевовода пречника 300мм као ободног прстена око центра Пожеге, т.ј. завршетак изградње недостајућег дела од старог вртића «Бамби» до нове цркве ради обезбеђења што ефикаснијег снабдевања водом. Траса овог цевода планирана је кроз следеће улице: Југ Богданову, Немањину, Хиландарску, Војводе Степе, Књаза Милоша, Војводе Мишића и Светосавску.

Као алтернатива за обезбеђење водоснабдевања предвиђа се санација и **ревитализација старог изворишта поред реке Скрапеж** чије су резерве 70л/с које је искључено из употребе прикључењем градског подручја на Рзавски систем. Због ограниченог капацитета из Рзавског система (60-65 л/с за подручје Пожеге), што у летњем периоду није довољно, намеће се потреба активирања старог водоводног система. Старо извориште чини дренажна перфорирана бетонска цев пречника 800мм дужине 350м, са 7 приступних окана-бунара. Завршава се са сабирним бунаром и црпном станицом од које се цевоводом Ø 300 вода може дистрибуирати у градску водоводну мрежу. За црпну станицу је због дотрајалости, планирана реконструкција уз замену и осавремењавање агрегата и друге опреме. Такође, планира се замена дотрајале оgrade кроз постављање нове са приступном капијом и видео надзором.

Простор изворишта са десне стране реке Скрапеж није угрожен новоизграђеним објектима и потребно га је само безбедно оградити, док је простор изворишта са леве стране Скрапежа, где је сабирни бунар и црпна станица, смањен новоизграђеном црквом, као и угрожен расадницима. Простор који је заузела црква треба изузети из простора који припада изворишту и заштити оградом, као и цело извориште. Расаднике који су у кругу изворишта обавезно изместити и простор очистити. Радове унутар простора цркве и паркинга, иако нема утицаја на квалитет вода, треба контролисати да не дође до нежељених инцидентних загађења.

У складу са *Законом о водама ("Сл. гласник РС", бр. 30/2010, 93/2012, 101/2016, 95/2018 и 95/2018 - др. закон)* и *Правилником о начину одређивања и одржавања зона санитарне заштите изворишта водоснабдевања (Сл. Гласник РС 92/2008)* урађен је *Елаборат о зонама санитарне заштите изворишта Скрапеж*, којим су одређене површине и просторно пружање зона санитарне заштите на следећи начин:

○ ***Зона непосредне санитарне заштите (зона I)***

Ова зона обухвата саме водозахватне објекте и њихову непосредну околину. Сходно члану 8. *Правилника о начину одређивања и одржавања зона санитарне заштите изворишта водоснабдевања (Сл. гласник РС 92/08)*, у случају када у простору зоне I не борави стално запослено лице, ова зона не сме бити мања од 3 m у свим правцима од самог бунара.

○ ***Ужа зона санитарне заштите (зона II)***

Ужа зона санитарне заштите изворишта Скрапеж одређена је на бази члана 9. *Правилника о начину одређивања и одржавања зона санитарне заштите изворишта водоснабдевања (Сл. гласник РС 92/08)*. На основу наведеног члана, ужа зона санитарне заштите код изворишта овог типа "обухвата простор са ког вода дотиче до водозахватног објекта за најмање 50 дана".

○ ***Шира зона санитарне заштите (зона III)***

Шира зона санитарне заштите изворишта Скрапеж одређена је на бази члана 15. *Правилника о начину одређивања и одржавања зона санитарне заштите изворишта водоснабдевања (Сл.*

гласник РС 92/08). На основу наведеног члана, ужа зона санитарне заштите код изворишта овог типа "обухвата простор са ког вода дотиче до водозахватног објекта за најмање 200 дана".

Појас заштите око главних цевовода износи са сваке стране најмање 2,5м, а за магистрални Рзавски цевовод је мин. 5,0м обострано од ивице цеви. У појасу заштите није дозвољена изградња објеката, постављање уређаја и вршење радњи које на било који начин могу загадити воду, или угрозити стабилност цевовода.

Санационе, ликвидационе и превентивне мере, одржавање и обележавање шире и уже зоне санитарне заштите (зоне III и зоне II) (Извод из Елабората о зонама санитарне заштите изворишта Скрапеж у Пожеги)

У оквиру издвојених шире и уже зоне санитарне заштите нису идентификована активна жаришта која би, у овом тренутку, могла озбиљније угрозити експлоатацију са изворишта Скрапеж, што показују и . Због тога није потребно пописивати неке хитне санационе и ликвидационе мере, али се морају прописати одређене превентивне мере, како би се обезбедило да у будућности не дође до погоршања ситуације у овом погледу.

Превентивне мере у широј и ужој зони санитарне заштите су следеће:

➤ Није дозвољена изградња истражно-експлоатационих бунара којим би се алувијалне наслага Скрапежа, јер би у том случају дошло до угрожавања експлоатације подземних вода на изворишту Скрапеж.

➤ Није дозвољена изградња било каквих истражних бушотина, раскопа терена, истражно-експлоатационих бунара или експлоатационих бунара, без претходно припремљене пројектне документације са јасно назначеним циљем израде објеката, њиховој намени и дубини. Уколико и дође до

реализације неког таквог водозавата неопходно је организовати стручни хидрогеолошки надзор ради контроле и верификације свега оног што ће на терену бити урађено; спровођење ове мере је важно јер ће се у сваком тренутку имати увид о свим истражним или експлоатационим водозахватним објектима у оквиру друге и треће зоне санитарне заштите, што је веома важно, јер они неправилном употребом или из неких других разлога (пропадање конструкције и др.) могу постати потенцијална жаришта загађења.

➤ Канализација, односно све отпадне воде у оквиру издвојених уже и шире зоне санитарне заштите морају бити под строгом контролом, односно морају бити одведене изван простора издвојених зона санитарне заштите.

➤ С обзиром да зоне обухватају део локалних путева и део пруге, сав транспорт потенцијално опасних материја се мора одвијати под надзором и уз поштовање свих законских прописа, нарочито ако се има у виду инцидент који се већ десио у непосредној близини изворишта током 1983. године (што је описано у претходном тексту).

➤ С обзиром да се водоносни хоризонти налазе у оквиру алувијалних водносних хоризоната који залежу релативно близу површине терена, сви грађевински радови који се изводе у оквиру издвојених зона санитарне заштите и подразумевају раскопавање терена, морају бити извођена

под надзором стручних лица корисника изворишта (ЈКП „Наш дом“ Пожега) и ни на који начин не смеју угрозити подземне воде збијене издани у оквиру алувијалних наслага Скрапежа.

➤ Неопходно је успоставити строгу контролу испуштања отпадних вода или било каквих материја у реку Скрапеж, с обзиром да се прихрањивање издани врши директно из реке.

➤ У превентивне мере мора се укључити и надзор над сваким обликом пољопривредне производње у зонама санитарне заштите, односно потребно је надзирати употребу било каквих вештачких ђубрива јер иста веома лако могу доспети у подземне воде с обзиром на отвореност хидрогеолошке структуре.

Осим наведених мера, у широј и ужој зони санитарне заштите обавезно је и придржавање мера одржавања које су прописане члановима 27. и 28. Правилника о начину одређивања и одржавања зона санитарне заштите изворишта водоснабдевања (Сл. гласник РС бр. 92/08).

- **Телекомуникациона инфраструктура**

Картом под називом Карта телекомуникационе инфраструктуре из ПГР Пожега, приказан је на североисточном делу кат. парцеле бр. 3207 КО Пожега, постојећи стубни извод.

ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

Правила парцелације, препарцелације и исправке граница парцела

Општа правила парцелације су елементи за одређивање величине, облика и површине грађевинске парцеле која се формира.

Облик и површина грађевинске парцеле

Грађевинска парцела има облик правоугаоника или трапеза.

Грађевинска парцела (планирана и постојећа) има површину и облик који омогућавају изградњу објекта у складу са параметрима задатим планом, техничким нормативима и прописима за одређену врсту објекта.

Исправка граница суседних парцела

Исправка границе суседних катастарских парцела, спајање суседних катастарских парцела истог власника, као и спајање суседних парцела на којима је исто лице власник или дугорочни закупац на основу ранијих прописа, врши се на основу елабората геодетских радова.

Уколико је суседна катастарска парцела у јавној својини, сагласност за исправку границе даје надлежни правобранилац.

Приликом исправке граница суседних парцела мора се поштовати правило да катастарска парцела у јавној својини која се припаја суседној парцели не испуњава услове за посебну грађевинску парцелу, као и да је мање површине од парцеле којој се припаја.

Пројекат препарцелације и парцелације

На већем броју катастарских парцела може се образовати једна или више грађевинских парцела, на основу пројекта препарцелације, на начин и под условима утврђеним у планском документу.

На једној катастарској парцели може се образовати већи број грађевинских парцела, које се могу делити парцелацијом до минимума утврђеног применом правила о парцелацији или укрупнити препарцелацијом, а према планираној или постојећој изграђености, односно, планираној или постојећој намени грађевинске парцеле, на основу пројекта парцелације.

Свакој грађевинској парцели приликом парцелације обезбедити адекватан приступ са јавне саобраћајне површине који се може остварити и индиректним путем, који није површина јавне намене, а у складу са условима дефинисаним у текстуалном делу плана Услови за приступ на јавну саобраћајну мрежу.

ПОСЕБНИ УСЛОВИ ГРАЂЕЊА ЗА ОБЈЕКТЕ ВИШЕПОРОДИЧНОГ СТАНОВАЊА И ДРУГИХ САДРЖАЈА ПО УРБАНИСТИЧКИМ ПОДЦЕЛИНАМА

ПРИВРЕДА И ПОСЛОВАЊЕ

УРБАНИСТИЧКЕ (ПОД)ЦЕЛИНЕ	Ц17
Претежна намена :	привреда и пословање
Дозвољена намене :	постојеће становање са постепеном пренаменом функције становања у привредне и пословне делатности
	услужно-комерцијалне делатности, производно занатство,

		складишта, трговина на велико и мало, сервиси, спорт и рекреација, као и објекти пратеће саобраћајне и комуналне инфраструктуре и др.
Врста и намена објеката чија је изградња забрањена :		Забрањена је изградња свих објеката у којима се обављају делатности које могу да угрозе околне објекте и животну средину буком, вибрацијама, мирисима, гасовима, отпадним водама и другим штетним дејствима, као и објекти који се по архитектонском склопу не уклапају у окружење.
Тип изградње : (објекти на парцели могу бити)		Слободностојећи
Услови за парцелацију, препарцелацију и формирање грађевинске парцеле :	Минимална површина парцеле :	<p>Парцелу треба формирати у складу са потребама корисника уз задовољење параметара за однос изграђених површина, саобраћајно-манипулативних и зелених површина према укупној површини пословног комплекса.</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ 5 ари за пословање ▪ 12ари за производни комплекс
	Минимална ширина фронта парцеле :	12м
Максимални индекс заузетости :		<ul style="list-style-type: none"> • Под објектима и манипулативним површинама 80%
Положај објекта на парцели :		<p>Новопланирани објекти се постављају у оквиру дефинисаних грађевинских линија (графички прилог „КАРТА УРБАНИСТИЧКЕ РЕГУЛАЦИЈЕ“).</p> <p>Најмање дозвољено растојање основног габарита (без испада) новог објекта и линије суседне грађевинске парцеле је минимално 3,50м за формирање противпожарног једносмерног пута</p>
Спратност :		производни део : П (једна надземна етажа)приземље са технолошки потребном висином, евентуално П+1 (две надземне етаже)уколико то технолошки процес захтева
		административно-управни део: максимално По+П+2 (три надземне етаже)

	дозвољена је изградња подрумске или сутеренске етаже уколико не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе
Уређење зелене површине :	Минимално 20% површине грађевинске парцеле уредити зеленим површинама.
Архитектонско обликовање и материјализација :	Објекте градити од квалитетних, савремених материјала, са циљем постизања већег разреда у смислу енергетске ефикасности. У обликовном смислу објекте уклопити у постојећи амбијент. Кровови обавезно коси , максималног нагиба до 45°.
Услови за постојеће објекте :	Постојећи објекти могу се реконструисати, адаптирати и санирати у постојећим габаритима.
	Постојећи објекти могу бити дограђени уз поштовање планираних урбанистичких параметара.
	Постојеће објекте који се налазе у појасу регулације планираних саобраћајница уклонити приликом привођења земљишта планираној намени
	Постојећи објекти који делом задиру у планирану грађевинску линију, задржавају се уз услов да се доградња врши у складу са планираном грађевинском линијом.
Минимални степен комуналне опремљености:	- обезбеђен излаз на јавни пут - могућност прикључења на електроенергетску, телекомуникациону и мрежу водовода и канализације - решено одлагање комуналног и индустријског отпада
Остала правила :	Приликом пројектовања придржавати се важећих прописа и норматива за пројектовање ове врсте објеката и прописа за стабилност објеката.
	На постојећим изграђеним парцелама, које су мање од прописаних дозвољена је реконструкција, доградња или замене објеката до највећег дозвољеног степена заузетости.
	Могућа је промена намене из стамбене у пословну.
	Обавезно је спровођење поступка процене утицаја за пројекат /

Заштита животне средине :	објекат/ који је на листи пројеката за које је обавезна процена утицаја или ако надлежни орган одлучи за пројекат који је на листи пројеката за које се може захтевати процена утицаја на животну средину, на основу Уредбе Владе РС о утврђивању листа.
----------------------------------	--

Општа правила грађења

У графичком прилогу бр. 2 - **Карта планиране намене површина** дате су претежне намене, а као пратеће могу се јавити њима компатибилне намене. Међусобно компатибилне намене су становање, пословање, трговина, угоститељство, занатство и услуге, комунални и саобраћајни објекти у функцији становања, пословања или снабдевања горивом, јавне намене - здравство, дечија заштита, образовање, култура, затим верски објекти.

Пејзажно уређење, споменици, фонтане, мобилијар и урбана опрема компатибилни су са свим наменама и могу се без посебних услова реализовати на свим површинама.

Забрањена је изградња свих објеката у којима се обављају делатности које могу да угрозе околне објекте и животну средину буком, вибрацијама, гасовима, мирисима, отпадним водама, и другим штетним дејствима, као и објекти који се по архитектонско грађевинском склопу не уклапају у окружење.

На простору предвиђеном за заштитне појасеве не могу се градити објекти и вршити радови супротно разлогу због којег је појас успостављен.

Услови и начин обезбеђења простора за паркирање возила

Паркирање и гаражирање возила за потребе власника односно корисника објеката свих типова изградње, обезбеђује се на сопственој грађевинској парцели изван површине пута, изградњом паркинга или гаража уз услов који је дат за сваку намену посебно.

Потребан број паркинг и гаражних места се одређује по критеријуму:

- једно паркинг место по једној стамбеној јединици;
- једно паркинг место на 70 m² корисног простора банке, здравствене, пословне, образовне и административне установе;
- уколико је пословни простор мање површине, по једном објекту пословања обезбедити једно место за паркирање по једном пословном простору;
- једно паркинг место на 100 m² корисног простора трговине на мало;
- једно паркинг место на користан простор за 8 столица угоститељског објекта;
- хотелијерска установа: 1ПМ/2 - 10 кревета у зависности од категорије;
- производни, магацински и индустријски објекат: 1ПМ/на 200m² корисног простора и обавезно обезбедити простор за смештај теретних возила;
- једно паркинг место на користан простор за 30 гледалаца позоришта или биоскопа;
- једно паркинг место на користан простор за 40 гледалаца спортске хале;
- основне и средње школе: 1ПМ/по учионици или 1ПМ/на 10 запослених радника
- дечја установа: 2ПМ/по групи
- здравствене: 1ПМ/на сваког лекара или 1ПМ/на 5 запослених.

Паркинге за транспорта возила предвидети у оквиру парцеле.

Паркирање у радној зони се планира у оквиру припадајућих парцела

Положај објеката на парцели - хоризонтална регулација

Положај објекта на парцели дефинише се:

- грађевинском линијом у односу на регулациону линију,
- удаљеношћу у односу на границу суседне парцеле и објеката на њој,
- удаљеношћу у односу на друге објекте на парцели

Грађевинска линија је линија до које је дозвољена:

- изградња нових објеката
- доградња постојећих објекта

- Грађевинска линија може да се поклапа са регулационом линијом на грађевинској парцели или се налази на одређеном растојању које је дефинисано на графичком прилогу Карта урбанистичке регулације.

(Видети графички прилог „Карта урб. регулације“)

- За објекте који имају индиректну везу са јавним путем преко приватног пролаза грађевинска линија се утврђује у односу на границу приватног пролаза. Удаљеност од границе пролаза усклађује се претежном удаљеношћу грађевинске линије у тој урбанистичкој зони и не може износити мање од 3,0 м.
- За објекте у обухвату постојећих важећих или простора планираних за израду нових планова детаљне регулације, грађевинска линија дефинише се тим плановима.
- Уколико постојећи објекат делом излази испред планом дефинисане грађевинске линије, а уколико не омета јавну површину (регулациону линију), саобраћајну прегледност или суседа на планираној грађевинској линији, могуће га је реконструисати, адаптирати и санирати. Доградња је могућа само иза планом дефинисане грађевинске линије.
- За све објекте који залазе у планирану регулацију улица (регулациону линију) није дозвољена реконструкција или доградња већ само текуће одржавање, санација и адаптација и то до привођења земљишта намени. Тачне координате преломних тачака регулационе линије ће се успоставити на основу овереног топографско-катастарског плана, а кроз израду локацијских услова или кроз израду урбанистичко-техничких докумената за спровођење планских докумената.
- Подземна грађевинска линија може се утврдити и у појасу између регулационе и грађевинске линије, као и у унутрашњем дворишту изван габарита објекта, ако то не представља сметњу у функционисању објекта или инфраструктурне и саобраћајне мреже.

Типологија изградње објеката

Објекти могу бити грађени као:

- слободностојећи - објекат не додирује ни једну линију грађевинске парцеле
- у непрекинутом низу - објекат на парцели додирује обе бочне линије грађевинске парцеле;
- у прекинутом низу - објекат додирује само једну бочну линију грађевинске парцеле;

Висинска регулација

Висина објекта је растојање од нулте коте објекта до коте венца (највише тачке фасадног платна) и одређује се у односу на фасаду објекта постављеној према улици, односно приступној јавној саобраћајној површини.

Висина етажа се одређује према намени.

Објекти могу имати подрумске или сутеренске просторије (ако не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе) које се користе као помоћни простор, а у случају сутерена породичних стамбених објеката и као стамбени простор, под условом да има довољну висину за ову намену и улаз са нивоа терена.

Последња етажа може бити у форми спрата, поткровља или повученог спрата.

Поткровље је последња етажа која се у целини или делом налази унутар кровне конструкције са надзитком висине од 1,6м од коте последње етаже.

Повучени спрат је последња етажа повучена од предње и задње фасадне равни минимално 1,5м од венца објекта.

Кота приземља нових објеката

Кота приземља објеката одређује се у односу на коту нивелете јавног или приступног пута. Кота приземља објеката на равном терену не може бити нижа од коте нивелете јавног или приступног пута, односно треба да је у односу на коту нивелете јавног или приступног пута виша за минимално 0,15 м а највише 1,20 м.

Код објеката са подрумом или сутереном коту приземља усагласити тако да максимално 1/3 висине подрума буде изнад земље, док код сутерена треба омогућити да 1/2 површине бочних страна сутерена објекта буде ван терена како би се обезбедило правилно проветравање и осветљавање сутеренских просторија.

За објекте који имају индиректну везу са јавним путем преко приватног пролаза,

кота приземља утврђује се у односу на коту пролаза а у складу са горе наведеним параметрима.

Грађевински елементи објеката

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

1) излози локала - 0,30 м, по целој висини, када најмања ширина тротоара износи 3,00 м, а испод те ширине тротоара није дозвољена изградња испада излога локала у приземљу;

- 2) излози локала - 0,90 м по целој висини у пешачким зонама;
- 3) транспарентне браварске конзолне надстрешнице у зони приземне етаже - 2,00 м на целој ширини објекта са висином изнад 3,00 м;
- 4) платнене надстрешнице са масивном браварском конструкцијом - 1,00 м од спољне ивице тротоара на висини изнад 3,00 м, а у пешачким зонама према конкретним условима локације;
- 5) конзолне рекламе - 1,20 м на висини изнад 3,00 м.

Испади на објекту (еркери, дократи, балкони, улазне надстрешнице са и без стубова, надстрешнице и сл.) не могу прелазити грађевинску линију више од 1,60 м, односно регулациону линију више од 1,20 м и то на делу објекта вишем од 3,00 м.

Испади на објекту не смеју се градити на растојању мањем од 1,50 м од бочне границе парцеле претежно северне оријентације, односно, 2,50 м од бочне границе парцеле претежно јужне оријентације.

Отворене спољне степенице могу се постављати на предњи део објекта, ако је грађевинска линија најмање 3,00 м увучена у односу на регулациону линију и ако савлађују висину до 0,90 м.

Изузетно, отворене спољне степенице могу се постављати на предњи део објекта, ако је грађевинска линија на растојању мањем од 3,00 м од регулационе линије, када је ширина тротоара преко 3,00 м.

Степенице које савлађују висину преко 0,90 м, изнад површине терена, улазе у габарит објекта.

Степенице које се постављају на бочни или задњи део објекта не могу ометати пролаз и друге функције дворишта.

Грађевински елементи испод коте тротоара - подрумске етаже, када се грађевинска и регулациона линија не поклапају, могу прећи грађевинску линију и могу бити постављени на регулациону линију.

Грађевински елементи испод коте тротоара - подрумске етаже, када се грађевинска и регулациона линија поклапају, могу прећи грађевинску, односно регулациону линију (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада), ако тиме нису угрожене трасе и водови инфраструктуре, и то:

- 1) стопе темеља и подрумски зидови - 0,15 м до дубине од 2,60 м испод површине тротоара, а испод те дубине - 0,50 м;
- 2) шахтови подрумских просторија до нивоа коте тротоара - 1,00 м.

Стопе темеља не могу прелазити границу суседне парцеле, осим уз сагласност власника или корисника парцеле.

Ограђивање парцела по појединим зонама

- Грађевинске парцеле могу се оградавати зиданом или транспарентном оградом до висине 1,60 m.
- Парцеле чија је кота нивелете виша од 0,90 м од суседне, могу се оградавати транспарентном оградом до висине од 1,40 м која се може постављати на подзид чију висину ће одредити надлежни орган у поступку издавања локацијске дозволе.
- Зидане и друге врсте ограда постављају се на регулациону линију тако да ограда, стубови оградe и капије буду на грађевинској парцели која се оградајује.
- Зидана непрозирна ограда између парцела подиже се до висине 1,50 m уз сагласност суседа, тако да стубови оградe буду на земљишту власника оградe.
- Суседне грађевинске парцеле могу се оградавати живом зеленом оградом која се сади у осовини границе грађевинске парцеле или транспарентном оградом до висине од 1,60m, која се поставља према катастарском плану и операту, тако да стубови оградe буду на земљишту власника оградe.
- Врата и капије на уличној оградe не могу се отворати ван регулационе линије.
- У зонама вишепородичне и вишеспратне изградње, парцеле се по правилу не оградајују.
- Грађевинске парцеле на којима се налазе објекти који представљају непосредну опасност по живот људи, као и грађевинске парцеле специјалне намене, оградајују 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 сл.) могу се оградавати зиданом оградом висине до 2,20 m.

Одлагање отпада

Одлагање отпада врши се у одговарајућим просторијама у објекту за вишепородичне и пословне објекте, а у складу са прописима за објекте одређене намене.

Са парцела на којима је планирана изградња или су изграђени пословни и производни објекти потребно је предвидети и уредити место за одлагање комуналног отпада. За смештај контејнера потребно је осигурати посебан простор оградаћен 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.

Третман изграђених објеката

За изграђене објекте чија међусобна удаљеност износи мање од 3,0 м, у случају реконструкције и доградње, не могу се на суседним странама предвиђати насрамни отвори стамбених просторија.

Третирање терена

При уређењу грађевинске парцеле потребно је очувати природну конфигурацију терена. Терен у нагибу се уређује каскадно, или оставља у природном, затеченом нагибу.

Напомена: За остале услове користити Правилник о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу („Сл.гласник РС“, бр.22/15).

Услови и нормативи за паркирање на површинама остале намене

Планирани објекти своје потребе за стационарањем возила решавају у оквиру своје грађевинске парцеле, било у гаражи у склопу самог објекта, као самосталан објекат или на слободном делу парцеле.

Број места за паркирање путничких возила одредити према нормативима:

-становање: 1ПМ/ на 1 стан

-пословање, администрација, услуга и сл.: 1ПМ на 70 м² корисног простора; односно 1ПМ по пословној јединици уколико је њена површина мања од 70м²

-трговина на мало: 1ПМ на 100 м² корисног простора

-угоститељство: 1ПМ на два стола са по четири столице, или 1ПМ/на један сто за угоститељски објекат 1.катогије

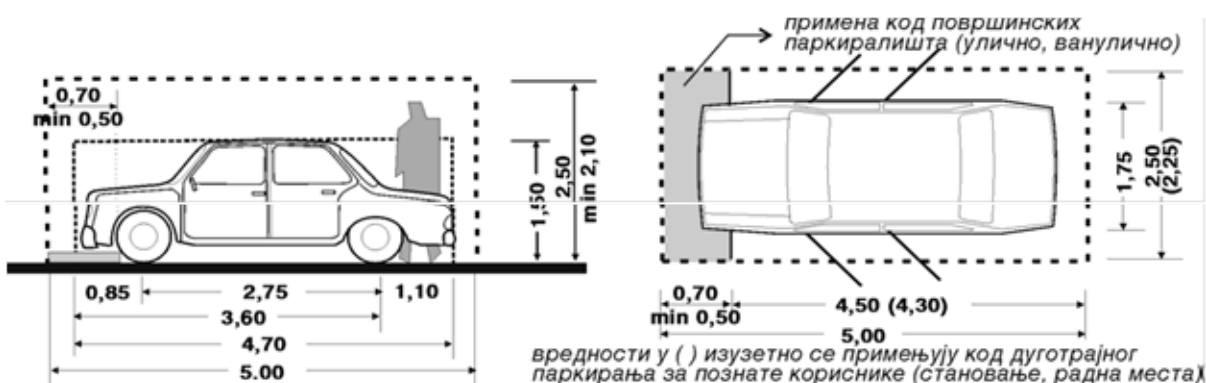
- хотелијерска установа: 1ПМ/на користан простор за 10 кревета или 1ПМ/на 3 лежаја за хотел 1.катогије

-производни, магацински и индустријски објекат: 1ПМ/на 200м² корисног простора и обавезно обезбедити простор за смештај теретних возила.

У оквиру комплекса где се планирају комерцијални садржаји (за чије потребе се користе и теретна возила) планирати и простор за смештај теретних возила. Места за смештај возила и простор за маневрисање возила приликом уласка/изласка на места за смештај возила, у зависности од угла паркирања, димензионисати према важећим нормативима.

Гараже објекта планирају се у или испод објекта у габариту, подземно изван габарита или надземно на грађевинској парцели.

Димензије просторног габарита (2,5x5,0/ ширина пролаза 5.5м, за управно и 2,3x6,0/ширина пролаза 3.5м за подужно паркирање) су полазни геометријски стандард у планирању и пројектовању паркиралишта за путничке аутомобиле. Кад су у питању гараже, ширина пролаза за управно паркирање износи 6м.



• УСЛОВИ ЗА ПРИСТУП НА ЈАВНУ САОБРАЋАЈНУ МРЕЖУ

Свака грађевинска парцела у простору обухваћеним овим плном, мора имати трајни – директни приступ на јавну саобраћајницу.

Приступни пут мора испуњавати минималне услове за несметано и безбедно коришћење и укључење учесника у саобраћај.

Сви прикључци морају испоштовати услове за прикључак које прописују важећи закони и стандарди и бити у складу са условима која прописују надлежна Јавна предузећа задужена за одржавање делова саобраћајне мреже. Ово се нарочито односи на прикључке на државне путеве за које услове прописује ЈП " ПУТЕВИ СРБИЈЕ ", Београд, а чији се услови достављају у прилогу овог текстуалног прилога.

Уколико се приступ остварује индиректним путем испоштовати следеће услове:

приступ парцелама у оквиру породичног становања

- веза са јавном саобраћајницом се остварује преко приступног пута оптималне дужине 50 метара и минималне ширине 3.50 метара,
- постојећи приступни пут може бити минималне ширине 3.00 метара,
- приступни пут који се користи за повезивање две до четири грађевинске парцеле са јавном саобраћајницом је минималне ширине 3,50 метара и оптималне дужине до 100 метара,
- приступни пут који се користи за повезивање више од четири грађевинске парцела са јавном саобраћајницом је минималне ширине 5,00 метара и оптималне дужине до 200 метара,
- ако се приступни пут користи за једну грађевинску парцелу, може се формирати и у оквиру те парцеле, а ако се користи за повезивање две или више грађевинских парцела са јавном саобраћајницом, формира се као посебна парцела.

приступ парцелама у оквиру вишепородичног становања

- унутар блокова пројектовати интерне колско-пешачке саобраћајнице за приступ интервентних возила, возила становника и пешачка кретања минималне ширине 5.00 метара. Уколико се ради о колско-пешачком приступу за више од 3 (три) грађевинске парцеле, тада је потребно да та ширина буде минимално 7.00 метара (5.50 м колска површина + 1.50 м пешачке стазе),
- уколико се колско - пешачке интерне саобраћајнице завршавају слепо, на крају их обавезно завршити са припадајућом окретницом.

приступ парцелама у оквиру зона рада

- приступ грађевинске парцеле јавној саобраћајној површини могуће је остварити преко приступног пута минималне ширине 7,50 m (2 x 3.00 м колска површина + 1 x 1.50 м пешачке стазе).

Приступни путеви који су реализовани на основу претходне планске документације са ширинама мањим од планом прописане и без просторних могућности за проширење, могу да се задрже у изведеним габаритима за приступ постојећем броју грађевинских парцела.

Колске прилазе на парцеле формирати са саобраћајница нижег ранга, преко ојачане конструкције тротоара и упуштених ивичњака како би пешачки саобраћај остао у континуитету.

За угаоне објекте колске прилазе планирати што даље од раскрснице, на најудаљенијем делу парцеле.

Постојеће приступе грађевинским парцелама који су остварени преко зелених површина у оквиру регулације саобраћајнице се задржавају.

Код пројектовања приступа (или приступне саобраћајнице на јавну саобраћајницу) за парцелу, тежити да се он оствари на једном месту (као један приступ). Два (или више) прикључака на јавну саобраћајницу могу се дозволити (уз сагласност управљача јавном саобраћајницом) у следећим случајевима :

- Када се парцела налази као угаона на раскрсници две или више саобраћајнице, тако да се приступи могу формирати на довољној удаљености од раскрснице, а да не угрожавају саобраћај на раскрсници или јавној саобраћајници.
- Када се ти прикључци налазе на различитим јавним саобраћајницама које додирује предметна парцела.
- Када је изградња објекта (из других специфичних разлога) на парцели условљена са више прикључака, а за то постоје просторни и саобраћајни услови на парцели и јавној саобраћајници.
- Када је међусобно растојање прикључака довољно велико.
- Када за то постоје оправдани разлози са становишта безбедности саобраћаја на јавној саобраћајници (као што је на пример формирање независних улаза и излаза са парцеле и слично).
- Када се парцела налази (граничи) до јавне саобраћајнице на којој се одвија колски саобраћај и када ранг те саобраћајнице није виши од ранга приступне улице (ПУ) дозвољава се могућност приступа паркинг местима (за путничке аутомобиле) која су намењена потребама објекта на парцели и која се налазе на парцели, са коловоза јавне саобраћајнице. Овако пројектована паркинг места не могу бити груписана у већем броју од 10 паркинг места у једној групи, на потребној удаљености од осталих садржаја у улици (пешачки прелази, саобраћајне сигнализације, аутобуска стајалишта и сл.), а растојање између групација не може бити мање од 10 m. Ближе услове за овакав приступ дефинисаће се условима носиоца јавних овлашћења за јавну саобраћајницу.

ПОСЕБНА ПРАВИЛА, УСЛОВИ И ОГРАНИЧЕЊА УРЕЂЕЊА ЈАВНИХ САОБРАЋАЈНИХ ПОВРШИНА

У регулацији улица није дозвољена изградња објеката, изузев оних који спадају у саобраћајне, комуналне објекте и урбану опрему (надстрешнице јавног превоза, споменици, рекламни панои, жардињере, корпе и сл.) и објеката и мреже јавне саобраћајне и комуналне инфраструктуре.

На саобраћајницама највишег ранга је обавезно постављање физичког разграничења између коловоза и бициклистичких стаза у циљу раздвајања немоторизованог кретања од осталог динамичког саобраћаја.

Одвод атмосферских вода са саобраћајних површина решавати гравитационо (пројектованим попречним и подужним падовима саобраћајница) и системом атмосферске канализације путем прихватања површинске воде у сливнике и друге уливне грађевине.

Одступање од принципа потпуне контроле приступа саобраћајницама примарне мреже, а нарочито онима ранга градске магистрале, дозвољено је за објекте као што су станице за снабдевање моторних возила горивом, мотелима и другим угоститељским објектима, сервисима за возила и слично и то као једносмерни прикључци (по систему улив-излив), као и у случајевима значајних просторних или других ограничења са веома високим процентом ивичне

изграђености, а без могућности прикључка појединих суседних парцела на секундарну путну мрежу.

За јавне саобраћајне површине дозвољава се могућност фазног пројектовања и изградње под условом да предметна фаза представља грађевинску и функционалну целину. Такође фазност се може остварити и изградњом дела планираног попречног профила, али тако да изграђени део може да се користи као јавна саобраћајница (функционална целина).

У оквирима постојеће и/или планиране регулације, даје се могућност пројектовања саобраћајница (или њених делова, као што су на пример раскрснице) тако да пројектовани делови представљају функционалну целину са остатком саобраћајнице (као на пример, по потреби могла би се раскрсница планом предвиђана као стандардна, пројектовати и као раскрсница са кружним током саобраћаја у колико таквим пројектом не излази из оквира регулације-постојеће и планиране).

Ситуационо решење јавних саобраћајница аналитички је одређено датим координатама карактеристичних тачака (осовине саобраћајнице, координатама темена и полупречницима кривина). Планом је прихватљиво да се израдом пројекта одступи од датих елемената (у циљу бољег уклапања у катастарско топографско стање на терену), али уз обавезу да се сви наведени садржаји попречног профила нађу унутар дефинисане регулације улице.

Нивелационо решење јавних саобраћајница дато је орјентационим апсолутним котама карактеристичних тачака. Израдом пројекта саобраћајнице (детаљнијом разрадом нивелације) на топографској подлози, дозвољава се одступање од датих кота, уз услов да се не смеју нарушити остали услови, као што су заштитне висине денивелисаних укрштања са осталом инфраструктуром (саобраћајницама) и уклапања укрсних места-раскрсница у нивоу са бочним саобраћајницама.

Посебни услови изградње објеката и инфраструктуре у заштитном и инфраструктурном појасу железничких пруга:

1. Могуће је планирати изградњу објекта али на растојању већем од 25м мерено управно на осу најближег колосека постојеће железничке пруге и ван границе земљишта чији је корисник „Инфраструктура железнице Србије“ а.д.
2. У заштитном пружном појасу, на удаљености 50м од осе најближег колосека постојеће железничке пруге, не могу се планирати објекти у којима се производе експлозивна средства или складиште експлозивни производи и други слични објекти.
3. Сви планирани објекти не смеју својом изградњом нити експлоатацијом угрозити безбедност одвијања железничког саобраћаја, као ни безбедност постојећих објеката јавне железничке инфраструктуре.
4. Уколико се планира реконструкција или изградња друмске саобраћајнице паралелно са пругом, исту је могуће планирати ван земљишта чији је корисник железница, али тако да размак између железничке пруге и пута буде толики да се између њих могу поставити сви уређаји и постројења потребни за обављање саобраћаја на прузи и путу, с тим да износи најмање 8м рачунајући од осовине најближег колосека предметне пруге до најближе тачке горњег строја пута. Уколико су и пруга и пут у насипу растојање између њихових ивица ножица насипа не сме бити мање од 1м, као ни мање од 2м од железничких подземних инсталација (каблова).
5. Приликом израде предметних Измена и допуна Плана генералне регулације, не планирати нове укрштаје друмских саобраћајница са постојећом железничком пругом у нивоу.
6. Укрштаје планираних саобраћајница са преднетном пругом планирати ван нивоа, изградњом друмског надвожњака или подвожњака. При планирању денивелисаног

укрштаја, сви елементи објекта-друмског надвожњака или подвожњака, морају бити усклађени са елементима железничке пруге на којој се објекат планира.

- Уколико се планира денивелисани укрштај пута и пруге изградњом друмског надвожњака услови су следећи:
 - Висина доње ивице конструкције надвожњака изнад железничке пруге износи најмање 7,30м (изузетно не мање од 6,8м) мерено од горње ивице ширине до доње ивице конструкције надвожњака.
 - Најближа ивица темеља стуба надвожњака мора бити на удаљености од минимум 6м мерено управно на осу колосека.
 - Простор између железничких колосека и стубова надвожњака предвидети искључиво за трасу железничких инсталација и сервисне друмске саобраћајнице за приступ пруги.
 - Техничким решењем будућег надвожњака обезбедити потпуну водонепропусност у свим временским приликама, а одводњавање објекта планирати тако да се површинска вода са надвожњака одводи ван трупа железничке пруге и ван железничких одводних канала, с обзиром да се они димензионишу само за одводњавање трупа пруге.
- Уколико се денивелисани укрштај пута и пруге планира изградњом друмског подвожњака, услови су следећи:
 - Подвожњак планирати тако да омогући пуни профил саобраћајнице. Висина од коте нивелете пута до коте доње ивице конструкције мора износити најмање 4,75м.
 - Подвожњак планирати као железнички мост и димензионисати га према шемама оптерећења дефинисаним Правилником о техничким условима и одржавању доњег строја железничких пруга („Службени гласник РС“ број 39/2016 и 74/2016)
 - Попречни пресек подвожњака усвојити у складу са слободним профилем за саобраћај тешких теретних и путничних возила. У попречном пресеку моста предвидети простор за смештај свих железничких инсталација.
- 7. Заштитни зелени појас могуће је планирати на растојању минимум од 10м од пружног појаса, односно 16м-18м од осе колосека.
- 8. Приликом уређења предметног простора забрањено је свако одлагање отпада, смећа као и изливање отпадних вода у инфраструктурном појасу. Не сме се садити високо дрвеће, постављати знакови, извори јаке светлости или било који предмети и справе које бојом, обликом и светлошћу смањују видљивост железничких сигнала или које могу довести у забуну раднике у вези значења сигналних знакова.
- 9. Одводњавање површинских вода са предметног простора мора бити контролисано и решено тако да се води на супротну страну од трупа постојеће железничке пруге.
- 10. У инфраструктурном појасу могу се постављати каблови, електрични водови ниског напона за осветљавање, телеграфске и телефонске ваздушне линије и водови, трамвајски и тролејбуски контактни водови и постројења, канализације и цевоводи и други водови и слични објекти и постројења на основу издате сагласности управљача инфраструктуре, која се издаје у форми решења.
- 11. Могуће је планирати паралелно вођење трасе комуналне инфраструктуре са трасом постојеће железничке пруге, али ван границе железничког земљишта.

Укрштај водовода, канализације, продуктовода и других цевовода са постојећом железничком пругом је могуће планирати под углом од 90°, а изузетно се може планирати под углом не мањим од 60°. Дубина укопавања испод железничке пруге мора износити минимум 1.80м, мерено од коте околног терена до горње ивице заштитне цеви инсталације. Заштитне цеви у укрштају са железничком пругом морају се поставити испод трупа пруге у континуитету испод колосека.

На основу Закона о планирању и изградњи (Службени гласник РС број 72/09, 81/09-исправка, 64/10-УС , 24/11 , 121/12, 42/13-УС , 50/12-УС, 98/13-УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19,

37/19, 9/20 И 52/21) “Инфраструктура железнице Србије“ а.д. као ималац јавних овлашћења, има обавезу утврђивања услова за изградњу објеката, односно издавање локацијских услова, грађевинске и употребне дозволе, услова за прикључење на инфраструктурну мрежу, као и за упис права својине на изграђеном објекту. У складу са тим, сви елементи за изградњу објекта, друмских саобраћајница као и за сваки продор комуналне инфраструктуре кроз труп железничке пруге (цевовод, гасовод оптички и електроенергетски каблови и друго) ће бити дефинисани у оквиру посебних техничких услова “Инфраструктура железнице Србије” а.д. кроз обједињену процедуру.

5. Усклађеност планиране изградње и уређења парцеле са планом

Идејно решење „Изградња самоуслугне перионице, спратности П+0, спратности П+0 на кат. парцели бр.3207 КО Пожега“, број техничке документације ИДР-367/2022, Пожега, из августа 2023. год., подносиоца захтева Игора Бонцулића из Пожеге, Трг слободе бр.2, ЈМБГ 0510980790043, поднет преко пуномоћника Бојана Тешића из Београда, Општина Звездара, ул. Станислава Сремчевића бр.15-17, ЈМБГ 0908983791818, који је и одговорни пројектант, број лиценце : 300 Ј54 110, није урађено у складу са правилима уређења и грађења прописаним Планом генералне регулације Пожега (Службени лист општине Пожега бр.5/15, 7/16, 2/17, 4/18, 13/21 и 15/21 - испр. грешке) и Законом о планирању и изградњи («Сл.гл.РС» број 72/09, 81/09-исправка, 64/10-УС, 24/11, 121/12, 42/13-УС, 50/13-УС, 98/13-УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19 – др. Закон, 9/20, 52/21 и 62/2023).

У ИДР-у наведено је да се планира изградња самоуслугне перионице, спратности П+0, на кат. парцели бр.3207 КО Пожега, укупне површине 2240,00м². Сви урбанистички параметри (степен заузетости, индекс изграђености, проценат зелених површина и сл.) су изражени у односу на целокупну површину предметне кат. парцеле, њен облик и величину.

Увидом у План генералне регулације Пожеге («Службени лист општине Пожега» бр.5/15, 7/16, 2/17, 14/18, 13/21, 15/21-исправка грешке и 9/23), утврђено је да су делови предметне кат. парцеле бр.3207 КО Пожега обухваћени планираном регулацијом јавне саобраћајне површине као и површином у оквиру железничког терминала. У регулацији улица није дозвољена изградња објеката, изузев оних који спадају у саобраћајне, комуналне објекте и урбану опрему (надстрешнице јавног превоза, споменици, рекламни панои, жардињере, корпе и сл.) и објеката и мреже јавне саобраћајне и комуналне инфраструктуре.

Предметна кат. парцела бр.3207 КО Пожега протеже се кроз две урбанистичке подцелине и то : Ц 19.1 – Зона железнице и Ц 17 – Привреда и пословање. Траса планиране сабирне улице дели је на два дела, док је источни део парцеле који формира неправилан троугао обухваћен заштитним појасом коридора државног пута - планирана нова деоница државног пута првог реда ІБ - 21 (деоница -Косјерић - Пожега). Делови кат. парцеле бр.3207 КО Пожега који се обухваћени планираном регулацијом саобраћајнице као и они који су обухваћени целином железничког терминала, не могу ући у површину која је потребна за изградњу и у односу на коју се одређују урбанистички параметри.

У складу са чланом 53а Закона о планирању и изградњи локацијски услови садрже све урбанистичке, техничке и друге услове и податке потребне за израду идејног пројекта, пројекта за грађевинску дозволу и пројекта за извођење, у складу са овим законом и издају се за катастарску парцелу која испуњава услове за грађевинску парцелу.

Стога, потребно је формирати нову грађевинску парцелу, у складу са вежећим планским документом, Планом генералне регулације Пожеге (Службени лист општине Пожега бр.5/15, 7/16, 2/17, 4/18, 13/21, 15/21 - испр. грешке и 9/23), а на основу чл.60 Закона о планирању и

изградњи. На једној катастарској парцели може се образовати већи број грађевинских парцела, које се могу делити парцелацијом до минимума утврђеног применом правила о парцелацији, а према планираној или постојећој изграђености, односно, планираној или постојећој намени грађевинске парцеле, на основу пројекта парцелације. Пројекат парцелације израђује овлашћено привредно друштво, односно друго правно лице или предузетник које је уписано у одговарајући регистар. Саставни део пројекта парцелације је и пројекат геодетског обележавања. Израдом пројекта парцелације руководи одговорни урбаниста архитектонске струке. Пројекат потврђује орган јединице локалне самоуправе надлежан за послове урбанизма, у року од 10 дана.

Урбанистичке параметре (степен заузетости, индекс изграђености, проценат зелених површина и сл.) исказати у односу на површину новоформиране грађевинске парцеле.

Такође, у захтеву је наведен погрешан класификациони број 124220, Гараже, Оставе за бицикле, категориј А-незахтевни објекти.

Према Правилнику о класификацији објеката („Службени гласник РС“ бр.22/15), планирани објекат, класификован је као Остале зграде, другде неклассификоване, Настрешнице на аутобуским станицама, јавни клозети, перионице итд., класификациони број 127420, категорија Б – мање захтевни објекти, процентуалне заступљености 100%.

Лист Ситуација као део графичке документације је непотпун, треба да садржи : ситуациони план са положајем објекта на локацији, приказаним габаритом, димензијама, карактеристичним висинским котама, изглед кровних равни, удаљености од суседних парцела и суседних објеката, паркинг места итд. Са нанетим регулационим и грађевинским линијама.

Имајући у виду горе наведено, нису испуњени услови за изградњу у складу са поднетим захтевом, па се према приложеном идејном решењу не могу издати локацијски услови, јер није у складу са правилима уређења и грађења дефинисана Планом генералне регулације Пожега (Службени лист општине Пожега бр.5/15, 7/16, 2/17, 4/18, 13/21, 15/21 - испр.грешке и 9/23) и Законом о планирању и изградњи.

Сходно горе наведеном, нису испуњени услови за грађење у складу са поднетим захтевом, па се планирани радови према приложеном идејном решењу не могу одобрити.

Изградња се може одобрити након решавања претходног питања, а у складу са важећим планом, у новом посебном поступку за издавање локацијских услова.

6. Напомена : СО Пожега, као надлежни орган за доношење планова, донела је Одлуку о измени и допуни ППР Пожеге од 09.06.2023.год., објављена у „Сл.листу општине Пожега“, бр.10/23, са главним циљем да се усагласи планско саобраћајно решење за изградњу обилазнице за Косјерић, са пројектном документацијом коју израђују ЈП „Путеви Србије“ као инвеститор и управљач будуће трасе обилазнице.

У евентуалном новом захтеву усаглашеним са планом, за изградњу планиране перионице, ово одељење ће у складу са тачком тачком 11 Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем ("Сл. гласник РС", бр. 68/2019), прибавити услове ЈП „Путеви Србије“, имајући у виду специфичност локације и чињеницу да се планом предвиђена саобраћајница-обилазница, налази у процесу измене.

Поука о правном средству

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

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

Руководилац,
Мирјана Вајовић, дпп