

## РЕПУБЛИКА СРБИЈА



### Општина Пожега

#### Општинска управа

Одељење за урбанизам, грађевинарство,

стамбено-комуналне послове и

заштиту животне средине

03 број 350–346/2019

ROP-POZ-39989-LOC-1/2019

08.01.2020. године

#### П о ж е г а

Одељење за урбанизам, грађевинарство, стамбено - комуналне послове и заштиту животне средине Општинске управе Пожега, решавајући по захтеву инвеститора „CROP S & PARTNERS“ д.о.о. [REDACTED]

који је поднет преко пуномоћника Недић Предрага [REDACTED]

[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, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/19 и 37/19-др. закон*), члана 2 став 9 Уредбе о локацијским условима (*«Сл.гл.РС» број 35/2015, 114/2015 и 117/2017*) и Плана генералне регулације Пожеге (*«Службени лист општине Пожега» бр.5/15, 7/16, 2/17 и 14/18*) издаје:

### ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

#### о немогућности доградње постојећег објекта - складишта на катастарској парцели број 895/3 КО Пожега

##### 1. Подаци о катастарској парцели/локацији

- Према подацима који су јавно доступни на сајту Републичког геодетског завода, катастарска парцела број 895/3 КО Пожега је површине 60 ари 14 м<sup>2</sup>, и на њој је изграђен објекат пословних услуга површине 1684 м<sup>2</sup>. Ималац права на парцели и објекту је инвеститор „CROP S & PARTNERS“ д.о.о. у обиму удела 1/1.

- Званични подаци за локацију од надлежног РГЗ - Службе за катастар непокретности Пожега нису прибављани.

##### 2. Подаци о класи и намени објекта

- Према Захтеву за издавање локацијских услова и Главној свесци Идејног решења, планирани објекат **припада** :

- **класи Затворена складишта, до 1500 м<sup>2</sup> и П+1, у процентуалној заступљености 100%, класификациони број 125221, категорија Б**

##### 3. Намена, правила уређења и грађења из ПГР Пожеге

- Предметна локација се налази у простору који је обухваћен Планом генералне регулације Пожеге (*«Службени лист општине Пожега» бр.5/15, 7/16, 2/17 и 14/18*), од чега само

мањим делом у оквиру Целине Ц2 - подцелина Ц 2.2 – привреда и пословање са централним функцијама, а већим делом :

- у границама регулације планиране улице радног назива Алексића баре 10,
- на површини опредељеној за планирани отворен канал,
- у појасу између регулационе линије улице и грађевинске линије у којем није дозвољена изградња објеката високоградње, што је све приказано на графичком прилогу број 1 који је саставни део ових локацијских услова.

## ОПШТА И ПОСЕБНА ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА И УРЕЂЕЊА

### 3.1.1. 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 решењима из планског документа.

#### Деоба и укрупњавање грађевинске парцеле

Грађевинска парцела може се укрупнити препарцелацијом и може се делити парцелацијом или препарцелацијом до минимума утврђеног овим планом.

#### 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 закупца 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.

Исправка граница свих суседних грађевинских парцела може се вршити према планираној или постојећој изграђености, односно планираној или постојећој намени грађевинске парцеле.

Исправка граница може се утврдити ако су испуњени услови за примену општих правила парцелације и регулације.

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

На једној катастарској парцели може се образовати већи број грађевинских парцела, на начин и под условима утврђеним у планском документу, на основу пројекта парцелације.

Свакој грађевинској парцели приликом парцелације или препарцелације 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 плану.

### **3.1.2. Општа правила грађења**

Правилима грађења уређују се дозвољене претежне и пратеће намене, минимална величина парцеле, постављање објекта у односу на регулацију и у односу на границе грађевинске парцеле, међусобна удаљеност објекта, висина или спратност објекта, изградња других објеката на истој грађевинској парцели, постављање оgrade, начин обезбеђивања приступа парцели, паркирање и гаражирање и др.

Правила грађења представљају скуп међусобно зависних правила за изградњу објеката на појединачним грађевинским парцелама, дата по претежним наменама по целинама и подцелинама из Плана.

Правила се примењују:

- за директно спровођење плана
- као смерницу за израду Планова детаљне регулације
- за израду Урбанистичких пројеката

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.**

#### **Општа правила парцелације**

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

Грађевинска парцела по правилу има облик правоугаоника или трапеза.

Грађевинска парцела (планирана и постојећа) има површину и облик који омогућавају изградњу објекта у складу са решењима из планског документа, као и са правилима грађења и техничким прописима.

Свака грађевинска парцела мора имати излаз на јавну површину односно улицу, непосредно или преко приступног пута.

Грађевинска парцела може се укрупнити препарцелацијом и може се делити парцелацијом или препарцелацијом до минимума утврђеног планом за одговарајућу намену и

урбанистичку целину, односно подцелину, за шта је потребна израда пројекта парцелације, односно пројекта препарцелације.

Исправка границе парцеле врши се припајањем грађевинског земљишта у јавној својини постојећој парцели, ради формирања катастарске парцеле која испуњава услове за формирање грађевинске парцеле, а врши се на основу пројекта препарцелације.

Приликом израде пројекта препарцелације 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.

### **Услови и начин обезбеђивања приступа парцели**

Приступ парцели по правилу треба да буде са јавног пута – улице, и то када парцела најмање једном својом страном директно излази на јавну површину, или индиректном везом са јавним путем, преко приватног пролаза.

Свака грађевинска парцела може имати један колски приступ. Изузетно се могу дозволити два колска приступа, уколико се парцела налази на углу две улице и приступ је могуће остварити из обе улице, тако да прикључак не ремети услове прикључења других парцела и не утиче на безбедност саобраћаја, уз прибављање услова надлежног предузећа.

Ширина приватног пролаза преко кога се обезбеђује приступ јавном путу – улици не може бити мања од 3,5 м.

Уколико се ради о градњи у непрекинутом низу, пролаз у дубину парцеле обезбедити кроз покривени пролаз – пасаж ширине минимално 3,50 м и висине минимално 4,00 м.

### **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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 200m<sup>2</sup> 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 објеката**
- 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.
  - 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.

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.

### **Индекси**

#### *Индекс заузетости*

Индекс заузетости парцеле представља однос габарита хоризонталне пројекције објекта и укупне површине грађевинске парцеле, изражен у процентима.

### **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;

### **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:

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

- Испади на објекту 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. Хоризонтална пројекција испада поставља се у односу на грађевинску, односно регулациону линију.

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

- на делу објекта према предњем дворишту - 1,20 м, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 50% уличне фасаде изнад приземља;
- на делу објекта према бочном дворишту претежно северне оријентације (најмањег растојања од 1,50 м) - 0,60 м, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 30% бочне фасаде изнад приземља;

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

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

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

### **Изградња других објеката на истој грађевинској парцели**

Дозвољена је изградња другог објекта основне или пратеће намене у оквиру планираних урбанистичких параметара. За изградњу другог објекта основне или компатибилне намене основној минимална површина парцеле је 5.0 ари.

За објекте у дубини парцеле обавезно обезбедити прилаз ка јавној површини минималне ширине 3,5m за све врсте објеката што задовољава противпожарне услове.

На истој грађевинској парцели може се изградити један помоћни објекат приземне спратности, који је у функцији главног објекта – гаража, остава и сл.

- Осим главног објекта дозвољава се изградња и помоћног објекта на парцели, у оквирима максималних дозвољених коефицијената.
- Помоћни објекат служи коришћењу главног објекта на парцели, што подразумева да се изградња помоћног објекта планира истовремено односно накнадно у односу на изградњу главног објекта коме служи.
- Помоћни објекат може бити у функцији становања – ако је главни објекат на парцели стамбени или стамбено-пословни, или у функцији пословања – ако је главни објекат на парцели стамбено-пословни или пословни.
- У случају изградње више од једног објекта на парцели, важи правило да сви објекти на једној грађевинској парцели представљају једну функционалну целину.

Помоћни објекти у функцији становања су: летње кухиње, гараже, оставе, бунари, водонепропусна бетонска септичка јама (прелазно решење до прикључења на насељску канализациону мрежу) и сл.

- Помоћни објекти у функцији пословања су : гаража, магацин, хангар и сл.
- Помоћни објекат је приземне спратности.

### **Заштита суседних објеката**

На грађевинским парцелама није дозвољена било каква изградња која би могла угрозити објекте на суседним парцелама и њихову функцију. Код грађења објеката на граници

катастарске парцеле према суседу водити рачуна да се објектом или неким његовим елементом (испадом, стрехом и сл) не угрози ваздушни, односно подземни простор суседне парцеле.

Приликом формирања градилишта и изградње потребно је обезбедити све објекте на парцели као и суседне објекте у погледу статичке стабилности.

### **Одводњавање и нивелација**

Површинске воде одводе се са парцеле слободним падом према риголама, односно према улици (код регулисане канализације, односно јарковима) са најмањим падом од 1,5 %.

Површинске воде са једне грађевинске парцеле не могу се усмеравати према другој парцели.

### **Ограђивање парцела по појединим зонама**

- Грађевинске парцеле могу се ограђивати зиданом или транспарентном оградом до висине 1,60 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 ће одредити надлежни орган у поступку издавања локацијске дозволе.
- Зидане и друге врсте ограда постављају се на регулациону линију тако да ограда, стубови ограде и капије буду на грађевинској парцели која се ограђује.
- Зидана непрозирна ограда између парцела подиже се до висине 1,50 m уз сагласност суседа, тако да стубови ограде буду на земљишту власника ограде.
- Суседне грађевинске парцеле могу се ограђивати 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 ограде буду на земљишту власника ограде.
- Врата и капије на уличној огради не могу се отворати ван регулационе линије.
- У зонама вишепородичне и вишеспратне изградње, парцеле се по правилу не ограђују.
- Грађевинске парцеле на којима се налазе објекти који представљају непосредну опасност по живот људи, као и грађевинске парцеле специјалне намене, ограђују се на начин који одреди надлежни орган.
- Грађевинске парцеле на којима се налазе индустријски објекти и остали радни и пословни објекти индустријских зона (складишта, радионице и сл.) могу се ограђивати зиданом оградом висине до 2,20 m.

### **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.

Одлагање комуналног кућног отпада за вишепородичне зграде решавати у оквиру парцеле у складу са важећим стандардима.

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 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.

### **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.

На територији целине Ц1, подцелине Ц7.1 и делове подцелине Ц4.1 евидентирано је неколико клизишта која су приказана на графичком прилогу број 2 «Карта планиране намене површина». На овим локацијама важи строга забрана изградње објеката високоградње.

На терену око евидентираних клизишта нема видљивих трагова активних клизишних процеса али постоје геолошке предиспозиције, поготово при антропогеним захватима, па их можемо у таквим околностима третирати као нестабилне. Ово подразумева да сваком грађењу на њима мора предходити детаљно инжењерско-геолошко истраживање целе површине, утврђивање потенцијалних генератора нестабилности и могућност њихове контроле. За пројекте објеката и њихово извођење неопходне су одговарајуће инжењерско-геолошке подлоге и геолошки надзор.

При темељењу објеката треба тежити ослањању на основну стену чиме се обезбеђује оптимална интеракција објекта и темељног тла, између осталог и због микросеизмичких карактеристика.

Ради заштите од деформација тла око објеката и штетних утицаја на објекте, код глиновитих средина склоних бубрењу и исушивању, потребно је непосредно око објекта уградити тампон од суперкапиларног материјала прекривеног вододрживим глиновитим слојем, што треба да у зони темељења објеката успостави стационарни режим влажности.

Код великог нагиба објекте пројектовати степенасто, са полу-укопаним нивоима. Терен обрадити каскадно.

Пре почетка било каквих радова неопходно је спровести мере осигурања околних објеката, посебно оних на вишим kotaма.

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

### 3.1.3 Правила грађења за целину Ц2.2

<b>УРБАНИСТИЧКЕ (ПОД)ЦЕЛИНЕ</b>		<b>Ц0.16, Ц2.2, Ц11.3, Ц13.1, Ц14.5, Ц14.6, Ц15.1, Ц16, Ц17, Ц20.2, Ц20.5, Ц 22, Ц28.2 и Ц29.5</b>
<b>Претежна намена :</b>		привреда и пословање
<b>Дозвољена намене :</b>		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.
<b>Врста и намена објеката чија је изградња забрањена :</b>		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.
<b>Тип изградње :</b> (објекти на парцели могу бити)		Слободностојећи
<b>Услови за парцелацију , препарцелацију и формирање грађевинске парцеле :</b>	Минимална површина парцеле :	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. <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 5 ари за пословање</li> <li>▪ 12ари за производни комплекс</li> </ul>
	Минимална ширина фронта парцеле :	12м
<b>Максимални индекс заузетости :</b>		- Под објектима и манипулативним површинама 80%
<b>Положај објекта на парцели :</b>		Новопланирани објекти се постављају у оквиру дефинисаних грађевинских линија (графички прилог „КАРТА УРБАНИСТИЧКЕ РЕГУЛАЦИЈЕ“). Најмање дозвољено растојање основног габарита (без испада) новог објекта и линије суседне грађевинске парцеле је минимално 3,50м за формирање противпожарног једносмерног пута
<b>Спратност :</b>		производни део: П приземље са технолошки потребном висином, евентуално П+1 уколико то технолошки процес захтева административно-управни део: максимално По+П+2 дозвољена је изградња подрумске или сутеренске етажне уколико не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе

<b>Уређење површине :</b>	<b>зелене</b>	Минимално 20% површине грађевинске парцеле уредити зеленим површинама.
<b>Архитектонско обликовање материјализација :</b>	<b>и</b>	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°.
<b>Услови за постојеће објекте :</b>		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.
<b>Минимални степен комуналне опремљености:</b>		- обезбеђен излаз на јавни пут - могућност прикључења на електроенергетску, телекомуникациону и мрежу водовода и канализације - решено одлагање комуналног и индустријског отпада
<b>Остала правила :</b>		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.
<b>Заштита животне средине :</b>		Обавезно је спровођење поступка процене утицаја за пројекат /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.

### 3.1.4 Општи урбанистички услови за уређење површина јавне намене – саобраћајне површине

Улица Алексића барем 10 планирана је као сабирна улица секундарне саобраћајне мреже са следећим правилима уређења :

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.

#### TABELARNI PREGLED ELEMENATA KRIVINA I TAČAKA ZA GRADSKЕ SAOBRAĆAJNICE

Redni broj	Teme broj	Ugao 0	tan	cos	Radius m	Tang. m	Dužina luka m	Bisekt. m	X m	Y m	Vis. kota m	Nap
56	<b>T146</b>	51.00	0.4770	0.9026	100.00	47.70	89.01	22.75	7421978.43	4856804.34		t
58	<b>T147</b>	5.00	0.047	0.9990	400.00	17.46	34.91	0.76	7422009.65	4856931.87		

#### TABELARNI PREGLED TAČAKA ZA SABIRNE ULICE

Redni broj	Teme broj	X m	Y m	Vis. kota m
3	<b>T502</b>	<b>7,421,904.392</b>	<b>4,856,727.379</b>	<b>312.00</b>

#### 3.1.5. Правила за изградњу мреже и објеката саобраћајне инфраструктуре

Планом су дефинисане границе у оквиру којих се мора предвидети техничко решење трасе. Границе су оријентационе али је омогућено да се даљом разрадом решења трасе, кроз техничку документацију, унапреде поједина решења дата у плану ( у оквиру дефинисане границе ) у циљу побољшања саобраћајних ефеката, инфраструктурних решења и рационализације трошкова изградње планиране саобраћајнице.

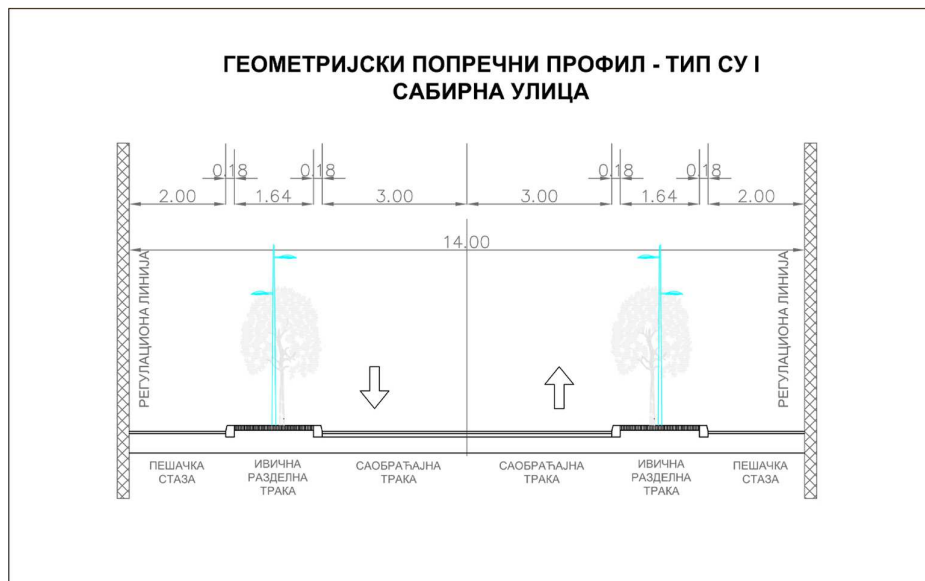
Урбанистичко решење саобраћајних површина, односно регулационе ширине и нивелациони елементи, као и попречни профили за постојеће и планиране саобраћајнице приказани су у графичком прилогу „Карта саобраћаја“, са аналитичко-геодетским и свим осталим елементима неопходним за изградњу техничке документације за саобраћајнице.

Све елементе попречног профила саобраћајних површина који се функционално разликују раздвојити нивелационо елементима за извођење ивичних линија .

Инжењерско-геолошке карактеристике терена захтевају примену адекватних санационих мера при изградњи саобраћајница. Такође, топографске карактеристике терена захтевају и пројектовање потпорно – обложних конструкција, тако да је потребно тачну диспозицију

потпорних зидова ( димензије, врста, нагиб ), димензионисати кроз израду детаљних геолошких истраживања за потребе саобраћајница.

Елементе коловозне конструкције ( број слојева, дебљину слојева, носивост и сл. ) одредити према инжењерско-геолошким карактеристикама тла и очекиваном саобраћајном оптерећењу.



- **Сабирна улица ( СУ I )** - саобраћајне траке  $2 \times 3,00$  м + ивичне разделне траке  $2 \times 2$  м + пешачке стазе  $2 \times 2,00$  м, укупно  $14,00$  м,
- **Сабирна улица ( СУ II )** - саобраћајне траке  $2 \times 3,00$  м + ивичне разделне траке  $2 \times 1,5$  м + пешачке стазе  $2 \times 1,5$  м, укупно  $12,00$  м,
- **Сабирна улица ( СУ III )** - саобраћајне траке  $2 \times 3,00$  м + пешачке стазе  $2 \times 1,50$  м, укупно  $9,00$  м,

Ове улице имају доминантну сабирну и приступну функцију. У просторно ограниченим условима у којима се ове улица граде не треба рачунати са проширењем регулације мимо планираног попречног профила. Планирана проширења ( углавном за потребе изградње тротоара ) треба да допринесу безбедности кратања пешака.

Коловозну конструкцију ових саобраћајница обавезно пројектовати као конструкцију савременог типа димензионисану у складу са планираним саобраћајним оптерећењем и испитаним геомеханичким карактеристикама тла, чиме би се дефинисала оптимална коловозна конструкција.

Оивичење пешачких површина радити високим бетонским и каменим ивичњацима. У зони оивичених делова саобраћајнице одводњавање решавати системом сливника и атмосферске канализације.

Пешачке површине - тротоаре градити са застором који је поплочан или асфалтиран са попречним нагибом ка коловозу.

## НИВЕЛАЦИЈА

Нивелету саобраћајница радити на основу кота датих у графичким прилозима, а које треба третирати као оријентационе приликом пројектовања. С обзиром да је у питању надоградња и модернизација постојеће уличне мреже, као и пројектовање нових саобраћајница, потребно је водити рачуна о постојећим котама, како саобраћајница, тако и о котама улаза у парцеле и објекте приликом комплетирања мреже.

Нивелацију земљишта, односно парцела које нису јавног карактера усагласити са висинским решењем саобраћајница утврђених као јавне површине.

Нивелационо, новопланиране саобраћајнице су уклопљене на местима укрштања са већ постојећим саобраћајницама, док су на преосталим деловима одређене на основу топографије терена и планираних објеката.

У нивелационом смислу, код потврђивања траса постојећих саобраћајница задржане су углавном постојеће висинске коте. Највећа одступања од постојећег терена планирана су у зонама нових мостова. Пре дефинисања диспозиције ( висине доње ивице конструкције, распона, броја стубова у кориту ) мостова треба извршити прорачуне протицаја меродавних вода испод мостова. У зонама планираних мостова дате су могућности проширеног појаса регулације обзиром на потребу да се могу сместити доста високи приступни насипи као последица подизања конструкција мостова на безбедну висину обзиром на коте меродавне воде у водотоцима.

Максимални подужни нагиби у зависности од ранга саобраћајнице износе за:

- главну градску саобраћајницу ..... 7%
- градску саобраћајницу ..... 10%
- сабирну улицу ..... 12%
- приступну улицу ..... 14%

У случају секундарних саобраћајница – сабирних и приступних улица, максимални нагиби иду до 12 % (14%), а изузетно и више у случајевима када су потврђиване постојеће приступне улице поред којих су већ изграђени објекти са својим приступима.

### 4. Услови изградње

- Идејно решење доградње складишта на катастарској парцели број 895/3 КО Пожега које је израдило АГИ „Омега пројект“ [REDACTED] одговорни пројектант Предраг У. Недић д.г.и. са бројем лиценце [REDACTED] **није урађено у складу са правилима изградње и уређења** који су дефинисани Планом генералне регулације Пожеге («Службени лист општине Пожега» бр.5/15, 7/16, 2/17 и 14/18), и то:

- положај планираног објекта није у складу са Планом генералне регулације Пожеге («Службени лист општине Пожега» бр.5/15, 7/16, 2/17 и 14/18) у погледу намене површина, јер је предметна доградња објекта пројектована на површини опредељеној делом за **изградњу јавне саобраћајне површине - улице Алексића баре 10, делом за планирани отворен канал, и делом у појасу између регулационе линије улице и грађевинске линије** у којем није дозвољена изградња објеката високоградње.

- Објекат је потребно пројектовати на површини која је опредељена као урбанистичка подцелина Ц2.2 – привреда и пословање, у простору **унутар грађевинских линија, изван планиране регулације јавних површина – улице и отвореног канала.**

- Сходно горе наведеном, нису испуњени услови за грађење у складу са поднетим захтевом, па се планирани радови (доградња складишта) према приложеном идејном решењу не могу одобрити.
- Изградња односно доградња објекта се може одобрити у складу са плански дефинисаним условима уређења и правилима грађења, у новом, посебном поступку за издавање локацијских услова.
- Инвеститор има право да поднесе иницијативу за измену планског решења односно за измештање предметне саобраћајнице. Иницијативу предати у писаном облику на писарници Општинске управе, шалтер број 4 – Одељење за урбанизам, грађевинарство и заштиту животне средине.

#### НАПОМЕНА:

Поред тога што је Идејно решење урађено тако да није у складу са Планом генералне регулације Пожеге (*«Службени лист општине Пожега» бр.5/15, 7/16, 2/17 и 14/18*), такође су уочени и следећи недостаци :

- у Главној свеци Идејног решења није дат **индекс заузетости, индекс изграђености, проценат зелених површина, број паркинг места**. Број паркинг места није приказан ни на графици а потребно је. Ови подаци су неопходни за издавање локацијских услова и потребно их је навести на одређеном месту у Идејном решењу.
- на катастарско-топографском плану нису нумерисани објекти па се не може са сигурношћу утврдити на шта се односи укњижба употребне дозволе и да ли су сви објекти који постоје на парцели решеног правног статуса. Такође је у Идејном решењу потребно приказати посебне објекте на ситуацији и у тексту главне свеске дати површине постојећих објеката и описати њихову функционалну повезаност са планираном доградњом, као и то да ли је за њихову изградњу прибављена грађевинска дозвола и када. Обзиром да постојећи објекат складиште има површину 1684 м<sup>2</sup>, уколико се ради о доградњи тог објекта у једну функционалну целину, онда такав целовит објекат треба третирати и приказати свуда у тексту Идејног решења и онда то не може бити објекат категорије Б, Затворена складишта, до 1500 м<sup>2</sup> и П+1, класификациони број 125221, јер је његова планирана површина преко 2000 м<sup>2</sup>. Поред тога, катастарско-топографски план није електронски потписан.
- Складишни објекти површине преко 1500 м<sup>2</sup> подлежу примени Закона о заштити од пожара (*«Сл.гл.РС» број 111/2009, 20/2015, 87/2018 и 87/2018-др. закон*)

#### 5. Поука о правном средству

- На издате локацијске услове може се поднети приговор надлежном општинском већу, преко првостепеног органа, у року од три дана од дана достављања локацијских услова.

#### Обрађивач :

Ивана Кораћ, маст.инж.арх.

**РУКОВОДИЛАЦ ,**  
Нада Красић, д.п.п.