

Република Србија



## ОПШТИНА ПОЖЕГА

Општинска управа

Одељење за урбанизам, грађевинарство,

стамбено-комуналне послове и

заштиту животне средине

03 број 350–779/2023

**ROP-POZ-39135-LOC-1/2023**

20.11.2023.год.

П о ж е г а

Одељење за урбанизам, грађевинарство, стамбено - комуналне послове и заштиту животне средине Општинске управе Пожега, решавајући по захтеву Бранка Николића (ЈМБГ [REDACTED]) из Пожеге, ул. [REDACTED] 4, који је поднет преко пуномоћника Ђорђа Павловића из Пожеге, 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. 96/2023) 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 реконструкције и доградње постојећег објекта који након планираних радова мења намену у специјализовано складиште затвореног са четири стране зидовима или преградама, спратности П+0 на кат. парцелама бр. 88/8 и 91/1 и обе у КО Пожега

#### 1. Подаци о локацији

**1.1** Према подацима који су у оквиру овог поступка прибављени по службеној дужности 19.11.2023.год. са портала Републичког геодетског завода - јавни приступ, катастарска парцела бр.367/1 КО Пожега (број листа непокретности 1319 КО Пожега), предметне кат. парцеле бр.88/8 и 91/1 обе у КО Пожега, по врсти земљишта воде се као градско грађевинско земљиште, а по култури на следећи начин :

**Кат. парцела бр.88/8 КО Пожега** површине 22 м<sup>2</sup>, по култури представља остало вештачки створено неплодно земљиште.

#### **Кат. парцела бр.91/1 КО ПОжега**

- бр. дела парцеле 1 – земљиште под зградом и другим објектом у површини 87 м<sup>2</sup>, породична стамбена зграда, објекат изграђен пре доношења прописа о изградњи објеката, спратности П+0.

- бр. дела парцеле 2 – земљиште под зградом и другим објектом у површини 79 м<sup>2</sup>, помоћна зграда, објекат изграђен пре доношења прописа о изградњи објеката, спратности П+0.

- бр. дела парцеле 3 – земљиште уз зграду и други објекат у површини 375 м<sup>2</sup>.

Имаоци права на предметним кат. парцелама и припадајућим објектима је Бранко (Љубомир) Николић из Пожеге, својина приватна у уделу 1/1.

**1.2** Надлежни орган је увидом у плански документ, утврдио да захтев није у складу са Планом генералне регулације Пожега (Службени лист општине Пожега бр.5/15, 7/16, 2/17, 4/18, 13/21 и 15/21 - испр.грешке), те није прибављана документација од органа надлежног за послове државног премера и катастра, већ се издају локацијски услови у којима се констатује да није могуће дозволити радове у складу са поднетим захтевом, уз навођење забрана и ограничења садржаних у планском документу, а све у складу са чл.10 став 3 Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем ("Сл. гласник РС", бр. 96/2023).

**1.3** Уз захтев за издавање локацијских услова приложен је Катастарско топографски план из септембра 2023.год. израђен од стране Геодетске организације "АКСИС" Ваљево.

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

- Према Захтеву за издавање локацијских услова, Главној свесци ИДР и Према Правилнику о класификацији објеката („Службени гласник РС“ бр.22/15), планирани објекат припада Нестамбеним зградама :

Назив : Затворена складишта

Објашњење : Специјализована складишта затворена с најмање три стране зидовима или преградама

Додатни критеријум : површине до 1.500 м2 и максималне спратности П+1

Класификациони број : 125221

Категорија : Б – мање захтевни објекти.

Процентуална заступљеност : 100%.

## **3. Анализа и оцена захтева**

Предмет захтева је реконструкција и доградња постојећег објекта (са ознаком 1 по катастру) који након планираних радова мења намену у специјализовано складиште затвореног са четири стране зидовима или преградама, спратности П+0, на кат. парцелама број 88/8 и 91/1 обе у КО Пожега.

Парцела број 91/1 КО Пожега налази се уз улицу Књаза Милоша, те има директан колски прилаз. Парцели број 88/8 КО Пожега приступа се преко парцеле број 91/1 КО Пожега. Обе парцеле су неправилног облика. Терен је раван. На парцели 91/1 КО Пожега налазе се два објекта, стамбени објекат који се налази до улице Књаза Милоша и помоћни објекат (који је предмет реконструкције и доградње) који се налази у дубини парцеле (ознака 1 по катастру), уз њену западну међу.

Објекат представља једну функционалну целину. Пројектоване просторије у оквиру приземља су : три просторије које се користе за складиштење. Главни колски и пешачки улази у објекат су са источне стране. Спратна висина приземља варира од 3.00 м до 5.00 м. Висина слемена објекта мерена од коте пода приземља је 6.82 м. Максималне димензије објекта у основи су 15.95 x 7.00. Укупна нето површина будућег објекта након реконструкције и доградње износи 111.65 м.

У члану 53а Закон о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС", бр. 72/2009, 81/2009 - испр., 64/2010 - одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - одлука УС, 50/2013 - одлука УС, 98/2013 - одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 - др. закон, 9/2020, 52/2021 и 62/2023), наведено је да се локацијски услови могу издати и за више катастарских парцела, уз обавезу инвеститора да пре издавања употребне дозволе изврши спајање парцела истог власника у складу са овим законом. Целе катастарске парцеле број 88/8 и 91/1 обе у КО Пожега заједно чине планирану грађевинску парцелу која има довољну површину, ширину фронта и приступ на

јавну саобраћајницу, па испуњава услове за грађевинску парцелу. Према подацима из Главне свеске Идејног решења, предметној локацији (планираној грађевинској парцели) се приступа директно са ул.Књаза Милоша, по рангу градска саобраћајница.

#### 4. Намена и правила грађења на основу планског документа

- Катастарске парцеле број 88/8 и 91/1 обе у КО Пожега, налазе се у простору обухваћеном 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).
- За предметни простор није рађен урбанистички план детаљне разраде, па се за изградњу примењују одредбе Плана генералне регулације Пожеге.
- Према Плану генералне регулације Пожеге („Службени лист Општине Пожега“, бр.5/15, 7/16, 2/17, 14/18, 13/21, 15/21-испр.грешке и 9/23), Карта планиране намене површина, предметне кат. парцеле налази се у оквиру Реонског - Градског центра Ц0, урбанистичка подцелина Ц 0.8.2. - становање високих густина од 250 ст/ха са централним функцијама.

### **ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА**

#### **ПОДЕЛА НА КАРАКТЕРИСТИЧНЕ УРБАНИСТИЧКЕ ЦЕЛИНЕ И ПОДЦЕЛИНЕ**

- Предметне кат. парцеле по основу коришћења земљишта припадају површинама остале намене и то зони становања - становање високих густина од 250 ст/х.,
- **Подела на урбанистичке целине унутар простора плана**

Извршена је подела на 32 урбанистичке целине, међу којима је

Урбанистичка целина Ц0	градски центар
урбанистичка подцелина Ц0.1	становање високих густина од 250 ст/ха градска библиотека основни суд
урбанистичка подцелина Ц0.2	становање високих густина од 250 ст/ха зелена пијаца
урбанистичка подцелина Ц0.3	становање високих густина од 250 ст/ха културни центар
урбанистичка подцелина Ц0.4	становање високих густина од 250 ст/ха општинска управа полицијска управа јавна паркинг гаража

урбанистичка подцелина Ц0.5	посебна намена
урбанистичка подцелина Ц0.6	становање високих густина од 250 ст/ха
урбанистичка подцелина Ц0.7	становање високих густина од 250 ст/ха основно образовање верски објекат
<b>урбанистичка подцелина Ц0.8</b>	<b>становање високих густина од 250 ст/ха</b>
урбанистичка подцелина Ц0.9	становање високих густина од 250 ст/ха основно образовање спорт и рекреација јавна паркинг гаража
урбанистичка подцелина Ц0.10	становање високих густина од 250 ст/ха
урбанистичка подцелина Ц0.11	становање високих густина од 250 ст/ха дечији вртић
урбанистичка подцелина Ц0.12	становање високих густина од 250 ст/ха
урбанистичка подцелина Ц0.13	становање високих густина од 250 ст/ха дечији вртић
урбанистичка подцелина Ц0.14	становање високих густина од 250 ст/ха
урбанистичка подцелина Ц0.15	становање високих густина од 250 ст/ха
урбанистичка подцелина Ц0.16	становање високих густина од 250 ст/ха

На овом простору није дозвољено лоцирање делатности које буком, вибрацијама, загађењем ваздуха, воде и земљишта и превеликим обимом транспорта негативно утичу на животну средину (индустрија, мала привреда, услужно занатство, складишта и сл.). Постојеће објекте ове намене који се налазе на простору центра потребно је дислоцирати у њима примерене радне и пословне зоне.

**Основна намена површина - *Остало грађевинско земљиште***

## Становање високих густина од 250 ст/ха

### Дозвољене делатности

Делатности које се могу планирати у зони становања високих густина као самосталне или у склопу породичних и вишепородичних стамбено-пословних и пословних објеката су из области:

- управа и администрација
- пословно-административних делатности (банке, поште, представништва, агенције, пословни бирои),
- културе (галерије, библиотеке, читаонице, биоскопске и позоришне сале и др.),
- трговина (продавнице за продају прехранбене и робе широке потрошње и др.)
- услужно занатство (пекарске, посластичарске, обућарске, кројачке, фризерске, фотографске радње и друге занатске радње)
- услужне делатности (књижара, видеотека, хемијска чистионица и др.)
- угоститељство (мотел, пансион, ресторан, таверна, кафе бар, пицерија, хамбургерија...)
- здравство (апотека, опште и специјалистичке ординације, амбуланте, стационари мањих капацитета и сл.)
- социјална заштита (сервиси за чување деце, вртићи, обданишта, играонице за децу, смештај и нега старих и изнемоглих лица и др.),
- забава (билијар салони, салони видео игара, и др.)
- спорта (теретане, вежбаоне за аеробик, фитнес, бодибилдинг 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, гасовима, мирисима, отпадним водама, и другим штетним дејствима, као и објекти који се по архитектонско грађевинском склопу не уклапају у окружење.

### **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.

Савакој 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.

### 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.

### **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 објекта 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.
- 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.

### **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;

### **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 етажне, 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 етажне, 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.

### **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 3,5м 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 м од суседне, могу се ограђивати 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 ограде 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 оградни не могу се отварати 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 наспрамни отвори стамбених просторија.

### **Урбанистички показатељи и правила грађења по наменама у обухвату плана**

## **СТАНОВАЊЕ ВИСОКИХ ГУСТИНА 250ст/ха – ГРАДСКИ ЦЕНТАР**

ОПШТИ УСЛОВИ ГРАЂЕЊА ЗА ЦЕЛИНУ Ц0 гласе:

- **Дозвољена намена – централне функције са породичним и вишепородичним становањем**
- Посебни услови грађења за вишепородично становање дати су по табелама, за сваку подцелину посебно. За породично становање и пословање услови грађења дати су на нивоу читаве целине Ц0, такође кроз табеле.
- Дозвољена је изградња пословних, пословно-стамбених, стамбено-пословних и стамбених објеката намењених породичном и вишепородичном становању под условима који важе за целину и подцелину
- У склопу стамбено-пословних и пословних објеката могу се обављати следеће делатности:
  - трговина (продавнице продају прехранбене и робе широке потрошње и др.)
  - услужно занатство (пекарске, посластичарске, обућарске, кројачке, фризерске, фотографске радње и друге занатске радње)
  - услужне делатности (књижара, видеотека, хемијска чистионица и др.)
  - угоститељство (мотел, пансион, ресторан, таверна, кафе бар, пицерија, хамбургерија...)
  - здравство (апотека, опште и специјалистичке ординације, амбуланте, стационари мањих капацитета и сл.)
  - социјална заштита (сервиси за чување деце, вртићи, обданишта, играонице за децу, смештај и нега старих и изнемоглих лица и др.),
  - култура (галерије, библиотеке, читаонице, и др.)
  - забава (билијар салони, салони видео игара, и др.)
  - спорта (теретане, вежбаоне за аеробик, фитнес, бодибилдинг и др.)
  - пословно-административне делатности (филијале банака, поште, представништва, агенције, пословни бирои).

У зони се могу планирати и друге делатности уз услов да не угрожавају околину, животну средину и услове становања, буком, гасовима, отпадним материјама или другим штетним дејствима, односно да су предвиђене мере, којима се у потпуности обезбеђује околина од загађења.

- Забрањује се изградња објеката чија би намена негативно утицала на претежну намену - становање. Нису дозвољене пословне делатности које могу угрозити животну средину и услове становања разним штетним утицајима: буком, гасовима, отпадним материјама или

другим штетним дејствима, односно за која нису предвиђене мере којима се у потпуности обезбеђује околина од загађења. Није дозвољена изградња производних халских објеката.

- Планирано је формирање затворених и полузатворених блокова
- Дозвољена је изградња објеката у низу, прекинутом низу, слободностојећих и двојних објеката, све у складу са посебним правилима која важе за ову целину
- У оквиру блокова предвиђена је изградња објеката у низу односно прекинутом низу, као и њихова комбинација са слободно стојећим објектима у полузатвореном типу блока
- Објекте у низу поставити у нултој позицији разделних граница, односно објекти додирују бочне границе грађевинских парцела
- Када се дилатације објеката налазе на граници парцела, растојање између објеката је у ширини дилатације
- Дозвољена изградња атријумског типа објекта уз могућност наткривања атријумског простора транспарентним материјалима
- Дозвољено је спајање урбанистичких подцелина са изградњом објеката као јединствене архитектонске целине у оквиру њих, поштујући урбанистичке параметре који важе за предметну подцелину.
- Постојеће породичне објекте могуће је реконструисати, адаптирати и санирати, поштујући планом дату грађевинску линију, а све у складу са посебним правилима грађења датим за породично становање. Постојеће породичне објекте, могуће је доградити и надградити у оквиру, планом задатих параметара. Уколико је постојећи објекат премашио максимални дозвољени индекс заузетости, могућа је само надградња до испуњења максималног дозвољеног индекса изграђености.
- Уколико се пословање јави као пратећа намена становања, породичног или вишепородичног, за њега важе правила грађења која важе за основну намену. Уколико се јави као основна намена, у засебном објекту, за њега важе посебни услови грађења за пословање, дати у табели, на нивоу читаве целине центра ЦО.
- Дозвољена је изградња и више подземних нивоа уколико дозвољавају геомеханички и хидротехнички услови, али изградња подземних етажа није обавезујућа.
- Положај објекта на парцели за вишепородичне објекте:
  - Растојање објекта од бочних граница парцеле у непрекинутом низу је 0м. Када се постављају на бочној граници парцеле није дозвољено отварање прозора на бочним фасадама.
  - Растојање до границе суседне парцеле за слободностојеће, објекте у прекинутом низу (први и последњи) и прекинутом низу (први и последњи) је минимално 2.5м, а за објекте спратности По+П+3 и више, ова удаљеност је минимално 4.0м.
  - Међусобна удаљеност слободностојећих и објеката у прекинутом низу износи 1/2 висине вишег објекта (висина до кровног венца). Удаљеност се може смањити на 1/4 ако објекти на наспрамним бочним фасадама не садрже наспрамне отворе на просторијама за становање (као и атељеима и пословним просторијама).
- Није дозвољено отварање фасадних отвора на калканском зиду на бочним суседним парцелама, осим у оквиру светларника, код објеката у низу
- За изграђене објекте чија међусобна удаљеност износи мање од 3.0м, реконструкција се може вршити само у постојећим габаритима објекта уз реконструкцију, адаптацију постојећег таванског простора, без наспрамних отвора према суседном објекту и уколико просторије у адаптираном таванском простору испуњавају техничке прописе и нормативе за планирану намену
- Доградња постојећих објеката може се вршити до утврђеног максималног дозвољеног индекса заузетости грађевинске парцеле, уз поштовање утврђених међусобних удаљености објеката на сопственој и суседним парцелама, удаљености од регулационе линије и граница суседних парцела у складу са условима грађења објеката
- На истој грађевинској парцели могућа је изградња и других објеката у функцији основног објекта (гараже, инфраструктурни објекти и сл.)
- Приступ парцели остварити са јавне саобраћајнице или приватног пролаза а у складу са условима за приступ на јавну саобраћајну мрежу

- Паркинг простор за кориснике објекта решавати у оквиру парцеле, у складу са условим прикључка на јавну саобраћајницу.
- Грађење објеката у зони у погледу архитектонског обликовања вршити у складу са планираном наменом, уз примену боја, архитектонских и декоративних елемената у обликовању фасада на начин којим ће објекат у простору и окружењу образовати усаглашену, естетски обликовану целину.
- Приликом изградње нових објеката, независно од њихове намене, водити рачуна о заштити суседних објеката у конструктивном смислу и у смислу не угрожавања услова живљења на суседним парцелама и парцелама у непосредном окружењу
- У циљу заштите суседних објеката, гледано и кроз однос према простору суседних парцела, планирани објекти, као и њихови најистуренији делови својим положајем не смеју прелазити границу суседних парцела
- Посебан услов који важи за све целине односи се на услове одлагања отпада. Како се ради о зони градског центра, није планирано постављање контејнера и других простора за одлагање смећа, већ овај проблем треба решити посебним режимом - увођењем временски ограниченог и прецизираног термина прикупљања смећа од стране надлежног комуналног предузећа.
- Минимални степен комуналне опремљености подразумева обезбеђен излаз на јавни пут, капацитет паркирања, прикључење на електроенергетску мрежу, систем водовода и канализације, обезбеђено сакупљање и евакуација комуналног отпада.

#### **ПОСЕБНИ УСЛОВИ ГРАЂЕЊА ЗА ОБЈЕКТЕ ПОРОДИЧНОГ СТАНОВАЊА**

<b>УРБАНИСТИЧКА ЦЕЛИНА</b>	<b>Ц 0</b>	
<b>ДОЗВОЉЕНА НАМЕНА</b>	ГРАДСКИ ЦЕНТАР - СТАНОВАЊЕ ВИСОКИХ ГУСТИНА ОД 250 ст/ха СА ЦЕНТРАЛНИМ ФУНКЦИЈАМА ПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ	
<b>МАКСИМАЛНИ ДОЗВОЉЕНИ ИНДЕКС ЗАУЗЕТОСТИ ЗЕМЉИШТА</b>	60% (0,60)	На постојећим изграђеним грађевинским парцелама чији су и индекс заузетости и индекс искоришћености већи од дозвољених, могућа је реконструкција, адаптација, санација постојећих објеката као и њихова пренамена.
<b>МАКСИМАЛНИ ДОЗВОЉЕНИ ИНДЕКС ИЗГРАЂЕНОСТИ</b>	1,80	
<b>ПОЛОЖАЈ ОБЈЕКТА НА ПАРЦЕЛИ</b>	<p>Новопланирани објекти се постављају у оквиру дефинисаних грађевинских линија.</p> <p><b>Растојање објекта од бочних граница парцеле</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• У непрекинутом низу је 0м. Када се постављају на бочној граници парцеле није дозвољено отварање прозора на бочним фасадама.</li> </ul>	

		<ul style="list-style-type: none"> <li>• У прекинутом низу и код слободно стојећих објеката је 1/4 висине вишег објекта (висина до кровног венца) али не мање од 2.5м.</li> <li>• Уколико се грађевинска и регулациона линија поклапају висина објекта је до 1.5 ширине регулације улице тј. од грађевинске линије наспрамног објекта</li> </ul> <p><b>Међусоба удаљеност нових и околних објеката</b>, осим објеката у низу је 5м, тако што се положајем новог објекта обезбеђује наведена удаљеност од постојећег објекта.</p> <p>За изграђене слободностојеће објекте који су међусобно удаљени мање од 5м не могу се на суседним странама предвиђати наспрамни отвори.</p>
<b>СПРАТНОСТ ОБЈЕКТАТА</b>		максимално По+П+2 - три надземне етаже
		Дозвољена је изградња подрумске или сутеренске етаже уколико не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе.
		Висина надзетка поткровне етаже износи максимално 1,6 m рачунајући од коте пода поткровне етаже до висине кровног венца.
<b>ТИП ИЗГРАДЊЕ</b>		<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Затворени низ</li> <li>• Полузатворени низ</li> <li>▪ Двојни објекти</li> <li>• Слободностојећи објекти</li> </ul>
<b>УСЛОВИ ЗА ПАРЦЕЛАЦИЈУ, ПРЕПАРЦЕЛАЦИЈУ И ФОРМИРАЊЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ :</b>	<b>МИНИМАЛНА ВЕЛИЧИНА ПАРЦЕЛЕ</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• за слободностојећи објекат: 3.0 ара</li> <li>• за двојни: 4.0 ара (2 x 2.0 ара)</li> <li>• за објекте у прекинутом низу: 3.0 ара</li> <li>• за објекте у непрекинутом низу: 1.5 ара</li> </ul>
	<b>МИНИМАЛНА ШИРИНА ФРОНТА</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• за слободностојеће објекте је 10m.</li> <li>• за двојни: 16.0m (2 x 8.0 m)</li> <li>• за објекте у прекинутом низу: 8.0m</li> <li>• за објекте у непрекинутом низу 5.0m</li> </ul>
	*напомена: приказани су минимални урбанистички параметри за (пре)парцелацију и формирање грађевинске парцеле.	

	<p>Постојећи објекти се могу дограђивати иако припадају грађевинским парцелама које имају површину мању од минималних прописаних овим Планом. Објекти се дограђују до максималних дозвољених коефицијената прописаних Планом.</p> <p>Изузетно, може се одобрити и нова изградња на грађевинским парцелама које имају површину мању од минималне прописане, а које немају могућност укрупњавања односно препарцелације. Препорука је да се на таквим парцелама граде објекти у низу.</p>
<p><b>УСЛОВИ ЗА ПОСТОЈЕЋЕ ОБЈЕКТЕ</b></p>	<p>Постојеће објекте који се налазе у појасу регулације планираних саобраћајница уклонити приликом привођења земљишта намени</p> <p>Постојећи објекти који делом задиру у планирану грађевинску линију, задржавају се уз услов да се доградња врши у складу са грађевинском линијом</p>
<p><b>ПОЛОЖАЈ ГРАЂЕВИНСКЕ ЛИНИЈЕ</b></p>	<p>Према графичком прилогу „КАРТА УРБАНИСТИЧКЕ РЕГУЛАЦИЈЕ“</p>
<p><b>УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДЊУ ДРУГОГ ОБЈЕКТА НА ПАРЦЕЛИ :</b></p>	<p>Дозвољена је изградња другог објекта основне, компатибилне или пратеће намене у оквиру планираних урбанистичких параметара</p> <p>Минимална удаљеност слободностојећих објеката на истој парцели износи 1/2 висине вишег објекта.</p> <p>За објекте у дубини парцеле обавезно обезбедити прилаз ка јавној површини минималне ширине 2,5 m, одвојено од главног објекта или као пасаж главног објекта на парцели.</p> <p>По потреби се може захтевати и шири пролаз, ако је други објекат пословни па се за њега дефинишу противпожарни услови.</p> <p>Дозвољена је изградња једног помоћног објекта на парцели, приземне спратности</p>
<p><b>УРЕЂЕЊЕ ЗЕЛЕНЕ ПОВРШИНЕ :</b></p>	<p>Минимално 20% површине грађевинске парцеле уредити зеленим површинама</p>
<p><b>ПАРКИРАЊЕ</b></p>	<p>Паркирање обезбедити у оквиру парцеле. За сваку стамбену јединицу обезбедити једно паркинг место.</p>

**ПОСЕБНИ УСЛОВИ ГРАЂЕЊА ЗА ОБЈЕКТЕ ПОСЛОВАЊА**

<b>УРБАНИСТИЧКА ЦЕЛИНА</b>	<b>Ц 0</b>
<b>ДОЗВОЉЕНА НАМЕНА</b>	ГРАДСКИ ЦЕНТАР - СТАНОВАЊЕ ВИСОКИХ ГУСТИНА ОД 250 ст/ха СА ЦЕНТРАЛНИМ ФУНКЦИЈАМА <b>ПОСЛОВАЊЕ</b>
<b>ИНДЕКС ИСКОРИШЋЕНОСТИ ЗЕМЉИШТА</b>	60% (0,60)
<b>ИНДЕКС ИЗГРАЂЕНОСТИ</b>	1,80
<b>ПОЛОЖАЈ ОБЈЕКАТ НА ПАРЦЕЛИ</b>	<p>Новопланирани објекти се постављају у оквиру дефинисаних грађевинских линија.</p> <p><b>Положај објекта у односу на линије суседне грађевинске парцеле:</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• објекте у низу поставити у нултој позицији разделних граница</li><li>• слободно стојеће и објекте у прекинутом низу поставити на удаљености од границе суседне парцеле минимално 2.5м.</li></ul> <p><b>Положај објекта у односу на суседне објекте:</b> Међусобна удаљеност нових и околних објеката износи 1/2 висине вишег објекта (висина до кровног венца), осим објеката у низу, тако што се обезбеђује прописана удаљеност новог објекта од границе суседне парцеле. Удаљеност се може смањити на 1/4 ако објекти на наспрамним бочним фасадама не садрже наспрамне отворе.</p>
<b>СПРАТНОСТ ОБЈЕКАТА</b>	максимално По+П+2 - три надземне етажe
<b>УРЕЂЕЊЕ ЗЕЛЕНЕ ПОВРШИНЕ</b>	Дозвољена је изградња подрумске или сутеренске етажe уколико не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе.
	Минимално 20% површине грађевинске парцеле уредити зеленим површинама.



<b>ТИП ИЗГРАДЊЕ</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Слободностојећи објекти</li> <li>• Објекти у низу</li> </ul>
<b>МИНИМАЛНА ВЕЛИЧИНА ПАРЦЕЛЕ</b>	При новој парцелацији поштовати минималну површину парцеле од 5 ари. Постојеће парцеле мање површине могу се задржати уз поштовање датих урбанистичких параметара.
<b>МИНИМАЛНА ШИРИНА ФРОНТА</b>	је 12 m
<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 намени
	Постојећи објекти који делом задиру у планирану грађевинску линију, задржавају се уз услов да се доградња врши у складу са грађевинском линијом.
<b>ПОЛОЖАЈ ГРАЂЕВИНСКЕ ЛИНИЈЕ</b>	Према графичком прилогу „КАРТА УРБАНИСТИЧКЕ РЕГУЛАЦИЈЕ“
<b>ЗАШТИТА ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ</b>	Обавезно је спровођење поступка процене утицаја за пројекат / објекат/ који је на листи објеката 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.
<b>ПАРКИРАЊЕ</b>	Паркирање обезбедити у оквиру парцеле. На 70 m <sup>2</sup> пословног простора обезбедити једно паркинг место. Уколико је пословни простор мање површине, по једном објекту пословања обезбедити једно место за паркирање

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

<b>УРБАНИСТИЧКА ЦЕЛИНА</b>	
----------------------------	--

Ц 0.8	
УРБАНИСТИЧКА ПОДЦЕЛИНА	Ц 0.8.2
ДОЗВОЉЕНА НАМЕНА	ГРАДСКИ ЦЕНТАР - СТАНОВАЊЕ ВИСОКИХ ГУСТИНА ОД 250 ст/ха СА ЦЕНТРАЛНИМ ФУНКЦИЈАМА
ИНДЕКС ИСКОРИШЋЕНОСТИ ЗЕМЉИШТА	макс 60%
СПРАТНОСТ ОБЈЕКТА	<ul style="list-style-type: none"> <li>• ОБЈЕКТИ ПО ОБОДУ максимално По+П+5 (шест надземних етажа)</li> <li>• ОБЈЕКТИ УЗ УНУТАР БЛОКОВСКЕ</li> </ul> <p>САОБРАЋАЈНИЦЕ минимално По+П+2+Пк (три надземне етаже) - максимално По+П+3+Пк (четири надземне етаже)</p>
ТИП ИЗГРАДЊЕ	<ul style="list-style-type: none"> <li>• УЗ УНУТАР БЛОКОВСКЕ САОБРАЋАЈНИЦЕ ПОСТАВИТИ СЛОБОДНО СТОЈЕЋЕ ОБЈЕКТЕ са максималном дужином објекта до 12м</li> <li>• ПО ОБОДУ ПОСТАВИТИ ОБЈЕКТЕ У НИЗУ</li> </ul>
МИНИМАЛНА ВЕЛИЧИНА ПАРЦЕЛЕ	<ul style="list-style-type: none"> <li>• ЗА ОБЈЕКТЕ У НИЗУ БЕЗ ОГРАНИЧЕЊА</li> <li>• ЗА СЛОБОДНО СТОЈЕЋИ ОБЈЕКАТ је бари</li> </ul>
МИНИМАЛНА ШИРИНА ФРОНТА	<ul style="list-style-type: none"> <li>• ЗА ОБЈЕКТЕ У НИЗУ БЕЗ ОГРАНИЧЕЊА</li> <li>• ЗА СЛОБОДНО СТОЈЕЋИ ОБЈЕКАТ је 25м</li> </ul>
ПОЛОЖАЈ ГРАЂЕВИНСКЕ ЛИНИЈЕ	ПРЕМА ГРАФИЧКОМ ПРИЛОГУ „КАРТА УРБАНИСТИЧКЕ РЕГУЛАЦИЈЕ“
ПОСЕБНО ПРАВИЛО	

**ПОСЛОВАЊЕ КАО ДЕО ДРУГИХ НАМЕНА** (углавном у оквиру стамбене зоне)

Пословни објекат се може градити као појединачни и главни (посебан или у оквиру становања) објекат на грађевинској парцели, уз поштовање свих параметара који важе за изградњу стамбених објеката.

Пословни простор се може организовати у саставу стамбеног објекта или као посебан објекат уколико то организација парцеле дозвољава. Услуге се у склопу стамбених објеката, најчешће налазе у приземљу објекта.

Стамбени простор се може претворити у пословни и то без ограничења површине уз услов да су испуњени хигијенско-санитарни, противпожарни и други услови које захтева одређена делатност.

Могућа је изградња и искључиво слободно стојећег пословног објекта на парцели од минимално 600 m<sup>2</sup>.

У оквиру појединачних парцела за потребе властитог домаћинства могу се наћи све врсте услужних делатности, а евентуално мање производне делатности.

Пословање (услугне делатности) обухватају трговину (прехранбена, конфекцијска, уређаји и бела техника ..., али и књижаре, продајне галерије...), услуге (банке, мењачнице, агенције, бирои...), занатство (јувелнирнице, фризерске, оптичарске, сајцијске радње..) и угоститељство (ресторани, кафеи и посластичарнице).

Мали производни погони су најмање производне јединице које се могу лоцирати у склопу становања или других намена. Баве се претежно терцијалним делатностима, и то су најчешће мале фирме, пекарска и посластичарска производња, електромеханичарске радионице, мања складишта грађевинског материјала и сл., уз могућност организовања производње најнижег нивоа.

То су категорије А и Б из правила заштите животне средине.

На парцелама већим од 600 m<sup>2</sup>, могућа је изградња другог објекта стамбене или друге намене која не угрожава становање.

Могућа је изградња пословног објекта (услуге) на парцели од минимално 600 m<sup>2</sup>.

На парцелама преко 800 m<sup>2</sup>, могуће је развијати делатности мање производње категорије А и Б из правила заштите животне средине.

На парцелама преко 800 m<sup>2</sup>, могуће је развијати делатности пољопривредне производње за потребе властитог домаћинства.

Максимална спратност објеката за појединачне парцеле (изван радних зона) пословања и мање производње` је П+1+Пк. За објекте пословања (услугних делатности) максимална спратност износи П+3.

## **СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА**

Спровођење Измена и допуна Плана генералне регулације вршиће се :

### **1. Директно из плана**

Локацијски услови се издају на основу плана генералне регулације, за делове територије за које није предвиђена израда плана детаљне регулације.

Овај план представља основ за издавање Локацијских услова и израду Пројеката препарцелације и парцелације и израду Елабората геодетских радова за исправку граница суседних парцела и

спајање две суседне парцеле истог власника, у складу са одредбама Закону о планирању и изградњи („Сл. гласник РС“, број 72/09 и 81/09 – испр., 64/10 - одлука УС и 24/11, 121/12, 42/13 - одлука УС, 50/13 - одлука УС, 98/13 – УС 132/2014 и 145/2014-УС, 83/2018, 31/2019, 37/2019 – др. Закон и 9/2020), изузев за подручја која су предвиђена за обавезну даљу разраду Урбанистичким пројектом односно Планом детаљне регулације

#### **А) Израдом Планава детаљне регулације:**

#### **Б) Израдом Урбанистичких пројеката**

Уколико је планским документом предвиђена израда урбанистичког пројекта, или је урбанистички пројекат израђен по захтеву инвеститора, локацијски услови се издају на основу тог планског документа и урбанистичког пројекта.

За разраду Урбанистичким пројектом поред захвата приказаних на графичком прилогу бр.10 Карта спровођења обавезне су и површине у функцији :

- објеката јавне намене на којима се граде нови објекти,
- вишепородичних објеката са преко 1000м<sup>2</sup> БРГП.
- објекта компатибилне намене, уколико је компатибилна намена заступљена са више од 50% површине основне намене.

#### **5. Усклађеност планираних радова и са 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)**

Идејно решење „РЕКОНСТРУКЦИЈА И ДОГРАДЊА у циљу изградње специјализованог складишта затвореног са најмање три стране зидовима или преградама – 125221, спратности П+0, на кат. пар. бр. 91/1 и 88/8 обе у КО Пожега“, број техничке документације 79/2023-IDR, Пожега, новембар 2023.год., инвеститора Бранка Николића из Пожеге, поднет преко пуномоћника Ђорђа Павловића (ЈМБГ ██████████) из Пожеге, ул. ██████████, који је и одговорни пројектант, број лиценце : 300 А00876 19, није урађено у складу са 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) у погледу планиране намене објекта.

Према намени простора дефинисаној у Плану генералне регулације Пожеге, предметне катастарске парцеле дефинисане су кроз урбанистичку поцелину Ц 8.2. – становање високих густина од 250 ст/ха, са централним функцијама.

Идејним решењем планирана је реконструкција и доградња постојећег објекта спратности П+0 (обј. бр.1 по катастру), у циљу изградње специјализованог складишта затвореног са четири стране зидовима или преградама – 125221, спратности П+0 на кат. пар. бр. 91/1 и 88/8 обе у КО Пожега.

Планом су дефинисане дозвољене делатности као и врста и намена објеката чија је изградња забрањена :

Делатности које се могу планирати у зони становања високих густина као самосталне или у склопу породичних и вишепородичних стамбено-пословних и пословних објеката су из области:

- управа и администрација
- пословно-административних делатности (банке, поште, представништва, агенције, пословни бирои),
- културе (галерије, библиотеке, читаонице, биоскопске и позоришне сале и др.),
- трговина (продавнице за продају прехранбене и робе широке потрошње и др.)

- услужно занатство (пекарске, посластичарске, обућарске, кројачке, фризерске, фотографске радње и друге занатске радње)
- услужне делатности (књижара, видеотека, хемијска чистионица и др.)
- угоститељство (мотел, пансион, ресторан, таверна, кафе бар, пицерија, хамбургерија...)
- здравство (апотека, опште и специјалистичке ординације, амбуланте, стационари мањих капацитета и сл.)
- социјална заштита (сервиси за чување деце, вртићи, обданишта, играонице за децу, смештај и нега старих и изнемоглих лица и др.),
- забава (билијар салони, салони видео игара, и др.)
- спорта (теретане, вежбаоне за аеробик, фитнес, бодибилдинг 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, гасовима, мирисима, отпадним водама, и другим штетним дејствима, као и објекти који се по архитектонско грађевинском склопу не уклапају у окружење.

На овом простору није дозвољено лоцирање делатности које буком, вибрацијама, загађењем ваздуха, воде и земљишта и превеликим обимом транспорта негативно утичу на животну средину (индустрија, мала привреда, услужно занатство, складишта и сл.). Постојеће објекте ове намене који се налазе на простору центра потребно је дислоцирати у њима примерене радне и пословне зоне.

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

Изградња се може одобрити у складу са важећим планом, у новом посебном поступку за издавање локацијских услова.

## **5. 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