

Република Србија

**ОПШТИНА ПОЖЕГА**

Општинска управа

Одељење за урбанизам, грађевинарство,

стамбено-комуналне послове и

заштиту животне средине

03 број 350–361/2023

**ROP-POZ-13517-LOC-1/2023**

16.05.2023.год.

П о ж е г а



Одељење за урбанизам, грађевинарство, стамбено - комуналне послове и заштиту животне средине Општинске управе Пожега, решавајући по захтеву Ратка Ђокића из Пожеге, ул. [REDACTED], ЈМБГ [REDACTED], 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 и 52/2021), чл.8 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 и 15/21 - испр.грешке), доноси

**ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ**

**о немогућности изградње стамбено пословног објекта**

спратности П+1 на кат. парц. бр.388/2 КО Пожега

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

**1.1** Према подацима који су у оквиру овог поступка прибављени по службеној дужности 15.05.2023.год. са портала Републичког геодетског завода - јавни приступ, катастарска парцела бр.388/2 КО Пожега (број листа непокретности 3516 КО Пожега), укупне површине 253 м<sup>2</sup>, према врсти земљишта води се као градско грађевинско земљиште, док се по култури и класи води на следећи начин :

- бр. дела 1 – земљиште под делом зграде у површини 41 м<sup>2</sup>,

- бр. дела 2 – остало вештачки створено неплодно земљиште у површини 212 м<sup>2</sup>.

Имаоц права на предметној кат. парцели су Букваревић (Ешреф) Мирсад, Ђокић (Бранислава) Светлана, Марковић (Душан) Видан, Марковић (Душан) Добривоје, Марковић (Мирко) Радосава, Марковић (Рајко)

Нада, Марковић (Рајко) Нина, Марковић (Слободан) Милош, и Марковић (Слободан) Мирослав, приватна заједничка својина.

Као терет на парцели уписано је да се на кат. парцели број 388/2 налази део зграде са кат.парцеле број 388/1. Зграда број 2 са кат.парцеле број 388/1 је укупне површине 352м<sup>2</sup>, од чега се 311 м<sup>2</sup> налази на кат.парцели број 388/1, а преостали део од 41м<sup>2</sup> се налази на кат.парцели 388/2обе у КО Пожега.

**1.2** Остали подаци за кат. парцелу бр.388/2 Пожега (Копија катастарског плана као и Копија катастарског плана водова), од надлежног РГЗ (Службе за катастар непокретности Пожега и Сектора за катастар непокретности - Одељење за катастар водова Ужице), у овом поступку обједињене процедуре нису прибављани.

**1.3** Уз захтев за издавање локацијских услова приложен је Катастарско-топографски план из марта 2023.год., израђен од стране Геодетска агенција „Аксис“ из Ваљева, директор : Душко Милутиновић, мастер.геод.инж. на коме нису евидентирани изграђени објекти. Парцела није изграђена.

## 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 :

- класи *Стамбене зграде са два стана (Издвојене куће са два стана који се користе за стално становање или повремени боравак (за одмор и сл.), до 400 м<sup>2</sup> и спратности П+1+Пк/ПС, класификациони број 112111, категорије А -незахтевни објекти, процентуална заступљеност 52,8 % као и*

- класи *Пословне зграде (Зграде за трговину на велико и мало, Трговачки центри, зграде са продавницама, робне куће, издвојене продавнице, апотеке и бутици, сајамске хале, простори за аукције и изложбе, затворене пијаце, сервисне станице за моторна возила итд. До 400 м<sup>2</sup> и П+1, класификациони број 123001, категорије Б – мање захтевни објекти, процентуална заступљеност 47,2%.*

## 3. Анализа и оцена захтева

Предмет захтева је изградња стамбено пословног објекта на кат. парцели бр.388/2 КО Пожега, спратности П+1. Планирани објекат садржи пословни простор у приземној етажи и две стамбене јединице на првом спрату. Парцела на којој се плоанира изградња, површине 253.00 м<sup>2</sup>, је неправилног облика, издужена у правцу исток - запад. На парцели нема раније изграђених објеката. Колски и пешачки приступ на парцелу планирана је са њене северне стране, а преко кат. парцеле бр.388/5 КО Пожега, имаоца права на парцели Општина Пожега као корисник и Држава Србија, државна својина у уделу 1/1. Паркирање је обезбеђено на парцели. Планирана диспозиција објекта је уз северну међу кат. парцеле 388/2 а са кат. парцелом бр.388/1 обе у КО Пожега.

На парцели су као имаоци права уписани више власника (9 сувласника) у обиму удела заједничка својина. Подносилац захтев је Ратко Ђокић, а инвеститори Светлана Ђокић и Видана Марковића. Подносилац је уз захтев приложио Сагласности дате Светлани Ђокић и Видану Марковићу, да могу на кат. парцели бр.388/2 КО Пожега да граде стамбено пословни објекат, следећи сувласници : Букваревић

(Ешреф) Мирсад, Марковић (Душан) Добривоје, Марковић (Мирко) Радосава, Марковић (Рајко) Најда, Марковић (Рајко) Нина и Марковић (Слободан) Милош, све оверене код нотара. Сагласност сувласника Марковић (Слободан) Мирослава није достављена.

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

- Катастарска парцела бр.388/2 КО Пожега налази се у простору обухваћеном Плана генералне регулације Пожега (Службени лист општине Пожега бр.5/15, 7/16, 2/17, 4/18, 13/21 и 15/21 - испр.грешке).
- За предметни простор није рађен урбанистички план детаљне разраде, па се за изградњу примењују одредбе Плана генералне регулације Пожега.
- Према Плану генералне регулације Пожега („Службени лист Општине Пожега“, бр.5/15, 7/16, 2/17, 14/18, 13/21 и 15/21-испр.грешке), Карта планиране намене површина, предметна кат. парцела налазе се у оквиру Реонског - Градског центра Ц0, урбанистичка подцелина Ц 0.11.2 - становање високих густина од 250 ст/ха са централним функцијама.
- Планирани стамбено пословни објекат са два стана (спратности П+1) спада у објекте породичног становања са централним функцијама те је потребно применити правила уређења и грађења за ту врсту објеката.

### **ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА**

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

- Предметна кат. парцелају површинама остале намене и то зони становања - становање високих густина од 250 ст/х

#### **Становање високих густина од 250 ст/ха**

Становање високих густина заступљено је у најужој централној зони града – општинском центру. Обухвата градски центар са припадајућим блоковима где се поред централних функција са вишепородичним становањем, предвиђа и могућност градње породичних стамбених, стамбено-пословних и пословних објеката.

#### 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 објекта чија је изградња забрањена - Забрањена је изградња свих објекта 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 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 м<sup>2</sup> корисног простора; односно 1ПМ по пословној јединици уколико је њена површина мања од 70м<sup>2</sup>

-трговина на мало: 1ПМ на 100 м<sup>2</sup> 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

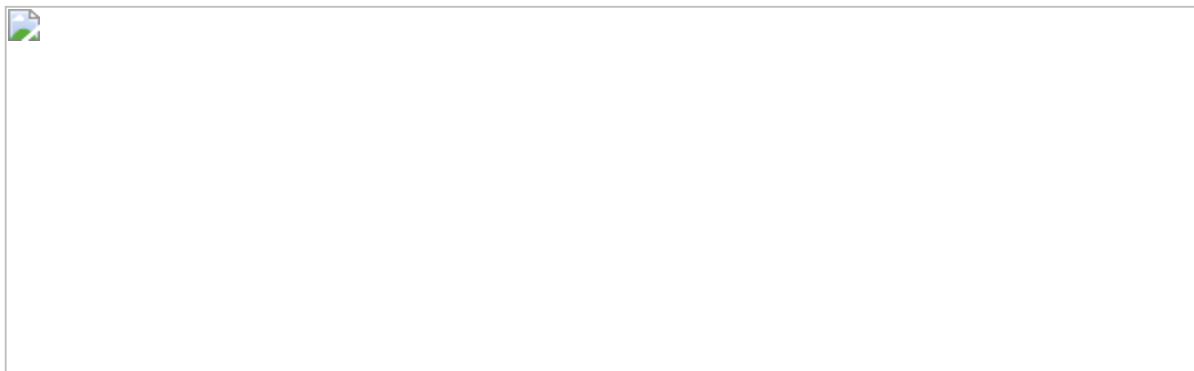
-производни, магацински и индустријски објекат: 1ПМ/на 200м<sup>2</sup> корисног простора и обавезно обезбедити простор за смештај теретних возила.

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.



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

- **УСЛОВИ ЗА ПРИСТУП НА ЈАВНУ САОБРАЋАЈНУ МРЕЖУ**

Свака грађевинска парцела у простору обухваћеним овим планом, 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 парцеле 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 саобраћајница, 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.

### Услови за заштиту од пожара, елементарних и других непогода

Као мера заштите од пожара потребно је обезбедити прилаз за ватрогасна возила у унутрашње двориште зграда и гараже, а према Техничким препорукама за заштиту од пожара стамбених, пословних и јавних објеката:

-За зграде које чине блок зграда, са површином дворишта већом од 400 m<sup>2</sup> и најмање једном зградом вишом од 15m. класе П+3 или више, треба да се оствари улаз у двориште, како би се омогућила ватрогасна интервенција и са дворишне стране.

-За дворишта већа од 2000m<sup>2</sup> у којима постоје окретнице у складу са *Правилником о техничким нормативима за приступне путеве, окретнице и уређене платое за ватрогасна возила у близини објеката повећаног ризика од пожара („Сл. лист СРЈ“, бр. 5/95)* може се извести само један улаз /излаз. У осталим случајевима се изводе путеви са два улаза /излаза у двориште,

-За зграде мање од оних из става 1, у зградама које формирају блок око дворишта изводе се пролази ширине најмање 2,8m и висине 3,3m у нивоу улице, да би се унела ватрогасна опрема (опрема за гашење, лестве, јастук, вентилатори и др.) и омогућило гашење пожара из дворишта.“

У складу са актом прибављеним од МУП-Сектор за ванредне ситуације, Одељење за ванредне ситуације у Ужицу, планирани услови које се морају поштовати у заштити од пожара су:

- при изградњи објеката обезбедити прописану удаљеност између објеката разних намена, као и правилном диспозицијом објекта несметан приступ за маневрисање противпожарних возила;
- формирати уличну мрежу и приступне путеве са адекватном регулацијом која задовољава све услове и омогућује несметано кретање и приступ противпожарним возилима;
- обезбедити изворишта снабдевања водом и потребне количине противпожарне воде кроз реконструкцију и изградњу водовodne и хидрантске мреже;
- складишта лако запаљивих и експлозивних материја морају се складиштити и чувати под прописаним условима тако да не угрозе остале објекте у окружењу;
- у радним и индустријским зонама строго се мора водити рачуна о положају објекта, проценту изграђености, обезбеђењу протипожарних путева и хидрантске мреже ради остављања безбедносних појасева између објеката којима се спречава ширење пожара;
- обезбедити континуитет кадровске и техничке оспособљености Ватрогасног станице у циљу ефикасног деловања.

### Мере енергетске ефикасности

*Закон 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 ) уважава значај енергетске ефикасности објеката. Обавеза унапређења енергетске ефикасности објеката дефинисана је у фази пројектовања, извођења, коришћења и одржавања (члан 4).

Енергетска ефикасност се постиже коришћењем ефикасних система грејања, вентилације, климатизације, припреме топле воде и расвете, укључујући и коришћење отпадне топлоте и обновљиве изворе енергије колико је то могуће. Битан енергетски параметар су облик и оријентација објекта који одређују његову меру изложености спољашњим климатским утицајима (температура, ветар, влага, сунчево зрачење). Избором одговарајућег облика, оријентације и положаја објекта, као и одговарајућим избором конструктивних и заштитних материјала, може се постићи енергетска повољност објекта.

При пројектовању и изградњи планираних објеката применити следеће мере енергетске ефикасности:

- у обликовању избегавати превелику разуђеност објекта, јер разуђен објекат има неповољан однос површине фасаде према корисној површини основе, па су губици енергије претерани;
- избегавати превелике и погрешно постављене прозоре који повећавају топлотне губитке;
- заштитити објекат од прејаког летњег сунца зеленилом и елементима за заштиту од сунца;
- груписати просторе сличних функција и сличних унутрашњих температура, нпр. помоћне просторије оријентисати према северу, дневне просторије према југу;
- планирати топлотну изолацију објекта применом термоизолационих материјала, прозора и спољашњих врата, како би се избегли губици топлотне енергије;
- користити обновљиве изворе енергије – нпр. користити сунчеву енергију помоћу стаклене баште, фотонапонских соларних ћелија, соларних колектора и сл.
- уградити штедљиве потрошаче енергије.

Објекти високоградње морају бити пројектовани, изграђени, коришћени и одржавани на начин којим се обезбеђују прописана енергетска својства у складу са *Правилником о енергетској ефикасности зграда* (Сл. гласник РС, бр. 61/11). Ова својства се утврђују издавањем сертификата о енергетским својствима који чини саставни део техничке документације која се прилаже уз захтев за издавање употребне дозволе.

Објекте постављати тако да просторије у којима се борави буду оријентисане према југу у мери у којој урбанистички услови то дозвољавају, јер јужна оријентација обезбеђује:

- већу изложеност сунцу,
- повећану температуру у зимском периоду године и
- боље микроклиматске услове.

#### Мере у односу на утицај ветра

На локацији приликом позиционирања објекта и пројектовања узети у обзир правац, интензитет и учесталост доминантног ветра у различитим периодима године. Предвидети природну или вештачку



заштиту објеката од ветра који стварају повољне микроклиматске услове. Постављањем зеленог појаса смањује се утицај ветра.

### Зеленило

Зеленилом, односно, комбиновањем различитих врста зеленила на истој локацији могуће је спречити: појаву топлотних острва, негативне ефекте директног и индиректног сунчевог зрачења на зграде, негативне утицаје ветра.

Приликом сађења нових засада из биолошких разлога треба водити рачуна да су ови усклађени са постојећом вегетацијом на том подручју.

Зеленилом треба обезбедити: пасивну заштиту објеката од прегревања у летњим месецима. Листопадно дрвеће је најпогодније када је постављено на југу, југоистоку и југозападу објекта. Четинарско дрвеће и жбуње је нарочито погодно за заштиту од хладних ветрова и контролу снежних наноса.

Дрвеће висине од 10 м и више обезбеђује значајну сенку у току лета за околне површине, а када је без лишћа, у току зиме дозвољава да директно сунчево светло продре у зграду. Најбоље је комбиновати четинарско и листопадно дрвеће на истој локацији, и тако постићи осенчење и спречавање удара ветра, максималан продор сунчевог зрачења и дневног светла.

Заштиту од ветра могуће је осигурати помоћу дрвореда смештених на странама највеће учесталости дувања ветра.

Вегетација такође може имати утицаја на кретање ваздуха стварањем заклона као и стварањем услова за хлађење. Сађењем листопадног и четинарског дрвећа могуће је скренути правац ветра и тиме постићи жељене ефекте у току лета и зиме.

## **Правила грађења**

### Општа правила грађења

#### **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 паркинга 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;

## 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.

## 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, докати, 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.

### **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 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 вишеспортичне 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.

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

Изменама и допунама Плана генералне регулације предвиђа се, за читаву зону градског центра Ц0, проширење дозвољене намене, односно, поред централних функција са вишепородичним становањем, предвиђа се и могућност градње породичних стамбених, стамбено-пословних и пословних објеката.

### **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 Ц0.
- 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> <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 ОБЈЕКТА</b>	<p>максимално По+П+2 - три надземне етаже</p> <p>Дозвољена је изградња подрумске или сутеренске етаже уколико не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе.</p> <p>Висина надзетка поткровне етаже износи максимално 1,6 m рачунајући од коте пода поткровне етаже до висине кровног венца.</p>	
<b>ТИП ИЗГРАДЊЕ</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Затворени низ</li> <li>• Полузатворени низ</li> <li>▪ Двојни објекти</li> </ul>	

		<ul style="list-style-type: none"> <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>
	<p>*напомена: приказани су минимални урбанистички параметри за (пре)парцелацију и формирање грађевинске парцеле.</p> <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><b>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.</b></p>	
<b>УСЛОВИ ЗА ПОСТОЈЕЋЕ ОБЈЕКТЕ</b>	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>УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДЊУ ДРУГОГ ОБЈЕКТА НА ПАРЦЕЛИ :</b>	Дозвољена је изградња другог објекта основне, компатибилне или пратеће намене у оквиру планираних урбанистичких параметара	
	Минимална удаљеност слободностојећих објеката на истој парцели износи 1/2 висине вишег објекта.	
	За објекте у дубини парцеле обавезно обезбедити прилаз ка јавној површини минималне ширине 2,5 m, одвојено од	

	<p>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>
	Дозвољена је изградња једног помоћног објекта на парцели, приземне спратности
<b>УРЕЂЕЊЕ ЗЕЛЕНЕ ПОВРШИНЕ :</b>	Минимално 20% површине грађевинске парцеле уредити зеленим површинама
<b>ПАРКИРАЊЕ</b>	Паркирање обезбедити у оквиру парцеле. За сваку стамбену јединицу обезбедити једно паркинг место.

#### 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 ПОСЛОВАЊЕ
<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> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <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
	Дозвољена је изградња подрумске или сутеренске етажe уколико не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе.
<b>УРЕЂЕЊЕ ЗЕЛЕНЕ ПОВРШИНЕ</b>	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 доградњени 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>	<b>Ц 0.11</b>
<b>УРБАНИСТИЧКА ПОДЦЕЛИНА</b>	<b>Ц 0.11.2</b>
<b>ДОЗВОЉЕНА НАМЕНА</b>	ГРАДСКИ ЦЕНТАР - СТАНОВАЊЕ ВИСОКИХ ГУСТИНА ОД 250 ст/ха СА ЦЕНТРАЛНИМ ФУНКЦИЈАМА
<b>ИНДЕКС ИСКОРИШЋЕНОСТИ ЗЕМЉИШТА</b>	макс 60%
<b>СПРАТНОСТ ОБЈЕКТА</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• минимално По+П+1+Пк (три надземне етаже)</li> <li>• максимално По+П+6</li> </ul> (седам надземних етажа)
<b>ТИП ИЗГРАДЊЕ</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• ОБЈЕКТИ У ПРЕКИНУТОМ И НЕПРЕКИНУТОМ НИЗУ НИЗУ</li> <li>• МОГУЋЕ ФОРМИРАЊЕ КОМПЛЕКСА</li> </ul>
<b>МИНИМАЛНА</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• ЗА ОБЈЕКТЕ У НЕПРЕКИНУТОМ НИЗУ ЈЕ 4 ари.</li> </ul>

<b>ВЕЛИЧИНА ПАРЦЕЛЕ</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• ЗА ОБЈЕКТЕ У ПРЕКИНУТОМ НИЗУ ЈЕ 6 ари.</li> </ul>
<b>МИНИМАЛНА ШИРИНА ФРОНТА</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• ЗА ОБЈЕКТЕ У НЕПРЕКИНУТОМ НИЗУ ЈЕ 8М.</li> <li>• ЗА ОБЈЕКТЕ У ПРЕКИНУТОМ НИЗУ ЈЕ 19м</li> </ul>
<b>ПОЛОЖАЈ ГРАЂЕВИНСКЕ ЛИНИЈЕ</b>	ПРЕМА ГРАФИЧКОМ ПРИЛОГУ „КАРТА УРБАНИСТИЧКЕ РЕГУЛАЦИЈЕ“
<b>ПОСЕБНО ПРАВИЛО</b>	

### 5. Усклађеност планиране изградње и уређења парцеле са планом

Идејно решење „Стамбена зграда са два стана – 112111, зграда за трговину на велико и мало – 123001, спратности П+1 на кат. парцели бр.388/2 КО Пожега, број техничке документације 28/2023-IDR, Пожега, мај 2023.год., подносиоца захтева Ратка Ђокића из Пожеге, ул. [REDACTED], ЈМБГ [REDACTED], поднет преко пуномоћника Ђорђа Павловића из Пожеге, улица [REDACTED], ЈМБГ [REDACTED], који је и одговорни пројектант, број лиценце : 300 А00876 19, 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).

Идејним решењем планиран је стамбено (две стамбене јединице) пословни објекат спратности П+1, бруто површине под објектом 175.68 m<sup>2</sup>. Уз максимални индекс искоришћености дефинисан ПГР-ом од 60%, на предметној кат. парцели бр.388/2 КО Пожега површине 253 м2, може се одобрити градња у габариту од максимално 151,80м2.

Минимална површина парцеле за изградњу, дефинисана ПГР Пожеге износи :

ЗА ОБЈЕКТЕ У НЕПРЕКИНУТОМ НИЗУ 4 ара.

ЗА ОБЈЕКТЕ У ПРЕКИНУТОМ НИЗУ 6 ари.

У табели ПОСЕБНИ УСЛОВИ ГРАЂЕЊА ЗА ОБЈЕКТЕ ПОРОДИЧНОГ СТАНОВАЊА за целину Ц0, наведено је да „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.“

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.

Свака грађевинска парцела у простору обухваћеним ПГР Пожеге, 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. За угаоне објекте колске прилазе планирати што даље од раскрснице, на најудаљенијем делу парцеле. Када се парцела налази као угаона на раскрсници две или више саобраћајница, приступи се могу формирати на довољној удаљености од раскрснице, а да не угрожавају саобраћај на раскрсници или јавној саобраћајници.

Предметна грађевинска парцела нема адекватан приступ за моторни саобраћај због свега горе наведеног, јер би реализацијом планираног приступа са кат. парцеле бр.420/1 (парцела ул.Николе Пашића, по рангу градска саобраћајница), а преко кат. парцеле бр.388/5 (по фактичком, а и планираном стању налази се у оквиру површина тротоара), приступ би се одвијао преко пешачког прелаза, а одмах након семафора, те на тај начин би се угрозила безбедност одвијања саобраћаја како пешачког тако и моторног.

Посебним условима грађења за целину Ц0 задат је услов да је минимално 20% површине грађевинске парцеле потребно уредити зеленим површинама, што није испоштовано ИДР-ем. У Главној свесци ИДР наведен је проценат зелених површина 39.31 % и приказан у графичком делу на листу Ситуација. Напомињемо да се зелене површине не могу користити као колски прилази и површине за маневар приликом паркирања, тако да се наведени проценат зелених површина не може узети у обзир.

Напомињемо да је у ПГР Пожеге наведено да је грађење објеката у зони Ц0 у погледу архитектонског обликовања, потребно 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. Планирани објекат није прилагођен наводима јер његова северна фасада представља монолитну површину и нарушаваће нарочито визуру ул.Војводе Мишића али и приступних саобраћајница.

**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 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