

Република Србија

## ОПШТИНА ПОЖЕГА

Општинска управа

Одељење за урбанизам, грађевинарство,

стамбено-комуналне послове и

заштиту животне средине

03 број 350–449/2023

**ROP-POZ-16041-LOC-1/2023**

06.06.2023.год.

### П о ж е г а

Одељење за урбанизам, грађевинарство, стамбено - комуналне послове и заштиту животне средине Општинске управе Пожега, решавајући по захтеву ДЕСТИЛЕРИЈА СТАНИЋ ДОО АРИЉЕ, ул. ██████████, матични број правног лица ██████████, ПИБ ██████████, поднет преко пуномоћника Ђорђа Павловића из Пожеге, ул. ██████████, ЈМБГ ██████████, 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 доградње (надзиђивања) и реконструкције постојећег објекта

спратности Под+П+2, планиране спратности Под+П+5 на кат. парц. бр.367/1 КО Пожега

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

**1.1** Према подацима који су у оквиру овог поступка прибављени по службеној дужности у два наврата 03.06. и 06.06.2023.год. са портала Републичког геодетског завода - јавни приступ, катастарска парцела бр.367/1 КО Пожега (број листа непокретности 122 КО Пожега), укупне површине 610 м<sup>2</sup>, према врсти земљишта води се као градско грађевинско земљиште, док се по култури води на следећи начин :

- бр. дела парцеле 1 – земљиште под зградом и другим објектом у површини 114 м<sup>2</sup>, зграда пословних услуга, објекат има одобрење за употребу, спратности Под+П+1+Пк. Имаоц права на објекту Божић (Радисав) Никола, својина приватна у уделу 1/1.

- бр. дела парцеле 2 – земљиште под зградом и другим објектом у површини 314 м<sup>2</sup>, зграда финансијских услуга-банка, објекат има одобрење за употребу, спратности Под+П+2. Имаоц права на објекту су : Станић (Милан) Милован, Станић (Милан) Саша и Станић (Милован) Милан, својина приватна у уделима 1/3.

- бр. дела парцеле 3 – земљиште уз зграду и други објекат у површини 182 м<sup>2</sup>. Имаоц права на делу парцеле су : "ФЛОРА ХЕМ" Д.О.О. Ариље, право коришћења, ОПШТИНА ПОЖЕГА корисник и



РЕПУБЛИКА СРБИЈА СВОЈИНА државна РС..

Имаоци права на предметној кат. парцели бр.367/1 КО Пожега као и на земљишту под објектима су : "ФЛОРА ХЕМ" Д.О.О. Ариље право коришћења, ОПШТИНА ПОЖЕГА корисник и РЕПУБЛИКА СРБИЈА СВОЈИНА државна РС.

**1.2** Остали подаци за кат. парцелу бр.367/1 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 фебруара 2023.год. израђен од стране "GЕOPROFIL ING", овера Зоран Ћојбашић, инг. геодезије.

**1.4** 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 и 52/2021), наведено је да Локацијски услови садрже све урбанистичке, техничке и друге услове и податке потребне за израду идејног пројекта, пројекта за грађевинску дозволу и пројекта за извођење, у складу са овим законом и издају се за катастарску парцелу која испуњава услове за грађевинску парцелу.

Планирана грађевинска парцела која ће се у циљу усклађивања са фактичким стањем на терену, а у складу са планираном наменом, формирати од дела кат. парцела бр. 367/1 КО Пожега, а остатак кат. парцеле припада грађевинској парцели регулације ул. Николе Пашића, мора испуњавати услове прописане ППР Пожега.

## 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 три или више станова (Издвојене и остале стамбене зграде са више од три стана, као што су стамбени блокови, куће са апартманима и сл. у којима су станови намењени за стално становање или за повремену боравак)спратности Преко 2.000 м2*

*или П+4+Пк (ПС), класификациони број 112222, категорија В-захтевни објекти, процентуална заступљеност 86,87 % као и*

- *Пословне зграде (Зграде које се употребљавају у пословне сврхе, за административне и управне сврхе (банке, поште, пословне зграде локалне управе и државних тела и др) До 400 м2 и П+2, класификациони број 122011, категорија Б – мање захтевни објекти, процентуална заступљеност 13,13%.*

Напомена : ИДР приложеним уз захтев, планирана је и подземна гаража која није разврстана према Према Правилнику о класификацији објеката („Службени гласник РС“ бр.22/15).

### 3. Анализа и оцена захтева

Предмет захтева је доградња (надзиђивање) и реконструкција пословног објекта (са ознаком 2 по катастру) на кат. парцели бр.367/1 КО Пожега, спратности Под.+П+2, а након планираних активности прелази у спратност Под.+П+5. На предметној парцели изграђен је и објекат (са ознаком 1 по катастру), по намени стамбено пословни, спратности Под+П+1+Пк.

ИДР-ем планиран је стамбено пословни објекат са 17 стамених јединица по спратовима од 1 до 5 и 1 пословна јединица у етажи приземља.

Лифтови одговарајућег капацитета и карактеристика, а у складу са прописима којима се уређује ова област, обавезно се уграђују у сваку стамбену зграду са четири и више надземних етажа у складу са Правилником о условима и нормативима за пројектовање стамбених зграда и станова ("Сл. гласник РС", бр. 58/2012, 74/2015 и 82/2015), што је и уграђено у ИДР-е.

Део кат. парцеле бр.367/1 КО Пожега представља и по фактичком а и планираном стању, јавну површину, део је ул.Николе Пашића, по рангу приступна саобраћајница, са паркинг простором и пешачком површином. Јавна намена дефинисана је регулационом линијом.

У Главној свесци ИДР наведено је да би довољан број паркинг места и потребан проценат зелене површине било могуће остварити уколико би се користио део парцеле који је „уступљен“ општини Пожега на коришћење. С обзиром да је у питању планирана јавна површина, не може се рачунати као површина за задовољавање параметара правила уређења и грађења задатих ПГР Пожега. Имовинске односе решити са Општином Пожега и након тога формирати јединствену грађевинску парцелу.

Подносилац захтев приложио је Сагласност за извођење планираних радова од стране Николе Божића, власника обј. бр.1 који је изграђен на предметној кат. парцели бр.367/1 КО Пожега, оверену од стране Јавног бележника број УОП -П:753-2023 од 11.05.2023.год.

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

- Катастарска парцела бр.367/1 КО Пожега налази се у простору обухваћеном Планом 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 Пожеге.
- Према Плану генералне регулације Пожеге („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 налази се у оквиру Реонског - Градског центра Ц0, урбанистичка подцелина Ц 0.4.1. - становање високих густина од 250 ст/ха са централним функцијама.
- Планирани стамбено пословни објекат спада у објекте вишепородичног 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. парцела делом припада површинама остале намене и то зони становања - становање високих густина од 250 ст/х, а делом је у обухвату површина јавне намене међу које

потпадају и саобраћајне површине : коловози, тротоари и јавни паркинзи.

- **Површине јавне намене**

Површине јавне намене обухватају : земљиште у коридору постојећих улица, делове парцела у обухвату површина остале намене који се планирају припојити постојећим улицама за које је планирана корекција регулације, парцеле и делове парцела за отварање продора новопланираних улица, земљиште у функцији јавног зеленила и парцеле на којима су изграђени или су планирани за изградњу објекти јавне намене од општег интереса и јавне површине.

Разграничење површина јавне намене од површина остале намене извршено је утврђивањем граница *површина јавне намене*. Границе одређују регулационе линије улица и границе грађевинских парцела намењених за објекте јавне намене у оквиру плана, а дефинисане су графичким прилогом.

За површине јавне намене одређују се:

- зоне јавних функција као што су:
- зоне комуналних функција:
- зоне зеленила:
- зона спорта и рекреације
- зоне водотока
- саобраћајне површине:

коловози, тротоари и јавни паркинзи

бициклическо пешачке стазе

бициклическе стазе

траса и коридор железничке пруге

зоне државних путева I Б реда (I Б – 21 деоница Косјерић-Пожега и Пожега-Ивањица; I Б – 23 деоница Ужице-Чачак)

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

### **Саобраћајне површине**

#### Визија и принципи развоја

Све што је напред наведено, условило је да се за израду нове саобраћајне матрице поставе циљеви који треба да представљају смернице и чијим испуњавањем треба омогућити квалитетан приступ свим деловима града, а уједно и да се обезбеди уклапање већ изграђених саобраћајница у ново решење саобраћајне мреже. Као циљеви наметнуло се следеће :

- Квалитетно планирање саобраћајница за нове делове града, делове који су планирани за ширење града и излазак града на реке,
- Квалитетно и ефикасно повезивање зона за рад и пословање и зона становања,
- Квалитетно и безбедно спровођење транзитног саобраћаја,
- Интегрисати периферне и унутрашње саобраћајнице, као и постојеће и новопроектване у један саобраћајни систем,
- Елиминисати ограничавајуће утицаје државних коридора који пролазе кроз, или тангирају град, као и наметнути и сачувати коридоре за нове државне саобраћајнице које су планиране или се планирају у наредном периоду,
- Повећати безбедност свих учесника у саобраћају рангирањем саобраћајница и усвајањем стандардних попречних профила,
- Омогућити изградњу и интеграцију нових елемената саобраћајне матрице, обилазница, пешачких комуникација, бицикличких стаза и сл.

#### • ДРУМСКИ САОБРАЋАЈ

Усвојеним решењем саобраћајне матрице, извршено је рангирање саобраћајница, тако да **осим државних путева** који новим решењем тангирају саобраћајну мрежу града, остале саобраћајнице су сврстане у следеће рангове:

- Примарна градска мрежа – градска обилазница и градске саобраћајнице  
( ГС ) и
- Секундарна градска мрежа
  - Сабирне улице ( СУ ) и
  - Приступне улице ( ПУ ).

Новопроектваном решењем задржан је исти концепт ширења саобраћајне мреже, планирањем другог прстена око постојећег и ужег градског језгра. Овај прстен представља ободни и од њега са претходним - постојећим прстеном спојен је помоћу градских саобраћајница које треба да омогуће бржу и квалитетнију везу, а сами прстенови бржу везу међу државним путевима и појединим деловима града. Од поменутих прстенова планиране су градске саобраћајнице и сабирне улице које се радијално шире ка ужем градском језгру и ван прстена.

#### • УНУТРАШЊА МРЕЖА

##### **ПРИМАРНА УНУТРАШЊА САОБРАЋАЈНА МРЕЖА**

Примарна градска саобраћајна мрежа састављена је од градских саобраћајница које су организоване у два радијална саобраћајна прстена, која се на одређеном променљивом растојању формирају око ужег градског језгра и од градских саобраћајница које повезују поменуте прстенове. Саобраћајнице у саставу ових прстенова су у рангу градске саобраћајнице. Такође градским саобраћајницама су повезани прстенови са државним путевима који пролазе или тангирају градско подручје. Као меродавно возило за

ове саобраћајнице усвојено је ТТВ+ППК ( тешко теретно возило са полуприколицом ), с обзиром да се ове улице налазе у свим деловима града и да се очекује кретање и ових возила истим.

Основна функција примарне мреже је да омогући безбедније и брже повезивање појединих градских целина, као и кретање већим брзинама. Такође омогућава најконформније услове за остале врсте саобраћаја ( пешаке, бициклисте и сл. ).

У перспективи, постоји могућност планирања Јавног градског превоза овим саобраћајницама, а за сада њима се крећу линије приградског саобраћаја, тако да у овим профилима саобраћајница постоје и стајалишта за локалне превознике.

Градске саобраћајнице које су саставни делови прстенова су :

Први саобраћајни прстен:

- Војводе Мишића,
- Војводе Степе,
- Хиландарска,
- Немањина,
- Југ Богданова.

Други саобраћајни прстен:

Индустријска 14,	Алексића Баре 10
Нова индустријска 1	Колубарска – Зуквара 7
Нова индустријска 4	Лазара Обреновића,
Миловића Ливаде 1,	
Зеленац 1	
Улица Прудови	

Градске саобраћајнице које повезују ова два прстена су:

Зуквара 6,	Момчила Тешића,
Котарски грм 1,	Краља Петра
Котарски грм 9,	Краља Александра,
Николе Пашића,	Прудови,
Књаза Милоша,	Висибабска,

Петра Лековића,

Цара Душана,

Омладинска,

Господар Јованова,

Браће Мићић,

Висибаба 19,

Зеленац 5.

Предложеним планом примарне саобраћајне инфраструктуре, задржавају се сви постојећи мостови а такође планира се и изградња нових мостова на коридорима будућих саобраћајница.

Подаци за обележавање елемената примарне саобраћајне мреже биће дати у графичком прилогу у наредној фази Плана.

## **СЕКУНДАРНА УНУТРАШЊА САОБРАЋАЈНА МРЕЖА**

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

- сабирне улице,
- приступне улице.

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

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

Мрежу приступних улица чине улице са најнижим рангом, којима је омогућен приступ свакој локацији у граду, а које својим геометријским елементима омогућавају кретање учесника у саобраћају са минималним бетбедносним критеријумима. Оне су најбројније, а намењене су индивидуалном и снабдевачком саобраћају.

Ове улице су састављене од класичних елемената који подразумевају пешачке стазе и коловоз, али могу бити и без ових елемената, тј. као колско-пешачка површина по којој се крећу сви учесници. Ово је директна последица имовинских односа и наслеђеног стања из прошлости.

Дакле у овом делу саобраћајне мреже можемо разликовати три типа ових улица као што су:

- приступне улице,
- стамбене улице и

- колско-пешачки прилази.

Списак улица које чине мрежу приступних саобраћајница није дат, с обзиром да се ради о великом броју, а као и у претходним категоријама саобраћајница, постоји велике број новопроектованих улица за које су дата радна имена у плану.

Подаци за обележавање елемената саобраћајне мреже дати су у нумеричком прилогу текстуалног дела.

### **Општи регулациони и нивелациони услови за уређење површина јавне намене - улица**

Ширина регулације новопланираних и постојећих саобраћајница предвиђених за реконструкцију утврђена је у складу са категоријом саобраћајнице и оптималним коридором за смештај, како саме саобраћајнице, тако и инфраструктуре која иде уз њу.

**Регулациона линија** саобраћајница утврђује линију разграничења површина јавне намене од површина остале намене и представља будућу границу грађевинских парцела намењених за површине јавне намене -саобраћајнице.

Планом регулације улица дефинисани су услови за диспозицију саобраћајних површина – коловоза, тротоара, стаза и паркинга.

Положај саобраћајница у уличном коридору дефинисан је и осовином самих саобраћајница.

У односу на регулациону линију дефинисана је **грађевинска линија**, којом је утврђено минимално растојање од регулационе линије до које се може градити.

Саобраћајним решењем условљено је и постављање нивелете саобраћајница према конфигурацији терена и другим условима у коридору. Планом нивелације утврђена је висинска регулација новопланираних саобраћајница у односу на конфигурацију терена и нивелацију већ изграђених саобраћајница. Дате висинске коте пресечних тачака осовина постојећих или планираних саобраћајница су орјентационог карактера и могуће су измене ради побољшања техничких решења. У односу на утврђену нивелету саобраћајница потребно је испланирати терен пре почетка грађења и утврдити висинску коту приземља објеката.

### **Услови приступачности особама са инвалидитетом**

Приликом планирања и пројектовања површина и објеката јавне намене (тротоари и пешачке стазе, пешачки прелази, паркинзи, стајалишта јавног превоза, прилази до објеката хоризонталне и вертикалне комуникације у јавним и стамбеним објектима) и стамбених објеката са 10 и више станова морају се обезбедити услови приступачности особама са посебним потребама (деци, старим, хендикепираним и инвалидним особама) у складу са Правилником о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и



старим особама (“Сл. гласник РС”, бр.22/2015), као и осталим важећим прописима, нормативима и стандардима који регулишу ову област.

За приступ и кретање хендикепираних и инвалидних лица, неопходно је предвидети стазе са рампама на местима денivelације између разних категорија саобраћајних површина. Код грађевинских објеката чија је кота пода денivelисана у односу на коту околних тротоара, треба предвидети, поред степеника и рампе за кретање хендикепираних и инвалидних лица, и адекватна врата на свим улазима у објекте.

### Места за паркирање

- Места за паркирање возила која користе особе са инвалидитетом предвиђају се у близини улаза у стамбене зграде, објеката за јавно коришћење и других објеката, означавају се знаком приступачности.
- Места за паркирање треба да испуне следеће услове:

1) најмања укупна површина места за паркирање возила која користе особе са инвалидитетом износи 370 цм x 480 цм;

2) место за паркирање за два аутомобила које се налази у низу паркиралишних места управно на тротоар величине је 590 x 500 цм с међупростором ширине 150 цм;

3) Уколико паркиралиште није изведено у истом нивоу са оближњом пешачком стазом тада ће се излаз са паркиралишта обезбедити спуштеном пешачком стазом максималног нагиба од 8,3% и минималне ширине најмање 140 цм колико износи слободан простор за маневрисање.

4) за јавне гараже, јавна паркиралишта, као и паркиралишта уз објекте за јавно коришћење и веће стамбене зграде, најмање 5% места од укупног броја места за паркирање, а најмање једно место за паркирање;

2) на паркиралиштима са мање од 20 места која се налазе уз амбуланту, апотеку, продавницу прехранбених производа, пошту, ресторан и дејчи вртић, најмање једно место за паркирање;

3) на паркиралиштима уз бензинске пумпе, ресторане и мотеле поред магистралних и регионалних путева 5% места од укупног броја места за паркирање, али не мање од једног места за паркирање;

4) на паркиралиштима уз домове здравља, болнице, домове старих и друге здравствене и социјалне установе, најмање 10% места од укупног броја места за паркирање, а најмање два места за паркирање.

Неопходно је испоштовати и друге услове дефинисане важећом законском регулативом.

Нивелације свих пешачких стаза и пролаза радити у складу са важећим прописима о кретању инвалидних лица.

Потребно је испоштовати одредбе *Законa о спречавању дискриминације особа са инвалидитетом* ( Сл. гласник РС број 33/2006 и 13/2016), у смислу члана 13.

### **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.

## **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 трапеца.

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

#### **Исправка граница суседних парцела**

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

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

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

### Пројекат препарцелације и парцелације

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

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

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

### **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.

### **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 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.

## **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 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.

### **Услови и нормативи за паркирање на површинама остале намене**

Планирани објекти своје потребе за стационирањем 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>

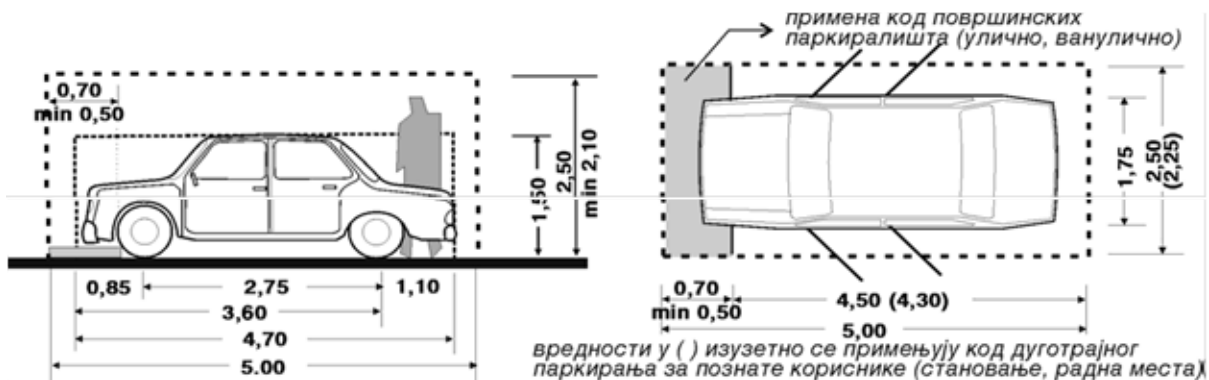
-трговина на мало: 1ПМ на 100 м2 корисног простора

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

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

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

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



### Услови за 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 м<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 објекта 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 водоводне 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.

## **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 паркинг и гаражних места се одређује по критеријуму:

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

Паркинге за транспорта возила предвидети у оквиру парцеле.

Паркирање у радној зони се планира у оквиру припадајућих парцела.



## Положај објеката на парцели - хоризонтална регулација

Положај објекта на парцели дефинише се:

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

Грађевинска линија је линија до које је дозвољена:

- изградња нових објеката
  - доградња постојећих 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.

## 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 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 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 оградни не могу се отворати ван регулационе линије.
- У зонама вишеспородичне 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 вишеспородичне и пословне објекте, а у складу са прописима за објекте одређене намене.

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

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

у складу са законским прописима, зависно од врсте отпада. У зависности од врсте производње, односно врсте и карактера отпада, отпадни производни продукти се одлажу на прописану локацију и на прописани начин, у складу са врстом отпада.

### **Третман изграђених објеката**

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

## **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>	максимално По+П+2 - три надземне етажe	
	Дозвољена је изградња подрумске или сутеренске етажe уколико не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе.	
	Висина надзетка поткровне етажe износи максимално 1,6 m рачунајући од коте пода поткровне етажe 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>
	<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>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>	
<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.
	<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>
	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 <b>ПОСЛОВАЊЕ</b>
<b>ИНДЕКС ИСКОРИШЋЕНОСТИ ЗЕМЉИШТА</b>	60% (0,60)
<b>ИНДЕКС ИЗГРАЂЕНОСТИ</b>	1,80
<b>ПОЛОЖАЈ ОБЈЕКАТ НА</b>	Новопланирани објекти се постављају у оквиру дефинисаних



<b>ПАРЦЕЛИ</b>	<p>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 ОБЈЕКТА</b>	<p>максимално По+П+2 - три надземне етажe</p> <p>Дозвољена је изградња подрумске или сутеренске етажe уколико не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе.</p>
<b>УРЕЂЕЊЕ ЗЕЛЕНЕ ПОВРШИНЕ</b>	<p>Минимално 20% површине грађевинске парцеле уредити зеленим површинама.</p>
<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>	<p>При новој парцелацији поштовати минималну површину парцеле од 5 ари. Постојеће парцеле мање површине могу се задржати уз поштовање датих урбанистичких параметара.</p>
<b>МИНИМАЛНА ШИРИНА ФРОНТА</b>	<p>је 12 m</p>
<b>УСЛОВИ ЗА ПОСТОЈЕЋЕ ОБЈЕКТЕ</b>	<p>Постојећи објекти могу се реконструисати, адаптирати и санирати у постојећим габаритима</p> <p>Постојећи објекти могу бити доградњени уз поштовање планираних урбанистичких параметара</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>

<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 0.4</b>
<b>УРБАНИСТИЧКА ПОДЦЕЛИНА</b>	<b>Ц 0.4.1</b>
<b>ДОЗВОЉЕНА НАМЕНА</b>	ГРАДСКИ ЦЕНТАР - СТАНОВАЊЕ ВИСОКИХ ГУСТИНА ОД 250 ст/ха СА ЦЕНТРАЛНИМ ФУНКЦИЈАМА
<b>ИНДЕКС ИСКОРИШЋЕНОСТИ ЗЕМЉИШТА</b>	макс 60%
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• ОБЈЕКТИ НЕПОСРЕДНО УЗ ТРГ максимално По+П+3 (четири)</li> </ul>

<b>СПРАТНОСТ ОБЈЕКТА</b>	<p>надземне етажe)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• ОБЈЕКТИ ПО ОБОДУ БЛОКА максимално П+5 (шест надземних етажa)</li> <li>• ОБЈЕКТИ УЗ УНУТАР БЛОКОВСКУ САОБРАЋАЈНИЦУ минимално По+П+1+Пк (три надземне етажe) - максимално По+П+4 (пет надземних етажa)</li> </ul>
<b>ТИП ИЗГРАДЊЕ</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• УЗ ТРГ ОБЈЕКТЕ ПОСТАВИТИ У ЗАТВОРЕНОМ НИЗУ</li> <li>• УЗ УНУТАР БЛОКОВСКУ САОБРАЋАЈНИЦУ, КРАЉА АЛЕКСАНДРА ОБЈЕКТЕ ПОСТАВИТИ У ПОЛУЗАТВОРЕНОМ НИЗУ СА МОГУЋНОШЋУ ИЗГРАДЊЕ И СЛОБОДНОСТОЈЕЋИХ ОБЈЕКТА</li> <li>• УЗ УЛИЦУ ЊЕГОШЕВУ ОБЈЕКТЕ ПОСТАВИТИ У ПОЛУЗАТВОРЕНОМ НИЗУ СА МОГУЋНОШЋУ ИЗГРАДЊЕ И СЛОБОДНОСТОЈЕЋИХ ОБЈЕКТА</li> <li>• УЗ УЛИЦУ ВОЈВОДЕ МИШИЋА ПОСТАВИТИ СЛОБОДНОСТОЈЕЋЕ ОБЈЕКТЕ</li> </ul>
<b>МИНИМАЛНА ВЕЛИЧИНА ПАРЦЕЛЕ</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• ЗА ОБЈЕКТЕ У НИЗУ БЕЗ ОГРАНИЧЕЊА</li> <li>• ЗА СЛОБОДНО СТОЈЕЋИ ОБЈЕКАТ је 5ари</li> </ul>
<b>МИНИМАЛНА ШИРИНА ФРОНТА</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• ЗА ОБЈЕКТЕ У НИЗУ БЕЗ ОГРАНИЧЕЊА</li> <li>• ЗА СЛОБОДНОСТОЈЕЋИ ОБЈЕКАТ је 15м</li> </ul>
<b>ПОЛОЖАЈ ГРАЂЕВИНСКЕ ЛИНИЈЕ</b>	ПРЕМА ГРАФИЧКОМ ПРИЛОГУ „КАРТА УРБАНИСТИЧКЕ РЕГУЛАЦИЈЕ“
<b>ПОСЕБНО ПРАВИЛО</b>	

### Правила за изградњу мреже и објеката саобраћајне инфраструктуре

Планом су дефинисане регулационе линије у оквиру којих се мора предвидети техничко решење траса саобраћајница. Омогућено је да се даљом разрадом решења трасе, кроз техничку документацију, унапреде поједина решења дата у плану ( у оквиру дефинисане регулације) у циљу побољшања саобраћајних ефеката, инфраструктурних решења и рационализације трошкова изградње планиране саобраћајнице.

### РЕГУЛАЦИЈА

#### Унутрашња мрежа

- Пристапне улице ( ПУ ) - саобраћајне траке 2 x 2,75 м + пешачке стазе 2 x 1,50 м, укупно 8,50 м.

У склопу секундарне уличне мреже ПГР - а овај попречни профил примењен као стандардни. Изузетно у ситуацијама када то просторни услови дозвољавају (без потребе да се заузимају суседне парцеле) у садржају попречног профила ових улица могу се формирати и простори за паркирање и улично зеленило. За саобраћајнице преузете из постојеће планске документације (стечена обавеза) минимална ширина је 5.00 метара.

Планирана намена ових улица је изразито приступна, али се не искључује појава сабирне улоге на кратким потезима. Ситуационо и нивелационо оне потврђују постојеће трасе и регулације се дају за потребна проширења. На новопланираним деоницама у тежим топографским условима даје се могућност проширења регулације као што је то приказано на графичком прилогу.

Коловозну конструкцију ових улица пројектовати као конструкцију савременог (асфалтног) типа, а на основу података о карактеристикама терена, стању постојећег коловоза (у колико постоји) за лако саобраћајно оптерећење. Оивичење радити од стандардних камених или бетонских ивичњака максимално прилагођених прилазима околним локацијама. Одводњавање вршити преко сливника и система атмосферске канализације.

Конструкцију тротоара радити асфалтирањем или попљочавањем.

Регулација приступних улица приказана је на графичком прилогу.

## **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 Плана 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 1000м2 БРГП.**
- објекта компатибилне намене, уколико је компатибилна намена заступљена са више од 50% површине основне намене.

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

Идејно решење „СТАМБЕНА ЗГРАДА СА ТРИ ИЛИ ВИШЕ СТАНОВА – 112222, ПОСЛОВНА ЗГРАДА 122011, Спратност По+П+5 на кат. пар. бр. 367/1 КО Пожега“, број техничке документације 13/2023-IDR, Пожега, мај 2023.год., инвеститора Саша Станић, [REDACTED], Нови Београд, „Дестилерија Станић д.о.о Ариље ул. [REDACTED] Ариље, ул. [REDACTED], матични број правног лица [REDACTED], ПИБ [REDACTED], поднет преко пуномоћника Ђорђа Павловића из Пожеге, ул. [REDACTED] [REDACTED], ЈМБГ [REDACTED], који је и одговорни пројектант, број лиценце : 300 A00876 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 и 15/21 - испр.грешке).

Идејним решењем планиран је стамбено пословни објекат (17 стамбених јединица и једна пословна) спратности По+П+5, који у складу са Законом о становању и одржавању зграда, по основу броја стамбених јединица, разврстан као вишепородично становање са централним функцијама, те је потребно придржавати се правила уређења и грађења за објекте вишепородичног становања као основне намене, а уколико се пословање јави као пратећа намена становања, као у предметном случају, за њега важе правила грађења која важе за основну намену, у овом случају вишепородично становање.

Уочени су следећи недостаци :

1. Општим условима грађења за целину Ц0 наведено је да се доградња постојећих објеката може 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. У предметном случају није задовољен индекс искоришћености земљишта који према важећем плану износи максимално 60%, а ИДР је наведен индекс заузетости 70,92%, што значи да би се могла вршити реконструкција, адаптација, санација постојећих објеката као и њихова пренамена, а у постојећим габаритима. Посебно напомињемо да је индекс исказан у односу на целу површину кат. патцеле бр.367/1 КО Пожега, која делом представља јавну површину.
2. У складу са одредбама ППР-а Пожега, паркинг простор за кориснике објекта решавати у оквиру парцеле, у складу са условим прикључка на јавну саобраћајницу. 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;

Идејним решењем планирано је 17 стамбених јединица и 1. пословна јединица површине 196,81 м<sup>2</sup>, што изискује укупно 20 паркинг места (17 ПМ за становање и 3 ПМ за пословни простор), с тим да најмање 5% места од укупног броја места за паркирање, а најмање једно место, буде за паркирање особа са инвалидитетом.

Приликом планирања и пројектовања површина и објеката јавне намене (тротоари и пешачке стазе, пешачки прелази, паркинзи, стајалишта јавног превоза, прилази до објеката хоризонталне и вертикалне комуникације у јавним и стамбеним објектима) и стамбених објеката са 10 и више станова морају се обезбедити услови приступачности особама са посебним потребама (деци, старим, хендикепираним и инвалидним особама) у складу са Правилником о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама ("Сл. гласник РС", бр.22/2015), као и осталим важећим прописима, нормативима и стандардима који регулишу ову област. Савладавање висинске разлике између пешачке површине и прилаза до објекта врши се :

- 1) рампама за пешаке и инвалидским колицима, за висинску разлику до 76 цм;
- 2) спољним степеницама, рампама, степеништем и подизним платформама, за висинску разлику већу од 76 цм.

Места за паркирање возила која користе особе са инвалидитетом предвиђају се у близини улаза у стамбене зграде, објеката за јавно коришћење и других објеката, означавају се знаком приступачности. Места за паркирање треба да испуне одређене услове.

ИДР-ем, планирано је укупно 17 ПМ, 9 паркинг места у подземној гаражи, а 8 недостајућих паркинг места инвеститор је спреман да плати допринос за уређивање грађевинског земљишта за изградњу јавних паркинг места, односно јавних гаража за недостајући број паркинг односно гаражних места у износу утврђеном по једном недостајућем месту.

3. У складу са чл.2 Одлуке о допунама одлуке о утврђивању доприноса за уређивање грађевинског земљишта („Службени лист општине Пожега“, број:4/23), уколико инвеститор објекта пре добијања грађевинске дозволе, пројектом за грађевинску дозволу не обезбеди важећим планским документом прописан број паркинг места на сопственој грађевинској парцели, обавезан је да плати допринос за уређивање грађевинског земљишта за изградњу јавних паркинг места односно јавних гаража за недостајући број паркинг односно гаражних места у износу утврђеном по једном недостајућем месту и то у случају надградње вишепородичних стамбених, вишепородичних стамбено-пословних објеката и пословних објеката, до максимално једне етаже са максимално 8 функционалних јединица, односно максимално 8 недостајућих паркинг места. Одредбе овог члана примењиваће се искључиво за постојеће изграђене локације у зони градског центра на којим парцелама су испуњени сви планом дефинисани урбанистички услови за изградњу, а не постоје услови за обезбеђење простора за паркирање возила у виду гаражних, или паркинг места.

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

- објеката јавне намене на којима се граде нови објекти,
- вишепородичних објеката са преко 1000м<sup>2</sup> БРГП.

БРГП планираног надзиђивања износи 1054,83 м<sup>2</sup>, те и без урачунвања постојећих етажа подлеже обавези разраде УП.

5. Такође, неопходно је извршити формирање грађевинске парцеле у односу на коју би се сагледавали урбанистички параметри. Површина третирана ИДР од 610 м<sup>2</sup>, не може се прихватити као релевантна јер део предметне кат. парцеле бр.367/1 КО Пожега, представља јавну површину.

6. Објекат са ознаком 2 који је предмет овог захтева, по типологији представља објекат у низу и директно се ослања на објекат који је Елаборатом заштите градитељског наслеђа на простору плана генералне регулације Пожега (израђен од стране Завод за заштиту споменика културе – Краљево) валоризован као објекат са споменичким вредностима, те је потребно прибавити услове Завода за заштиту споменика културе Краљево.
7. ИДР приложеним уз захтев, планирана је и подземна гаража која није разврстана према Правилнику о класификацији објеката („Службени гласник РС“ бр.22/15), а самим тим ни процентуална заступљеност у оквиру планиране изградње, што утиче на процентуалну заступљеност осталих класа и намена објекта.

**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.

**ПО Начелнице ОУ,**

Драгана Стефановић, дипл. инж. арх.