

Република Србија
ГРАД ЧАЧАК
Градско веће
Број:06-36/2026-III
4. март 2026. године
Ч А Ч А К

СКУПШТИНА ГРАДА ЧАЧКА

На основу члана 46. Закона о локалној самоуправи („Сл.гласник РС“ бр.129/2007, 83/2014 – др. закон, 101/2016 – др. закон, 47/2018 и 111/2021-др. закон) и члана 84. Статута града Чачка („Сл.лист града Чачка“ бр. 6/2019),

Градско веће града Чачка, на седници одржаној 4. марта 2026. године, утврдило је

ПРЕДЛОГ
РЕШЕЊА О ОТУЂЕЊУ ИЗ ЈАВНЕ СВОЈИНЕ ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА
УДЕЛА ГРАДА ОД 2/3 НА К.П. БР. 1270 КО ЧАЧАК НА ИМЕ НАКНАДЕ ЗА
ЕКСПРОПРИСАНУ К.П. БР. 533/3 КО ЧАЧАК ЗА ПОТРЕБЕ ИЗГРАДЊЕ
БАЊАЛУЧКЕ УЛИЦЕ

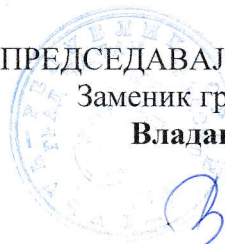
па предлаже Скупштини да донесе

РЕШЕЊЕ
О ОТУЂЕЊУ ИЗ ЈАВНЕ СВОЈИНЕ ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА УДЕЛА
ГРАДА ОД 2/3 НА К.П. БР. 1270 КО ЧАЧАК НА ИМЕ НАКНАДЕ ЗА
ЕКСПРОПРИСАНУ К.П. БР. 533/3 КО ЧАЧАК ЗА ПОТРЕБЕ ИЗГРАДЊЕ
БАЊАЛУЧКЕ УЛИЦЕ

у тексту који је достављен одборницима за седницу Скупштине.

Известилац на седници Скупштине је Дејан Рашић, начелник Градске управе за урбанизам.

ПРЕДСЕДАВАЈУЋИ СЕДНИЦОМ
Заменик градоначелника
Владан Милић



Република Србија
ГРАД ЧАЧАК
Градска управа за урбанизам
Одсек за имовинско правне послове
Служба за имовинске послове
Број: 463-80/2025-IV-2-07
03.03.2026. године
Ч а ч а к

ПРИМЉЕНО: 03. 03. 2026
ГРАД ЧАЧАК
ГРАДСКА УПРАВА
ПИСАРНИЦА ЧАЧАК

ГРАДСКО ВЕЋЕ ГРАДА ЧАЧКА

ПРЕДМЕТ: Достава нацрта решења о отуђењу кат. парцеле на име накнаде за експроприсану непокретност ради изградње саобраћајнице – Бањалучка улица

У прилогу акта достављамо вам нацрт решења о отуђењу из јавне својине града Чачка грађевинског земљишта удела од 2/3 кат. парцеле бр. 1270 КО Чачак на име накнаде за експроприсану непокретност к.п.бр.533/3 КО Чачак, ради изградње саобраћајнице – Бањалучка улица, на утврђивање предлога за Скупштину града Чачка.

Такође, у прилогу акта достављамо вам и податке катастра непокретности и графички приказ локације.

НАЧЕЛНИК УПРАВЕ
Дејан Рашић, дипл.инж.арх.



На основу члана 54. став 1. тачка 20) Статута града Чачка („Службени лист града Чачка“, број 6/19), члана 11. став 2. и члана 28. став 1. тачка 4) Одлуке о грађевинском земљишту („Службени лист града Чачка“, број 5/2016,8/2019, 27/2021 и 11/2023)

Скупштина града Чачка на седници одржаној дана __. __. 2026. године доноси

РЕШЕЊЕ

о отуђењу из јавне својине грађевинског земљишта удела града од 2/3 на к.п.бр.1270 КО Чачак на име накнаде за експроприсану к.п.бр.533/3 КО Чачак за потребе изградње Бањалучке улице

I

ОТУЂУЈЕ СЕ из јавне својине Града Чачка Danilović Family Invest d.o.o. Ђаљак, грађевинско земљиште - удео града од 2/3 на к.п.бр.1270 КО Чачак, на име накнаде за експроприсану к.п.бр.533/3 КО Чачак у површини од 264m² од ранијег власника Danilović Family Invest d.o.o. Ђаљак за потребе изградње Бањалучке улице, с тим да на име разлике у вредности Danilović Family Invest d.o.o. Ђаљак исплати Граду Чачку износ од 379.650,92 динара.

II

Отуђење грађевинског земљишта односно - удела од 2/3 на к.п.бр. 1270 КО Чачак КО Чачак из јавне својине града Чачка се спроводи на основу решења о експропријацији Градске управе за урбанизам бр. 465-412/2024-IV-2-07 од 30.09.2024. године донетог у поступку покренутом по предлогу Градског правобранилаштва града Чачка и извршена експропријација к.п.бр. 533/3 у површини од 0.02,64ха, уписана у ЛН 10412 КО Чачак, од досадашњег власника Danilović family Invest d.o.o. Ђаљак, ради изградње саобраћајнице - Бањалучка улица, на основу Решења Владе РС о утврђивању јавног интереса за експропријацију непокретности 05 бр.465-3522/2023 од 27.04.2023. године, у складу са Планом генералне регулације „Центар“ у Чачку („Сл. лист града Чачка“ бр. 15/2014 и 27/2018) а у корист града Чачка.

III

На основу овог решења Град Чачак као корисник експропријације закључиће споразум о накнади са Danilović family Invest d.o.o. Ђаљак пред Градском управом за урбанизам града Чачка, а што ће бити правни основ за упис права својине Danilović family Invest d.o.o. Ђаљак на уделу од 2/3 на к.п.бр. 1270 у КО Чачак у катастру непокретности.

**СКУПШТИНА
ГРАДА ЧАЧКА**

БРОЈ _____

_____. 2026. године

**ПРЕДСЕДНИК
СКУПШТИНЕ ГРАДА ЧАЧКА
Игор Трифуновић**

Образложење

Градско правобранилаштво града Чачка поднело је захтев за израду предлога решења за Скупштину града Чачка, који је пред Градском управом за урбанизам заведен под бројем 463-80/2025-IV-2-07 од 17.12.2025. године, за споразумно давање ранијем власнику Danilović family Invest d.o.o. Ђаљак на име накнаде за експроприсану к.п.бр.533/3 КО Чачак, сувласничког удела града Чачка од 2/3 к.п.бр.1270 КО Чачак, обзиром да је Danilović family Invest d.o.o. Ђаљак власник удела од 1/3 на к.п.бр.1270 КО Чачак уз доплату Граду Чачку евентуалне разлике у вредности. Уз захтев је приложен поднесак пуномоћника адв. Бојана Пешића од 16.12.2025. године и извод из листа непокретности бр.11028.

Градска управа за урбанизам је по службеној дужности прибавила информацију о локацији бр.958-515/2025-IV-2-01 од 12.05.2025. године, списе предмета у поступку експропријације к.п.бр.533/3 КО Чачак број 465-412/2024-IV-2-07, процену тржишне вредности Министарства финансија - Пореске управе, филијала Чачак Чачак број 034-431-00-00404/2026-0000 од 20.02.2026.године, као и налаз и мишљење вештака грађевинске струке Драгана Вукајловића од 02.03.2026. године.

Градско веће града Чачка донело је решење о приступању отуђењу грађевинског земљишта - удела града од 2/3 на к.п.бр.1270 КО Чачак на име накнаде за експроприсану к.п.бр.533/3 КО Чачак за потребе изградње Бањалучке улице, број 06-35/2026-III од 03.03.2026. године.

Чланом 54. став 1. тачка 20) Статута града Чачка прописано је да Скупштина града Чачка одлучује о располагању непокретностима у јавној својини Града.

Чланом 11. став 2. Одлуке о грађевинском земљишту прописано је да Скупштина града Чачка одлучује, између осталог, о споразумном давању земљишта ранијем власнику непокретности која је била предмет експропријације.

Чланом 28. став 1. тачка 4) ове Одлуке прописано је да се грађевинско земљиште може отуђити непосредном погодбом у случају споразумног давања земљишта ранијем власнику непокретности која је била предмет експропријације, у складу са прописима о експропријацији.

Чланом 59. Закона о експропријацији ("Сл. гласник РС", бр. 53/95, "Сл. лист СРЈ", бр. 16/2001 - одлука СУС и "Сл. гласник РС", бр. 20/2009, 55/2013 - одлука УС и 106/2016 - аутентично тумачење) прописано је, између осталог, да у поступку пред општинском управом странке се могу споразумети о давању друге непокретности у својину или сусвојину, уместо експроприсане непокретности, као и о међусобним доплатама разлике у вредности непокретности.

Отуђењу грађевинског земљишта односно - удела од 2/3 на к.п.бр. 1270 КО Чачак КО Чачак из јавне својине града Чачка се спроводи на основу предлога Градског правобранилаштва града Чачка заведен под бројем 463-80/2025-IV-2-07 од 17.12.2025. године, за споразумно давање ранијем власнику Danilović family Invest d.o.o. Ђаљак на име накнаде за експроприсану к.п.бр.533/3 КО Чачак, сувласничког удела града Чачка од 2/3 к.п.бр.1270 КО Чачак, обзиром да је Danilović family Invest d.o.o. Ђаљак власник удела од 1/3 на к.п.бр.1270 КО Чачак, уз доплату Граду Чачку евентуалне разлике у вредности, а по предлогу пуномоћника Danilović Family Invest d.o.o. Ђаљак, адвоката Пешић Бојана.

Комисија за грађевинско земљиште је на седници одржаној 03.03.2026.године разматрала отуђење грађевинског земљишта - удела града од 2/3 на к.п.бр.1270 КО Чачак на име накнаде за експроприсану к.п.бр.533/3 КО Чачак за потребе изградње Бањалучке улице, па имајући у виду решење о експропријацији Градске управе за урбанизам бр. 465-412/2024-IV-2-07 од 30.09.2024. године донето у поступку покренутом по предлогу Градског правобранилаштва града Чачка којим је извршена експропријација к.п.бр. 533/3 у површини од 0.02,64ха, уписана у ЛН 10412 КО Чачак, од досадашњег власника Danilović family Invest d.o.o. Ђаџак, ради изградње саобраћајнице - Бањалучка улица, на основу Решења Владе РС о утврђивању јавног интереса за експропријацију непокретности 05 бр.465-3522/2023 од 27.04.2023. године, у складу са Планом генералне регулације „Центар“ у Чачку („Сл. лист града Чачка“ бр. 15/2014 и 27/2018) а у корист града Чачка, закључила да удео од 2/3 наведене парцеле није у обухвату планиране јавне намене, да нема елементе потребне за формирање грађевинске парцеле, већ се отуђује из јавне својине као сувласнички удео и да је отуђење у интересу Града, обзиром да се тиме решава питање накнаде за кат. парцелу 533/3 КО Чачак прибављену у поступку експропријације, с тим да на име разлике у вредности Danilovic Family Invest d.o.o. Ђаџак исплати Граду Чачку износ од 379.650,92 динара.

Комисија је узимајући у обзир све наведено, донела закључак да су испуњени услови за отуђење удела града од 2/3 на к.п.бр.1270 и да је отуђење у интересу Града.

По добијању закључка Комисије, Градска управа за урбанизам је припремила нацрт решења о отуђењу из јавне својине грађевинског земљишта - удела града од 2/3 на к.п.бр.1270 КО Чачак, на име накнаде за експроприсану к.п.бр.533/3 КО Чачак за потребе изградње Бањалучке улице

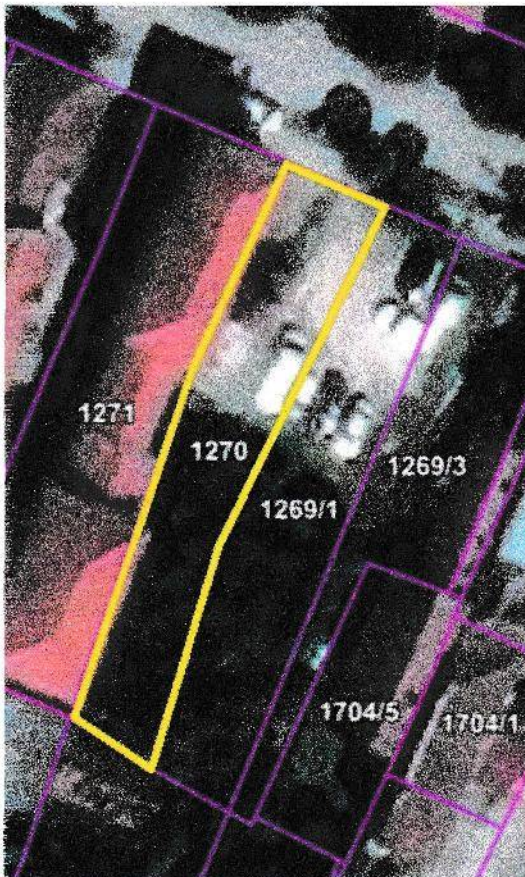
На основу наведеног Градска управа за урбанизам града Чачка, Служба за имовинске послове, доставља ово решење Градском већу града Чачка ради утврђивања предлога за Скупштину града Чачка.

НАЧЕЛНИК УПРАВЕ
Дејан Рашић, дипл. арх. инж.





кп.бр. 533/3 К.О. Чачак екпроприрасана од ранијег власника DANILOVIC FAMILY INVEST d.o.o. Ђаќак за потребе изградње Бањалучке улице.



кп.бр. 1270 К.О. Чачак (укупне површине 319м²) у сувласништву DANILOVIC FAMILY INVEST d.o.o. Ђаќак у уделу од 1/3 и Града Чачка у уделу од 2/3 чији се удео отуђује на име накнаде за експроприсану кп.бр. 533/3 К.О. Чачак



Република Србија
Републички геодетски завод
Геодетско-катастарски информациони систем

katastar.rgz.gov.rs/eKatastar | 03.03.2026. 08:52:47

Број захтева: Службено/2026

ИЗВОД ИЗ БАЗЕ ПОДАТАКА КАТАСТРА НЕПОКРЕТНОСТИ

Подаци о непокретности	
Матични број општине:	71242
Општина:	ЧАЧАК
Матични број катастарске општине:	744298
Катастарска општина:	ЧАЧАК
Датум ажурности:	02.03.2026. 14:43
Служба:	ЧАЧАК
Извор податка:	ЧАЧАК, ЈЕ

1. Подаци о парцели - А лист

Потес / Улица:	ЦАРА ЛАЗАРА
Број парцеле:	1270
Површина м ² :	319
Број извода (*):	11028

Подаци о делу парцеле

Број дела:	3
Врста земљишта:	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
Култура:	ЗЕМЉИШТЕ УЗ ЗГРАДУ И ДРУГИ ОБЈЕКАТ
Површина м ² :	319

Имаоци права на парцели - Б лист

Назив:	DANILOVIC FAMILY INVEST DOO
Адреса:	ЧАЧАК, КОЧЕ АНЂЕЛКОВИЋА 8 Б
Матични број лица:	0000020785977
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	1/3
Назив:	ГРАД ЧАЧАК
Адреса:	ЧАЧАК, ЖУПАНА СТРАЦИМИРА 2
Матични број лица:	0000007183046
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ЈАВНА СВОЈИНА
Удео:	2/3

Терети на парцели - Г лист

*** Нема терета ***

Напомене на парцели

*** Нема напомена ***

* Ранији број листа непокретности.

НАПОМЕНА: Сходно члану 18. Закона о републичким административним таксама и члану 6. Уредбе о условима издавања извода из листа непокретности и листа вода из ГКИС-а, без накнаде се издаје извод из листа непокретности: органима, организацијама и институцијама Републике Србије, аутономних покрајина, односно јединица локалне самоуправе, организацијама обавезног социјалног осигурања, установама основаних од стране Републике Србије, аутономних покрајина, односно јединица локалне самоуправе, Црквама и верским заједницама, Црвеном крсту Србије, дипломатско-конзуларним представништвима страних држава, под условом узајамности, јавним бележницима, геодетским организацијама и привредним друштвима и предузетницима уписаним у Регистар посредника у промету

и закупу непокретности, и исти се дигитално преузимају преко сервисне магистрале државних органа и електронских сервиса РГЗ-а.



Република Србија
Републички геодетски завод
Геодетско-катастарски информациони систем

katastar.rgz.gov.rs/eKatastar | 03.03.2026. 08:53:28

Број захтева: Службено/2026

ИЗВОД ИЗ БАЗЕ ПОДАТАКА КАТАСТРА НЕПОКРЕТНОСТИ

Подаци о непокретности	abff2a10-abcb-4bfd-8b91-3d0f2787aad7
Матични број општине:	71242
Општина:	ЧАЧАК
Матични број катастарске општине:	744298
Катастарска општина:	ЧАЧАК
Датум ажурности:	02.03.2026. 14:43
Служба:	ЧАЧАК
Извор податка:	ЧАЧАК, ЈЕ

1. Подаци о парцели - А лист

Потес / Улица:	ДРАГАНА ВРАНИЋА
Број парцеле:	533/3
Површина m ² :	264
Број извода (*):	9472

Подаци о делу парцеле

Број дела:	1
Врста земљишта:	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
Култура:	ЊИВА 1. КЛАСЕ
Површина m ² :	264

Имаоци права на парцели - Б лист

Назив:	ГРАД ЧАЧАК
Адреса:	ЧАЧАК, ЖУПАНА СТРАЦИМИРА 2
Матични број лица:	0000007183046
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ЈАВНА СВОЈИНА
Удео:	1/1

Терети на парцели - Г лист

*** Нема терета ***

Напомене на парцели

*** Нема напомена ***

* Ранији број листа непокретности.

НАПОМЕНА: Сходно члану 18. Закона о републичким административним таксама и члану 6. Уредбе о условима издавања извода из листа непокретности и листа вода из ГКИС-а, без накнаде се издаје извод из листа непокретности: органима, организацијама и институцијама Републике Србије, аутономних покрајина, односно јединица локалне самоуправе, организацијама обавезног социјалног осигурања, установама основаних од стране Републике Србије, аутономних покрајина, односно јединица локалне самоуправе, Црквама и верским заједницама, Црвеном крсту Србије, дипломатско-конзуларним представништвима страних држава, под условом узајамности, јавним бележницима, геодетским организацијама и привредним друштвима и предузетницима уписаним у Регистар посредника у промету и закупу непокретности, и исти се дигитално преузимају преко сервисне магистрале државних органа и електронских сервиса РГЗ-а.



Број: 958-515/2025-IV-2-01

Датум: 12.05.2025.године

Градска управа за урбанизам града Чачка, решавајући по захтеву **Пајовић Александра**, за издавање информације о локацији, на основу члана 53. став 2. Закона о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС", број 72/09, 81/09-исправка, 64/10-одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13-одлука УС, 50/13-одлука УС, 98/13-одлука УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19 и 37/19 – др. Закон, 9/20, 52/21 и 62/23), и члана 18. Одлуке о градским управама ("Сл. лист града Чачка", број 20/19, 22/22 и 11/23) издаје:

- ИНФОРМАЦИЈУ О ЛОКАЦИЈИ -

за катастарске парцеле број 1270 и 1269/1 К.О. Чачак

У вези вашег захтева, који је поднет овој Управи дана 09.05.2025.године, ради издавања информације о локацији за **катастарске парцеле број 1270 и 1269/1 К.О. Чачак**, обавештавамо вас следеће:

Катастарске парцеле број 1270 и 1269/1 К.О. Чачак обухваћене су **Планом генералне регулације „ЦЕНТАР“ у Чачку** („Службени лист града Чачка“, број 15/2014 и 27/2018), и према наведеном планском акту налазе се у **УРБАНИСТИЧКОЈ ЗОНИ 11 – у саставу урбанистичке целине 11.1 (становане високих густина од 150-250 ст/ха)**.

Такође, предметна локација налази се у **обухвату просторно културно историјске целине бр. 4 – Цара Лазара – Светозара Марковића**.

Мере заштите за евидентиране целине:

- На валоризованим објектима су могуће грађевинске интервенције (реконструкција, рестаурација, асанација, адаптација, доградња, надградња...) у складу са савременим потребама, али у зависности од индивидуалних споменичких својстава објекта и уз претходно утврђене конзерваторске услове од стране надлежне службе заштите;
- Дозвољена је промена намене валоризованих објеката, стим да нове функције морају бити примерене архитектури, постојећем функционалном и конструктивном склопу објекта;
- Средства оглашавања, клима уређаји, осветљење и др, на фасадама могу се поставити само према условима надлежног Завода за заштиту споменика културе;
- Остале интервенције (отварање портала, излога, на уличној фасади и др.) могуће су само изузетно у складу са изворним изгледом и отворима и то јединственим третирањем читавог објекта, тако да се на тај начин не наруше основне вредности здања, стилске карактеристике, пропорцијски односи и др. Ове интервенције могуће су искључиво уз прибављање услова надлежне установе заштите у оквиру законом предвиђене процедуре;
- Неопходно је уклањање неодговарајућих објеката и садржаја из непосредне околине валоризованих објеката;
- Постојећи невалоризовани објекти на парцели слободније су третирани, али је за радове на њима неопходно прибављање мера техничке заштите надлежног Завода;
- Дозвољава се изградња нових објеката по условима службе заштите, како би се нови објекти адекватно уклопили у амбијент;
- Новом изградњом не сме се нарушити идентитет евидентиране целине, нити њена споменичка својства.

ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА

Урбанистичка целина 11.1 – становање високих густина 150-250 ст/ха

Урбанистичка целина 11.1 је најдоминантнија у предметној зони.

У планском периоду карактер овог простора доживеће велике промене. У оквиру овог простора биће заступљено мешовито становање које подразумева различите облике становања, и породично и вишепородично. Овај облик становања је заступљен на деловима простора ободно око центра града који је у процесу трансформације. Одликују га дотрајале физичке структуре које морају бити предмет репланирања са циљем регенерације у урбано ткиво и то новим физичким структурама примереним квалитету простора. У новије време

је започет овај процес реконструкције и често постиже велике контрасте у погледу спратности објеката и њиховог архитектонског израза.

Дуж улица које се уливају у градски центар треба развијати централне функције, из терцијарног и кварталног сектора, у што већем обиму. Осим пословних објеката могуће је градити и стамбено-пословне и стамбене објекте (породичног и вишепородичног типа), максималне спратности По+Пр+3. Изузетак представља вишепородични стамбени објекат на углу улица Милоша Обилића и Цара Лазара, који се по свом габариту и спратношћу не уклапа у околни амбијент.

У урбанистичкој целини 11.1 издваја се објекат на катастарској парцели број 1286 КО Чачак, као стечена обавеза, спратност објекта По+Пр+3+Пк (допис број 350-3/16-IV-2-01), а на основу Одлуке о максималној спратности објеката који су предмет озакоњења („Службени лист града Чачка“, број 1/16).

Простор представља амбијенталну целину са већим бројем објеката градитељског наслеђа. У том смислу овај простор ће се даље развијати пре свега кроз перманентну реконструкцију, као и нову изградњу објеката уклопљених у околни амбијент у архитектонско-обликовном смислу.

Урбана структура на овом подручју одликује се физичким структурама постављеним на регулационој линији, тако да се тај принцип задржава и убудуће. Објекте поставити у низу, тако да формирају затворене или полузатворене блоковске структуре. До прекида низа може доћи уколико суседни постојећи објекат има отворе на бочној фасади.

У оквиру ове целине улица Др Драгише Мишовића прераста у улицу са умиреним саобраћајем, где би доминантне биле централне функције.

Као резултат саобраћајног решења, у непосредној зони раскрснице код „Цара“ формиран је сквер-плато. Сквер уредити декоративним поплочањем, зеленилом, урбаним мобилијаром, а могућа је и примена водених елемената.

ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

ОПШТА ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА СВЕ УРБАНИСТИЧКЕ ЗОНЕ, ЦЕЛИНЕ И ПОДЦЕЛИНЕ

Правилима грађења уређују се дозвољене претежне и компатибилне намене, минимална величина парцеле, максимални индекс изграђености или искоришћености, положај објекта у односу на регулациону линију и у односу на границе грађевинске парцеле, међусобна удаљеност објекта, висина или спратност објекта, изградња других објеката на истој грађевинској парцели, постављање ограда, начин обезбеђивања приступа парцели, паркирање и гаражирање и др.

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

Правила се примењују:

- за директно спровођење плана
- као смернице за израду планова детаљне регулације
- за израду урбанистичких пројеката.

У графичком прилогу „Карта планиране намене површина“ дате су претежне намене, а као пратеће могу се јавити њима компатибилне намене. Међусобно компатибилне намене су становање, пословање, трговина, угоститељство, занатство и услуге, комунални и саобраћајни објекти у функцији становања, пословања или снабдевања горивом, јавне намене - здравство, социјална и дечија заштита, образовање, култура, верски објекти. Пејзажно уређење, споменици, фонтане, мобилијар и урбана опрема компатибилни су са свим наменама и могу се без посебних услова реализовати на свим површинама.

Забрањена је изградња свих објеката у којима се обављају делатности које могу да угрозе околне објекте и животну средину буком, вибрацијама, гасовима, мирисима, отпадним водама, и другим штетним дејствима.

Општа правила грађења се примењују на све урбанистичке зоне, целине и подцелине, а посебна на одређене зоне, целине и подцелине.

Услови и начин обезбеђења простора за паркирање возила

Смештај возила решавати у оквиру сопствене парцеле, изван површине јавног пута, изградњом отвореног паркинга или гаража уз услов који је дат за сваку намену посебно у оквиру поглавља 7.4.1 ПРАВИЛА ЗА ИЗГРАДЊУ САОБРАЋАЈНЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ део **Услови и нормативи за паркирање**.

Услови приступачности особама са посебним потребама

Приликом пројектовања објеката придржавати се услова из Правилника 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.

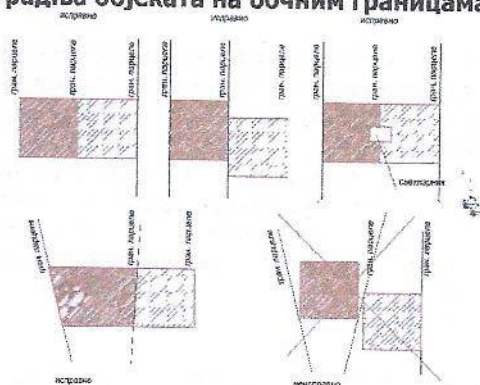
Положај објеката на парцели - хоризонтална регулација

- 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.

Положај објеката одређен је грађевинском линијом која је дефинисана у односу на регулациону линију (Графички прилог бр. 4 „Карта урбанистичке регулације и површине јавне намене“).

- Грађевинска линија је линија до које је дозвољена:
 - изградња нових објеката
 - доградња постојећих објеката
- Грађевинска линија може да се поклапа са регулационом линијом на грађевинској парцели или се налази на одређеном растојању које је дефинисано на графичком прилогу бр. 4 „Карта урбанистичке регулације и површине јавне намене“.
- Објекте поставити на грађевинску линију у улицама где се грађевинска и регулациона линија поклапају.
- 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, целини или подцелини и не може износити мање од 3,0 м.
- За објекте у обухвату простора планираних за даљу разраду плановима детаљне регулације, грађевинска линија дефинише се тим плановима.
- Уколико постојећи објекат делом излази испред планом дефинисане грађевинске линије, а уколико не омета јавну површину (регулациону линију), саобраћајну прегледност или суседа на планираној грађевинској линији, могуће га је реконструисати, адаптирати и санирати. Доградња је могућа само иза планом дефинисане грађевинске линије.
- Подземна грађевинска линија може се утврдити и у појасу између регулационе и грађевинске линије, као и у унутрашњем дворишту изван габарита објекта, ако то не представља сметњу у функционисању објекта или инфраструктурне и саобраћајне мреже.

Изградња објеката на бочним границама грађевинске парцеле



Индекс заузетости

Индекс заузетости парцеле представља однос габарита хоризонталне пројекције објекта и укупне површине грађевинске парцеле, изражен у процентима. У габарит објекта спадају сви испади, еркери и други препусти на објектима.

Габарит објекта је максимална хоризонтална пројекција свих етажа.

Кота приземља нових објеката

Кота приземља објеката одређује се у односу на коту нивелете јавног или приступног пута, односно према нултој koti објекта, и то:

- 1) кота приземља нових објеката на равном терену не може бити нижа од коте нивелете јавног или приступног пута;
- 2) кота приземља може бити виша од нулте коте највише $\frac{1}{2}$ спратне висине од нулте коте;
- 3) за објекте на стрмом терену са нагибом од улице (наниже), када је нулта кота нижа од коте нивелете јавног пута, кота приземља може бити нижа од нулте коте највише $\frac{1}{2}$ спратне висине;
- 4) за објекте који имају индиректну везу са јавним путем, преко приватног пролаза, кота приземља утврђује се локацијским условима и применом одговарајућих тачака овог члана.

Грађевински елементи објеката

- Грађевински елементи на нивоу приземља могу прећи грађевинску, односно регулациону линију (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада), и то:
 - излози локала - 0,30 m, по целој висини, када најмања ширина тротоара износи 3,00 m, а испод те ширине тротоара није дозвољена изградња испада излога локала у приземљу;
 - излози локала - 0,90 m по целој висини у пешачким зонама;
 - транспарентне браварске конзолне надстрешнице у зони приземне етаже - 2,00 m по целој ширини објекта са висином изнад 3,00 m;
 - платнене надстрешнице са масивном браварском конструкцијом - 1,00 m од објекта на висини изнад 3,00 m, конзолне рекламе - 1,20 m на висини изнад 3,00 m.
- Грађевински елементи испод коте тротоара - подрумске етаже - 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:

- стопе темеља и подрумски зидови - 0,15 m до дубине од 2,60 m испод површине тротоара, а испод те дубине - 0,50 m;
 - шахтови подрумских просторија до нивоа коте тротоара - 1,00 m.
 - стопе темеља не могу прелазити границу суседне парцеле, осим уз сагласност власника или корисника парцеле.
- Испади на објекту (еркери, дократи, балкони, улазне надстрешнице и др.) могу прећи само у следећем случају:
 - грађевинску линију максимално 1,2m код објеката са предбаштом,, када је грађевинска линија на минималном растојању од регулационе на 4.0m.

Материјализација

- Користити савремене материјале за објекте.
- При реконструкцији и ревитализацији објеката који су под заштитом користити материјале у складу са условима Завода за заштиту споменика културе.

Општа правила за постојеће објекте

- Постојећи објекти могу се:
 - заменити новим према условима из овог плана;
 - реконструисати, адаптирати, санирати и дограђивати уз поштовање планираних урбанистичких параметара за урбанистичку зону, целину или подцелину у којој се налазе;
 - одржавати, адаптирати, санирати и реконструисати, али не и доградити у случају да је постојећи индекс заузетости већи од максималног планом прописаног;
 - могу се адаптирати, санирати и реконструисати у случају да је постојећа парцела мања од минимума прописаног овим урбанистичким планом;
 - у свим зонама вишепородичног становања могу се адаптирати, санирати, реконструисати и доградити постојећи породични стамбени објекти, искључиво за потребе становања, уз поштовање параметара који важе за зону становања средње густине од 50-150 ст/ха.
- За све објекте који залазе у планиране регулације улица важи следеће:
 - на основу овог плана дозвољено је текуће одржавање, санација и адаптација оваквих објеката, уколико не постоји други законски основ за њихово рушење и до привођења земљишта намени у смислу реализације саобраћаја или других објеката на површинама одређеним за јавно грађевинско земљиште. Постојеће објекте који се налазе у зони планираног јавног грађевинског земљишта уклонити приликом привођења земљишта планираној намени;
 - није дозвољена реконструкција или доградња;
 - није дозвољена промена постојеће површине.
- За грађевинске парцеле на којима постојећи објекат не залази у планирану регулациону линију, али једним својим делом се налази између планиране регулационе и грађевинске линије важи следеће:
 - на основу овог плана дозвољено је текуће одржавање, санација, адаптација и реконструкција оваквих објеката, а доградња и изградња су могуће само иза планом дефинисане грађевинске линије.
- За грађевинске парцеле на којима постојећи објекат не залази у планирану регулациону и грађевинску линију важи следеће:
 - дозвољено је текуће одржавање, санација, адаптација, реконструкција и доградња оваквих објеката уз поштовање урбанистичких параметара прописаних овим планом (индекс заузетости, спратност, грађевинске линије и др.);
 - за постојеће објекте који су премашили планом дефинисане урбанистичке параметре дозвољено је текуће одржавање, адаптација, санација и реконструкција.
- За потребе доградње потребно је проверити статичку стабилност објекта и геомеханичка својства терена на микролокацији.
- За доградњу и реконструкцију постојећих објеката на линији суседне парцеле као и на удаљеностима од суседне парцеле мањим од 1.0 m, на зидовима према суседној парцели се не могу пројектовати нити накнадно изводити отвори. На овим фасадама се могу уграђивати само фиксни стаклени елементи «стаклени зидови» који би служили искључиво за нужно осветљење просторије.
- Уколико је постојећи објекат на мањој удаљености од границе суседне парцеле, од планом прописане, а већој од 1.0m, при доградњи и реконструкцији објеката није дозвољено отварање отвора на фасади изузев на помоћним просторијама са парапетом минималне висине од 1,80m или фиксни "стаклени зидови" (стаклене призме) за нужно осветљење просторија.
- Адаптација постојећих простора (тавана, поткровља и сл.) у корисне стамбене или пословне површине су дозвољене на свим постојећим објектима који не залазе у планиране регулационе линије, у оквиру својих габарита, односно својом површином не смеју излазити из хоризонталног габарита објекта. Дозвољено је при оваквим адаптацијама формирање независних стамбених или пословних јединица под условом да се за те јединице обезбеди паркирање на парцели, а по нормативима дефинисаним овим планом. Уколико је немогуће остварити потребан број паркинг места на парцели за адаптиране просторе није дозвољено формирање нових стамбених или пословних јединица.
- Није дозвољено појединачно застакљивање балкона, тераса и лођа на вишепородичним стамбеним зградама, као ни друге грађевинске интервенције на фасадама изузев координираних заједничких акција свих станара уз сагласност надлежног органа.

Заштита суседних објеката

На грађевинским парцелама није дозвољена било каква изградња која би могла угрожити објекте на суседним парцелама и њихову функцију. Приликом изградње нових објеката водити рачуна о заштити суседних објеката у конструктивном смислу и у смислу не угрожавања услова живљења на суседним и парцелама у окружењу.

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.

Одвођење атмосферских вода са површина крова решити тако да се вода спроводи у сопствено двориште, односно усмери на уличну канализацију. Пад кровних равни, код изградње објеката на граници парцеле, не може ићи ка суседу.

Површинске воде са једне грађевинске парцеле не могу се усмерити према другој парцели, већ се исте морају прикупљати у сопственом дворишту, односно усмерити на уличну канализацију.

Ограђивање парцела

Ограђивање грађевинских парцела извршити поштујући опште и посебне услове за ограђивање по појединим наменама. Уколико посебним условима за ограђивање парцеле није дефинисан другачији начин ограђивања за одређене намене применити у потпуности правила грађења која се односе на те намене.

ОПШТИ УСЛОВИ

- Грађевинске парцеле могу се ограђивати зиданом, транспарентном оградом, живом зеленом оградом као и комбинованом.
- Зидане и друге врсте ограда постављају се на регулациону линију тако да ограда, стубови ограде и капије буду на грађевинској парцели која се ограђује.
- Врата и капије на уличној оградни не могу се отварати ван регулационе линије, већ ка унутрашњости комплекса.
- Ограда између парцела поставља се према катастарском плану и операту, тако да:
 - стубови зидане или транспарентне ограде буду на земљишту власника парцеле која се ограђује
 - жива зелена ограда се посади у осовини границе грађевинске парцеле.
- Угаоне грађевинске парцеле у зони раскрсница саобраћајница морају имати транспарентне ограде које могу имати зидани парапет максималне висине до 60cm од коте тротоара, због прегледности раскрснице.
- 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.

ПОСЕБНИ УСЛОВИ

- **Становање високих густина 150-350ст/ха**
 - У зонама вишепородичне изградње парцеле се по правилу не ограђују.
 - У случају да се грађевинске парцеле за вишепородичну стамбену изградњу ограђују ограда мора бити транспарентна или жива зелена максималне висине до 1.4м.
 - Улична ограда може се поставити на регулационој линији или на грађевинској линији објекта. У случајевима када се ограде постављају на регулационој линији, а грађевинска линија је повучена у односу на регулациону, ограде треба да су транспарентне, максималне висине до 1.4м, с тим да парапет ограде до висине од 0.6м може бити зидан. У случајевима када се ограде постављају на регулационој линији која се поклапа са грађевинском линијом могу бити и зидане до висине од 1.4м или на начин као и ограде код објеката који су повучени у дубину парцеле.
- **Становање средњих густина 50-150ст/ха**
 - Парцеле се могу ограђивати зиданом, транспарентном оградом, живом зеленом оградом као и комбинованом. Висина ограде је максимално $h=1.40$ м. Уколико се парцела ограђује зиданом оградом према јавној површини висина зиданог парапета је максимално 0,9 м од коте тротоара. Висина зидане, непрозирне ограде између працела може бити и до висине 1,40 м уз сагласност суседа, а стубови ограде морају бити на земљишту власника парцеле.
- **Пословање**
 - Парцеле се могу ограђивати (зиданом, транспарентном оградом, живом зеленом оградом или комбинованом) или не ограђивати. Висина ограде је максимално $h=1.40$ м. Уколико се парцела ограђује зиданом оградом према јавној површини висина зиданог парапета је максимално 0,9 м од коте тротоара. Висина зидане, непрозирне ограде између працела може бити и до висине 1,40 м уз сагласност суседа, а стубови ограде морају бити на земљишту власника парцеле.
- **Радне зоне**
 - Грађевинске парцеле на којима се налазе производни објекти и остали радни и пословни објекти у оквиру радних зона (складишта, радионице и сл.) могу се ограђивати транспарентном или комбинованом оградом висине до 2.20 м. Комбинована ограда састоји се од зиданог парапета, максималне висине 0,9 м од коте тротоара, и транспарентног дела.
- **Површине јавне намене (основно и средње образовање, наука, дечија заштита, специјалне школе, ученички домови, здравство, управа и др.)**
 - Ограђивање парцела – транспарентном оградом висине до 2.20м (могућност зиданог парапета до висине 0,9 м од коте тротоара).
- **Површине јавне намене (студентски домови)**

- Ограђивање парцела – живом оградом висине до 1.40м.
- **Површине јавне намене (спорт и рекреација)**
 - Комплекс се може оградити оградом висине максимално 2.0м. а на делу комплекса, где се налазе спортски терени ограда може бити максималне висине до 3.0 м. Зидани парапетни део може бити максималне висине 0.9м, а остатак је транспарентан. Могућа је комбинација зелене - живе ограде и транспарентне, према истим условима.

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.

У репрезентативној зони града (простор оивичен улицама Господара Јована, Кнеза Милоша, Синђелићевом, Железничком, Кужењевом и Жупана Страцимира) проблем одлагања отпада треба решити посебним режимом и то увођењем временски ограниченог и прецизираног термина прикупљања смећа од стране надлежног комуналног предузећа или постављањем искључиво подземних контејнера на ограђеној површини живом оградом.

На парцелама 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 производи се одлажу на прописану локацију и на прописани начин, у складу са врстом отпада.

Изградња нових и доградња постојећих објеката у инфраструктурном појасу железничке инфраструктуре

У урбанистичким целинама које су у непосредном контакту са јавном железничком инфраструктуром објекте градити на минималном растојању од 25,0м, рачунајући од осе крајњег колосека. У инфраструктурном појасу, осим у зони пружног појаса, изузетно се могу градити нови или доградити постојећи објекти који нису у функцији железничког саобраћаја, на мањем растојању од прописаног, искључиво на основу издате сагласности управљача железничке инфраструктуре, која се издаје у форми решења, и уз услов да за изградњу тих објеката локална самоуправа преузме и о свом трошку спроведе прописане мере заштите тих објеката.

Приликом израде техничке документације за изградњу нових и доградњу постојећих објеката у инфраструктурном појасу неопходно је применити мере заштите, односно техничке мере на конструкцији предметног објекта ради спречавања негативног утицаја од одвијања железничког саобраћаја (бука, вибрација, физичка заштита лица и објеката) на објекат, тако да предметни објекат буде безбедан за корисника али и да предметни објекат ничим не ограничава планирани развој железничке инфраструктуре и пројектовање реда вожње. Објекти у инфраструктурном појасу морају бити превасходно безбедни за кориснике, али и корисници предметног објекта морају да буду свесни ризика коришћења објекта у близини пруге и неће ограничавати развој железничке инфраструктуре и пројектовање реда вожње на железничком подручју.

Изградњом или доградњом објекта не сме бити угрожена стабилност делова железничке инфраструктуре и сигурност одвијања железничког саобраћаја. Грађевинска парцела на којој се гради објекат у инфраструктурном појасу мора бити ограђена према железничком подручју оградом која може бити и веће висине од максимално планом дозвољење и од материјала који уједно представља и физичку и звучну баријеру (материјал мора имати задовољавајућа изолациона и апсорпциона својства).

У склопу општих правила грађења неопходно је испоштовати и следећа правила:

- Приликом пројектовања придржавати се важећих прописа за пројектовање објеката и прописа за стабилност. Фундирање објеката вршити након прибављања података о хидротехничким и геоморфолошким карактеристикама земљишта.
- Објекти свих врста и намена треба да су функционални, статички стабилни, хидро и термички прописно изоловани и опремљени свим савременим инсталацијама у складу са важећим нормативма и прописима за објекте одређене намене.
- Приликом пројектовања објеката испоштовати важеће законске и подзаконске акте, стандарде и нормативе за објекта одређене намене.
- Приликом пројектовања и изградње објеката испоштовати важеће техничке прописе за грађење објеката одређене намене. Објекте пројектовати у складу са прописима о изградњи на сеизмичком подручју, имајући у виду да се гради на подручју које према интензитету земљотреса спада у VII, VII⁺ и VIII степен Меркали-Канкали-Зибергове скале (МЦС).
- Делатности код којих је повећана емисија буке се не могу обављати у зонама становања, као и у граничном појасу на удаљености мањој од 30м од првих објеката становања.
- На објектима који се граде на бочној граници грађевинске парцеле, или интерполирају између обе бочне грађевинске парцеле, не могу се на забатним зидовима планирати отвори.
- На објектима који се уграђују између и до граница обе бочне грађевинске парцеле на којима су постојећи објекти постављени на заједничкој граници парцела, могу се за потребе осветљења и вентилације споредних, односно и радних просторија извести светларници, на рачун габарита планираног објекта.

- Код грађења објеката на међи водити рачуна да се објектом или неким његовим елементом – (испадом и другим) не угрози ваздушни, односно подземни простор суседне парцеле.
- Кровне равни свих објеката у погледу нагиба кровних равни решити тако да се одвођење атмосферских вода са површина крова спроводи у сопствено двориште, односно усмери на уличну канализацију. Пад кровних равни, код изградње објеката на граници парцеле, не може ићи ка суседу.
- Површинске воде са једне грађевинске парцеле не могу се усмерити према другој парцели, односно објектима на суседним парцелама. У случају када за одвођење површинских вода не постоји нивелационо решење на нивоу блока, површинске воде са парцеле одводе се слободним падом према риголама, односно према улици (код регулисане канализације, односно јарковима) са најмањим падом од 1,5%.
- Изграђене саобраћајне површине, приступне пешачке стазе објектима на парцели, рампе гаража у приземљу и помоћних и радних просторија којима се савладава висинска разлика изнад коте терена, колске приступне путеве дворишту и манипулативне дворишне платое, треба извести са падом оријентисано према улици, евентуално делом према зеленим површинама на парцели (врт, башта и слично).
- Одвођење површинских вода са манипулативних и паркинг површина планираних у дворишном делу парцеле, чија површина прелази 200 м², условљено је затвореном канализационом мрежом прикљученом на уличну канализацију.
- Одвођење површинских вода са рампе изведене за већи број гаража планираних у сутерну објекта (вишепородични, пословни објекти и др.) обавезно решаваати канализационом мрежом прикљученом на уличну канализацију.
- Саобраћајне површине – приступни путеви, платои треба да су изведени са савременим коловозним застором: бетон, асфалт бетон и поплочање разним типским елементима.
- Јавни простор улице не може се користити за обављање делатности (складиштење материјала и сл.), нити за паркирање тешких возила и машина, већ се у ту сврху мора организовати и уредити простор у оквиру парцеле уколико за то постоје просторни услови и не ремете се створени услови живљења у ширем окружењу.

Урбанистичка зона 9 и урбанистичка целина 11.1

- **Претежна намена** – становање високе густине насељености од 150-250 становника/ха, а просечна густина становања од 50-85 станова/ха.
- **Дозвољена намена** - мешовито становање (породично и вишепородично становање) са централним функцијама и објекти централних функција.
- **Компатибилне намене** - пословање компатибилно основној намени становања које не угрожава животну средину, објекти јавних намена, спорт и рекреација, зеленило, као и објекти пратеће саобраћајне и комуналне инфраструктуре у функцији основне намене. Компатибилне намене у оквиру зоне и целина могу бити и 100% заступљене на појединачној грађевинској парцели и на њих се примењују правила за изградњу дефинисана за претежну намену земљишта у зони или целини.
- **Врста и намена објеката који се могу градити:**
 - вишепородичних стамбени објекат (минимално 4 стамбене јединице)
 - породични стамбени објекат (максимално 3 стамбене јединице)
 - стамбено-пословни објекат - однос намена у стамбено-пословном објекту је минимално 50% становање и максимално 50% пословање.
 - пословни објекат
 - гаража - у оквиру зоне или целине објекат гараже може се градити и као самостални објекат на парцели, уз поштовање прописаних урбанистичких правила за зону или целину
 - други објекти на парцели, пратећи или помоћни објекти у функцији објеката основне намене (заједничке гараже, паркиралишта, надстрешнице, дечија игралишта и сл.)
 - објекти јавне намене
 - инфраструктурни објекти.
- У склопу стамбено-пословних и пословних објеката могу се обављати следеће делатности:
 - трговина (продавнице свих типова за продају прехранбене и робе широке потрошње на мало и др.)
 - услужно занатство (пекарске, посластичарске, обућарске, кројачке, фризерске, фотографске радње, и друге занатске радње)
 - услужних 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).
 Могу се одвијати 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 штетних утицаја на околину.
- **Врста и намена објеката чија је изградња забрањена** - Забрањена је изградња објеката чија би намена негативно утицала на претежну намену. 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 објеката, објеката типа мега маркета, велепродајних објеката и сл. У деловима зоне мешовитог становања – блоковима и уличним потезима који поседују традиционалне, створене и препознатљиве вредности, а нарочито споменичку или амбијенталну вредност нису дозвољене услужно-занатске делатности (као што су аутомеханичарска радионица, дрвара и сл.)

○ **Тип изградње:**

- у непрекинутом низу
- у прекинутом низу

Објекте градити у непрекинутом низу. Изузетно до прекида низа може доћи у случају да објекат који је постављен на граници суседне парцеле има отворе на бочној фасади, и тада се примењују правила за прекинути низ.

○ **Минимална површина грађевинске парцеле:**

• за објекте у прекинутом низу:

- породични стамбени и стамбено-пословни објекат је 3.0 ара
- вишепородични стамбени и стамбено-пословни објекат је 5.0 ари

• за објекте у непрекинутом низу:

- породични стамбени и стамбено-пословни објекат је 2.0 ара
- вишепородични стамбени и стамбено-пословни објекат је 5.0 ари.

○ **Минимална ширина грађевинске парцеле:**

• за објекте у прекинутом низу:

- породични стамбени и стамбено-пословни објекат је 10.0м
- вишепородични стамбени и стамбено-пословни објекат је 14.0м

• за објекте у непрекинутом низу:

- породични стамбени и стамбено-пословни објекат је 6.0м
- вишепородични стамбени и стамбено-пословни објекат је 12.0м

○ **Максимална спратност објеката:**

- за урбанистичку зону 9 је По+Пр+2+Пк
- за урбанистичку целину 11.1 је По+Пр+3

○ У урбанистичкој целини 11.1 објекат на катастарској парцели број 1286 КО Чачак (стечена обавеза) је спратност објекта По+Пр+3+Пк (допис број 350-3/16-IV-2-01), а на основу Одлуке о максималној спратности објеката који су предмет озакоњења („Службени лист града Чачка“, број 1/16).

○ Изградња подрумске или сутеренске етаже је могућа уколико не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе.

○ Спратност помоћних објеката који су самостални објекти је По+Пр, а максимална висина од нулте коте до коте стрехе или венца је 3.0м.

○ **Максимални индекс заузетости грађевинске парцеле је 50%.**

○ Постојећи објекти могу се реконструисати или дограђивати под истим условима који важе за новопланиране 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.
- У прекинутом низу (новопланирани објекти) и за први и последњи у непрекинутом низу минимално растојање је 3.5м, уз испуњен услов у погледу међусобне удаљености објеката у односу на намену и висину.
- У прекинутом низу (нови и постојећи) уколико је постојећи објекат постављен на мањем растојању од 2.5м од бочне границе парцеле меродавно је растојање између објеката.
- За изграђене вишепородичне објекте чије је растојање до границе суседне грађевинске парцеле мање од 2.5м, не могу се на суседним странама у случају доградње и реконструкције предвиђати наспрамни отвори стамбених просторија изузев отвора за вентилацију и осветљење са парапетом висине минимално 1.8м или тзв. „стаклени зидови“.

○ **Растојање објекта од бочног суседног објекта**

- У непрекинутом низу је 0м, односно растојање између објеката је у ширини дилатације.
- У прекинутом низу (новопланирани објекти) је 1/2 висине вишег објекта (висина до кровног венца) али не мање од 5.0м.
- У прекинутом низу (нови и постојећи) је 1/3 висине вишег објекта (висина до кровног венца) али не мање од 4.0м.
- Удаљеност се може смањити на 1/4 висине вишег објекта ако се на наспрамним фасадама објеката не налазе отвори на просторијама за становање (као и атељеима и пословним просторијама).
- Уколико је постојећи објекат на суседној парцели постављен на мање од 2.5 м од границе парцеле међусобна удаљеност објеката износи 1/4 висине вишег објекта.
- За изграђене објекте чија је међусобна удаљеност мања од прописане могу се на суседним странама предвиђати наспрамни отвори само нестамбених просторија са минималном висином парапета $h=1.80м$.
- Објекат не сме заклањати директно осунчање другом објекту више од половине трајања директног осунчања.

○ За грађење и реконструкцију објеката на линији суседне парцеле као и на удаљеностима од суседне парцеле мањим од 1,0 м, на зидовима према суседној парцели се не могу пројектовати нити накнадно

изводити отвори. На овим фасадама се могу уграђивати само фиксни стаклени елементи «стаклени зидови» (копирит стакло, стаклене призме, полигал и сл.) који би служили искључиво за нужно осветљење просторије.

- Услов за изградњу других објеката у зони мешовитог становања на истој грађевинској парцели:
 - на парцели се могу градити пратећи објекти (гараже, инфраструктурни објекти - котларнице, трафостанице и др., надстрешнице и сл.).
- У циљу обезбеђења услова приступа дворишту парцеле и објектима изграђеним у залеђу парцеле, обезбедити на делу бочног дворишта пролаз поред објекта минималне ширине 3.5м.
- Приступ парцели остварити са јавног пута или преко интерних блоковских пешачко-колских површина, а у складу са условима датим у поглављу **5.6.1 Правила уређења саобраћајне инфраструктуре део Услови за приступ на јавну саобраћајну мрежу.**
- **Паркирање** возила решавати у склопу сопствене парцеле (у самом објекту или на слободном делу парцеле; подземно или надземно) у складу са параметрима датим у поглављу **7.4.1 Правила за изградњу саобраћајне инфраструктуре део Услови и нормативи за паркирање.**
- **Ограђивање парцеле** урадити у складу са условима у оквиру поглавља **7.1 Општа правила грађења део Ограђивање парцела.**

УСЛОВИ И НОРМАТИВИ ЗА ПАРКИРАЊЕ

Стационарни саобраћај организовати поштујући следеће принципе:

- **Зоне вишепородичног становања:** паркирање организовати ван јавног пута, у оквиру сопствене парцеле.
- **Зоне породичног становања:** паркирање организовати ван јавног пута, у оквиру сопствене парцеле.
- **Пословне зоне** (комуналне функције, централне функције, реонски центар, реонски спортски центар): обезбедити паркирање на грађевинској парцели, ван површине јавног пута.
- **Зоне основног, средњег, вишег и високог образовања и науке:** обезбедити на грађевинској парцели, ван површине јавног пута.
- **У зони градског и реонских паркова,** предвидети самосталну паркинг скупину.
- **У зони градског и локалних спортских центара,** предвидети самосталне паркинг скупине.

Услови и нормативи за паркирање уз објекте по намени

Број места за смештај путничких возила за објекте и садржаје по намени одредити према нормативима,

и то за:

1. основне, средње, више и високе школе: 1ПМ/по учионици или 1ПМ/на 10 запослених радника
2. дечја установа: 2ПМ/по групи
3. здравствене: 1ПМ/на сваког лекара или 1ПМ/на 5 запослених
4. позориште, културни центар или биоскоп: 1ПМ/на 30 гледалаца
5. спортска хала: 1ПМ/за 40 гледалаца.
6. пијаце: 1 ПМ/на 50 m² пијаце под тезгама за посетиоце (купце) и 1/2ПМ/по продајном месту-тезги
7. за вишепородично становање 1,1ПМ/новоизграђеном стану.
8. у случају доградње објеката, паркирање обезбедити на сопственој парцели само за дограђени део у зонама становања високих и средњих густина, а у складу са параметрима за зону.
9. пословање, администрација, услуга и сл.: 1ПМ на 70 m² корисног простора, односно 1ПМ по пословној јединици уколико је њена површина мања од 70m².
10. трговина на мало: 1ПМ на 100 m² корисног (продајног) простора
11. угоститељство: 1ПМ на два стола са по четири столице, или 1ПМ/на један сто за угоститељски објекат прве категорије
12. хотелијерска установа: 1ПМ/2 - 10 кревета у зависности од категорије
13. производни, магацински и индустријски објекат: 1ПМ/на 200m² корисног простора и обавезно обезбедити простор за смештај теретних возила.

- Планом је у зонама неких објеката јавне намене (школе, дечије установе и слично) предвиђен одређени број паркинг места у профилу јавне саобраћајнице. Та места могу се рачунати као места за сталне или повремене посетиоце и кориснике услуга. Наведени нормативи односе се на запослене у тим објектима.

- Приказане нормативе треба схватити као минималне, с обзиром да је степен моторизације и мобилности на подручју ПГР-а још увек у порасту, планом се препоручује примена и већих стандарда.

- Постојећи објекти своје потребе за паркирањем могу решавати претварањем постојећих просторија у гараже (најчешће су то подрумски, сутеренски и приземни простори, уколико је то технички могуће) у гараже, уређењем паркиралишта на слободном делу своје парцеле, удруживањем са корисницима околних и суседних парцела ради изградње заједничке гараже уз обавезну израду урбанистичког пројекта.

- Планирани објекти своје потребе за стационарањем возила решавати у оквиру своје грађевинске парцеле, било у гаражи у склопу самог објекта, или као самосталан објекат на слободном делу парцеле. Приликом пројектовања гаража препорука је да оне буду конципиране тако да су што лакше доступне корисницима како би се користиле за што већи број паркирања у току дана (да би се избегли случајеви остављања аутомобила у гаражама само за дуготрајна паркирања).

- За нове објекте јавне намене паркирање возила решити на припадајућој парцели према датим нормативима, као и за постојеће објекте где то просторне могућности дозвољавају. Изузетно за постојеће

комплексе јавне намене код којих није могуће задовољити дате нормативе за паркирањем, потребе за паркирањем остварити делом у склопу комплекса а делом на јавним паркинг просторима.

- У случају доградње постојећих објеката јавне намене у јавној својини локалне самоуправе, уколико није могуће реализовати потребан број паркинг места у склопу грађевинске парцеле, због ограничених просторних могућности, потребан број паркинг места за стационарање возила могуће је обезбедити ван парцеле на којој се налази објекат, односно на јавном паркинг простору.

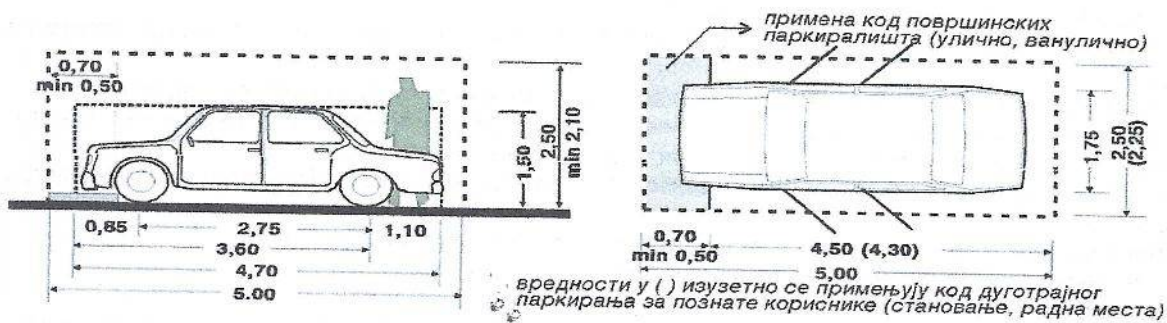
- За објекте на градском шеталишту није потребно обезбедити паркинг.

- У профилима проточних саобраћајница може се омогућити улично паркирање испред објеката са краткотрајном посетом (пошта, банка, објекти дечје заштите...), уз обавезну изградњу коловозних проширења-ниша на својим (инвеститорским) парцелама за ограничен број возила (до 20 возила). За овакав вид уличног паркирања инвеститор треба да добије прецизније услове и сагласност управљача јавне саобраћајнице.

Стандардне димензије паркинг места за ПА

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 и стандардима.

За путничке аутомобиле примењује се меродавно возило заједно са потребним слободним профилем. Приказано возило својим габаритом репрезентује **85% возног парка**:



УСЛОВИ ЗА ПРИСТУП НА ЈАВНУ САОБРАЋАЈНУ МРЕЖУ

Грађевинска парцела мора имати приступ на јавну саобраћајну површину односно трајно обезбеђен приступ на јавну саобраћајницу. Приступ остварити директно (када парцела најмање једном својом страном директно излази на јавну површину), или индиректним путем (преко приватног пролаза-приступне саобраћајнице).

а/ Услови приступа парцелама у оквиру породичног становања

За нове објекте породичног становања који се граде на слободној парцели треба пројектовати колски или колско пешачки приступ на јавну саобраћајницу минималне ширине у зависности од меродавног возила ако се ради о директном приступу на саобраћајницу, а у случају приступа преко приступног пута минимална ширина приступног пута треба да је 3,5m.

Изузетно, постојећи приступ, или приступни пут, на јавни пут, којим се обезбеђује приступ за грађевинску парцелу (или више парцела), а на којој (којима) се налази већ изграђен један или више објеката, може се задржати у постојећој ширини, али не мањој од 2,5m за постојећи број парцела. У наведеном случају мора бити обезбеђена потребна прегледност и на јавном путу у дужини која је довољна за заустављање возила које се креће на јавном путу пре и после прикључка.

Минимална ширина колског или колско пешачког приступног пута, а који се користи за повезивање од две до шест грађевинских парцела са јавном саобраћајницом и чија дужина није већа од 100m, је min 4,5m.

Минимална ширина колског или колско пешачког приступног пута који се користи за повезивање више од шест грађевинских парцела са јавном саобраћајницом, или је пак дужина приступног пута већа од 100m, је min 5,0m. Изузетно ова ширина може бити и 4,5m, али не у зони додира са јавном саобраћајницом и са обезбеђеном најмање једном мимоилазницом на прикључном путу ширине min 5,5m.

Ако се приступни пут користи за једну грађевинску парцелу, он се може формирати и у оквиру те парцеле (у том случају је минимална ширина фронта парцеле ширина приступног пута у додиру са јавним путем 2,5m), а ако се користи за повезивање две или више грађевинских парцела са јавном саобраћајницом, приступни пут се формира као посебна парцела.

У зависности од локалних услова (близине раскрснице или других елмената јавне саобраћајнице) одређује се програм скретања за прикључак, или прикључни пут (пун програм или ограничен на улив и излив на јавну саобраћајницу) према условима носилаца овлашћења за јавну саобраћајницу.

Пешачки приступи на тротоар јавне саобраћајнице могу се формирати слободно и у ширини која није већа од двоструке ширине тротоара на који се прикључује. У колико се пешачки приступ формира на коловоз јавне саобраћајнице, мора се обезбедити прегледност на јавну саобраћајницу и са јавне саобраћајнице у дужини не мањој од дужине заустављања возила.

б/ Услови приступа парцелама у оквиру вишепородичног становања

За објекте вишепородичног становања приступ на јавну саобраћајницу остварити преко интерних колских или колско-пешачких саобраћајница пројектованих унутар блокова, ширине минимално 5,0m. Уколико се ради о приступу на јавну саобраћајницу за више од 3 (три) грађевинске парцеле, тада је потребно да та ширина колско пешачког приступа (приступног пута) буде минимално 6,5m (раздвојено на коловоз ширине минимално 5,0m и тротоар ширине минимално 1,5m или као пут са умиреним саобраћајем који обезбеђује кретање пешака). Уколико се колске или колско-пешачке интерне саобраћајнице завршавају слепо, на крају их обавезно завршити са припадајућом окретницом.

У зависности од локалних услова (близине раскрснице или других елмената јавне саобраћајнице) одређује се програм скретања за прикључак или прикључни пут (пун програм скретања, или ограничен програм на улив и излив на/са јавну саобраћајницу)

Пешачки приступи на тротоар јавне саобраћајнице могу се формирати слободно и у ширини која није већа од двоструке ширине тротоара на који се прикључује (али не уже од 1,5m). У колико се пешачки приступ формира на коловоз јавне саобраћајнице, мора се обезбедити прегледност на јавну саобраћајницу и са јавне саобраћајнице у дужини не мањој од дужине заустављања возила.

г/ Остали услови

Уколико се ради о градњи у непрекинутом низу обезбеђивање приступног пута ка дубини парцеле остварити наткривеним пролазом у свему према члану 5. и члану 9. Правилника о техничким нормативима за приступне путеве, окретнице и уређене платое за ватрогасна возила у близини објекта повећаног ризика од пожара („Сл. лист СРЈ”, број 8/95) и Правилнику о техничким нормативима за заштиту високих објеката од пожара („Сл. гласник РС”, број 80/2015). У овим случајевима (градње у непрекинутом низу) тежити повезивању пасажа суседних објеката (пасаж до пасажа) у циљу повећања прегледности и безбедности. Уколико се ради о прекинутом низу, када постоји још један приступ унутрашњем дворишту који задовољава потребе приласка комуналних, ватрогасних, возила хитне помоћи и сл., пасаж не мора имати наведене димензије. По потреби (провером троугла прегледности) углови пасажа ка јавној саобраћајној површини могу да буду закошени или урађени од транспарентног материјала у циљу побољшања прегледности. Код угаоних објеката, због боље саобраћајне прегледности и безбедности, пасаже планирати на безбедној удаљености у односу на раскрсницу.

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 (граница) 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 прелаз, саобраћајне сигнализације, аутобуска стајалишта и сл.), а растојање између групација не може бити мање од 10m. Ближе услове за овакав приступ дефинисаће се условима носиоца јавних овлашћења за јавну саобраћајницу.

СТЕПЕН КОМУНАЛНЕ ОПРЕМЉЕНОСТИ

У обухвату Плана генералне регулације за становање високих густина (150-350 ст/ха), средњих густина (50-150 ст/ха) и малих густина становања (до 50 ст/ха), централне функције са становањем, централне функције из терцијарног сектора, верске објекте, аутобуски и робно-транспортни терминал, као и површине и објекти јавне намене (образовање и наука, социјална заштите деце и одраслих, здравство, култура, управа, судство, спорт и рекреација, комуналне функције, центри месних заједница, железнички терминал, јавне паркинг гараже) минимални степен комуналне опремљености подразумева обезбеђен излаз на јавни пут, обезбеђен неопходан капацитет паркирања, прикључење на електроенергетску мрежу, прикључење на мрежу водовода и канализације, обезбеђено сакупљање и евакуација


У обухвату Плана генералне регулације за привредне делатности минимални степен комуналне опремљености подразумева обезбеђен излаз на јавни пут, обезбеђен неопходан капацитет паркирања, прикључење на електроенергетску мрежу, систем водовода и канализације, обезбеђено сакупљање и евакуација комуналног отпада, сакупљање и евакуација индустријског отпада.

Информација о локацији се издаје на основу увида у важећу планску документацију, као и јавно доступне податке Републичког геодетског завода, на дан 12.05.2025.год. за катастарске парцеле број 1270 и 1269/1 К.О. Чачак.

ОВА ИНФОРМАЦИЈА О ЛОКАЦИЈИ НИЈЕ ОСНОВ ЗА ИЗДАВАЊЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ДОЗВОЛЕ, НИТИ СЕ НА ОСНОВУ ЊЕ МОЖЕ ПРИСТУПИТИ ГРАЂЕЊУ ОБЈЕКТА.

Саставни део ове информације чине графички изводи из ПГР-а «ЦЕНТАР» у Р=1:500 („Карта планиране намене површина са поделом на зоне, целине и подцелине“, „Карта урбанистичке регулације и површина јавне намене“ и „Синхрон план инфраструктуре“) за катастарске парцеле број 1270 и 1269/1 К.О. Чачак.

ПРЕДМЕТ ОБРАДИЛА,
Невена Чворовић, мастер п.п.


РУКОВОДИЛАЦ ГРУПЕ,
Зорица Ничић, дипл.п.п.

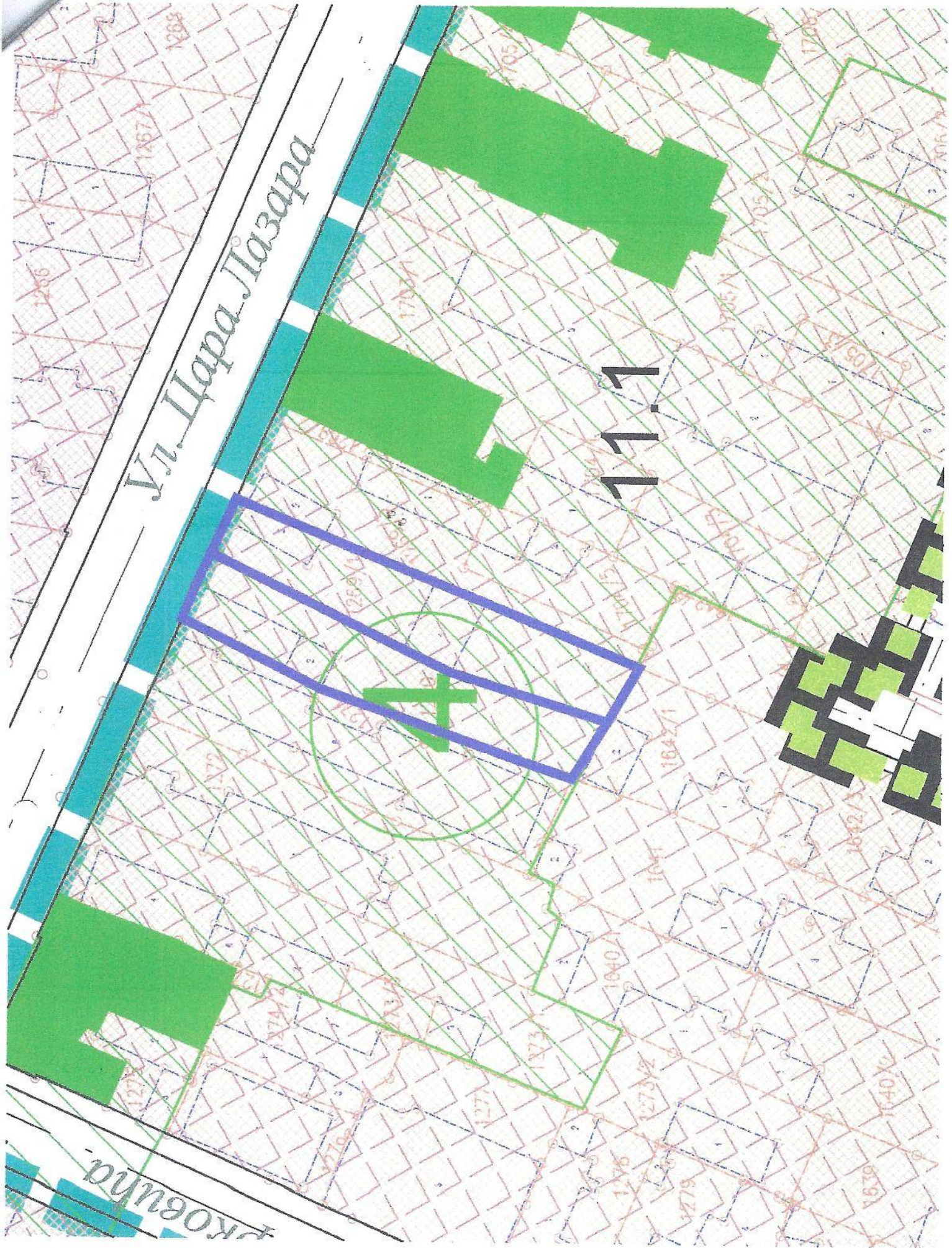

в.д. НАЧЕЛНИК УПРАВЕ,
Дејан Рашић, дипл.инж.арх.


Ул. Цара Назара

1111

4

Крoвина



Ул. Цара Лазара

Р.П.П.П.

Марковина

1268

1267/1

1266

1705/4

1706/1

1705/2

1703/1

1705/1

1705/3

1269/2

1704/1

1269/3

1704/3

1704/5

1642/2

R4.0

1269/1

1270

1642/1

283
642
284

1272

1641

1642/3

1274/2
1274/1

1640/1

1640/2

1273/б

1273/1

1275

1277

1273/2

1639

1276

1278

1279



РЕПУБЛИКА СРБИЈА
ГРАД ЧАЧАК
ГРАДСКА УПРАВА ЗА УРБАНИЗАМ
ГРУПА ЗА УРБАНИСТИЧКО ПЛАНИРАЊЕ

Број: 958-6/2023-IV-2-01

Датум: 10.01.2023.године

Градска управа за урбанизам града Чачка, решавајући по захтеву **Градског правобранилаштва из Чачка** за издавање информације о локацији, на основу члана 53. став 2. Закона о планирању и изградњи ("Сл.гласник РС", број 72/09, 81/09-исправка, 64/10-одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13-одлука УС, 50/13-одлука УС, 98/13-одлука УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19, 9/20 и 52/21), издаје:

- ИНФОРМАЦИЈУ О ЛОКАЦИЈИ -

за катастарску парцелу број 533/3 К.О. Чачак

У вези Вашег захтева број Р.бр. 201/22, који је поднет овој Управи дана 09.01.2023.године, ради издавања информације о локацији за **катастарску парцелу број 533/3 К.О. Чачак**, обавештавамо Вас следеће:

Катастарска парцела број 533/3 К.О. Чачак обухваћена је **Планом генералне регулације „ЦЕНТАР“ у Чачку** („Службени лист града Чачка“, број 15/2014 и 27/2018), и према наведеном планском акту налази се **у оквиру површине јавне намене – Улица Бањалучка**.

Информација о локацији се издаје на основу увида у планску документацију, као и јавно доступних података Републичког геодетског завода, на дан 09.01.2023.г., за **катастарску парцелу број 533/3 К.О. Чачак**.

ОВА ИНФОРМАЦИЈА О ЛОКАЦИЈИ НИЈЕ ОСНОВ ЗА ИЗДАВАЊЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ДОЗВОЛЕ, НИТИ СЕ НА ОСНОВУ ЊЕ МОЖЕ ПРИСТУПИТИ ГРАЂЕЊУ ОБЈЕКТА.

Саставни део ове информације чине графички изводи из ПГР-а „ЦЕНТАР“ у размери 1:500 („Карта урбанистичке регулације и површина јавне намене“) за за **катастарску парцелу број 533/3 К.О. Чачак**.

ПРЕДМЕТ ОБРАДИЛА,
Софија Јовановић, дипл.п.п.

S. Jovanovic

РУКОВОДИЛАЦ ГРУПЕ
Зорица Ничић, дипл.п.п.



НАЧЕЛНИК УПРАВЕ,

Вера Јаковљевић, дипл.инж. грађ.

Vera Jakovlevic



кп.бр. 533/3 К.О. Чачак екпроприрасана од ранијег власника DANILOVIC FAMILY INVEST d.o.o. Ћаџак за потребе изградње Бањалучке улице.



кп.бр. 1270 К.О. Чачак (укупне површине 319м2) у сувласништву DANILOVIC FAMILY INVEST d.o.o. Ћаџак у уделу од 1/3 и Града Чачка у уделу од 2/3 чији се удео отуђује на име накнаде за експроприсану кп.бр. 533/3 К.О. Чачак