

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 К.П. БР. 5811/5 КО ЧАЧАК НА ИМЕ НАКНАДЕ ЗА ЕКСПРОПРИСАНУ НЕПОКРЕТНОСТ РАДИ ИЗГРАДЊЕ САОБРАЋАЈНИЦЕ - УЛИЦЕ „10“

па предлаже Скупштини да донесе

РЕШЕЊЕ

О ОТУЂЕЊУ ИЗ ЈАВНЕ СВОЈИНЕ К.П. БР. 5811/5 КО ЧАЧАК НА ИМЕ НАКНАДЕ ЗА ЕКСПРОПРИСАНУ НЕПОКРЕТНОСТ РАДИ ИЗГРАДЊЕ САОБРАЋАЈНИЦЕ - УЛИЦЕ „10“

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



03. 03. 2026

ПРИМЉЕНО: _____
ГРАД ЧАЧАК
ГРАДСКА УПРАВА
ПИСАРНИЦА ЧАЧАК

Република Србија
ГРАД ЧАЧАК
Градска управа за урбанизам
Одсек за имовинско правне послове
Служба за имовинске послове
Број: 463-8/2026-IV-2-07
03.03.2026. године
Ч а ч а к

ГРАДСКО ВЕЋЕ ГРАДА ЧАЧКА

ПРЕДМЕТ: Достава нацрта решења о отуђењу кат. парцеле на име накнаде за експроприсану непокретност ради изградње саобраћајнице – Улице „10“

У прилогу акта достављамо вам нацрт решења о отуђењу из јавне својине града Чачка кат. парцеле бр. 5811/5 КО Чачак на име накнаде за експроприсану непокретност ради изградње саобраћајнице – Улице „10“ на утврђивање предлога за Скупштину града Чачка.

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

НАЧЕЛНИК УПРАВЕ
Дејан Јаковљевић, дип. 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 к.п. бр. 5811/5 КО Чачак
на име накнаде за експроприсану непокретност
ради изградње саобраћајнице – Улице „10“

I

ОТУЂУЈЕ СЕ из јавне својине Града Чачка УТП „Морава“ Чачак к.п.бр. 5811/5 КО Чачак у површини од 640m^2 , на име накнаде за експроприсане непокретности: удела од $\frac{1}{2}$ идеалне к.п.бр. 2117/2 укупне површине 265m^2 и објекта бр.2 – зграда угоститељства кафана „Пролетер“ у површини од 118m^2 , уписана у лист непокретности 611 за КО Чачак, од власника УТП „Морава“ Чачак, с тим да је на име разлике у вредностима непокретности Град Чачак обавезан да исплати УТП „Морава“ Чачак тржишну вредност земљишта и објекта у укупном износу од 88.071,43 евра по средњем курсу НБС на дан исплате.

II

Отуђење к.п.бр. 5811/5 КО Чачак из јавне својине града Чачка се спроводи на основу решења о експропријацији Градске управе за урбанизам града Чачка бр. 465-200/2025-IV-2-07 од 23.10.2025. године, донетог у поступку покренутом по предлогу Градског правобранилаштва града Чачка, којим је извршена експропријација непокретности: к.п.бр.2117/2 КО Чачак у површини од 265m^2 из приватне својине Драгана Нешовића и Кристине Нешовић у заједничком у уделу на $\frac{1}{2}$ идеалној и УТП „Морава“ Чачак у уделу на $\frac{1}{2}$ идеалној; објекта бр.1 - породично стамбене зграде укупне површине 64m^2 изграђеног на к.п.бр.2117/2 и к.п.бр.2117/1 обе КО Чачак из приватне својине Драгана Нешовића и Кристине Нешовић - заједничка имовина супружника у уделу $\frac{1}{1}$; објекта бр.2 - зграда угоститељства кафана „Пролетер“, у површини од 118m^2 уписана у лист непокретности 611 за КО Чачак, власника УТП „Морава“ Чачак у уделу $\frac{1}{1}$, удео од $\frac{1}{2}$ идеалне к.п.бр.2117/2 КО Чачак и објекта бр.2 - зграда угоститељства кафана „Пролетер“, уписана у лист непокретности 611 за КО Чачак, а на основу Плана генералне регулације „Центар“ у Чачку („Сл.гласник града Чачка“ број 15/2014 и 27/18) и Решења Владе РС, 05 број 465-12921/2024 од 26.12.2024. године, у поступку експропријације који се води пред Градском управом за урбанизам града Чачка бр. 465-200/2025-IV-2-07, ради изградње јавне саобраћајнице – Улица бр. 10.

III

На основу овог решења Град Чачак као корисник експропријације закључиће споразум о накнади са УТП „Морава“ ДОО Чачак пред Градском управом за урбанизам

града Чачка, а што ће бити правни основ за упис права својине УТП „Морава“ ДОО Чачак на к.п.бр. 5811/5 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 463-8/2026-IV-2-07 од 02.03.2026. године, за споразумно давање ранијем власнику УТП „Морава“ ДОО Чачак к.п.бр. 5811/5 КО Чачак у површини од 640m², које је у јавној својини града Чачка, на име накнаде за експроприсан удео од ½ идеалне к.п.бр.2117/2 укупне површине 265m² и објекта бр.2 – зграда угоститељства кафана „Пролетер“ у површини од 118m², уз доплату на име разлике у вредностима непокретности у укупном износу од 88.071,43 евра по средњем курсу НБС на дан исплате које је Град Чачак у обавези да исплати УТП „Морава“ ДОО Чачак. Уз захтев је достављена и информација о локацији број 958-256/ 2026-IV-2-01 од 26.02.2026. године. Градска управа за урбанизам града Чачка је по службеној дужности прибавила налаз и мишљење судског вештака за област грађевинарства Мср Драгана Вукајловић, дипл.инж.грађ. овлашћење бр. 740-05-00794/2010-03 од 02.03.2026. године.

Наиме, решењем Градске управе за урбанизам града Чачка број 465-200/2025-IV-2-07 од 23.10.2025. године, усвојен је предлог Градског правобранилаштва града Чачка и извршена експропријација: к.п.бр.2117/2 КО Чачак у површини од 265m² из приватне својине Драгана Нешовића и Кристине Нешовић у заједничком у уделу на 1/2 идеалној и УТП „Морава“ Чачак у уделу на 1/2 идеалној; објекта бр.1 - породично стамбене зграде укупне површине 64m² изграђеног на к.п.бр.2117/2 и к.п.бр.2117/1 обе КО Чачак из приватне својине Драгана Нешовића и Кристине Нешовић - заједничка имовина супружника у уделу 1/1; објекта бр.2 - зграда угоститељства кафана „Пролетер“, у површини од 118m² уписана у лист непокретности 611 за КО Чачак, власника УТП „Морава“ Чачак у уделу 1/1, ради изградње саобраћајнице - Улице „10“ на основу Решења Владе РС о утврђивању јавног интереса за експропријацију непокретности 05 број 465-12921/2024 од 26.12.2024. године, у складу са Планом генералне регулације „Центар“ у Чачку („Сл.гласник града Чачка“ број 15/2014 и 27/18).

Градско веће града Чачка донело је решење о приступању отуђењу из јавне својине кат. парцеле бр. 5811/5 КО Чачак на име накнаде за експроприсану непокретност ради изградње саобраћајнице – Улице „10“ 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.

Отуђење кат. парцеле бр. 5811/5 КО Чачак из јавне својине града Чачка се спроводи на основу предлога власника удела од ½ кат. парцеле бр. 2117/2 КО Чачак УТП „Морава“ ДОО Чачак изнетог у свом захтеву од 30.12.2025. године који је прецизиран поднеском од 24.02.2026. године, а све у поступку експропријације кат. парцеле бр.

2117/2 КО Чачак у површини од 265m² и објекта бр.2 на истој парцели ради изградње саобраћајнице – Улица број 10.

Комисија за грађевинско земљиште је на седници одржаној 03.03.2026. године разматрала отуђење кат. парцеле бр. 5811/5 КО Чачак која је у јавној својини града Чачка, па имајући у виду решење о експропријацији Градске управе за урбанизам града Чачка број 465-200/2025-IV-2-07 од 23.10.2025. године и решење Владе РС 05 број 465-12921/2024 од 26.12.2024. године о утврђивању јавног интереса у циљу изградње јавне саобраћајне површине – Улица број 10, закључила да наведена парцела није у обухвату планиране јавне намене и да је отуђење у интересу Града обзиром да се њиме у одређеној мери решава питање накнаде за кат. парцелу 2117/2 КО Чачак и објекат бр.2 на истој парцели, прибављену у поступку експропријације, тако да остаје да се исплати накнада за разлику у вредности непокретности. Комисија је узимајући у обзир све наведено, донела закључак да су испуњени услови за отуђење кат. парцеле бр. 5811/5 КО Чачак и да је отуђење у интересу Града.

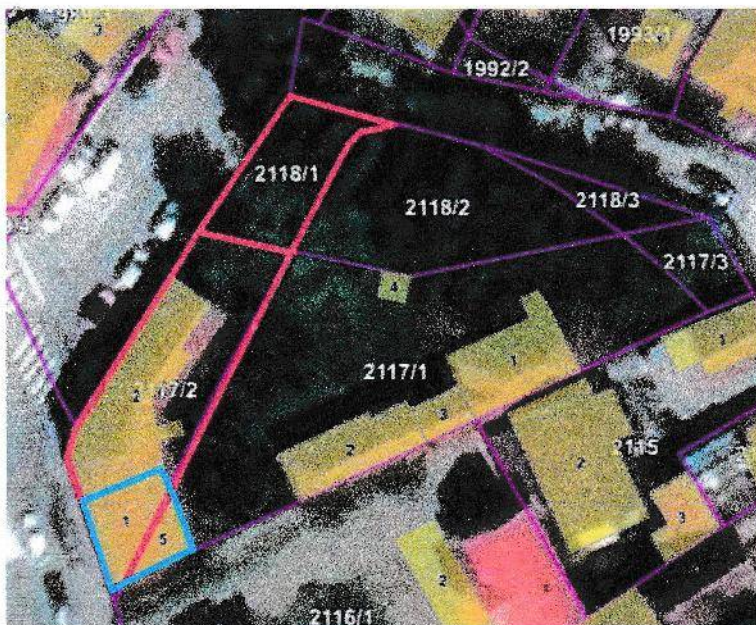
По добијању закључка Комисије Градска управа за урбанизам је припремила нацрт решења о отуђењу из јавне својине града Чачка к.п.бр. 5811/5 КО Чачак.

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. инж. арх.



експроприсане непокретности за потребе изградње улице бр.10 и то:

удео од $\frac{1}{2}$ идеалне кп.бр. 2117/2 К.О. Чачак (укупне површине 265м²) и објекта бр.2 површине 118м²

експроприсане од власника

УТП МОРАВА Чачак



кп.бр. 5811/5 К.О. Чачак (укупне површине 640м²) у јавној својини Града Чачка у уделу од 1/1 која се отуђује на име накнаде за експроприсане непокретности кп.бр. кп.бр. 2117/2 обе К.О. Чачак као и објекат бр.2



Република Србија
Републички геодетски завод
Геодетско-катастарски информациони систем

katastar.rgz.gov.rs/eKatastar | 03.03.2026. 08:46:42

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:	ДР.ДРАГИШЕ МИШОВИЋА
Број парцеле:	2117/2
Површина m ² :	265
Број извода (*):	611
Подаци о делу парцеле	
Број дела:	2
Врста земљишта:	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
Култура:	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ
Површина m ² :	118
Имаоци права на парцели - Б лист	
Назив:	НЕШОВИЋ (ДРАГОЉУБ) ДРАГАН
Адреса:	ЧАЧАК, ГРАДСКО ШЕТАЛИШТЕ 219
Матични број лица:	2003996782812
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	ЗАЈЕДНИЧКА ИМОВИНА СУПРУЖНИКА НА 1/2
Назив:	НЕШОВИЋ (СЛОБОДАН) КРИСТИНА
Адреса:	НОВИ САД, БУЛЕВАР ПАТРИЈАРХА ПАВЛА 45/30
Матични број лица:	0303994787813
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	ЗАЈЕДНИЧКА ИМОВИНА СУПРУЖНИКА НА 1/2
Назив:	УТП МОРАВА ДОО
Адреса:	ЧАЧАК, РАЈИЋЕВА 5
Матични број лица:	0000007182562
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	1/2
Терети на парцели - Г лист	
*** Нема терета ***	
Напомене на парцели	
*** Нема напомена ***	

2. Подаци о зградама и другим грађевинским објектима - В1 лист

Број објекта:	2
Назив улице:	ДР.ДРАГИШЕ МИШОВИЋА
Кућни број:	
Кућни подброј:	
Површина м ² :	118
Корисна површина м ² :	ПОВРШИНА НИЈЕ ЕВИДЕНТИРАНА
Грађевинска површина м ² :	ПОВРШИНА НИЈЕ ЕВИДЕНТИРАНА
Начин коришћења и назив објекта:	ЗГРАДА УГОСТИТЕЉСТВА-КАФАНА "ПРОЛЕТЕР"
Правни статус објекта:	ОБЈЕКАТ ИЗГРАЂЕН ПРЕ ДОНОШЕЊА ПРОПИСА О ИЗГРАДЊИ ОБЈЕКТА
Број етажа под земљом:	1
Број етажа у приземљу:	1
Број етажа над земљом:	
Број етажа у поткровљу:	

Имаоци права на објекту

Назив:	УТП МОРАВА ДОО
Адреса:	ЧАЧАК, РАЈИЋЕВА 5
Матични број лица:	0000007182562
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	1/1

Терети на објекту - Г лист

*** Нема терета ***

Напомене на објекту

*** 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. 08:43:07

Број захтева: Службено/2026

ИЗВОД ИЗ БАЗЕ ПОДАТАКА КАТАСТРА НЕПОКРЕТНОСТИ

Подаци о непокретности	701110001-02-03-0047-0000-34730449-001
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:	АДА
Број парцеле:	5811/5
Површина m ² :	640
Број извода (*):	3460

Подаци о делу парцеле

Број дела:	1
Врста земљишта:	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
Култура:	ГРАЂЕВИНСКА ПАРЦЕЛА
Површина m ² :	640

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

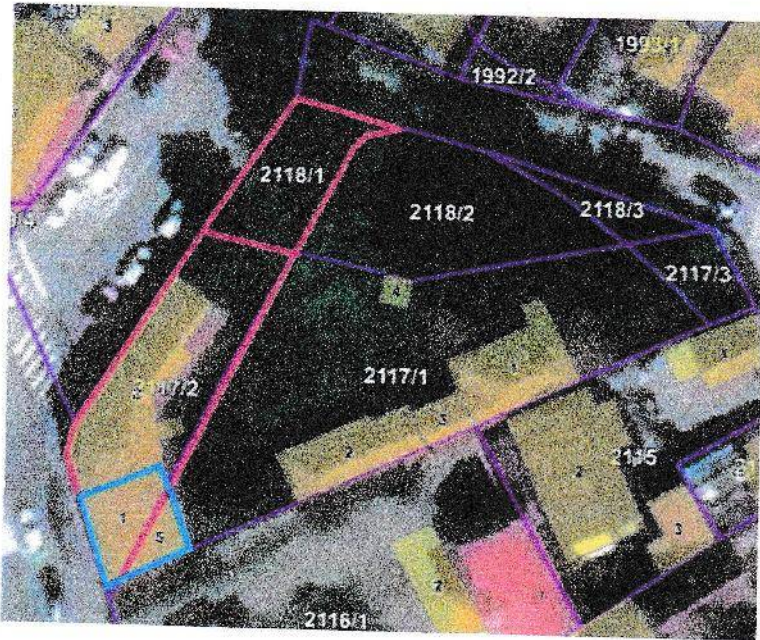
*** Нема терета ***

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.



експроприсане непокретности за потребе изградње улице бр.10 и то:

удео од $\frac{1}{2}$ идеалне кп.бр. 2117/2 К.О. Чачак (укупне површине 265м²) и објекта бр.2 површине 118м²

експроприсане од власника

УТП МОРАВА Чачак



кп.бр. 5811/5 К.О. Чачак (укупне површине 640м²) у јавној својини Града Чачка у уделу од 1/1 која се отуђује на име накнаде за експроприсане непокретности кп.бр. кп.бр. 2117/2 обе К.О. Чачак као и објекат бр.2



РЕПУБЛИКА СРБИЈА
ГРАД ЧАЧАК
ГРАДСКА УПРАВА ЗА УРБАНИЗАМ
СЛУЖБА ЗА УРБАНИЗАМ И САОБРАЋАЈ

Број: 958-256/2026-IV-2-01
Датум: 26.02.2026. године

Градска управа за урбанизам града Чачка, решавајући по захтеву **Службе за имовинска послове**, 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-др.закон, 9/20, 52/21, 62/23 и 91/25) и члана 18. Одлуке о градским управама ("Сл. лист града Чачка", број 20/19, 22/22 и 11/23), издаје:

- ИНФОРМАЦИЈУ О ЛОКАЦИЈИ -

за катастарску парцелу број 5811/5 К.О. Чачак

У вези Вашег захтева, који је поднет овој Управи дана 26.02.2026. године, ради издавања информације о локацији **за катастарску парцелу број 5811/5 К.О. Чачак**, обавештавамо Вас следеће:

Катастарска парцела број 5811/5 К.О. Чачак обухваћена је **Планом детаљне регулације „Кошутњак 1 - Младост“** („Службени лист града Чачка“ број 5/2016) и према наведеном планском акту **налази се у обухвату ЗОНЕ 1- у саставу урбанистичке целине 1.1 (становање средњих густина 50-150 ст/ха)**.

ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА

1.1 СТАНОВАЊЕ СРЕДЊИХ ГУСТИНА 50-150 ст/ха

Стамбено насеље Кошутњак 1 има такву диспозицију да се налази у подручју које је у природном смислу нешто ниже, у већем свом делу, на простору између одбрамбеног бедема и надвишеног дела природне конфигурације према улици Војводе Степе, који представља завршетак речне терасе.

Развојни карактер стамбене структуре на предметном подручју треба најпре да се огледа у реконструкцији и унапређењу како постојећих стамбених структура, тако и њихове насељске опреме, у циљу обезбеђења што адекватнијих услова становања и рада у оквиру насеља, у односу на постојеће стање. Планским документом предвиђа се уређење матрице у погледу саобраћаја са просецањем нових токова и реконструкцијом постојећих.

Урбанистичка целина намењена је претежно функцији становања средњих густина, која представља доминантну намену и карактерише је изградња породичних стамбених објеката. Планирано је погушћавање реконструкцијом и доградњом постојећих објеката, повећањем спратности, изградњом другог објекта на парцели, као и изградњом нових објеката и изградњом пословног простора који не угрожава функцију становања и животну средину, а који се могу јавити као самостални или у склопу стамбеног објекта.

У оквиру ове целине неопходно је афирмисати пратеће садржаје који му недостају. У том смислу, уз потезе главних саобраћајница планиран је развој комерцијалних и пословних делатности, док би се у унутрашњости простора развијали садржаји који подижу ниво квалитета живота на том подручју – услужни, спортско-рекреативни, образовни, забавни, угоститељски и други садржаји. Програм пословања у објекту и на парцели мора бити прилагођен карактеру становања средњих густина. Пословање обухвата трговину и угоститељство, које се по карактеру и капацитету може организовати у оквиру објеката, или као самостални садржај на грађевинској парцели, као и одговарајуће занате, професионалне услуге и делатности, бирое, агенције и представништва, финансијске, здравствене и социјалне институције које не захтевају посебне функционалне, просторне и саобраћајне услове, а истовремено, кроз виши ниво делатности, садржаја и физичке структуре, подижу ниво и карактер ове целине.

Уочени трендови функционисања и карактеристике изграђене структуре дуж Улице војводе Степе, као уводног правца у градски центар, афирмишу овај потез у смислу планираног интензивнијег развоја централних активности – пословања, трговине и услуга, али у мањем обиму и интензитету у односу на централно градско подручје.

Могућа је изградња пословног простора у оквиру стамбеног објекта (делатности које не угрожавају животну средину, али не више од 30% бруто развијене површине. Уколико се ради о пословању које има карактер услужног занатства онда је та површина ограничена на 15%. Могућа је изградња и другог стамбеног или пословног објекта на истој парцели.

ОПШТА ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

Правилима грађења уређују се дозвољене претежне и пратеће намене, минимална величина парцеле, максимални индекс заузетости, постављање 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 оgrade, начин обезбеђивања приступа парцели, паркирање и гаражирање и др.

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

Правила се примењују:

- за директно спровођење плана - издавањем Локацијских услова
- 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, 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.

Услови и начин обезбеђивања приступа парцели

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

Свака грађевинска парцела мора имати један колски приступ. Ширина приватног пролаза преко кога се обезбеђује приступ јавном путу – је дефинисана у условима прикључења на саобраћајну мрежу.

Услови и начин обезбеђења простора за паркирање возила

Смештај возила решавати у оквиру сопствене парцеле, изван површине јавног пута, изградњом паркинга или гаража уз услов који је дат за сваку намену посебно у оквиру поглавља **8.4.1 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 („Службени гласник РС“, бр. 22/2015).

Положај објеката на парцели - хоризонтална регулација

Положај објекта на парцели дефинише се:

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

Грађевинска линија је линија до које је дозвољена:

- изградња нових објеката
- доградња постојећих објеката.

Положај објеката одређен је грађевинском линијом која је дефинисана у односу на регулациону линију (графички прилог бр. 5 „Карта урбанистичке регулације и парцелације“).

• 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. 5 „Карта урбанистичке регулације и парцелације“.

• 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 или целини и не може износити мање од 3,0 м.

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.

Нивелација

Планом детаљне регулације је дефинисана нивелација површина јавне намене из које произилази нивелација простора за изградњу објеката, у свему према графичком прилогу „Карта саобраћајне инфраструктуре“.

Нивелација свих површина је орјентационо дата и мора се прецизније разрадити кроз израду техничке документације. Приликом израде техничке документације могућа су мања одступања од Планом предвиђене нивелације, у складу са прибављеним геодетским планом за потребе израде документације и детаљнијим нивоом разраде.

Индекси

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, препусти на објектима.

У случају да је постојећи индекс заузетости парцеле већи од максимално дефинисаног у правилима грађења, задржава се постојећи, без могућности увећања (на објекту се могу радити реконструкција у постојећем габариту и волумену, адаптација и санација). У случају замене објекта новим, индекс заузетости мора бити дефинисан на основу вредности из правила грађења из овог плана.

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
- полуатријумски - објекат додирује три линије грађевинске парцеле
- атријумски - објекат додирује све четири линије грађевинске парцеле.

Кота приземља нових објеката

Кота приземља објеката одређује се у односу на коту нивелете јавног или приступног пута, односно према нултој коти објекта.

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.

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

Отворене спољне степеннице могу се постављати на предњи део објекта, ако је грађевинска линија најмање 3,0м увучена у односу на регулациону линију и ако савлађују висину до 0,90м. У случају да савлађују висину преко 0,90м, изнад површине терена, улазе у габарит објекта.

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:

- стопе темеља и подрумски зидови - 0,15 m до дубине од 2,60 m испод површине тротоара, а испод те дубине - 0,50 m;
- шахтови подрумских просторија до нивоа коте тротоара - 1,00 m.

Стопе темеља не могу прелазити границу суседне парцеле, осим уз сагласност власника или корисника парцеле.

Изградња других објеката на истој грађевинској парцели

На нивоу појединачних парцела, површине веће од 5 ари, а у оквиру дозвољеног индекса заузетости, дозвољена је изградња других објеката (стамбене или пословне намене из терцијарног сектора), чија намена не угрожава главни објекат и суседне парцеле. Уколико се планира изградња другог стамбеног или пословног објекта, помоћни објекти се не могу градити као независни објекти.

На нивоу појединачних парцела дозвољена је изградња помоћних објеката. Помоћни објекат јесте објекат који је у функцији главног објекта, а гради се на истој парцели на којој је саграђен главни стамбени, пословни или објекат јавне намене (гараже, оставе, септичке јаме, бунари, цистерне за воду и сл.). Максимална спратност помоћног објекта је По+Пр.

Минимална удаљеност слободностојећег објеката на истој парцели износи 1/2 висине вишег објекта. За објекте у дубини парцеле обавезно обезбедити прилаз ка јавној површини минималне ширине 2,5.

Заштита суседних објеката

На грађевинским парцелама није дозвољена било каква изградња која би могла угрозити 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.

Површинске воде са једне грађевинске парцеле не могу се усмерити према другој.
Одвођење атмосферских вода са површина крова решити тако да се вода спроводи у сопствено двориште, односно усмери на уличну канализацију.

Ограђивање грађевинске парцеле

Грађевинске парцеле могу се ограђивати зиданом оградом до висине од 0,90m (рачунајући од коте тротоара), транспарентном оградом до висине од 1,40m или живом оградом.

Парцеле чија је кота нивелете виша од 0,90m од суседне, могу се ограђивати транспарентном оградом до висине 1,40m, која се може поставити на подзид чију висину одређује надлежни општински орган.

Зидане и друге врсте ограде постављају се на регулациону линију тако да ограда, стубови ограде и капије буду на грађевинској парцели која се ограђује.

Зидана непрозирна ограда између парцела подиже се до висине 1,40 m, уз сагласност суседа, тако да стубови ограде буду на земљишту власника / закупца ограде.

Суседне грађевинске парцеле могу се ограђивати живом зеленом оградом, која се сади у осовини границе грађевинске парцеле или транспарентном оградом до висине од 1,40m, која се поставља према катастарском плану и операту, тако да стубови ограде буду на земљишту власника ограде.

Зидани део ограде или жива ограда угаоних парцела (парцеле на углу две улице) не могу бити више од 0,80 m од коте тротоара или у потпуности могу да буду транспарентне, због прегледности раскрснице.

Врата и капије на уличној оградни не могу се отворати ван регулационе линије.

Грађевинске парцеле на којима се налазе објекти који представљају непосредну опасност по живот људи, као и грађевинске парцеле посебне намене, ограђују се на начин који одреди надлежни орган.

Грађевинске парцеле на којима се налазе постојећи привредни објекти могу се ограђивати зиданом или транспарентном оградом висине до 2,20m.

Грађевинске парцеле на којима се налазе вишепородични објекти, по правилу, се не ограђују, као и парцеле за објекте од јавног интереса (осим објеката дечије заштите, образовања и комуналне објекте које је неопходно оградити).

Изузетно, приликом ограђивања спортских терена и комплекса, могуће је изградити транспарентну ограду и веће висине, од прописане, у функцији одвијања спортских активности.

Одводњавање и нивелација

Површинске воде се одводе са парцеле слободним падом према риголама, односно према улици, са најмањим падом од 1,5%.

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

Насипање терена не сме угрозити објекте на суседним парцелама.

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.

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 двориштом делу парцеле, чија површина прелази 200 м², условљено је затвореном канализационом мрежом прикљученом на реализовану уличну канализацију.

Одвођење површинских вода са рампе изведене за већи број гаража планираних у сутерну објекта (вишепородични, пословни објекти и др.) обавезно решавати канализационом мрежом прикљученом на реализовану уличну канализацију.

Услови за постојеће објекте

Код постојећих објеката дозвољена је замена постојећег објекта, реконструкција, доградња, адаптација, санација, инвестиционо одржавање и текуће (редовно) одржавање објекта, као и промена намене, уз поштовање свих прописаних урбанистичких параметара који се примењују за нову изградњу.

На подручју плана из кога се директно издају локацијски услови постојеће објекте могуће је реконструисати, адаптирати и санирати у постојећим габаритима до привођења простора планираној намени (ако намена постојећих објеката није у складу са планираном наменом), ако посебним правилима грађења није другачије прописано.

Уколико постојећи објекат (квалитетан) делом излази испред планом дефинисане грађевинске линије задржава се уз могућу реконструкцију, адаптацију и санацију, уколико не омета саобраћајну прегледност или суседа на планираној грађевинској линији, а доградња је могућа само иза планом дефинисане грађевинске линије.

Постојећи објекти спратности максималне Планом дефинисане, који делом задиру у простор између грађевинске и регулационе линије, могу да се реконструју, адаптирају или санирају у постојећим габаритима или дограђују само иза планом дефинисане грађевинске линије.

Уколико постојећи објекти задиру у простор између грађевинске и регулационе линије, могуће је претварање таванског простора у поткровље поштујући Планом дефинисану максималну спратност објекта.

Услови за естетско и архитектонско обликовање објеката

Спољни изглед објекта, облик крова, примењени материјали, боје и други елементи утврђују се архитектонским пројектом.

У обликовном смислу, нови објекти треба да буду уклопљени у амбијент, са квалитетним материјалима и савременим архитектонским решењима. Приликом доградње не мењати стилске карактеристике објекта.

Одлагање отпада

Одлагање отпада врши се у одговарајуће посуде у сопственом дворишту за породичне стамбене објекте, односно у контејнере смештене на погодним локацијама у склопу парцеле или у одговарајућим просторијама у објекту за вишепородичне и пословне објекте, а у складу са прописима за објекте одређене намене.

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

Са парцела на којима је планирана изградња или су изграђени пословни и производни објекти потребно је предвидети и уредити место за одлагање комуналног отпада. За смештај контејнера потребно је осигурати посебан простор ограђен зеленилом. Одлагање других врста отпада потребно је уредити у складу са законским прописима, зависно од врсте отпада. У зависности од врсте производње, односно врсте и карактера отпада, отпадни производни продукти се одлажу на прописану локацију и на прописани начин, у складу са врстом отпада.

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 геоморфолошким карактеристикама земљишта.
- 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.
- 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 нормативима и прописима за објекте 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⁺ и VIII степен Меркали-Канкали-Зибергове скале (МЦС).
- 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.
- Јавни простор улице се не може 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.

ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

СТАНОВАЊЕ СРЕДЊЕ ГУСТИНЕ од 50-150 ст/ха	
УРБАНИСТИЧКЕ ЦЕЛИНЕ	1.1 и 2.3
Претежна намена :	Становање средње густине од 50-150 ст/ха
Пратеће намене :	Пословање компатибилно основној намени становања које не угрожава животну средину, објекти јавних намена, спорт и рекреација, зеленило, верски, као и објекти пратеће саобраћајне и комуналне инфраструктуре у функцији основне намене, поштујући прописане урбанистичке параметре за зону или целину.
Врста и намена објеката који се могу градити :	▪ Породични стамбени објекти са максимално 3 стамбене јединице.
	▪ Породични стамбено-пословни или пословно-стамбени објекат.
	▪ Вишепородични стамбени, стамбено-пословни и пословно-стамбени објекат (минимално 4 стамбене јединице) – на простору уз Улицу војводе Степе.
	▪ Пословни објекат (може се градити као јединствени објекат на парцели или као засебан објекат на парцели са породичним стамбеним објектом).
	▪ Помоћни објекти у функцији објеката основне намене.
	У склопу стамбено-пословних објеката, пословни простор може максимално да заузме 30% корисне површине објекта. Уколико се ради о пословању које има карактер услужног занатства онда је та површина ограничена максимално на 15%.
	▪ Објекти јавних намена.
	▪ Верски објекти

	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Инфраструктурни објекти <ul style="list-style-type: none"> • У склопу стамбено-пословних и пословних објеката могу се обављати следеће делатности: <ul style="list-style-type: none"> • трговина (продавнице свих типова за продају прехранбене и робе широке потрошње на мало и др.), • услужно занатство (пекарске, послastiчарске, обућарске, кројачке, фризерске, сервисерске, фотографске радње, праонице возила 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, биоскоп и др.), • забава (билијар салони, салони видео игара, и др.) • спорта (теретане, вежбаонице за аеробик, фитнес, бодибилдинг и др.), • пословно-административне делатности (филијале банака, поште, представништва, агенције, пословни бирои). <p>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.</p>
Врста и намена објеката чија је изградња забрањена :	<p>Забрањена је изградња свих објеката у којима се обављају делатности које могу да угрозе околне објекте и животну средину буком, вибрацијама, мирисима, гасовима, отпадним водама и другим штетним дејствима, као и објекти који се по архитектонском склопу не уклапају у окружење. Није дозвољена изградња производних објеката.</p>
Тип изградње : (објекти на парцели могу бити)	<p>слободно-стојећи</p> <p>двојни</p> <p>у непрекинутом низу</p> <p>у прекинутом низу</p> <p>полиатријумски</p> <p>атријумски</p>
Посебна правила за више објеката на једној грађевинској парцели:	<ul style="list-style-type: none"> ▪ На парцелама чија је површина већа од 5.0 ари, могућа је изградња и другог објекта на парцели за потребе становања или за потребе организовања пословног простора из терцијарног сектора. Уколико се планира изградња другог стамбеног или пословног објекта, помоћни објекти се не могу градити као независни објекти. ▪ На парцели се може градити и више објеката уколико објекти представљају јединствену функционалну целину и заједнички користе парцелу. ▪ Дозвољена је изградња више слободностојећих, двојних и објеката у низу на заједничкој парцели под условом да се задовоље планом дефинисана правила грађења као за појединачне објекте на парцели.
Врста интервенције у простору:	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Дозвољена је нова изградња, доградња, реконструкција и санација постојећих објеката. ▪ На свим површинама где се налазе постојећи објекти, предвиђа се могућност доградње, реконструкције, санације, као и замена старих, некавалитетних грађевинских објеката у складу са планираном наменом поштујући прописане урбанистичке параметре.
Услови за парцелацију, препарцелацију и формирање грађевинске парцеле :	<p>Минимална површина парцеле :</p> <p>за слободностојећи објекат:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ породични стамбени објекат је 3.0 ара ▪ породични стамбено-пословни и пословни објекат је 3.0 ара ▪ вишепородични стамбени, стамбено-пословни и пословни објекат је 5.0 ара <p>за двојни:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ породични стамбени и стамбено-пословни објекат је 4.0 ара (2 x 2.0 ара) <p>за објекте у прекинутом низу:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ породични стамбени и стамбено-пословни објекат је 2.0 ара

		<ul style="list-style-type: none"> вишепородични стамбени и стамбено-пословни објекат је 5.0 ара
		<p>за објекте у непрекинутом низу:</p> <ul style="list-style-type: none"> породични стамбени и стамбено-пословни објекат је 1.5 ара вишепородични стамбени и стамбено-пословни објекат је 5.0 ара
		<p>за полуатријумске и атријумске објекте:</p> <ul style="list-style-type: none"> породични стамбени и стамбено-пословни објекат је 2.0 ара вишепородични стамбени и стамбено-пословни објекат је 5.0 ара
	Минимална ширина фронта парцеле :	<p>за слободностојећи објекат:</p> <ul style="list-style-type: none"> породични стамбени објекат је 10.0м породични стамбено-пословни и пословни објекат је 14.0м вишепородични стамбени, стамбено-пословни и пословни објекат је 16.0м
		<p>за двојни:</p> <ul style="list-style-type: none"> породични стамбени и стамбено-пословни објекат је 16.0м (2 x 8.0 м)
		<p>за објекте у прекинутом низу:</p> <ul style="list-style-type: none"> породични стамбени и стамбено-пословни објекат је 8.0м вишепородични стамбени и стамбено-пословни објекат је 14.0м
		<p>за објекте у непрекинутом низу:</p> <ul style="list-style-type: none"> породични стамбени и стамбено-пословни објекат је 5.0м вишепородични стамбени и стамбено-пословни објекат је 12.0м
		<p>за полуатријумске и атријумске објекте:</p> <ul style="list-style-type: none"> породични стамбени и стамбено-пословни објекат је 5.0м вишепородични стамбени и стамбено-пословни објекат је 12.0м
	Положај објекта на парцели у односу на регулациону линију :	<p>Положај објеката одређен је грађевинском линијом која је дефинисана у односу на регулациону линију.</p> <p>Објекти се постављају у оквиру дефинисаних грађевинских линија, у свему према графичком прилогу бр. 5 „Карта регулације и површина јавне намене“.</p> <p>Испади на објектима не смеју да пређу регулациону линију.</p>
	Положај објекта у односу на бочне границе парцеле:	<p>Најмање дозвољено растојање објекта и линије суседне грађевинске парцеле је за:</p> <ul style="list-style-type: none"> слободностојеће објекте на делу бочног дворишта северне оријентације – 1.5 м; слободностојеће објекте на делу бочног дворишта јужне оријентације – 2.5 м; двојне објекте на бочном делу дворишта – 4.0 м; за први или последњи објекат у прекинутом низу – 4.0м. <ul style="list-style-type: none"> Објекат се може градити и на линији једне од суседних парцела уколико је то наслеђен начин градње у блоку, а у том случају грађење објекта је условљено ширином слободног пролаза на припадајућој парцели у делу бочног дворишта од мин. 4.0 м, а такође мора бити задовољен услов у погледу међусобне удаљености објеката с обзиром на планирану висину, а то је 1/2 висине вишег објекта.
	Положај објекта у односу на суседне објекте:	<ul style="list-style-type: none"> Најмања дозвољена међусобна удаљеност објеката износи 4.0м. Минимално 1/2 висине вишег објекта у случају да се на бочним странама налазе отвори стамбених просторија. За објекте чија је међусобна удаљеност мања могу се на суседним странама предвиђати наспрамни отвори само нестамбених просторија са минималном висином парапета $h=1.80\text{м}$.
	Спратност :	<p>За урбанистичку целину 1.1:</p> <ul style="list-style-type: none"> уз Улицу војводе Степе максимално По + П + 2 на осталом простору максимално По+Пр +1+Пк
		<p>За урбанистичку целину 2.3 максимално По+Пр +1+Пк</p>
		<p>Висина назитка поткровне етаже износи максимално 1,6 м , рачунајући од коте пода поткровне етаже до висине кровног венца.</p> <p>Максимална спратност помоћних објеката, који су самостални објекти,</p>

	је По+Пр
	Дозвољена је изградња подрумске или сутеренске етаже, уколико не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе
Уређене зелене површине:	Минимално 20% површине грађевинске парцеле уредити зеленим површинама.
Услови за постојеће објекте:	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Постојећи објекти могу се реконструисати, адаптирати и санирати у постојећим габаритима. ▪ Постојећи објекти могу се дограђивати и реконструисати уз поштовање планираних урбанистичких параметара. ▪ Постојеће објекте који се налазе у појасу регулације планираних саобраћајница уклонити приликом привођења земљишта планираној намени ▪ Постојећи објекти који делом задиру у планирану грађевинску линију, задржавају се уз услов да се доградња врши у складу са планираном грађевинском линијом. ▪ За доградњу и реконструкцију постојећих 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» 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 1.0м, при доградњи и реконструкцији објеката није дозвољено отварање отвора на фасади изузев на помоћним просторијама са парапетом минималне висине од 1,80м или фиксни "стаклени зидови" (стаклене призме) за нужно осветљење просторија.
Приступ:	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Приступ парцели остварити са јавног пута или преко приватног пролаза, у складу са параметрима датим у поглављу 5.6.1 Правила уређења саобраћајне инфраструктуре део Услови за приступ на јавну саобраћајну мрежу.
Паркирање:	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Паркирање возила решавати у склопу сопствене парцеле у складу са параметрима датим у поглављу 8.4.1 Правила за изградњу саобраћајне инфраструктуре део Услови и нормативи за паркирање. ▪ Настојати да се гаражирање аутомобила оствари у склопу основног објекта - помоћни простор (простор у функцији основног објекта), а ако се гради као независни објекат на парцели може имати мах.површину 30м².
Остала правила:	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Приликом пројектовања придржавати се важећих прописа и норматива за пројектовање ове врсте објеката и прописа за стабилност објеката. ▪ Диспозиција објеката треба да буде таква да се обезбеде хигијенски стандарди проветрености локације, као и да омогући постављање зеленила са функцијом смањења негативних утицаја на животну средину. ▪ На постојећим изграђеним парцелама, које су мање од прописаних дозвољена је реконструкција, доградња или замена објеката до највећег дозвољеног степена заузетости. Могућа је промена намене објеката.

УСЛОВИ ЗА ПРИСТУП НА ЈАВНУ САОБРАЋАЈНУ МРЕЖУ

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

Свака грађевинска парцела може имати један колски приступ. Ширина приватног пролаза, преко кога се обезбеђује приступ јавном путу, дата је у следећој табели.

Табела бр. 4: Минимална ширина приступне (прикључне) саобраћајнице у функцији њене дужине и броја парцела које се преко ње повезују на јавну саобраћајницу

До 15 m и 1 парцела	ширина	2,5 m	окретање у парцели
До 25 m и до 5 парцела	ширина	3,5 m	окретање у парцели
До 40 m и до 8 парцела	ширина	5,0 m	окретање у парцели
До 40 m и више од 8 парцела	ширина	5,0 m	обавезна окретница
До 100 m и до 8 парцела	ширина	5,0 m	обавезна окретница
До 100 m и више од 8 парцела	ширина	6,5 m	обавезна окретница
Више од 100 m и више од 8 парцела	ширина	7 m	обавезна окретница

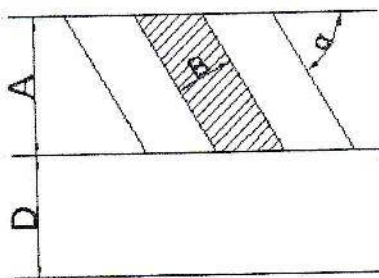
Уколико се ради о градњи у непрекинутом низу пролаз у дубину парцеле обезбедити кроз покривени пролаз – пасаж ширине минимално 4.0м и висине од 4.5м, како би се обезбедио приступ ватрогасним колима, хитној помоћи и камиона у функцији обављања одређених пословних и радних делатности у оквиру објеката на парцели. Уколико се ради о прекинутом низу, када постоји још један приступ унутрашњем дворишту, пасаж је ширине минимално 4.0м и висине од 4.0м. Углови пасажа ка јавној саобраћајној површини треба да буду закошени у циљу боље прегледности. Код угаоних објеката, због боље саобраћајне прегледности и безбедности, пасаже планирати на безбедној удаљености у односу на раскрсницу.

УСЛОВИ И НОРМАТИВИ ЗА ПАРКИРАЊЕ

Приликом организације паркирања поштовати 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:** обезбедити паркирање на грађевинској парцели, ван површине јавног пута.

Табела: Норматив који се примењује приликом димензионисања паркинг места и ширине пролаза, на парцелама изван јавних саобраћајница



тип возила	α	A	B	D
Путничко возило	0°	5,5	2	3,5
	30°	4,3	2,2	2,8
	45°	5	2,3	3
	60°	5,3	2,3	4,7
	90°	4,8	2,3	5,4

Услови и нормативи за паркирање за јавне површине и објекте

Број места за смештај путничких возила за садржаје јавне намене одредити према нормативима за простор намењен култури у оквиру овог ПДР-а. Норматив који се прописује за овај део плана налаже планирање и изградњу најмање 1ПМ на 30 гледалаца или 1ПМ на 100 m² корисног простора. Применити норматив који обезбеђује већи број паркинг места.

За нове комплексе површина јавне намене паркирање возила решити на припадајућој парцели према датим нормативима.

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.

Услови и нормативи за паркирање на површинама остале намене

Планирани објекти своје потребе за стационирањем возила решавати у оквиру своје грађевинске парцеле, било у гаражи у склопу самог објекта, или као самосталан објекат или на слободном делу парцеле.

Број места за паркирање путничких возила одредити према нормативима:

- Становање вишепородично: 1,1ПМ/ на 1 стан
- Становање - породично: 1ПМ/ на 1 стан
- пословање, администрација, услуга и сл.: 1ПМ на 70 m² корисног простора, односно 1ПМ по пословној јединици уколико је њена површина мања од 70m²
- трговина на мало: 1ПМ на 100 m² корисног простора
- угоститељство: 1ПМ на два стола са по четири столице, или 1ПМ/на један сто за угоститељски објекат прве категорије
- хотелијерска установа: 1ПМ/2 - 10 кревета у зависности од категорије

- производни, магацински и индустријски објекат: 1ПМ/на 200м² корисног простора и обавезно обезбедити простор за смештај теретних возила.

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

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

Паркинг места и простор за паркирање организовати тако да омогући маневар окретања возила унутар парцеле, како би исто парцелу могло да напусти ходом унапред.

СТЕПЕН КОМУНАЛНЕ ОПРЕМЉЕНОСТИ

У обухвату Плана детаљне регулације за становање средњих густина од 50-150 ст./ха., социјално становање и спорт и рекреацију минимални степен комуналне опремљености подразумева обезбеђен излаз на јавни пут, капацитет паркирања, прикључење на електроенергетску нисконапонску мрежу, прикључење на мрежу водовода и канализације и обезбеђено сакупљање и евакуација комуналног отпада.

Информација о локацији се издаје на основу увида у важећу планску документацију, као и јавно доступне податке Републичког геодетског завода, на дан 26.02.2026.год. за катастарску парцелу број 5811/5 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 ПДР-а „Кошутњак 1 - Младост“ у размери 1:500 („Карта планиране намене површина“, „Карта урбанистичке регулације и површина јавне намене“, „Карта хидротехничких инсталација“, „Карта електроенергетске и ТК инфраструктуре“ и „Карта термотехничке инфраструктуре“) за катастарску парцелу број 5811/5 К.О. Чачак.

ПРЕДМЕТ ОБРАДИЛА,
Софија Јовановић, мастер п.п.

С. Јовановић

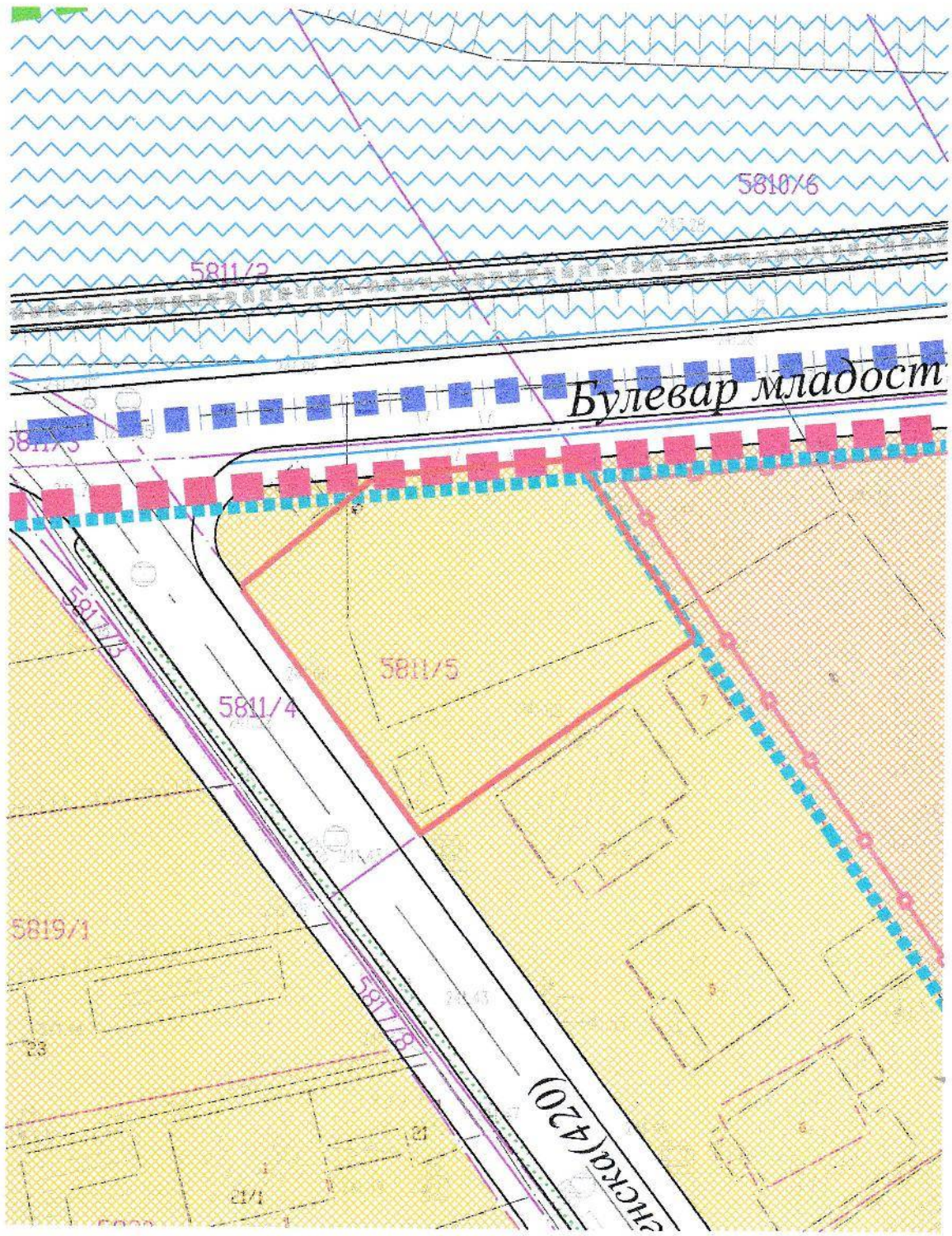
ШЕФ СЛУЖБЕ
Зорица Ничић, дипл.п.п.

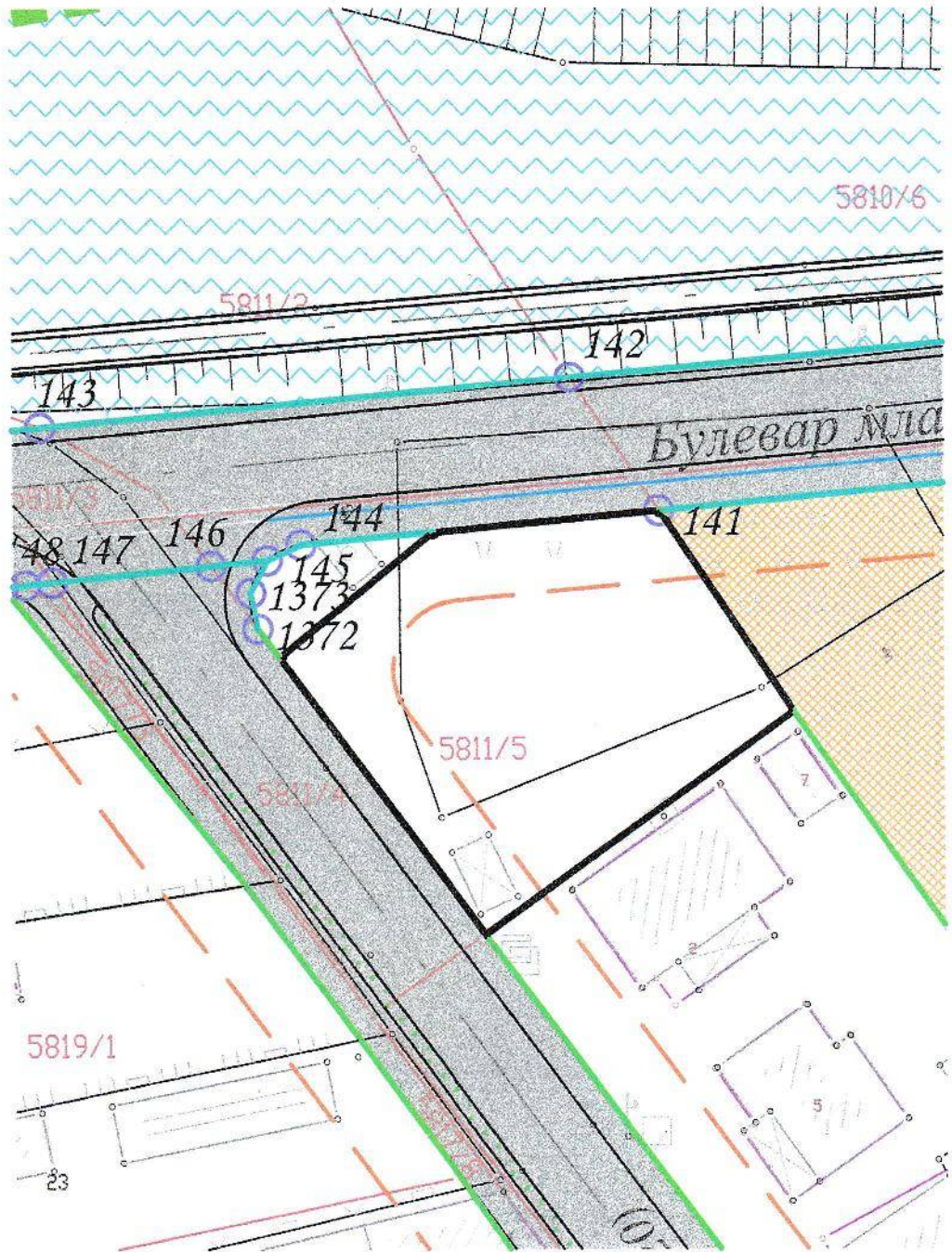
Зорица Ничић



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

Дејан Рашић














ЛЕГЕНДА









■ ■ ■ ■ граница плана детаљне регулације

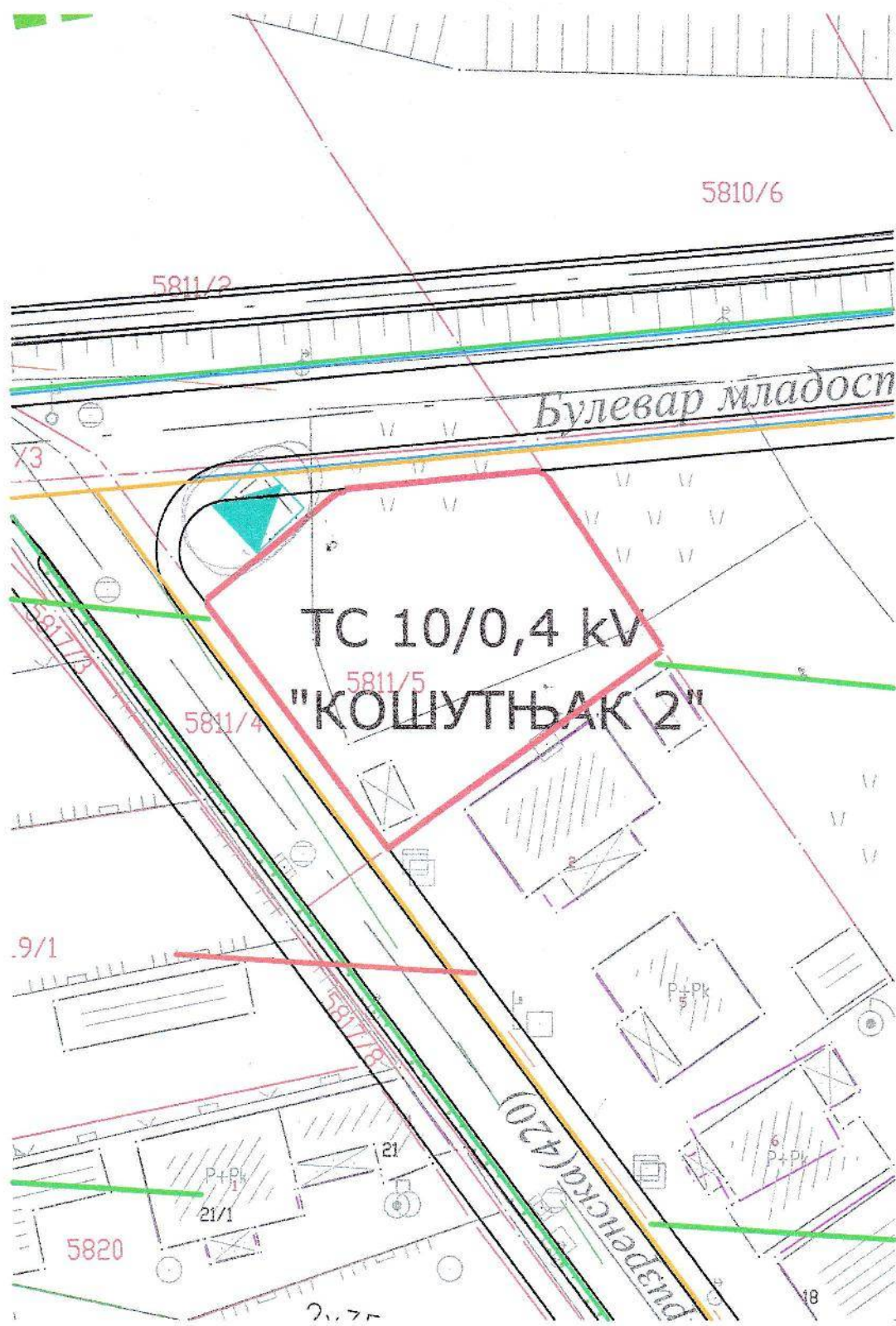
ХИДРОТЕХНИЧКА ИНФРАСТРУКТУРА

ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ

-  водоводна мрежа
-  магистрални водовод
-  фекална канализација
-  атмосферска канализација
-  излив у реципијент
-  црпна станица фекалне канализације
-  одбрамбени насип

ПЛАНИРАНО СТАЊЕ

-  водоводна мрежа која се укида
-  планирана водоводна мрежа
-  фекална канализација која се укида
-  планирана фекална канализација
-  атмосферска канализација која се укида
-  планирана атмосферска канализација
-  планирани излив у реципијент
-  планирана црпна станица атмосферске канализације










ЛЕГЕНДА

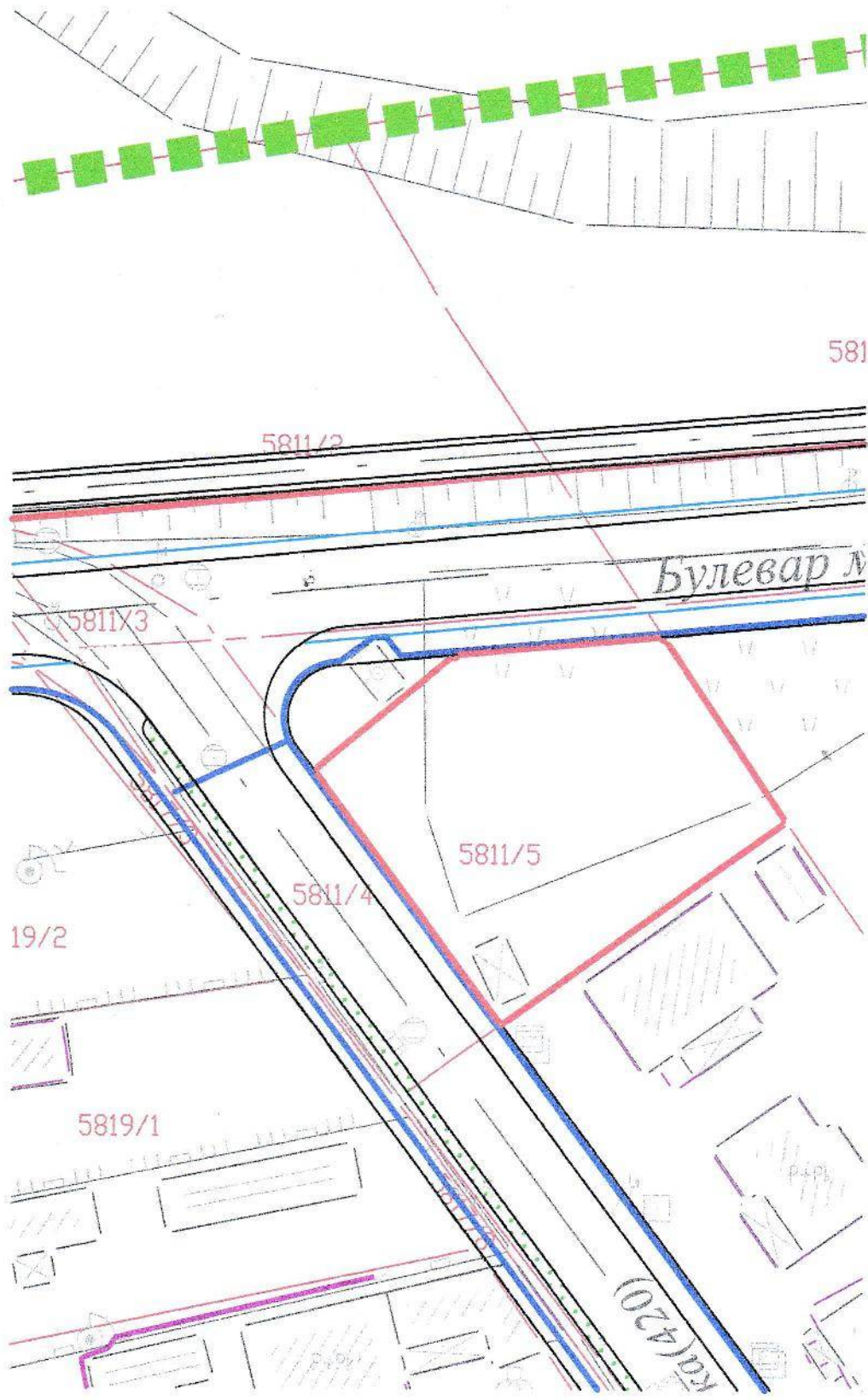
■ ■ ■ ■ граница плана детаљне регулације

ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКА ИНФРАСТРУКТУРА

-  далековод који се укида
-  далеководни стуб који се укида
-  планиране инсталације (подземне)
-  подземне инсталације које се задржавају
-  трафо-станица која се задржава
-  подземне инсталације које се укидају
-  трафо-станица која се измешта

ТЕЛЕКОМУНИКАЦИОНА ИНФРАСТРУКТУРА

-  МСАН који се задржава
-  подземне инсталације које се задржавају
-  планиране инсталације (подземне)
-  подземне инсталације које се укидају
-  базна станица мобилне телефоније
-  радио-релејни правац
-  планирани МСАН



581

5811/2

Булевар М

5811/3

5811/5


5811/4

19/2

5819/1

ка(420)

ЛЕГЕНДА

 граница плана детаљне регулације

ТЕРМОТЕХНИЧКА ИНФРАСТРУКТУРА

 постојећи дистрибутивни гасовод који се задржава

 постојећи дистрибутивни гасовод који се укида

 планирани дистрибутивни гасовод

 планирани градски гасовод (притисак до 12 бара)



планирана MPC



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

Број: 958-976/2024-IV-2-01

Датум: 19.09.2024.године

Градска управа за урбанизам града Чачка, решавајући по захтеву **ГРАДСКОГ ПРАВОБРАНИЛАШТВА**, 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-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 1983/1, 1984/6, 1984/8, 1985/4, 1986/4, 2118/1, 2117/2, 1992/2, 1993/2, 1991/1, 1995/2, 1996/2, 2116/2 и 1997/2 све К.О. Чачак

У вези вашег захтева Р.бр.143/24, који је поднет овој Управи дана 12.09.2024.године, ради издавања информације о локацији за катастарске парцеле број 1983/1, 1984/6, 1984/8, 1985/4, 1986/4, 2118/1, 2117/2, 1992/2, 1993/2, 1991/1, 1995/2, 1996/2, 2116/2 и 1997/2 све К.О. Чачак, обавештавамо вас следеће:

Катастарске парцеле број 1983/1, 1984/6, 1984/8, 1985/4, 1986/4, 2118/1, 2117/2, 1992/2, 1993/2, 1991/1, 1995/2, 1996/2, 2116/2 и 1997/2 све 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 на траси планиране саобраћајнице – Улица број 10 (површина јавне намене).

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

Информација о локацији је урађена на основу горе наведених планских докумената и јавно доступних података Републичког геодетског завода, на дан 19.09.2024. године.

Саставни део ове информације чине графички изводи из ПГР-а „ЦЕНТАР“ („Карта будуће намене површина са поделом на урбанистичке зоне, целине и подцелине“, „Карта урбанистичке регулације и површина јавне намене“) за катастарске парцеле број 1983/1, 1984/6, 1984/8, 1985/4, 1986/4, 2118/1, 2117/2, 1992/2, 1993/2, 1991/1, 1995/2, 1996/2, 2116/2 и 1997/2 све К.О. Чачак.

ПРЕДМЕТ ОБРАДИЛА,
Неда Марковић, дипл.инж.арх.

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



НАЧЕЛНИК УПРАВЕ,
Вера Јаковљевић, дипл.инж. грађ.



2116/3

2117/2

2118/1

1993/2

1997/2

1991

1991/1

1990

1986/4

1985/4

1984/8

1984/6

1997/2

1996/2

1995/2

1996/2

