


**УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ ЗА ИЗГРАДЊУ СТАМБЕНО-ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА  
НА КП БР. 822/1 КО ЧАЧАК**



**УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ ЗА ИЗГРАДЊУ СТАМБЕНО-ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА  
НА КП БР. 822/1 КО ЧАЧАК**

---

**ИНВЕСТИТОР:** У.Т.П. Морава доо  
Чачак, Рајићева бр. 5-7

**ОБРАЂИВАЧ:**  "Центар за планирање урбаног развоја,  
ЦЕП" д.о.о.  
Захумска бр. 34, Београд, тел: 2413-122

**ОДГОВОРНИ  
УРБАНИСТА:**



Вук Буровић, дипл.инж.арх.

**РАДНИ ТИМ:** Наташа Мујезиновић, дипл.инж.арх.  
Владана Станојевић, арх. тех.



**ИДЕЈНО РЕШЕЊЕ:**

"STUDIO VAUHAUS" д.о.о Чачак  
Раденка Јањића бр.13, ЧАЧАК  
одговорни пројектант:  
Звонко Митровић, дипл.инж.арх.



**ДИРЕКТОР ЦЕП-а:** Љубина Стефановић-Тасић, дипл.инж.арх.

БЕОГРАД, мај 2026.

## САДРЖАЈ

### 01 ОПШТИ ДЕО

- Извод о регистрацији привредног субјекта
- ЦЕП – А лиценца за урбанистичко планирање
- Решење о одређивању одговорног урбанисте
- Изјава одговорног урбанисте
- Лиценца одговорног урбанисте
- Потврда Инжењерске коморе Србије за одговорног урбанисту
- Лиценца одговорног пројектанта
- Потврда Инжењерске коморе Србије за одговорног пројектанта

### 02 ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

1. УВОД
  - 1.1. Повод и циљ израде Урбанистичког пројекта
  - 1.2. Правни основ
  - 1.3. Плански основ
  - 1.4. Граница и обухват Урбанистичког пројекта
2. ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ
  - 2.1. Подаци о локацији – постојеће стање
  - 2.2. Комунална мрежа – постојеће стање
3. ИЗВОД ИЗ ВАЖЕЋЕ ПЛАНСКЕ ДОКУМЕНТАЦИЈЕ
4. УРБАНИСТИЧКО-АРХИТЕКТОНСКО РЕШЕЊЕ
  - 4.1. Опис планираног решења
  - 4.2. Планирани услови изградње на парцели
  - 4.3. Урбанистички показатељи за КП 822/1 КО Чачак
  - 4.4. Технички опис прикључења на комуналну мрежу
  - 4.5. Геомеханичке карактеристике терена
5. МЕРЕ И УСЛОВИ ЗАШТИТЕ
  - 5.1. Кретање лица са посебним потребама
  - 5.2. Мере заштите непокретних културних добара
  - 5.3. Мере заштите од пожара и елементарних непогода
6. СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ

### 03 ГРАФИЧКИ ПРИЛОЗИ

|   |       |
|---|-------|
| 01 Катастарско – топографска подлога са границом УП-а | 1:500 |
| 02а Постојеће стање лакоције и њеног суседства        | 1:500 |
| 02б Постојеће стање инфраструктуре (КПИ)              | 1:500 |
| 03 Ситуациони план партерног решења                   | 1:500 |
| 04 Регулационо – нивелациони план                     | 1:500 |
| 05 Синхрон план инсталација                           | 1:500 |

#### **04 ДОКУМЕНТАЦИЈА**

- Закључак Комисије за планове града Чачка о могућности израде УП-а за висинско уједначавање венаца или слемена објеката
- Допис Агенције за просторно планирање и урбанизам РС
- Информација о локацији
- Катастарско-топографски план локације
- Копија плана и власнички лист
- Копија плана водова
- Услови надлежних институција
- Грађевинска дозвола број: ROP-CAC-39873-CPI-11/2024 од 19.03.2024. год.
- Изјава Инвеститора о сагласности

#### **05 ИДЕЈНО АРХИТЕКТОНСКО РЕШЕЊЕ ОБЈЕКТА**

**01 ОПШТИ ДЕО**



ИЗВОД О  
РЕГИСТРАЦИЈИ  
ПРИВРЕДНОГ СУБЈЕКТА



Република Србија  
Агенција за привредно регистро

ОСНОВНИ ИДЕНТИФИКАЦИОНИ ПОДАТАК

Магични / Регистарски број 07092172

СТАТУСИ

Статус привредног субјекта Активан

Са статусом социјалног  
предузетништва Не

ПРАВНА ФОРМА

Правна форма Друштво са ограниченом одговорношћу

ПОСЛОВНО ИМЕ

Пословно име CENTAR ZA PLANIRANJE URBANOG RAZVOJA CEP DOO  
BEOGRAD (ZVEZDARA)

Скраћено пословно име CEP DOO BEOGRAD

ПОДАЦИ О АДРЕСАМА

Адреса седишта

Општина ЗВЕЗДАРА

Место БЕОГРАД (ЗВЕЗДАРА), ЗВЕЗДАРА

Улица ЗАХУМСКА

Број и слово 34.

Спрат, број стана и слово / /

Адреса за пријем електронске поште

Е- пошта cep@cep.rs

ПОСЛОВНИ ПОДАЦИ

Подаци оснивања

Датум оснивања 24.01.2002

Време трајања

Време трајања привредног субјекта Неограничено

Претежна делатност

Шифра делатности 7111

|   |  |            |  |
|---|--|------------|--|
| Назив делатности                                | Архитектонска делатност  |            |  |
| Остали идентификациони подаци                   |  |            |  |
| Порески Идентификациони Број (ПИБ)              | 100024067  |            |  |
| Подаци од значаја за правни промет              |  |            |  |
| Текући рачуни                                   | 145-0000000028217-05<br>325-9500600003155-91<br>325-9500600003154-94<br>325-9602600000095-31<br>145-0070100036493-95<br>325-9601600000496-94<br>160-0000000215604-60 |            |  |
| Контакт подаци                                  |  |            |  |
| Телефон 1                                       | 011/2413-122   |            |  |
| Телефон 2                                       | 011/2403-143   |            |  |
| Факс  | 011/2422562  |            |  |
| Интернет адреса                                 | www.cer.rs   |            |  |
| Подаци о статусу / оснивачком акту              |  |            |  |
| Не постоји обавеза овере измена оснивачког акта | Датум важећег статута  |            |  |
|   | Датум важећег оснивачког акта  | 22.09.2020 |  |

|                                  |                       |                                  |                          |
|----------------------------------|-----------------------|----------------------------------|--------------------------|
| Законски (статутарни) заступници |                       |                                  |                          |
| Физичка лица                     |                       |                                  |                          |
| 1.                               | Име                   | Љубина                           | Презиме Стефановић-Тасић |
|                                  | ЈМБГ                  | 2604957715052                    |                          |
|                                  | Функција              | Директор                         |                          |
|                                  | Ограничење супотписом | не постоји ограничење супотписом |                          |

|                      |               |
|----------------------|---------------|
| Чланови / Сувласници |               |
| Подаци о члану       |               |
| Име и презиме        | Огњен Ђуровић |
| ЈМБГ                 | 2901962710306 |
| Подаци о капиталу    |               |
| Новчани              |               |

износ

датум

Уписан: 4.843.763,30 RSD

износ

датум

Уплаћен: 4.843.763,30 RSD

25.02.2008

**Неновчани**

вредност

датум

опис

Уписан: 155.699,98 RSD

вредност

датум

опис

Упет: 155.699,98 RSD

06.06.2006

износ(%)

Удео

24,000000000000

**Подаци о члану**

Име и презиме

Зоран Рубињони

ЈМБГ

1602950710369

**Подаци о капиталу**

**Новчани**

износ

датум

Уписан: 4.843.763,30 RSD

износ

датум

Уплаћен: 4.843.763,30 RSD

25.02.2008

**Неновчани**

вредност

датум

опис

Уписан: 155.699,98 RSD

вредност

датум

опис

Упет: 155.699,98 RSD

06.06.2006

износ(%)

Удео

24,000000000000

**Подаци о члану**

Име и презиме

Љубина Стефановић-Тасић

ЈМБГ

2604957715052

**Подаци о капиталу****Новчани**

| износ                    | датум |
|--------------------------|-------|
| Уписан: 4.843.763,30 RSD |       |

| износ                     | датум      |
|---------------------------|------------|
| Уплаћен: 4.843.763,30 RSD | 25.02.2008 |

**Неновчани**

| вредност               | датум | опис |
|------------------------|-------|------|
| Уписан: 155.699,98 RSD |       |      |

| вредност             | датум      | опис |
|----------------------|------------|------|
| Унет: 155.699,98 RSD | 06.06.2006 |      |

| Удео | износ(%)        |
|------|-----------------|
|      | 24,000000000000 |

**Подаци о члану**

|               |             |
|---------------|-------------|
| Име и презиме | Вук Ђуровић |
|---------------|-------------|

|      |               |
|------|---------------|
| ЈМБГ | 2108960710188 |
|------|---------------|

**Подаци о капиталу****Новчани**

| износ                    | датум |
|--------------------------|-------|
| Уписан: 4.843.763,30 RSD |       |

| износ                     | датум      |
|---------------------------|------------|
| Уплаћен: 4.843.763,30 RSD | 25.02.2008 |

**Неновчани**

| вредност               | датум | опис |
|------------------------|-------|------|
| Уписан: 155.699,98 RSD |       |      |

| вредност             | датум      | опис |
|----------------------|------------|------|
| Унет: 155.699,98 RSD | 06.06.2006 |      |

| Удео | износ(%)        |
|------|-----------------|
|      | 24,000000000000 |

**Подаци о члану**

|               |                |
|---------------|----------------|
| Име и презиме | Младен Маловић |
|---------------|----------------|

ЈМБГ

2412979173400

## Подаци о капиталу

## Новчани

износ

датум

Уписан: 807.293,87 RSD

износ

датум

Уплаћен: 807.293,87 RSD

25.02.2008

## Неновчани

вредност

датум

опис

Уписан: 25.950,00 RSD

вредност

датум

опис

Унет: 25.950,00 RSD

06.06.2006

Удео

износ(%)

4,000000000000

## Основни капитал друштва

## Новчани

износ

датум

Уписан: 20.182.347,07 RSD

износ

датум

Уплаћен: 20.182.347,07 RSD

25.02.2008

## Неновчани

вредност

датум

опис

Уписан: 648.749,92 RSD

вредност

датум

опис

Унет: 648.749,92 RSD

06.06.2006

## Забелешбе

1 Тип

-

Датум

22.09.2005

Текст

Подаци о огранцима привредног субјекта: Назив: АКЦИОНАРСКО ДРУШТВО СЕНТАР ЗА ПЛАНИРАЊЕ УРБАНОГ РАЗВОЈА СЕР БЕОГРАД, ЗАХУМСКА 34-ПОСЛОВНА ЈЕДИНИЦА МОНТЦЕР КОТОР, ШКАЛЈАРИ ВВ Претежна делатност: 74204 - ОСТ. АРХИТЕКТОНСКИ И ИНЖЕЊЕРСКИ ПОСЛОВИ Обим овлашћења:

|       |  |
|-------|--|
|       | <p>Пословна јединица нема својство правног лица и иступа у правном промету под фирмом предузећа и својим називом, и има право да у правном промету закључује уговоре и предузима друге правне послове и правне радње у оквиру свог предмета пословања. Адреса: Шкаљари 66, Котор, Државна заједница Србије и Црне Горе Заступници огранка: ЈМБГ: 2604957715052 Име и презиме: Љубина Стефановић Тасић<br/>Адреса: Милешевска 28, Београд (град), Србија и Црна Гора<br/>Овлашћења у промету<br/>Овлашћења у унутрашњем промету<br/>неограничена<br/>Овлашћења у спољнотрговинском промету неограничена</p> |
| 2 Тип | -  |
| Датум | 06.07.2006   |
| Текст | Уписује се у Регистар привредних субјеката Одлука о повећању основног капитала за износ од 1.868.000,00 динара од 05.06.2006.године.   |

Регистратор, Миладин Маглов





Република Србија  
МИНИСТАРСТВО ГРАЂЕВИНАРСТВА,  
САОБРАЋАЈА И ИНФРАСТРУКТУРЕ  
Број: 001793877 2025 14810 006 000 000 001  
Датум: 24.04.2025.г.  
Немањина 22-26, Београд

На основу члана 23. Закона о државној управи („Службени гласник РС“, бр. 79/2005, 101/2007, 95/2010, 99/2014, 47/2018 и 30/2018-др.закон), члана 25. став 1. Закона о Влади („Службени гласник РС“ бр. 55/2005, 71/2005-испр, 101/2007, 65/2008, 16/2011, 68/2012-Одлука УС, 72/2012, 7/2014-Одлука УС, 44/2014 и 30/2018 - др. закон) и члана 36. став 5. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, бр. 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 – други закон, 9/20, 52/21 и 62/23), поступајући по захтеву СЕР DOO BEOGRAD, из Београда, улица Захумска број 34, министар грађевинарства, саобраћаја и инфраструктуре, доноси:

### РЕШЕЊЕ

- I **„СЕР DOO BEOGRAD“**, из Београда, улица Захумска број 34, матични број: 07092172, ПИБ: 100024067, **ИСПУЊАВА УСЛОВЕ** за обављање стручних послова израде просторних и урбанистичких планова.
- II **„СЕР DOO BEOGRAD“**, из Београда, улица Захумска број 34, матични број: 07092172, ПИБ: 100024067 **СЕ УПИСУЈЕ у Регистар правних лица и предузетника за обављање послова израде просторних и урбанистичких планова.**
- III **ИЗДАЈЕ СЕ** привредном субјекту именованом у ставу I диспозитива, лиценца - „А категорија“, број лиценце: 012A01/25 за израду свих докумената просторног и урбанистичког планирања према члану 10. Закона о планирању и изградњи.
- IV Трошкове поступка у износу од 1.148.886,00 динара сноси **„СЕР DOO BEOGRAD“**.
- V Ово Решење је коначно даном достављања и важи две године од дана издавања.

### Образложење

Чланом 23. Закона о државној управи („Службени гласник РС“, бр. 79/2005, 101/2007, 95/2010, 99/2014, 47/2018 и 30/2018-др.закон) прописано је да министар представља министарство, доноси прописе и решења у управним и другим појединачним стварима и одлучује о другим питањима из делокруга министарства.

Привредни субјект **„СЕР DOO BEOGRAD“**, из Београда, улица Захумска број 34, матични број: 07092172, ПИБ: 100024067, поднео је, дана 20.03.2025. године, Агенцији за просторно планирање и урбанизам Републике Србије, захтев за издавање лиценце за израду докумената просторног и урбанистичког планирања - „А категорија“ дана, а потом и допуну захтева дана 27.03.2025. године.

Чланом 36. став. 4. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, бр. 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 – други закон, 9/20, 52/21 и 62/23) прописано је да министар надлежан за послове планирања и изградње образује комисију за утврђивање испуњености услова за обављање стручних послова израде просторних и/или урбанистичких планова, а ставом 5. да министар надлежан за послове планирања и изградње доноси решење о испуњености услова за обављање стручних послова израде просторних и/или урбанистичких планова и упису у Регистар правних лица и предузетника за обављање послова израде просторних и урбанистичких планова.

Решењем број 000110356 2025 14810 006 000 012 002 од 24.01.2025. године образована је Комисија за утврђивање испуњености услова за обављање стручних послова израде просторних и урбанистичких планова (у даљем тексту: Комисија).

Комисија је на седници одржаној дана 04.04.2025. године утврдила да је подносилац захтева уз захтев приложио:

1. Фотокопију извода о регистрацији привредног субјекта Агенције за привредне регистре Републике Србије,
2. Списак запослених лица односно радно ангажованих лица (**25 лица**),
3. Списак лица која имају личне лиценце (**15 лица**),
4. Доказ о радном статусу за **15** запослених/радно ангажованих лица (фотокопија одговарајућег М обрасца и Уговора о раду/Уговора радно ангажовању),
5. Фотокопију личне лиценце издате од Инжењерске коморе Србије/Решења о издавању лиценце и фотокопију Потврде о важењу лиценце за свако лице са активном личном лиценцом просторног планера, лиценцом архитекте урбанисте или лиценцом урбанисте,
6. Доказ о уплати Тарифе стварних трошкова за услуге издавања лиценци за лица која испуњавају услове за израду докумената просторног и урбанистичког планирања - „А категорија“, и
7. Изјаву којом се подносилац захтева изричито изјашњава да ли ће сам прибавити податке о чињеницама о којима се води службена евиденција.

На основу достављене документације и увидом у јавно доступне податке Комисија је утврдила да је:

1. „**СЕР DOO BEOGRAD**“, из Београда, улица Захумска број 34, уписан у регистар привредних субјеката Агенције за привредне регистре Републике Србије, матични број: 07092172, ПИБ: 100024067, шифра и назив делатности: 7111- Архитектонска делатност;
2. Код подносиоца захтева запоследно и радно ангажовано:
  - **15 лица са стеченим високим образовањем** на нивоу еквивалентном академским студијама, односно струковним студијама обима од најмање 300 ESPB, **одговарајуће струке** (инжењери архитектуре, саобраћаја и дипломирани просторни планери), и
  - **15 лица са личном лиценцом**, од којих **1 лице** са активном лиценцом одговорног урбанисте ознаке **УП 02**, **3 лица** са активном лиценцом одговорног урбанисте ознаке **УП 02** и активном лиценцом одговорног пројектанта, **1 лице** са активном лиценцом одговорног урбанисте ознаке **УП 02-02** и активном лиценцом одговорног пројектанта, **3 лица** са активном лиценцом одговорног планера ознаке **ПП 01-01**, активном лиценцом одговорног урбанисте ознаке **УП 02** и активном лиценцом одговорног пројектанта, **1 лице** са активном лиценцом одговорног планера ознаке **ПП 01-02**, активном лиценцом одговорног урбанисте ознаке **УП 02-02** и активном лиценцом одговорног пројектанта, **1 лице** са активном лиценцом одговорног урбанисте ознаке **УП 02-02**, активном лиценцом одговорног пројектанта и активном лиценцом одговорног извођача радова, **1 лице** са активном лиценцом одговорног урбанисте ознаке **УП 02** и

активном лиценцом одговорног инжењера за енергетску ефикасност зграда, **1 лице** са активном лиценцом одговорног урбанисте ознаке **УП 02**, активном лиценцом одговорног пројектанта и активном лиценцом одговорног инжењера за енергетску ефикасност зграда, **2 лица** са активном лиценцом одговорног пројектанта и **1 лице** са активном лиценцом одговорног планера ознаке **ПП 01**;

3. Подносилац захтева извршио уплату износа од **1.148.886,00 динара (РСД)** на рачун Агенције за просторно планирање и урбанизам Републике Србије, а у складу са Одлуком о утврђивању Тарифе стварних трошкова за услуге издавања лиценци за лица која испуњавају услове за израду докумената просторног и урбанистичког планирања број 3475/2024-01 од 17.09.2024. године, на коју је Влада Републике Србије дала сагласност Решењем 05 број 350-9984/2024 од 24.10.2024. године и која је ступила на снагу објављивањем у „Службеном гласнику РС“ број 88/2024 од 07.11.2024. године.

Налазећи да је подносилац захтева поднео сву потребну документацију и доказе предвиђене одредбама Закона о планирању и изградњи и одредбама Правилника о критеријумима за израду докумената просторног и урбанистичког планирања, врстама лиценци за правна лица, као и начину и поступку издавања и одузимања лиценци („Службени гласник РС“, бр. 37/2024), Комисија је на основу увида, анализе и провере истих сачинила налаз у коме је констатовала да су испуњени услови за издавање лиценце и предложила доношење Решења о испуњености услова за обављање стручних послова израде просторних и/или урбанистичких планова и издавање лиценце - „А категорија“ подносиоцу захтева субјект „СЕР ДОО БЕОГРАД“, из Београда, улица Захумска број 34, матични број: 07092172, ПИБ: 100024067.

На основу достављеног налаза Комисије и свега напред наведеног, одлучено је као у диспозитиву.

**Упутство о правном средству:** Ово решење је коначно у управном поступку и против њега се не може изјавити жалба, али се може покренути управни спор тужбом код Управног суда Србије у року од 30 дана од дана достављања.

  
МИНИСТАР  
Александра Софронијевић

Достављено:

- подносиоцу захтева;
- Агенцији за просторно планирање и урбанизам Републике Србије;
- надлежној инспекцији;
- архиви.

На основу члана 60. и члана 38. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС”, бр. 72/2009, 81/2009 - испр., 64/2010 - одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - одлука УС, 50/2013 - одлука УС, 98/2013 - одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 - др. закон, 9/2020, 52/2021, 62/2023 и 91/2025) и Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања („Службени гласник РС”, бр. 32/2019 и 47/2025), донето је

## РЕШЕЊЕ

### о одређивању одговорног урбанисте

За одговорног урбанисту на изради **УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА ЗА ИЗГРАДЊУ СТАМБЕНО-ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА НА КП БР. 822/1 КО ЧАЧАК**

Вук Ђуровић, дипл. инж. архитектуре ..... лиценца бр. 200 0312 03

Именован је одговоран за израду урбанистичке анализе у складу са одредбама Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС”, бр. 72/2009, 81/2009 - испр., 64/2010 - одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - одлука УС, 50/2013 - одлука УС, 98/2013 - одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 - др. закон, 9/2020, 52/2021, 62/2023 и 91/2025).

Наведено стручно лице поседује лиценцу одговорног урбанисте и испуњава услове у складу са чланом 38. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС”, бр. 72/2009, 81/2009 - испр., 64/2010 - одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - одлука УС, 50/2013 - одлука УС, 98/2013 - одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 - др. закон, 9/2020, 52/2021, 62/2023 и 91/2025).

Београд, мај 2026. год.

Директор ЦЕП-а:



Љубина Стефановић-Тасић, дипл.инж.арх.

Поштујући одредбе Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС”, бр. 72/2009, 81/2009 - испр., 64/2010 - одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - одлука УС, 50/2013 - одлука УС, 98/2013 - одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 - др. закон, 9/2020, 52/2021, 62/2023 и 91/2025) и Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања („Службени гласник РС”, бр. 32/2019 и 47/2025), даје се следећа:

### ИЗЈАВА

#### одговорног урбанисте о поштовању прописа

Овим изјављујем да је:

**УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ ЗА ИЗГРАДЊУ СТАМБЕНО-ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА НА КП БР. 822/1 КО ЧАЧАК** урађен у складу са Законом о планирању и изградњи („Службени гласник РС”, бр. 72/2009, 81/2009 - испр., 64/2010 - одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - одлука УС, 50/2013 - одлука УС, 98/2013 - одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 - др. закон, 9/2020, 52/2021, 62/2023 и 91/2025), Правилником о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања („Службени гласник РС”, бр. 32/2019 и 47/2025) и Планом генералне регулације „Центар“ у Чачку („Службени лист града Чачка“, број 15/2014 и 27/2018).

Одговорни урбаниста:



Вук Буровић, дипл.инж.арх.



ИНЖЕЊЕРСКА КОМОРА СРБИЈЕ

# ЛИЦЕНЦА

ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ

На основу Закона о планирању и изградњи и  
Статута Инжењерске коморе Србије

УПРАВНИ ОДБОР ИНЖЕЊЕРСКЕ КОМОРЕ СРБИЈЕ  
утврђује да је

**Вук В. Ђуровић**

дипломирани инжењер архитектуре

ЈМБ 2108960710188

одговорни урбаниста

за руковођење изработом урбанистичких планова и  
урбанистичких пројеката

Број лиценце

**200 0312 03**



У Београду,  
30. октобра 2003. године

ПРЕДСЕДНИК КОМОРЕ

*Милош Лазовић*

Проф. др Милош Лазовић  
дипл. грађ. инж.

Број: 02-12/2025-26953  
Београд, 21.10.2025. године



На основу члана 13. Статута Инжењерске коморе Србије ("СГ РС", бр. 48/2025)  
Инжењерска комора Србије издаје

## ПОТВРДУ

Којом се потврђује да је Вук В. Ђуровић, дипл. инж. арх.  
лиценца број

**200 0312 03**

**Одговорни урбаниста за руковођење израдом урбанистичких планова  
и урбанистичких пројеката**

на дан издавања ове потврде члан Инжењерске коморе Србије, измирио обавезу  
плаћања чланарине Комори за текућу годину, односно до 30.10.2026. године, као  
и да му није изречена мера пред Судом части Инжењерске коморе Србије

За председника Инжењерске коморе Србије  
По Одлуци Управног одбора  
број: 01-634/1-4. од 11.04.2025. године,  
овлашћено лице да привремено представља и заступа  
Инжењерску комору Србије



**Председник Управног одбора  
Инжењерске коморе Србије**

*С. Јовић*  
Вељко Бојовић, дипл. простор. план.



ИНЖЕЊЕРСКА КОМОРА СРБИЈЕ

# ЛИЦЕНЦА

ОДГОВОРНОГ ПРОЈЕКТАНТА

На основу Закона о планирању и изградњи и  
Статута Инжењерске коморе Србије

УПРАВНИ ОДБОР ИНЖЕЊЕРСКЕ КОМОРЕ СРБИЈЕ  
утврђује да је

**Звонко С. Митровић**

дипломирани инжењер архитектуре  
ЈМБ 2012964781023

одговорни пројектант

архитектонских пројеката, уређења слободних простора и  
унутрашњих инсталација водовода и канализације

Број лиценце

**300 1231 03**



У Београду,  
02. октобра 2003. године

ПРЕДСЕДНИК КОМОРЕ

*Милош Лазовић*

Проф. др Милош Лазовић  
дипл. грађ. инж.

Број: 02-12/2025-24108  
Београд, 01.10.2025. године



На основу члана 13. Статута Инжењерске коморе Србије ("СГ РС", бр. 48/2025)  
Инжењерска комора Србије издаје

## ПОТВРДУ

Којом се потврђује да је Звонко С. Митровић, дипл. инж. арх.  
лиценца број

**300 1231 03**

**Одговорни пројектант архитектонских пројеката, уређења слободних  
простора и унутрашњих инсталација водовода и канализације**

на дан издавања ове потврде члан Инжењерске коморе Србије, измирио обавезу  
плаћања чланарине Комори за текућу годину, односно до 02.10.2026. године, као  
и да му није изречена мера пред Судом части Инжењерске коморе Србије

За председника Инжењерске коморе Србије  
По Одлуци Управног одбора  
број: 01-634/1-4. од 11.04.2025. године,  
овлашћено лице да привремено представља и заступа  
Инжењерску комору Србије



**Председник Управног одбора  
Инжењерске коморе Србије**

*С. Јовић*  
Вељко Бојовић, дипл. простор. план.

## 02 ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

## 1. УВОД

### 1.1. ПОВОД И ЦИЉ ИЗРАДЕ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

Изради овог УП-а приступило се на основу заинтересованости инвеститора да на катастрској парцели 822/1 КО Чачак изгради стамбено-пословни објекат уз могућност да се повећају висина и капацитети будућег објекта кроз израду урбанистичког пројекта за висинско уједначавање венца објекта са висином постојећег објекта у непосредном окружењу.

Према члану 60. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС”, бр. 72/09, 81/09, 64/10, 24/11, 121/12, 42/13, 50/13, 98/13, 132/14, 145/14, 83/2018, 31/2019, 37/2019, 9/2020, 52/2021, 62/2023, 91/2025) у даљем тексту Закон, „Урбанистичким пројектом може се прописати и висинско уједначавање венаца или слемена објеката изграђених у блоку до максимално предвиђене висине објекта изграђеног у складу са законом у том блоку. Комисија за планове јединице локалне самоуправе, односно града, доноси закључак о могућности израде урбанистичког пројекта којим се планира висинско уједначавање венаца или слемена објеката изграђених у блоку, у непосредној близини зоне интервенције предметног блока, до максимално предвиђене висине објекта изграђеног у складу са овим законом у том блоку, пре почетка израде урбанистичког пројекта, уз извод из планског документа и приказа ширег окружења локације.“ У вези са тим да ли на предметној локацији постоји основ за спровођење овакавог поступка и израду урбанистичког пројекта, Агенција за просторно планирање и урбанизам републике Србије доставила је своје мишљење у допису бр. 1447/2025-16 од 25.05.2025. године у коме се наводи: *“С обзиром на то да су изграђени објекти у непосредном окружењу предметне катастрске парцеле веће спратности од планом дефинисаних параметара предметне парцеле (објекат који је изграђен у складу са законом на кат. парц. бр. 823/1 КО Чачак која је у непосредном контакту са предметном парцелом бр. 822/1 КО Чачак и која се налази у истој урбанистичкој целини-блоку, а позивајући се на одредбе чл. 60 став 6. и 7. Закона о планирању и изградњи, мишљења смо да је могуће израдом Урбанистичког пројекта и анализом ширег окружења локације извршити уједначавање висинске регулације објекта у циљу усаглашавања са висином постојећег објекта који се налази у непосредном окружењу и који је припадајући истој целини-блоку“*

Како би се сагледало да ли постоје реалне могућности за повећање висине објекта и капацитета на предметној локацији изради овог УП-а претходила је израда *Анализе могућности изградње на катастарској парцели бр. 822/1 КО Чачак (обрађивач ЦЕП, 2026)* која је разматрана на Комисији за планове града Чачка. Кроз њу су сагледане планске условљености и просторне карактеристике локације на основу чега су дати закључци и предлог урбанистичког решења којим се омогућава повећање висине објекта кроз висинско усаглашавање венаца са висином постојећег објекта који се налази у непосредном окружењу. На основу ове Анализе Комисија за планове града Чачка донела је Закључак о могућности израде урбанистичког пројекта којим се планира висинско уједначавање венаца бр. 06-40/2026-IV-2-01 од 16. марта 2026.

Циљ израде овог УП-а јесте да се кроз даљу разраду урбанистичког решења предложеног кроз израду горепоменутог Анализе дефинишу услови за уређења и изградњу новог објекта на предметној кп 822/1 КО Чачак.

## 1.2. ПРАВНИ ОСНОВ

Правни и плански основ за израду овог УП-а чине:

- Закон о планирању и изградњи („Службени гласник РС”, бр. 72/09, 81/09, 64/10, 24/11, 121/12, 42/13, 50/13, 98/13, 132/14, 145/14, 83/2018, 31/2019, 37/2019, 9/2020, 52/2021, 62/2023, 91/2025)
- Упутство Министарства грађевинарства, саобраћаја и инфраструктуре о примени појединих одредби Закона о планирању и изградњи («Службени гласник РС”, бр. 72/09, 81/09 - УС, 64/10 — УС, 24/11, 121/12, 42/13 - УС, 50/13 - УС, 98/13 - УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19 — други Закон и 9/20) – Урбанистички пројекат, бр.011-00-605/2020-1 од 27. 11.2020. године.
- Правилник о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања („Службени гласник РС”, бр. 32/2019 и 47/2025)
- Закључак Комисије за планове града Чачка о могућности израде УП-а за висинско уједначавање венаца или слемена објеката, бр. 06-40/2026-IV-2-01 од 16. марта 2026.

## 1.3. ПЛАНСКИ ОСНОВ

Плански основ за израду овог УП-а претставља:

- План генералне регулације „Центар“ у Чачку („Службени лист града Чачка“, број 15/2014 и 27/2018)

## 1.4. ГРАНИЦА И ОБУХВАТ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

Границом урбанистичког пројекта обухваћена је једна цела катастарска парцела - к.п. бр. 822/1 К.О. Чачак. Површина катастарске парцеле у оквиру границе урбанистичког пројекта износи 1937 м<sup>2</sup>.

Граница Урбанистичког пројекта приказана је на свим графичким прилозима.

## 2. ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ

### 2.1. ПОДАЦИ О ЛОКАЦИЈИ – ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ

Предметна кп бр. 822/1 КО Чачак по свом положају припада самој централној зони града Чачка и налази се у склопу блокова са јужне стране главног градског шеталишта и главног градског трга. Сама кп бр. 822/1 КО Чачак има површину од 1937 м<sup>2</sup> и правилног је правоугаоног облика приближних димензија 47\*42 м. Са северне стране парцела се наслања на Пиварску улицу, са источне на Пиварски пролаз док је са јужне уским пешачким појасом одвојена од зграде Електродистрибуције. На локацији се некад налазио ресторан «Градска башта» а чији су објекти данас порушени. У претходном периоду на парцели су започети радови на изградњи стамбено-пословног објекта на основу добијеног Решења о грађевинској дозволи бр. ROP-CAC-39873-CPI-11/2024. До данас су изведени само шипови са наглавном гредом. Терен око саме локације је претежно раван. Просечна кота околних приступних саобраћајница и пешачких површина износи око 240 мнв.

Непосредно окружење локације чине:

- Са северне стране, локација се наслања на Пиварску улицу са које данас и остварује колски приступ. Улица је уске регулације, 7,6 м у свом најширем делу. Објекти наспрамног блока су стамбено-пословни са локалима у приземљу, спратности П+2+Пк и П+3+Пк (коте слемена 254,34мнв и 255,26мнв) и смештени су на самој регулацији.

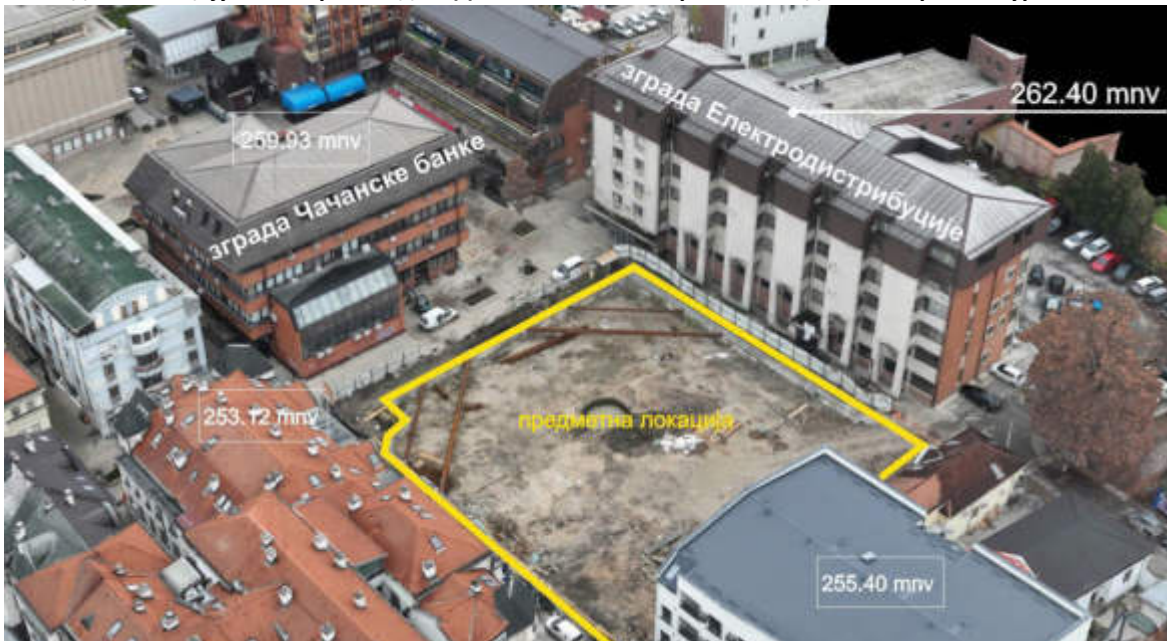
- Са источне стране парцеле, наспрам Пиварског пролаза, такође на регулацији, налази се пословни објекат »Чачанске банке» спратности П+3+Пк, коте слемена 259,93мнв. Растојање између вишег дела објекта и границе кп 822/1 КО Чачак износи 13,1м.
- Са јужне стране локације налази се објекат Електродистрибуције спратности П+5 и коте слемена 262,40 мнв. Овај објекат и предметна парцела раздвојени су уским пешачким пролазом ширине око 3м. Ово је уједно и највиши објекат у непосредном окружењу локације. Сам објекат електродистрибуције има употребну дозволу за спратност П+4.
- Са северозападне стране уз Пиварску улицу локација се наслања на стамбени објекат спратности П+3 (255,40мнв) који је новијег датума. Са југозападне стране, уз Кренов пролаз објекат се наслања на суседну парцелу на којој се налазе приземни објекти чија се замена тек очекује.

На простору у границама Урбанистичког пројекта нема заштићених природних добара, флоре и фауне као ни културних добара.

**ЗД снимак ширег окружења локације, новембар 2025, Геодетски биро «Визура», Чачак**



**Поглед на локацију са северозапада, ЗД снимак, новембар 2025, Геодетски биро «Визура», Чачак**



## 2.2. КОМУНАЛНА МРЕЖА – ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ

### Водовод

Дуж Пиварске улице која тангира предметну локацију налази постојећи цевовод ТПЕ Ø 110 mm. Дуж пролаза ка згради Чачанске банке такође постоји изграђена водоводна мрежа пречника Ø 100 mm.

### Канализација

У Пиварској улици и Улици Кренов пролаз налази се постојећа фекална канализација Ø 200 mm. Најближа атмосферска канализација налази се у улици Пиварској пречника Ø 400mm.

У улици Пиварски пролаз (к.п. бр. 813 КО Чачак) постоје инсталације атмосферске канализације. Ова канализације покрива раскрсницу са Улицом Пиварском (кл.бр. 827/1 КО Чачак) и прикључена је на колектор у Улици градско шеталиште. Цевовод ове канализације је армирано бетонски пречника Ф400m.

### Електроенергетска мрежа

На предметном подручју и његовој непосредној близини изграђена је електроенергетска мрежа објеката напонског нивоа 10 кВ и 1 кВ водови.

### ТК мрежа

Постојећи ТК објекти су изграђени дуж тротоара или слободних јавних површина.

### Топловод

Постојећа топоводна инфраструктура налази се у улици „Пиварски пролаз“ на к.п.823/3 КО Чачак.

### Гасоводна мрежа

На предметном подручју гасоводна мрежа изграђена је само делимично и то дуж улице Кренов пролаз на кп бр. 823/2 КО Чачак и дуж Пиварске улице на кп бр. 827/1 КО Чачак.

## 3. ИЗВОД ИЗ ВАЖЕЋЕ ПЛАНСКЕ ДОКУМЕНТАЦИЈЕ

Важећи урбанистички план којим је обухваћена предметна локација је:

- План генералне регулације „Центар“ у Чачку („Службени лист града Чачка“, број 15/2014 и 27/2018), у даљем тексту ПГР Центар.

### ИЗВОД ИЗ ПГР-А „ЦЕНТАР“ У ЧАЧКУ

Према ПГР-у Центар подручје плана подељено је на планиране целине. Предметна локација припада Зони 1 – ужег градског центра односно урбанистичкој целини 1.6 Централне функције са становањем и то подцелини 1.6.3.

### Урбанистичка целина 1.6 – централне функције са становањем

У блоку чије границе представљају Пиварска улица, пешачка комуникација између некадашње „Баште 1. мај“ и управног објекта Електродистрибуције, улица Кренов пролаз и Кнеза Милоша планиране су значајније реконструкције простора са повећањем искоришћености земљишта,

прерастање становања у пословање, уз посебан третман објеката који уживају заштиту од стране Завода за заштиту споменика културе.

Урбанистичка целина 1.6 подељена је на три урбанистичке подцелине и то 1.6.1, 1.6.2 и 1.6.3 са истим правилима уређења, али са посебним правилима грађења за сваку подцелину.

Претежна намена у урбанистичкој целини, односно у урбанистичким подцелинама су централне функције у комбинацији са становањем, пре свега вишепородичним са изузетком објеката који уживају претходну заштиту у којима се може задржати део породичног становања у складу са препоруком Завода за заштиту споменика културе из Краљева. Дозвољена је изградња и чисто пословних објеката.

У урбанистичким подцелинама 1.6.1, 1.6.2 и 1.6.3 планиране су значајније реконструкције у циљу адекватног коришћења грађевинског земљишта у централној градској зони, кроз трансформацију постојећег ткива ниске изградње у блоковски тип са већом спратношћу.

**Карта планиране намене површина са поделом на зоне, целине и подцелине**



У поглављу 7.0 ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА, дефинисано је следеће:

#### **ОПШТА ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА СВЕ УРБАНИСТИЧКЕ ЗОНЕ, ЦЕЛИНЕ И ПОДЦЕЛИНЕ**

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 посебно 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:

### Услови и нормативи за паркирање уз објекте по намени

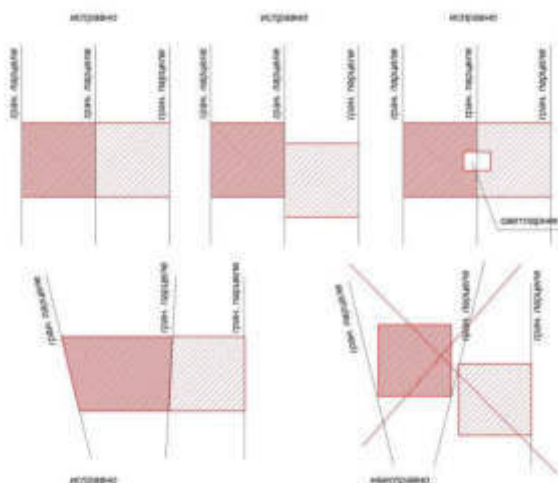
Број места за смештај путничких возила за објекте и садржаје по намени одредити према нормативима, и то за:

- за вишепородично становање 1,1ПМ/новоизграђеном стану.
- пословање, администрација, услуга и сл.: 1ПМ на 70 м<sup>2</sup> корисног простора, односно 1ПМ по пословној јединици уколико је њена површина мања од 70м<sup>2</sup>.
- трговина на мало: 1ПМ на 100 м<sup>2</sup> корисног (продајног) простора
- угоститељство: 1ПМ на два стола са по четири столице, или 1ПМ/на један сто за угоститељски објекат прве

### Положај објеката на парцели - хоризонтална регулација

- 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
- Објекте поставити на грађевинску линију у улицама где се грађевинска и регулациона линија поклапају.
- 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



### Кота приземља нових објеката

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

- кота приземља нових објеката на равном терену не може бити нижа од коте нивелете јавног или приступног пута;
- кота приземља може бити виша од нулте коте највише  $\frac{1}{2}$  спратне висине од нулте коте;

#### **Грађевински елементи објеката**

- Испади на објекту (еркери, докати, балкони, улазне надстрешнице и др.) могу прећи грађевинску линију максимално 1,2м код објеката са предбаштом, када је грађевинска линија на минималном растојању од регулационе на 4.0м.

**У поглављу 7.2.2 ЦЕНТРАЛНЕ ФУНКЦИЈЕ СА СТАНОВАЊЕМ дати су ОПШТИ УСЛОВИ за урбанистичке целине и подцелине 1.3, 1.4, 1.5, 1.6, 1.7, 1.10, 1.11, 2.4.1, 2.4.2, 2.5, 2.6, 7.4, 10.3 13.11, 14.5, 18.2 и 27.1**

---

**Претежна намена** – централне функције са становањем, а у складу са правилима уређења за сваку целину

**Компатибилна намена** - објекти јавних намена, спорт и рекреација, зеленило, објекти пратеће саобраћајне и комуналне инфраструктуре у функцији основне намене и сл. Компатибилне намене у оквиру целина или подцелина могу бити и 100% заступљене на појединачној грађевинској парцели у оквиру целине или подцелине и на њих се примењују правила за изградњу дефинисана за претежну намену земљишта у целини или подцелини.

**Врста и намена објеката који се могу градити** под условима који важе за целину или подцелину:

- пословни, услужни, комерцијални објекат
- вишепородични стамбени објекат (минимално 4 стамбене јединице)
- пословно - стамбени објекат (минимално 70% делатност, максимално 30% становање)
- стамбено-пословни објекат (минимално 70% становање, максимално 30% делатност)
- гаража - у оквиру зоне или целине објекат гараже може се градити као самостални објекат на парцели, уз поштовање прописаних урбанистичких правила за целину или подцелину
- 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.

Уколико је реч о стамбено-пословним објектима предвиђен је тип вишепородичног становања. Изузетак су целине у којима постоје објекти који уживају претходну заштиту и могу задржати део породичног становања у складу са препоруком Завода за заштиту споменика културе Краљево о потреби очувања „првобитне намене где год је могуће“.

#### **Врста интервенције у простору:**

- Код стамбено-пословних објеката приземља су обавезно пословна; дозвољена је повећана спратна висина приземља која омогућава формирање галерије максималне спратности 5.0м. Површина галерије може максимално да износи  $\frac{1}{3}$  површине етаже.
- Дозвољена је изградња и више подземних нивоа уколико то дозвољавају геомеханички и хидротехнички услови.
- Габарит подземне етаже може да буде и изван габарита основног објекта и то по правилу у равни терена (изузетно са издизањем до 0.5 м, ако то дозвољавају услови на парцели) при чему се не смеју прећи границе парцеле.

**Положај објекта на парцели у односу на регулациону линију:** Положај објекта одређен је грађевинском линијом која је дефинисана у односу на регулациону линију. Објекти се постављају у оквиру дефинисаних грађевинских линија, у свему према графичком прилогу бр. 4 „Карта урбанистичке регулације и површина јавне намене“.

**Положај објекта у односу на линије суседне грађевинске парцеле:**

- објекте у низу поставити у нултој позицији разделних граница
- слободно стојеће и објекте у прекинутом низу поставити на удаљености од границе суседне парцеле минимално 2.5м, а за објекте спратности По+Пр+3 и више ова удаљеност је минимално 4.0м, уз поштовање прописане удаљености новог објекта у односу на суседни.
- **Положај објекта у односу на суседне објекте:** Међусобна удаљеност нових и околних објеката износи 1/2 висине вишег објекта (висина до кровног венца) али не мања од 4.0м, осим објекта у низу, тако што се обезбеђује прописана удаљеност новог објекта од границе суседне парцеле. Удаљеност се може смањити на 1/4 ако објекти на наспрамним бочним фасадама не садрже наспрамне отворе.
- На истој грађевинској парцели могућа је изградња и другог објекта у функцији основног објекта (гараже, инфраструктурни објекти, надстрешнице и др.).

**ПОСЕБНИ УСЛОВИ за урбанистичке целине и подцелине 1.3, 1.4, 1.5, 1.6, 1.7, 1.10, 1.11, 2.4.1, 2.4.2, 2.5, 2.6, 7.4, 10.3 13.11, 14.5, 18.2 и 27.1**

---

**Урбанистичка подцелина 1.6.3**

- Дозвољена је изградња објекта у низу.
- Минимална површина грађевинске парцеле је 6.00ари
- Минимална ширина грађевинске парцеле за објекте у низу 15.00м
- Максимални индекс заузетости грађевинске парцеле је **80%**
- Максимална спратност објекта је **По+Пр+3+Пк**

**ЗАШТИТА КУЛТУРНИХ ДОБАРА**

На самој катастарској парцели 822/1 КО Чачак нема евидентираних непокретних културних добара. У непосредном окружењу локације уз улицу Кнеза Милоша налазе се објекти који су од службе заштите евидентирани као објекти просторно културно историјске целине «Део улица Војводе Степе и Кнеза Милоша са залеђем». Грађење у овој целини се мора одвијати уз сарадњу са надлежним Заводом за заштиту споменика културе Краљево.

## 4. УРБАНИСТИЧКО-АРХИТЕКТОНСКО РЕШЕЊЕ

### 4.1. ОПИС ПЛАНИРАНОГ РЕШЕЊА

Урбанистичко-архитектонска поставка објекта произашла је из Анализе могућности изградње на ко 822/1 КО Чачак а чија је израда претходила овом УП-у. Кроз ову Анализу сагледане су све планских условљености и просторне карактеристике локације а на основу чега су дати закључци и предлог урбанистичког решења којим се омогућава повећање висине објекта кроз висинско усаглашавање венца са висином постојећег објекта који се налази у непосредном окружењу, објектом Електродистрибуције са јужне стране локације.

При формирању урбанистичког решења примењено је следеће:

#### 1. ПРЕМА ВАЖЕЋЕМ ПГР-У ЦЕНТАР:

- **Компатибилност намене.**

Према ПГР-у Центар планирана намена на предметној парцели је централне функције са становањем, уз могућност планирања компатибилних намена. У овом случају примењена је компатибилност намене и на кп 822/1 КО Чачак дефинисана је намена становање са пословањем.

- **Индекс заузетости**

Индекс заузетости је макс 80% према ПГР-у Центар а што је испоштовано и при формирању идејног решења објекта.

- **Грађевинске линије**

Објекат је постављен у складу са задатим грађевинским линијама из плана вишег реда.

- **Међусобна растојања објеката**

Према ПГР-у Центар међусобна растојања објеката износе  $\frac{1}{2}$  висине објекта, а што је испоштовано кроз каскадно повлачење виших етажа.

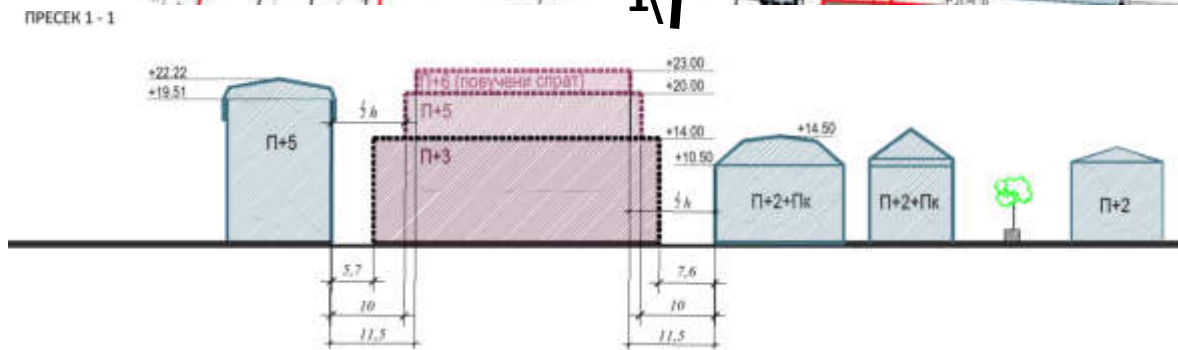
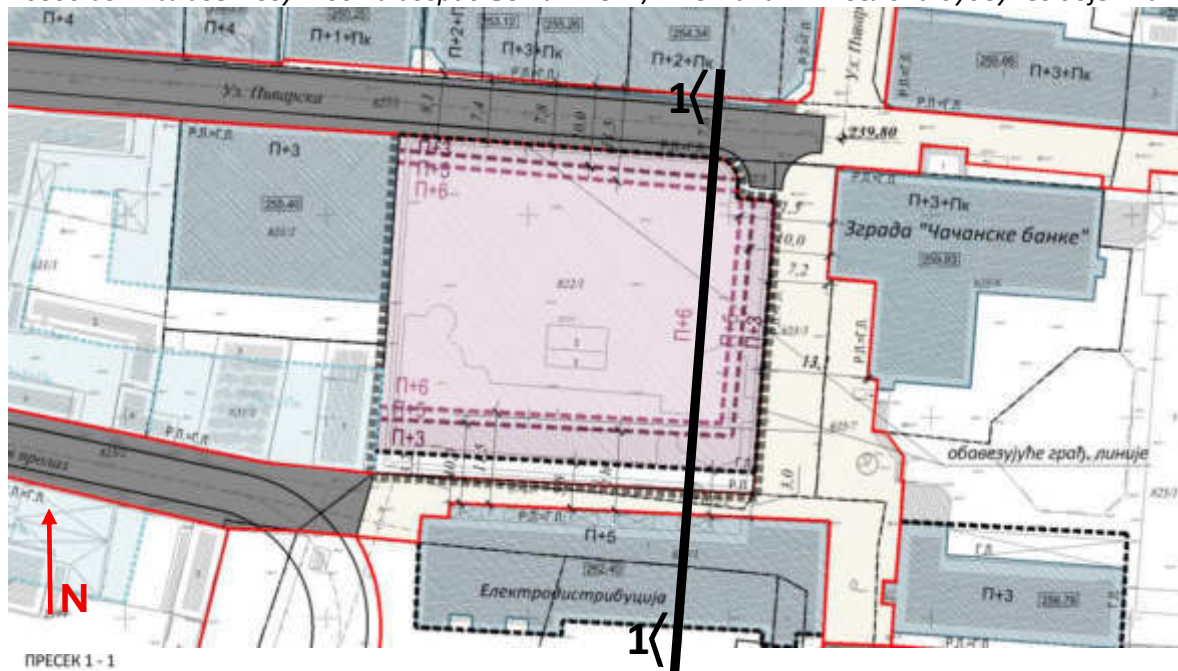
#### 2. УСКЛАЂИВАЊЕ ВИСИНЕ ВЕНЦА ОБЈЕКТА СА ВИСИНОМ ПОСТОЈЕЋЕГ СУСЕДНОГ ОБЈЕКТА

- **Висина објекта – усаглашавање висине са постојећим суседним објектом**

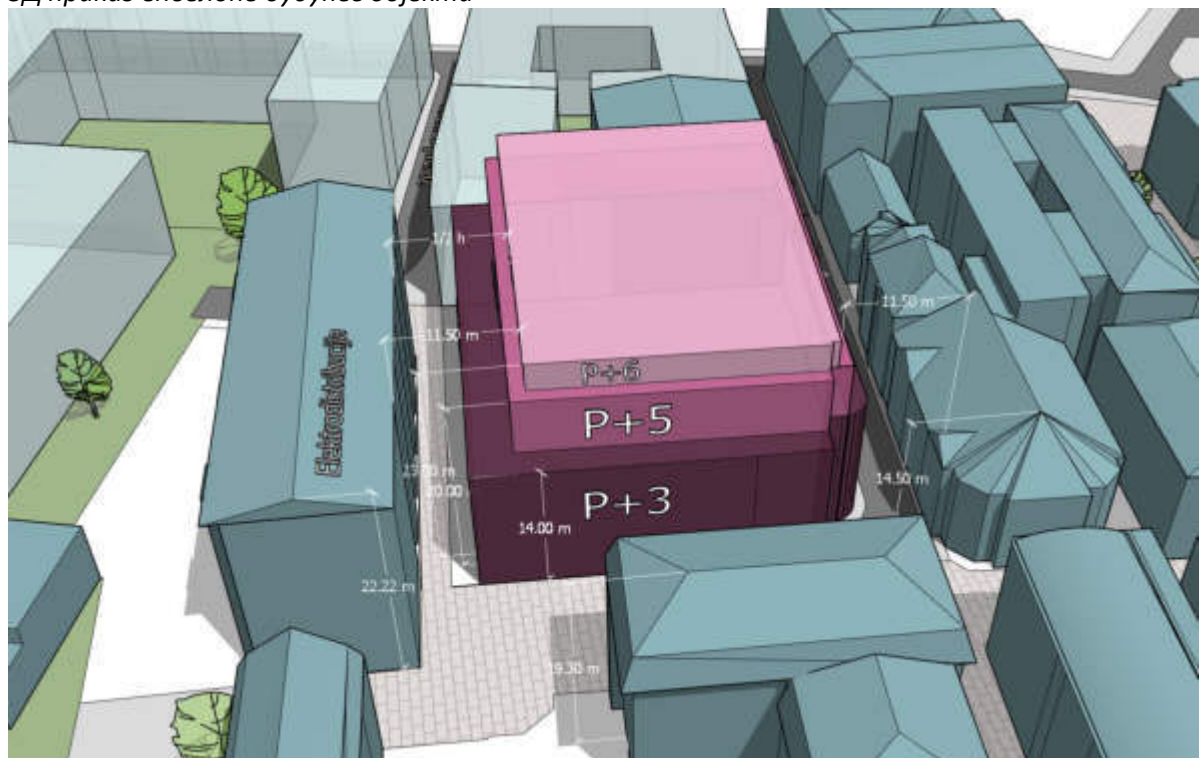
Сагледавајући непосредно окружење и суседне објекте, установљено је да је објекат Електродистрибуције највеће спратности П+5 и висине слемена 262,40 мнв односно око 22,22 м а са којим је и предвиђено усклађивање венца новог објекта. Обзиром на специфичну архитектуру самог објекта који има мансардни кров који доминира, за референтну висину узета је кота слемена.

Примењујући све наведено кроз већ поменути Анализу дефинисана је енVELOпа-максимални волумен у оквиру кога је смештен будући објекат.

Извод из Анализе могућности изградње на кп 822/1 КО Чачак - Енвелопа будућег објекта



3Д приказ енвелопе будућег објекта



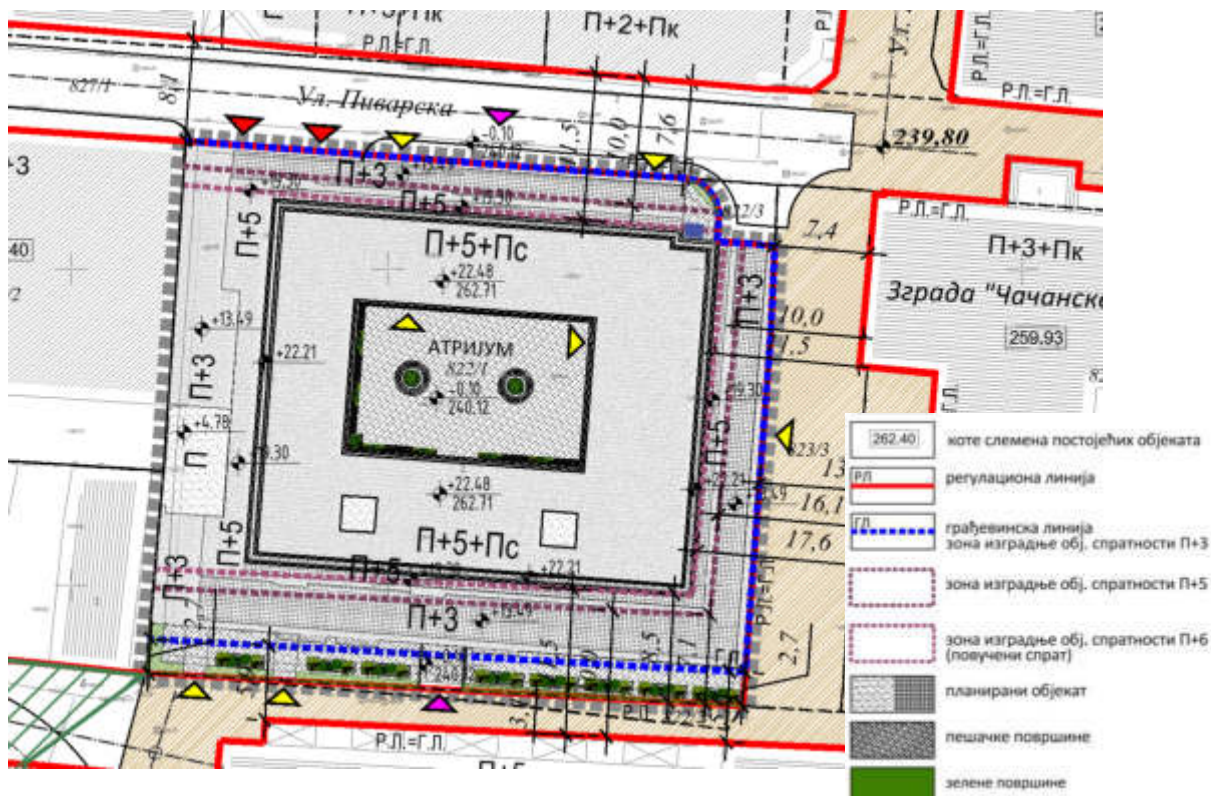
Добијена енвелопа претставља максимални волумен у оквиру кога је потребно сместити нови објекат на кп 822/1 КО Чачак.

## УРБАНИСТИЧКО-АРХИТЕКТОНСКИ КОНЦЕПТ ОБЈЕКТА

Предметна локација налази се у густо изграђеном централном градском ткиву и окружена је објектима значајних габарита и висине. Са три стране окружена је колским и пешачким саобраћајницама са веома уском регулацијом. Ово је резултирало тиме да је неопходно да повећање висине објекта и његово усагашавање са висином суседа прати каскадно повлачење виших етажа а како би се остварила неопходна растојања од 1/2 висине објекта према плану вишег реда. Према ПГР-у Центар када се грађевинска и регулациона линија поклапају објекат се мора поставити на регулациону линију. Такође је важећим планом предвиђена изградња објекта у низу тј на граници са суседном парцелом чиме се формира компактни градски блок. Стога је планирани објекат постављен као објекат у низу тј на граници са суседним кп 821/2 и 821/3 КО Чачак, у оквиру задатих грађевинских линија и у оквиру каскадно дефинисане енvelope. Објекат је атријумског типа приближних димензија атријума 11,5x18,5м који је својом величином омогућио да се осим ка ободним улицама ка њему орјентишу и стамбени и комерцијални садржаји са својим баштама у приземљу. Кроз приземље објекта планиран је пасаж од Пиварске улице ка згради Електродистрибуције, а чиме се развијају нова пешачка кретања која повезују ширу зону, Пиварску улицу и Кренов пролаз са градским шеталиштем.

Висина основног корпуса објекта, спратности П+3, прати висину суседних објеката у блоку. Оваква регулација је и у складу са висином наспрамних објеката у Пиварској улици. Виши корпус, спратности од П+3 до П+5+Пс, повучен је са све три стране/регулације суседних улица и прати висинску регулацију објекта Електродистрибуције. На овај начин предложени концепт морфолошки се надовезује на затечено окружење и висинском и хоризонталном регулацијом повезује постојеће ткиво у једну целину.

### Урбанистичко решење



## 4.2. ПЛАНИРАНИ УСЛОВИ ИЗГРАДЊЕ НА ПАРЦЕЛИ

### ГРАЂЕВИНСКА ПАРЦЕЛА

---

Постојећа кп 822/1 КО Чачк која чини обухват овог УП-а, уједно је и будућа грађевинска парцела планираног објекта површине 1937м<sup>2</sup>.

### ПЛАНИРАНА НАМЕНА ОБЈЕКТА

---

Објекат је планиран као стамбено-пословни, вишепородичног типа становања са комерцијалним садржајима планираним само у приземљу. Однос капацитета стамбене и комерцијалне намене је 89,88% становање и 10,12% комерцијалне делатности.

### РЕГУЛАЦИЈА И НИВЕЛАЦИЈА

---

У оквиру границе УП-а дефинисана је регулациона и грађевинске линије за предметну катастарску парцелу као и висинска регулација, у складу са условима из плана вишег реда.

### ХОРИЗОНТАЛНА РЕГУЛАЦИЈА

Хоризонтална регулација дефинисана је регулационим и грађевинским линијама за катастарску парцелу 822/1 КО Чачак.

#### Регулациона линија

Регулациона линија се поклапа са границама катастарске парцеле 822/1 КО Чачак према свим ободним колским и пешачким саобраћајницама, у складу са планом вишег реда - ПГР-ом Центар.

#### Грађевинске линије

На предметној грађевинској парцели планирана је изградња објекта у низу на граници ка суседним кп кп 821/2 и 821/3 КО Чачак. Како висина објекта расте каскадним грађевинским линијама дефинисана су неопходна повлачења габарита објекта а како би се задовољила потребна међусобна растојања објеката од ½ висине.

Објекат је постављен у оквиру дефинисаних грађевинских линија и то:

За корпус објекта спратности П+3 дефинисане су следеће грађевинске линије:

- ка Пиварској улици и Пиварском пролазу – регулациона и грађевинска линија се поклапају и према ПГР-у Центар претстављају обавезујуће грађевинске линије те је објекат и постављен на њих.
- ка згради Електродистрибуције грађ. линија је повучена од регулационе линије 2,7м (графички је преузета са дигиталног цртежа важећег ПГР-а Центар; од самог објекта удаљење износи ~5,9м) и претставља линију до које је дозвољена изградња.

За корпус објекта спратности П+5 дефинисане су грађевинске линије:

- ка Пиварској улици грађевинска линија је повучена од регулационе и то за 10м од наспрамног објекта/регулације Пиварске улице.
- ка Пиварском пролазу грађевинска линија је повучена од регулационе за 10м од наспрамног објекта „Чачанске банке“.
- ка згради Електродистрибуције грађ. линија је повучена од регулационе. Мерено од објекта-Електродистрибуције удаљење износи 10м.

За повучени спрат-Пс дефинисане су следеће грађевинске линије:

- ка Пиварској улици – грађевинска линија је повучена од регулационе за 11,5м од наспрамног објекта/регулације Пиварске улице.
- ка Пиварском пролазу – грађевинска линија је повучена од регулационе за 11,5м од наспрамног објекта „Чачанске банке“).
- ка згради Електродистрибуције грађ. линија је повучена од регулационе, и од самог објекта Електродистрибуције удаљење износи 11,5м.

Подземна грађевинска линија поклапа се са границама катастрске парцеле бр. 822/1 КО Чачак, заузетост подземних етажа износи 96%.

Тачан положај и међусобна растојања објеката приказани су на графичком прилогу бр. 04 „Регулационо-нивелациони план “.

## **ВИСИНСКА РЕГУЛАЦИЈА**

### **Планирана висина објекта - Усклађивање висине венца са суседним објектом**

- Планиран висина објекта добијена је кроз усклађивање висине венца са висином суседног објекта те висина венца износи 22,21 м, што дефинише спратност објекта од П+3 до П+5+Пс, са два подземна нивоа за гаражирање возила.
- Висина објекта каскадно расте у складу са дефинисаном енвелопом и правилима о међусобном растојању објеката. На задатим грађевинским линијама, висина објекта износи П+3, коте венца 13,49 м, у складу са условима плана вишег реда. Висина венца дела објекта спратности П+5 је 19,30м, а П+5+Пс 22,21 м, чиме је извршено усаглашавање висине венца са суседним објектом Електродистрибуције висине 22,22м.

## **НИВЕЛАЦИЈА**

Нивелационо решење је условљено нивелетама постојећих ободних саобраћајница, пешачких површина и архитектонским концептом.

Орјентационе нивелационе коте партерног решења дате су на графичком прилогу бр. 04 „Регулационо-нивелациони план“.

## **ПЛАНИРАНИ УРБАНИСТИЧКИ ПАРАМЕТРИ**

### **Планирани индекс заузетости**

- Индекс заузетости грађевинске парцеле је 80% у складу са условима ПГР-а Центар.

## МЕЋУСОБНА РАСТОЈАЊА ПЛАНИРАНОГ И СУСЕДНИХ ОБЈЕКТА

---

- Међусобна удаљеност планираног објекта у доњем делу, габарита до висине П+3, је у складу са дефинисаним обавезујућим грађевинским линијама које се поклапају са регулационом у Пиварској улици – 7,6м и Пиварском пролазу – 13,1м, док је ка згради Електродистрибуције планирани објекат постављен на грађевинску линију односно на ~5,9м од постојећег објекта.
- Међусобна удаљеност виших делова новог и околних објеката, делова спратности П+5+Пс, **износи ½ висине вишег објекта** (висина до кровног венца) односно 10 м за део П+5 и 11.5 м за део П+5+Пс. Удаљеност се може смањити на ¼ висине ако објекти на наспрамним бочним фасадама не садрже наспрамне отворе.
- Грађевинска линија 4, 5 и 6-тог спрата повучена је у односу на границу парцеле ка суседима кп 821/2 и 821/3 КО Чачак, а како би се омогућило висинско надовезивање на већ изграђени објекат спратности П+3 на кп 821/2 и будући П+3+Пк на кп 821/3 КО Чачак.

## САОБРАЋАЈНО РЕШЕЊЕ

---

### ПЕШАЧКИ ПРИСТУПИ

Планираном објекту се пешачки приступа са свих страна, са тротоара ободних улица и пешачких површина. Концепција објекта као атријумског омогућава пролаз у унутрашњост парцеле и приступе садржајма и из планираних пасажа и атријума самог објекта. Обзиром да су у приземљу објеката дуж саобраћајница планирани локали, приступ њима је директан са тротоара али и из атријума. Засебни улази/вертикални чворови за стамбене просторе на вишим етажама предвиђени су приземљу са приступом из пасажа из правца југа.

### КОЛСКИ ПРИСТУПИ ОБЈЕКТУ

Према важећем плану ПГР Центар колски приступ предметној парцели предвиђен је из Пиварске улице, те је одатле и предвиђен улаз возила у подземну гаражу. Доставна возила такође имају приступ преко Пиварске улице.

Колски приступ противпожарних возила према важећем плану обезбеђен је са две стране: из Улице Кренов пролаз до југозападне границе кп 822/1 КО Чачак и из Пиварске улице. Уколико колске површине дефинисане важећим ПГР-ом Центар не задовољавају хоризонталну проходност противпожарног возила треба размотрити могућност коришћења планираних пешачких површина у функцији приступа и маневрисања овог возила.

### СТАЦИОНАРНИ САОБРАЋАЈ

Потребе за паркирањем планираног објекта решене су у оквиру парцеле у склопу подземних етажа. Укупне потребе комплекса за паркирањем износе 78 ПМ. Пројектом је предвиђена велика подземна гаража (испод целе парцеле), у два нивоа са укупним капацитетом од 106 ПМ. Од укупног броја паркинг места, на НОВОУ -1 предвиђено је 4 а на НИВОУ -2 5 паркинг места за особе са инвалидитетом. Остварени суфицит паркирања на парцели доприноси комфору коришћења зграде, али може и да допринесе растерећењу постојећег дефицита паркирања у непосредном окружењу.

### Прорачун потребног броја паркинг места

| Намена                              | норматив за обрачун потребног броја пм   | број станова/локала/Нето повр. под наменом   | потребан број ПМ |
|-------------------------------------|--|--|------------------|
| Становање (на спратовима)           | 1,1 ПМ по стану  | • 59 станова x 1,1=64,9=65 ПМ  | 65               |
| Пословни простор (у приземљу)       | 1 ПМ на 70 м <sup>2</sup> НГП, или 1ПМ по пословној јединици уколико је њена површина мања од 70м <sup>2</sup> . | • 2 локала са НГП < 70м <sup>2</sup> = 2ПМ<br>• НГП осталих локала = 706.16м <sup>2</sup> /70=10,9=11 ПМ | 13               |
| <b>УКУПНО ПОТРЕБЕ ЗА ПАРКИРАЊЕМ</b> |  |  | <b>78</b>        |

### Остварен број паркинг места

|                            | УКУПНО                        |                             |
|----------------------------|-------------------------------|-----------------------------|
|                            | БРГП етаж (м <sup>2</sup> )   | остварен број паркинг места |
| НИВО ГАРАЖЕ -1             | 1859,43                       | <b>51</b>                   |
| НИВО ГАРАЖЕ -2             | 1859,43                       | <b>55</b>                   |
| <b>ОСТВАРЕНО ПАРКИРАЊА</b> | <b>3,718.86 м<sup>2</sup></b> | <b>106</b>                  |

Саобраћајно решење са пешачким и колским приступима је приказано на графичком прилогу бр. 04 Регулационо нивелациони план.

### УРЕЂЕЊЕ СЛОБODНИХ И ЗЕЛЕНИХ ПОВРШИНА

Планираним решењем у оквиру парцеле је остварено 20,23% слободних и зелених површина. Те површине су формиране у предбашти, ка згради Електродистрибуције и у виду великог атријума коме се приступа кроз пасаже у приземљу објекта. Већи део ових површина чини управо ово унтрашње двориште-атријум а који је планиран као пешачки пролаз, место за окупљање становника али и за баште локала у приземљу. У оквиру ових слободних површина предвиђено је декоративно партерно поплочање и уређење и као и увођење жбунастог и средњег растиња у жардињерама како би се целокупан амбијент објекта оплеменио притом стварајући пријатну микроклиму за боравак у атријуму.

#### 4.3. УРБАНИСТИЧКИ ПОКАЗАТЕЉИ ЗА КП БР. 822/1 КО ЧАЧАК

##### УРБАНИСТИЧКИ ПОКАЗАТЕЉИ ЗА КП БР. 822/1 КО ЧАЧАК И УПОРЕДНИ ПРИКАЗ СА ПЛАНОМ ВИШЕГ РЕДА\*

|  | КП 822/1 КО Чачак   | ПГР Центар   |
|--|---|--|
| Пов. грађ. парцеле                       | 1937 m <sup>2</sup>   | мин 6 ари  |
| Планирана намена                         | стамбено-пословни објекат<br>Становање – 89,88 %<br>Пословање – 10,12 %   | централне функције са становањем   |
| Мах. висина објеката                     | П+3 h <sub>венца</sub> = 13,49 м (253.72)<br>П+5 h <sub>венца</sub> = 19,30 м (259.52)<br>П+5+Пс h <sub>венца</sub> = 22,21 м (262.44) висина венца усклађена са висином суседног објекта | П+3+Пк   |
| БРГП надземних етажа                     | 9232.58 м <sup>2</sup><br>(становање = 8298,17 м <sup>2</sup><br>пословање = 934,41 м <sup>2</sup> )  | /  |
| БРГП подземних етажа                     | 3718,86 м <sup>2</sup>  | /  |
| БРГП УКУПНО (надз.+подз.)                | 12951,44 м <sup>2</sup>   | /  |
| Број локала (у приземљу)                 | 4   | /  |
| Број станова (од 1. до повученог спрата) | 59  | /  |
| Индекс заузетости (%)                    | 1545,15 м <sup>2</sup> – 79,77%<br>(пасажи су укључени у заузетост)   | 80%  |
| Заузетост подземних етажа                | 96%   | /  |
| % Слободних и зелених површ. на парцели  | 20.23%<br>(од чега зелених површина 4,13%)  | /  |
| Растојања од суседних објеката           | мин. растојање наспрамних објеката ½ висине вишег објекта:<br>• за П+3 – задовољена растојања предвиђена ПГР-ом Центар<br>• за П+5 – ½ висине тј 10 м<br>за П+5+Пс – ½ висине тј 11.5м    | мин. растојање наспрамних објеката ½ висине вишег објекта или ¼ уколико су фасаде без отвора   |
| Остварен број паркинг места              | 106 гаражних места на два подземна нивоа<br><br>(за остварену БРГП потребно је 65 ПМ за станове и 13 ПМ за пословање)   | <ul style="list-style-type: none"> <li>• становање 1,1ПМ/стану</li> <li>• пословање, администрација, услуга и сл.: 1ПМ на 70 м<sup>2</sup> корисног простора, односно 1ПМ по пословној јединици уколико је њена површина мања од 70м<sup>2</sup>.</li> </ul> |

\* ПГР Центар

**Капацитети планираног објекта по етажама**

|                                   | Планирана намена                | БРГП (м <sup>2</sup> ) | Број паркинг места     | Број локала | Број станова |
|-----------------------------------|---------------------------------|------------------------|------------------------|-------------|--------------|
| Подрум 1                          | гаража                          | 1859,43                | 55 (5 за инв.)         | /           | /            |
| Подрум 2                          | гаража                          | 1859,43                | 51 (4 за инв.)         | /           | /            |
| Укупно подземно                   |                                 | <b>3718,86</b>         | <b>106 (9 за инв.)</b> | <b>/</b>    | <b>/</b>     |
| Приземље                          | пословање                       | 1432.21                | /                      | 4           | /            |
|                                   | улази у становање на спратовима |                        | /                      | /           | /            |
|                                   | улаз у гаражу                   |                        | /                      | /           | /            |
| 1. спрат                          | становање                       | 1516.40                | /                      | /           | 12           |
| 2. спрат                          | становање                       | 1516.40                | /                      | /           | 12           |
| 3. спрат                          | становање                       | 1516.40                | /                      | /           | 12           |
| 4. спрат                          | становање                       | 1321.63                | /                      | /           | 9            |
| 5. спрат                          | становање                       | 1034.14                | /                      | /           | 9            |
| Повучени спрат                    | становање                       | 895.40                 | /                      | /           | 5            |
| Укупно надземно                   |                                 | <b>9232.58</b>         | <b>/</b>               | <b>4</b>    | <b>59</b>    |
| Укупнообјекат (подземно+надземно) | становање са пословањем         | <b>12951,44</b>        | <b>106</b>             | <b>4</b>    | <b>59</b>    |

**4.4. ТЕХНИЧКИ ОПИС ПРИКЉУЧЕЊА НА КОМУНАЛНУ МРЕЖУ**

Прикључење планираног објекта на кп бр 822/1 КО Чачак на спољну мрежу биће реализовано у складу са условима ЈКП који су за потребе израде УП-а прикупљени од надлежних предузећа.

**ВОДОВОДНА МРЕЖА**Постојеће стање

На локацији где је предвиђена изградња стамбено-пословног објекта постоји цевовод ТПЕ Ø 110 mm у улици Пиварској улици. Дуж пролаза ка згради Чачанске банке такође постоји изграђена водоводна мрежа пречника Ø 100 mm.

### Планирано решење

Прикључење планираног објекта на градску водоводну мрежу предвиђено је на постојећи цевовод у Пиварској улици. Прикључна цев  $\varnothing$  100 mm планирана је од водомерне шахте у јужном делу парцеле, дуж Пиварског пролаза до Пиварске улице.

### Услови изградње водоводне мреже

Водомерни шахт може бити удаљен максимално 2,00 m од регулационе линије. Слободни простор испод и око водомера мора бити минимално 30 cm. (Напомена: Чисте унутрашње димензије шахте са једним водомером до  $0\ 6/4"$  су 120x80 cm, за шахте са већим бројем пројектованих водомера треба предвидети водомерне шахте димензија које пројектант усаглашава са овлашћеним лицима ЈКП "Водовод" Чачак). У случају да за нови објекат треба уградити водомер пречника 02" (и већи водомер), обавезна је уградња водомера са мимоводом. Поклопац на водомерној шахти мора бити лаки ливено гвоздени. Цеви за прикључак су од ТРЕ материјала за радни притисак 10 бара, дубина постављања прикључне цеви треба да буде мин. 1,00 m. За читавање потрошње уграђује се искључиво водомер домаће производње. Дужина водоводног прикључка од (уличне водоводне цеви до водомерне шахте) може бити максимално 30 m. Просечни радни притисак у водоводној мрежи на месту прикључка је око 4,5 бара. У пројекту се морају предвидети посебни водомери за стамбени простор, пословни простор и хидрантску мрежу. У случају постојања више локала за сваки локал предвидети посебан водомер. При изради пројекта морају се испоштовати важећи законски прописи за инсталације водовода и одвода фекалних вода.

Водомерна шахта са водомерима мора бити ван етаже подрума и стално доступна овлашћеним лицима ЈКП "ВОДОВОД" Чачак. Објекат мора бити удаљен мин. 2.5 m од водоводне мреже.

## **КАНАЛИЗАЦИОНА МРЕЖА**

### **Фекална канализација**

#### Постојеће стање

На локацији где је предвиђена изградња стамбено-пословног објекта постоји фекална канализација  $\varnothing$  200 mm у улици Пиварској и улици Кренов пролаз.

#### Планирано решење

У граду Чачку успостављен је сепаративни систем канализације, те је у складу са тим предвиђено посебно одвођење фекалних а посебно површинских вода. Прикључење планираног објекта на фекалну канализацију, предвиђено је на постојећу канализацију у улици Кренов пролаз.

Шахта фекалне канализације може бити удаљена мах. 2,00 m од регулационе линије. Пречник прикључне цеви не сме да буде мањи (без обзира на оптерећеност) од 150 mm. Улив прикључног цевовода (дно цеви) у улични шахт мора да буде мин. 30 cm изнад дна кинете. Дубина прикључне цеви на уличну канализацију је макс 2 m од коте улице. Дозвољени падови прикључка кућне канализације крећу се од 2-10%. Ревизионо окно у дворишту мора имати најмању величину 0,80 x 0,80 m. Ради заштите корисника објекта од повратног дејства фекалних вода изазваних успорима у уличној канализацији положај санитарних објеката (сливника, нужника и сл.) не може бити испод коте нивелете улице. Изузетно се може одобрити прикључење објекта, чији су санитарни уређаји испод коте нивелете улице уколико

су пројектовани и уграђени заштитни уређаји. Не дозволити продирање кишне канализације у фекалну канализациону мрежу природним током или повезивањем.

Ревизиона-прикључна шахта канализационе мреже мора бити ван етаже подрума и стално доступна овлашћеним лицима ЈКП "ВОДОВОД" Чачак. Објекат мора бити удаљен мин. 2,5m од канализационе мреже.

## **Атмосферска канализација**

### Постојеће стање

У улици Пиварски пролаз (к.п. бр. 813 КО Чачак) постоје инсталације атмосферске канализације. Ова канализација покрива раскрсницу са Улицом Пиварском (к.п.бр. 827/1 КО Чачак) и прикључена је на колектор у Улици градско шеталиште. Цевовод ове канализације је армирано бетонски пречника Ф400m.

У улици Пиварској (к.п.бр. 827/1 КО Чачак) осим описане инсталације атмосферске канализације из ове улице која покрива раскрсницу са Улицом Пиварски пролаз, постоји и атмосферска канализација у самој Улици Пиварској, која је прикључена на атмосферску канализацију у Улици кнеза Милоша. Овај крак атмосферске канализације (почетна шахта) налази се на око 27 m од западне међе предметне локације за коју се ради урбанистички пројекат. У описаној почетној шахти цевовод канализације пречника Ф400mm. За прикључење на овај крак атмосферске канализације потребно је у уличном коридору изградити још око 30 m' атмосферске канализације и на њој прикључну шахту. Овај продужетак пројектовати истом пречником и типом цеви као и предходни изграђени крак на који се наставља.

Опис планираног стања инсталација атмосферске канализације у зони локације:

- Планом генералне регулације „Центар“ измене и допуне („Сл. Лист града Чачка“ бр. 15/2014 и 24/2018), у непосредном окружењу предметне локације предвиђена је изградња новог крака атмосферске канализације у Улици Кренов пролаз које би била прикључена на атмосферску канализацију у Улици Кнеза Милоша.

### Планирано решење

Прикључење на атмосферску канализацију, објекта који се планира Урбанистичким пројектом, предвиђен је на постојећи крак атмосферске канализације у Пиварској улици повезан на атмосферску канализацију у Улици кнеза Милоша.

Прикључне цеви са локације (к.п.бр.822/1 КО Чачак) морају се прикључити на постојећи систем уличне канализације у шахтовима атмосферске канализације (постојећим или новопроектованим и изграђеним).

Цев и материјал нових кракова уличне атмосферске канализације и прикључака којим се планира прикључење објекта и парцеле, потребно је да буду од пластичних материјала притисне чврстоће мин. SN 10 пречника max Ф300 mm.

## **ТЕЛЕКОМУНИКАЦИОНА МРЕЖА**

### Постојеће стање

На простору у обухвату УП-а дуж свих ободних јавних саобраћајница постоје изграђене телекомуникационе инсталације. На подручју је тренутно доступан сигнал свих оператера мобилне телефоније.

### Планирано решење

Планирани објекат се састоји од укупно 59 станова и 4 локала. Прикључење објекта предвидети оптичким каблом одговарајућег капацитета. Сваки стан/локал мора имати могућност прикључења на један телефонски број, кабловску телевизију и интернет мрежу. Да би се планирани комплекс прикључио на телекомуникациону мрежу потребно је од новопроектваног ОДО ормана до регулационе линије између катастарских парцела бр. 822/1 и 823/3 - у правцу постојећег окна ПКО 324 (где ће уједно бити приступна тачка парцеле (ПТП)), обезбедити 2 ПЕ цеви пресека 40 мм које ће бити искоришћене приликом повезивања планираног објекта на постојећу ТК инфраструктуру.

Цеви које се полажу од новопланираног ОДО ормана до регулационе линије између катастарских парцела бр. 822/1 и 823/3 - у правцу окна ПКО 324, завршити на погодном месту на зиду где су доведене успонске цеви за ТК инсталацију. При полагању РЕ цеви водити рачуна о углу савијања; полупречник кривине треба да износи минимално  $r = 2,3m$ , ради несметаног провлачења каблова. Место савијања цеви се не сме затрпати док надзорни орган не констатује да је кривина прописно изведена. У случају да не може да постигне наведени полупречник савијања, на месту кривине израдити ревизионо кабловско окно димензија 0.8x0.8x1m.

## **ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКА МРЕЖА**

### Постојеће стање

У близини предметне парцеле постоје подземни електроенергетски водови напонског нивоа 35kV, 10kV и 1kV, а власништво су "Електродистрибуције Србије доо Београд", Огранак Електродистрибуција Чачак:

- расплет 35kV и 10kV водова из ТС 35/10 "Центар"
- 10kV водови ка ТС 10/0,4 "Пошта" и ТС 10/0,4 "Пиварска"
- расплет 0,4kV водова из ТС 10/0,4 "Пиварска"

35 кВ кабл који је пролазио ободом предметне локације је у међувремену измештен кроз посебну процедуру, али још увек није обрисан из катастра подземних инсталација.

### Планирано решење

Прикључење планираног објекта предвиђено је из улице Пиварски пролаз са новопланираног 10kV подземног вода.

Инвеститор је у обавези да поштује следеће:

- Изградњом објекта не сме бити угрожен заштитни појас постојећих електроенергетских објеката, трафостаница и водова (Закон о енергетици, члан 218) .

Додатни услови за извођење радова на изградњи објекта:

- Грађевинске радове у непосредној близини електроенергетских објеката вршити ручно, без употребе механизације и уз предузимање свих потребних мера заштите.
- Најкасније осам дана пре почетка било каквих радова у близини електроенергетских објеката инвеститор је у обавези да се у писаној форми обрати Служби за припрему и надзор одржавања «Електродистрибуција Србије» д.о.о. Београд, Огранак Електродистрибуција Чачак у Чачку-погон Сјеница, у коме ће навести датум и време почетка радова, одговорно лице за извођење радова и контакт телефон.

- Обавезује се инвеститор да уколико приликом извођења радова наиђе на подземне електроенергетске објекте, одмах обавест и Службу за припрему „Електродистрибуције Србије“ д. о.о. Београд, Огранак Електродистрибуција Сјеница.
- У случају потезе за измештањем електроенергетских објеката морају се обезбедити алтернативне трасе и инфраструктурни коридори уз предходну сагласност "Електродистрибуције Србије" д.о.о. Београд Огранак Електродистрибуција Чачак. Трошкове постављања електроенергетског објекта на другу локацију, као и трошкове градње, у складу са чл. 217 Закона о енергетици („Сл.гласник РС" бр. 145/14), сноси инвеститор објекта због чије изградње се врши измештање.

Уколико настану промене које се односе на ситуацију трасе-локације предметног објекта, инвеститор је у обавези да промене пријави и затражи издавање нових услова. У процесу добијања локацијских услова за изградњу предметног објекта, Електродистрибуција Чачак ће издати услове за пројектовање и прикључење (УПП) у зависности од потребне ангажоване снаге.

## **ТОПЛОВОД**

### Постојеће стање

На предметној локацији и у њеном окружењу изграђена је траса дистрибутивне мреже система даљинског грејања.

### Планирано решење

За предметни објекат предвиђено је снабдевање топлотном енергијом из система даљинског грејања града Чачка.

Место прикључења предметног објекта на СДГ планиран је на к.п. 825/1 КО Чачак (скица места прикључења дата је у на графичком прилогу 05 Синхрон план). На месту прикључењаза предметног објекта потребно је изградити одговарајућу прикључну комору. Изградња прикључка за предметни објекат потребно је да буде у складу са одговарајућим Решењем за изградњу прикључка и према одговарајућој пројектној документацији, која мора бити у складу са техничким условима ЈКП "Чачак" Чачак за изградњу истог. Да би сте од онадлежног предузећа добили одговарајући технички услови за изградњу прикључка предметног објекта на постојећу дистрибутивну мрежу СДГ, потребно је у даљој процедури поднети Захтев за издавање истих.

## **ГАСОВОД**

### Постојеће стање

У околини предметне локације постоји изграђена мрежу гасовода МОР 4 bar, пречника DN 40 у Ул. Пиварска (к.п. бр. 827/1 КО Чачак) и пречника DN 40 у Ул. Кренов пролаз (к.п. бр. 823/2 КО Чачак).

### Планирано решење

Идејним решењем објекта није предвиђено његово прикључење на гасоводну мрежу.

## **ОДЛАГАЊЕ СМЕЂА**

Према условима ЈП «Комуналац» услови и начин одлагања смеђа за новопланирани објекат биће дефинисани у наредним фазама, тј у процесу издавања грађевинске дозволе путем ЦЕОП-а.

#### 4.5. ГЕОМЕХАНИЧКЕ КАРАКТЕРИСТИКЕ ТЕРЕНА

За потребе даље разраде пројекта и изградње на предметној локацији урађен је Елаборат о геотехничким условима изградње који је израдила фирма GeoEXPERT doo, Subotica. Основни подаци из овог елабората о геотехничким одликама локације су:

- Опис локације: Локација објекта је у центру града, на око 1.1км јужно од реке Западна Морава. Шира локација је алувијални терен, са врло благим падом према североистоку.
- Апсолутна кота терена на локацији је приближно око 240.2-240.4м.
- Ниво подземне воде (НПВ) је на дан испитивања утврђен на дубини од 3.5м од површине терена, односно на коти 236.7м. Ниво подземне воде је променљив сезонски и годишње и у хидрауличкој је вези са реком Западна Морава.
- Геолошки подаци: Према ОГК Србије (Лист бр. Л34-5, Чачак на широј локацији су присутне геолошке наслаге Квартарне старости, које чине: al[1] Алувијум: шљункови, пескови и суглине; rgQ2[4] Пролувијум: шљункови, супескови и суглине; rgQ1[5] Пролувијум: шљункови и суглине; t1[6] Речна тераса; t2<sup>[6]</sup> Речна тераса.
- Геомеханички профил: На основу резултата теренских и лабораторијских испитивања узорака тла, на предметној локацији су утврђени следећи литолошки чланови:

|    |  |
|----|--|
| 1  | НАСИП, од песковитог шљунка, помешан са остацима чврстог грађевинског отпада (ситни комади опеке и црепа), светло сиво-смеђе боје. Дебљина слоја је око 0.70м.                                 |
| 2  | ГЛИНА (Cl), средњепластична, песковита, са примесама ситног шљунка, тврде конзистенције, сиво-смеђе боје. Подина слоја је на дубини око 2.7м од површине терена.                               |
| 3а | ШЉУНАК (GW), ситнозрн, песковит, сиво-смеђе боје. Подина слоја је на дубини од 3.4м од површине терена.  |
| 3б | ШЉУНАК (GC), средње до крупнозрн, песковито-глиновит, сиво-смеђе боје, при подини слоја дебљине око 0.5м јако глиновит, жуто-смеђе боје. Подина слоја је на дубини од 6.2м од површине терена. |
| 4  | ГЛИНА ЛАПОРОВИТА (Cl), средњепластична, збијена, чврсте до врло чврсте конзистенције, сиво-плаве боје. Подина слоја је на дубини око 15.0м од површине терена.                                 |
| 5  | ПЕШЧАР, збијен, чврсте конзистенције, местимично прожет слојем дробине цм-величине, светло сиве боје. Подина слоја није досегнута до дубине од 20.0м.  |

- Сеизмолошки подаци: Према карти сеизмичког хазарда РС: [www.сеисмо.гов.рс](http://www.сеисмо.гов.рс) мах убрзање на основној стени - тло типа А (800м/с) са вероватноћом превазилажења од 10% у 50год, за повратни период од 475год, износи 0.15g. Макро-сеизмички интензитет на површини локалног тла, са вероватноћом превазилажења од 10% у 50год, за повратни период од 475 год, је VIII (степени по EMS-98). Имајући у виду резултате теренских и лабораторијских геомеханичких испитивања, геомеханички профил терена се у сеизмичком погледу може окарактерисати као тип Б.
- Геомеханички прорачуни: Прорачуни су обухватили прорачун носивости и слегања темеља. Прорачуни носивости темеља је извршен према стандарду EC7, а прорачун слегања према методи једнодимензионалне деформације.

### **Закључак и препоруке за финансирање:**

- Просечна кота терена је на локацији објекта је око 240.3м. Кота подземне воде је на дан истражних радова била на 236.8м. Због природне осцилације нивоа подземне воде, за рачунску вредност је усвојена дубина од  $D_w=2.5$ м од површине терена.
- На основу теренског опита ВДП, водопропусност слоја песковито-глиновитог шљунка је око  $1.3 \times 10^{-4}$  м/с. Од дубине од 6.2м на ниже, налази се практично непропустан слој лапоровите глине, на којој ће се вршити темељење.
- За заштиту темељне јаме се предлаже заштитна конструкција од секантних бушених шипова, дуж целог обима, чиме се истовремено потпуно пресеца дотицај подземне воде у темељну јаму. Имајући у виду чврстоћу слоја лапоровите глине, дубину темељне јаме и положај суседних објеката, за заштитну конструкцију се препоручује конзолни статички систем.
- Предлаже се финансирање објекта на АБ темељној плочи, на слоју лапоровите глине. Дубина финансирања је око 6.7м од површине терена. Прорачунска вредност носивости тла према ЕС7 за централно и вертикално оптерећење није меродавна величина. Слагање темељне плоче за контактни напон од  $q=120.0$ кПа, износи  $s=7.0$  мм

## **5. МЕРЕ И УСЛОВИ ЗАШТИТЕ**

### **5.1. КРЕТАЊЕ ЛИЦА СА ПОСЕБНИМ ПОТРЕБАМА**

При пројектовању објекта примењена су решења која омогућавају лицима са посебним потребама неометано и континуално кретање и приступ у све садржаје објекта, а у складу са Правилником о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старима ("Службени гласник РС", бр. 22/15, 10/2026).

### **5.2. МЕРЕ ЗАШТИТЕ НЕПОКРЕТНИХ КУЛТУРНИХ ДОБАРА**

На предметној парцели кп 822/1 КО Чачак до сада није потврђено постојање археолошког материјала или структура прошлости.

- Уколико се приликом земљаних радова у оквиру реализације објекта наиђе на археолошки материјал Инвеститор/Извођач су у обавези да обуставе радове и обавесте Завод за заштиту споменика као надлежну установу. Завод обавестити писменим путем на доступне мејлове у току истог дана.
- Заштита археолошких локалитета, евидентираних и неевидентираних, је трајна на основу Закона о културном наслеђу.
- Инвеститор/Извођач су дужни да преузму мере заштите како откривени археолошки материјал не би био оштећен.
- Уколико се утврди да наведена непокретност или покретни материјал има својство културног добра стручни тим Завода као територијално надлежне установе може привремено обуставити радове. У складу са природом добра Завод може прописати меру континуираног надзора уз ручни ископ или извођење заштитних археолошких ископавања.
- Уколико се приликом радова наиђе на грађевинске остатке од интереса за Републику Србију, надлежни Завод ће у договору са Републичким заводом и надлежним Министарством културе израдити мере техничке заштите откривених остатака.
- Трошкове ископавања, праћења радова презентације и конзервације откривеног материјала сноси Инвеститор.

- Завод за заштиту споменика културе као територијално надлежна служба заштите непокретних културних добара има могућност обустављања радова уколико утврди да се не изводе у складу са издатим мерама.

Инвеститор је дужан да сачини нацрт планске документације и на исти прибави мишљење овог Завода.

### 5.3. МЕРЕ ЗАШТИТЕ ОД ПОЖАРНА И ЕЛЕМЕНТАРНИХ НЕПОГОДА

#### Мере заштите од земљотреса:

Ради заштите од земљотреса, објекат пројектовати у складу са Правилником о техничким нормативима за изградњу објеката високоградње у сеизмичким подручјима („Сл. лист СФРЈ”, бр. 52/90); Све прорачуне сеизмичке стабилности заснивати на посебно израђеним подацима микросеизмичке реонизације.

#### Мере заштите од пожара:

- Објекат реализовати у складу са Законом о заштити од пожара ("Сл. гласник РС", бр. 111/2009, 20/2015, 87/2018 и 87/2018 - др. закони).

У даљем поступку издавања локацијских услова за пројектовање и прикључење, потребно је прибавити Услове са аспекта мера заштите од пожара и експлозија од стране надлежног органа Министарства у поступки израде Идејног решења за изградњу објекта, на основу којег ће се сагледати конкретни објекти, техничка решења, безбедносна растојања,...у складу са Уредбом о локацијским условима («Сл. Гласник РС», бр. 87/2023).

У документацији УП-а приложени су Услови МУП-а – Сектор за ванредне ситуације, Одељење за ванредне ситуације Чачак 07.33 бр. 217-2635/26 од 15.04.2026.

## 6. СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ

Овај Урбанистички пројекат је основ за издавање Локацијских услова, у складу са Законом о планирању и изградњи („Службени гласник РС”, бр. 72/09, 81/09, 64/10, 24/11, 121/12, 42/13, 50/13, 98/13, 132/14 145/14, 83/18, 31/19, 37/19, 9/20, 52/21, 62/23 и 91/25).



одговорни урбаниста

Вук Ђуровић, дипл.инж.арх.

бр. лиценце

200031203

## **03 ГРАФИЧКИ ПРИЛОЗИ**


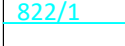

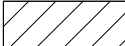


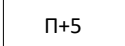


02a

1:500

ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ ЛОКАЦИЈЕ И ЊЕНОГ СУСЕДСТВА



-  предметна локација
-  822/1 граница и број катастарске парцеле
-  ортофото снимак локације  
(Снимак, новембар 2025, Геодетски биро «Визура», Чачак)
-  предметна локација кп бр. 822/1 КО Чачак  
(започети радови на изградњи стамбено-пословног објекта на основу добијеног Решења о грађевинској дозволи бр. ROP-CAC-39873-CPI-11/2024.)
-  постојећи објекти у непосредном суседству
-  постојећи објекти у ширем суседству
-  П+5 спратност постојећих објеката
-  262.40 коте слемена постојећих објеката


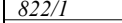


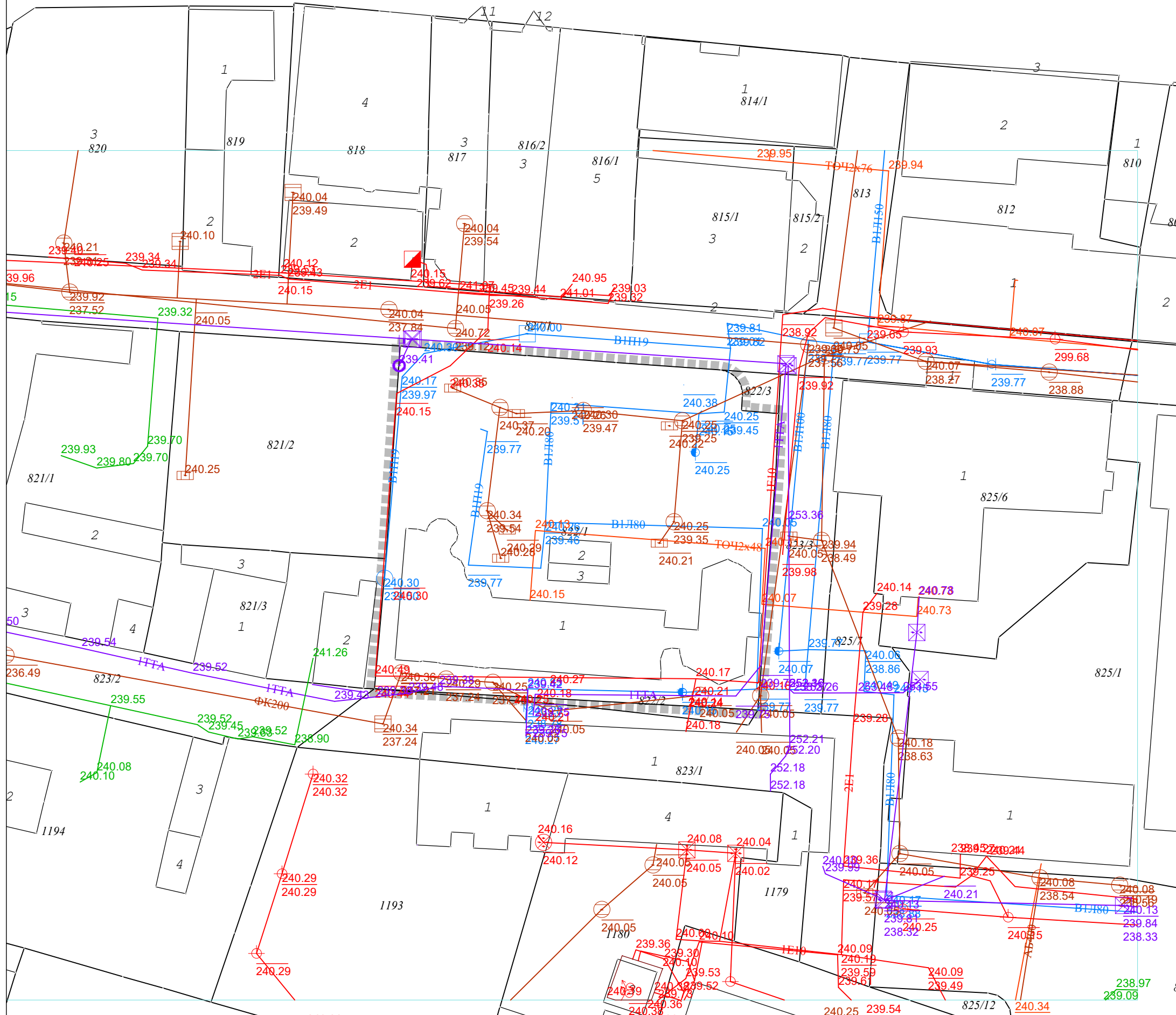
 

026

1:500

ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ  
(КАТАСТАР ПОДЗЕМНИХ ИНСТАЛАЦИЈА)

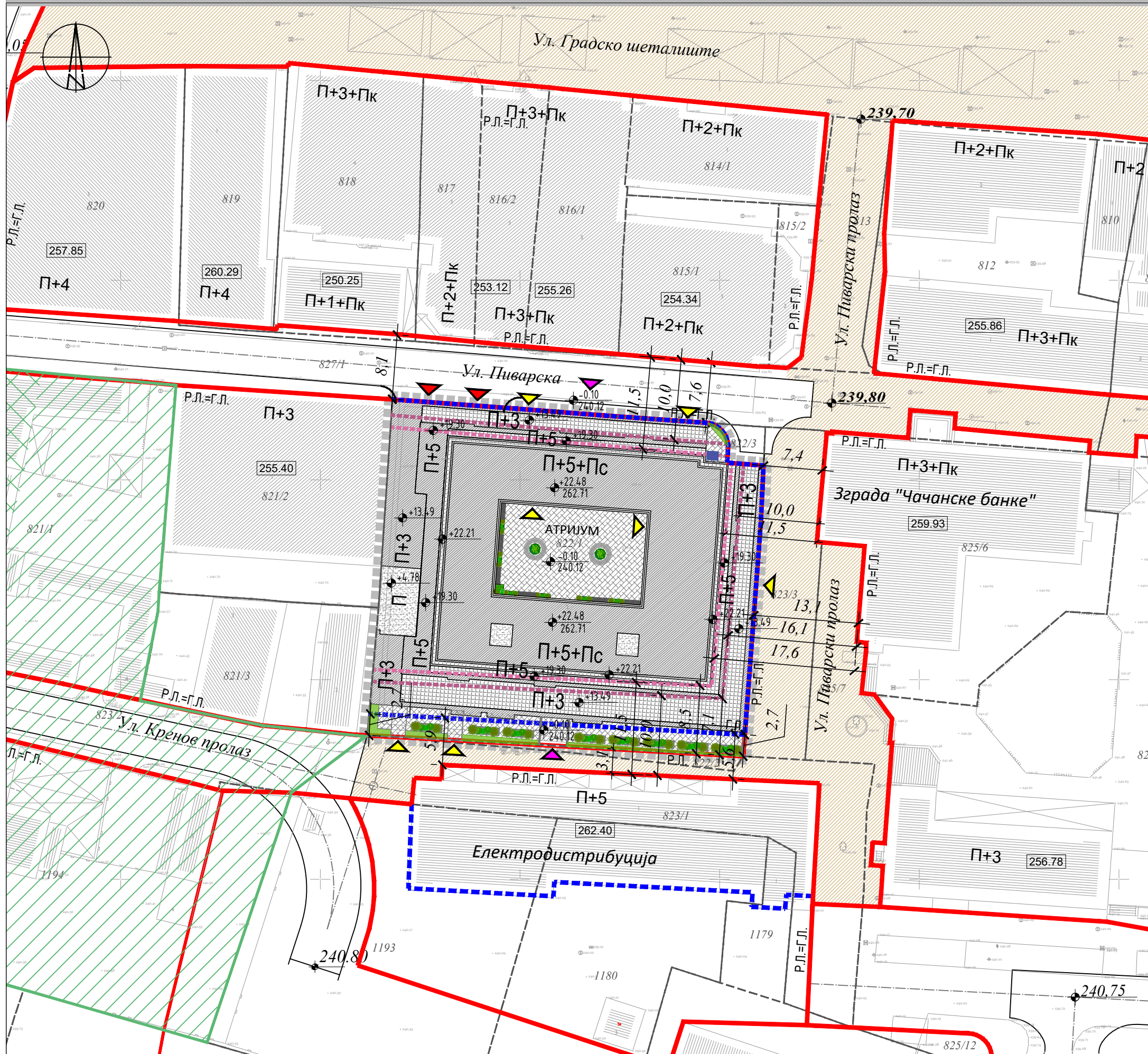
-  предметна локација
-  граница и број катастарске парцеле



*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*





-  граница урбаинстичког пројекта
-  граница и број катастарске парцеле
-  коте слемена постојећих објеката
-  регулациона линија
-  грађевинска линија  
зона изградње обј. спратности П+3
-  зона изградње обј. спратности П+5
-  зона изградње обј. спратности П+6  
(повучени спрат)
-  планирани објекат
-  пешачке површине
-  зелене површине
-  зеленило у жардињерама
-  планирана спратност објекта
-  орјентационе коте партерног уређења
-  пешачка зона
-  колске саобраћајнице
-  колски приступ парцели/гаражи
-  пешачки приступ атријуму кроз пасаж
-  улази у локале у приземљу





*Dr. B. Đurđević*

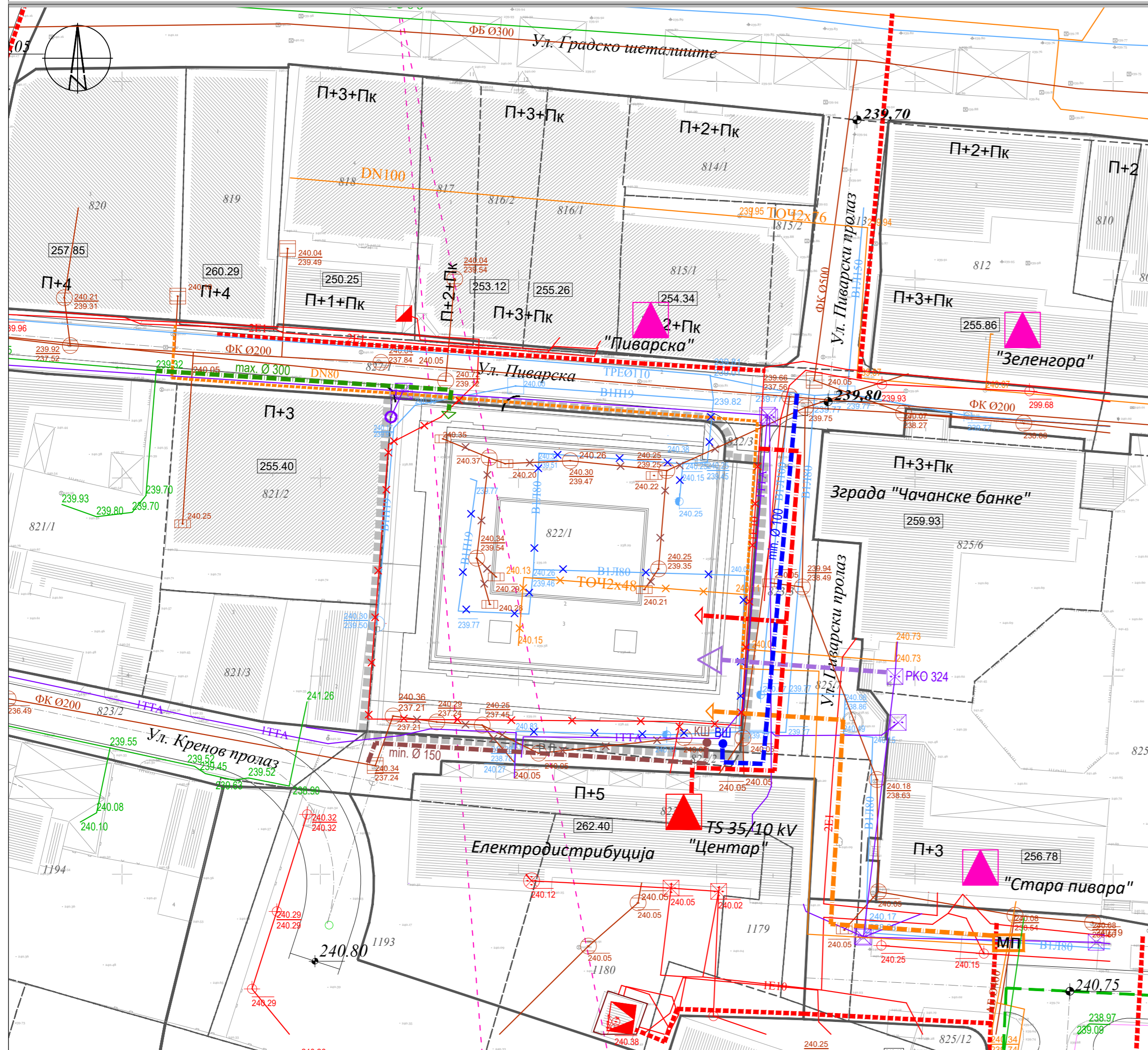


*B. Đurđević*

План генералне регулације „Центар“ у Чачку

-  евидентиране просторне културно-историјске целине  
(део улица Војводе Степе и Кнеза Милоша са залеђем, грађење у овој целини се мора одвијати уз обавезне услове Завода за заштиту споменика културе – Краљево)
-  евидентирани објекти просторно културно-историјске целине

УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ ЗА ИЗГРАДЊУ СТАМБЕНО-ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА НА КП БР. 822/1 КО ЧАЧАК



Постојећа инфраструктура и инфраструктура планирана ПГР-ом "Центар"

водоводна мрежа:

- постојећа водоводна мрежа
- постојећа водоводна мрежа -укида се

канализациона мрежа

- постојећа фекална канализација
- постојећа фекална канализација -укида се
- постојећа атмосферска канализација
- планирана атмосферска канализација

електроенергетска мрежа:

- постојећи ЕЛ водови 1 и 10kV
- постојећи ЕЛ водови 1 и 10kV -укида се (претходно измештен кабл)
- планирана ТС 10/0.4 kV
- постојећа ТС 10/0,4 kV која се задржава
- постојећа ТС 35/10 kV која се задржава
- планиране подземне инсталације

ТК мрежа:

- постојећа ТК канализација
- радио-релејни правац

топловодна мрежа:

- постојећи топловод
- постојећи топловод -укида се
- планирани топловод

гасоводна мрежа:

- постојећи дистрибутивни гасовод (p = 4bara)

05

1:500

СИНХРОН ПЛАН ИНСТАЛЦИЈА

- граница урбаинстичког пројекта
- граница и број катастарске парцеле
- коте слемена постојећих објеката
- оријентационе коте партерног уређења

Планирани прикључци за предметни објекат

- водоводна шахта
- прикључак на водоводну мрежу мин. Ø100
- канализациона шахта
- прикљ. на фекалну кан. мрежу мин. Ø150
- прикљ. на атмосферску кан. мрежу мин.
- ТК прикључак
- место прикључења предметног објекта на постојећу дистрибутивну мрежу СДГ
- прикључак на топловодну мрежу

електро мрежа

- планирани 10 kV кабл
- прикључак на електро мрежу



## 04 ДОКУМЕНТАЦИЈА

РЕПУБЛИКА СРБИЈА  
ГРАДСКА УПРАВА ЗА УРБАНИЗАМ  
ГРАДА ЧАЧКА  
Број: 06-40/2026-IV-2-01  
16. март 2026. године  
Ч А Ч А К

Комисија за планове града Чачка, на седници одржаној дана 16. марта 2026. године, на основу члана 52. 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, 62/23 и 91/25) разматрала је Захтев Градске управе за урбанизам за доношење закључка о могућности израде урбанистичког пројекта, број 350-8/2026-IV-2-01 од 09.03.2026.г. а у вези захтева УТП „Морава“ ДОО Чачак из Чачка, Рајићева 5-7, број 931 од 06.03.2026.г. са достављеном „Анализом могућности изградње на катастарској парцели бр. 822/2 КО Чачак“, чији је обрађивач „CENTAR ZA PLANIRANJE URBANOG RAZVOJA CEP“ DOO BEOGRAD (ZVEZDARA), Захумска 34, Београд и са шест гласова за (Душан Вуловић, Марица Мјајловић, Милојко Калосеровић, Наташа Ћирковић, Александар Ивановић, Иван Трајковић) и једним против (Зорица Ничић) донела следећи:

### ЗАКЉУЧАК

Комисија констатује да обрађивач „Анализе могућности изградње на катастарској парцели бр. 822/2 КО Чачак“, која је достављена на разматрање, није отклонио све недостатке који су таксативно наведени у обавештењу Градске управе за урбанизам града Чачка, број 350-1/2026-IV-2-01 од 02.03.2026.г, а на основу закључка Комисије са 7. седнице, број 06-05/2026-IV-2-01 од 03.02.2026. г, али на основу члана 60. став 7. 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, 62/23 и 91/25) доноси закључак о могућности израде урбанистичког пројекта, односно да је могућа израда урбанистичког пројекта на катастарској парцели број 822/1 КО Чачак, којим се планира висинско уједначавање венаца или слемена објеката изграђених у блоку у непосредној близини зоне интервенције предметног блока, до максимално предвиђене висине објекта изграђеног у складу са овим законом у том блоку, уз извод из планског документа и приказа ширег окружења локације, уз обавезу поштовања: прописане удаљености одређене Планом, Законом и позаконским актима, Упутства о примени појединих одредби 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), као и неопходну имплементацију примедби, које су већ биле дате на претходно достављену „Анализу могућности изградње на катастарској парцели бр. 822/2 КО Чачак, разматрану на 7. седници Комисије, број 06-05/2026-IV-2-01 од 03.02.2026. г. и то:

“- није јасно цитирано Упуство на основу кога се ради урбанистичка анализа;

- није јасно који урбанистички показатељи су се користили - или венац или слеме, или коефицијент изграђености или заузетости, или компатибилност планиране намене“.

Такође је потребно преиспитати удаљеност од објекта "Електродистрибуције Србије".

ПРЕДСЕДНИК КОМИСИЈЕ  
Душан Вуловић, дипл. инж. арх.





Република Србија  
АГЕНЦИЈА ЗА ПРОСТОРНО ПЛАНИРАЊЕ И  
УРБАНИЗАМ РЕПУБЛИКЕ СРБИЈЕ

Број: 1447/2025-16  
Датум: 25.06.2025.год  
Краља Милутина 10а, Београд

81  
01-07-2025

**UGOSTITELJSKO TURISTIČKO PREDUZEĆE MORAVA DOO ČAČAK**

Ул. Рајићева број 5-7  
32000 ЧАЧАК

Поштовани,

У вези захтева за давање мишљења о примени појединих одредаба Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, бр. 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 – други закон, 9/20, 52/21 и 62/23) и прописа донстих на основу овог закона, а у циљу утврђивања могућности и начина уређења вертикалне регулације, у погледу усаглашавања висинске регулације објекта са изграђеним објектима у непосредном окружењу као и примене посебних правила грађења на предметној катастарској парцели број 822/1 КО Чачак, а кроз поступак израде Урбанистичког пројекта у циљу измене локацијских услова и грађевинске дозволе и поступање пред надлежним органом, обавештавамо вас следеће:

Увидом у Планом генералне регулације „Центар“ у Чачку («Сл.лист града Чачка», број 15/2014 и 27/2018) и према наведеном плану предметна парцела 822/1 КО Чачак налази се у зони ознаке 1, урбанистичка целина 1.6 – централне функције са становањем, урбанистичка подцелина 1.6.3 и у зеленој зони заштите. Урбанистичка подцелина 1.6.3 садржи следеће урбанистичке параметре:

- Дозвољена је изградња објеката у низу,
- Минимална површина грађевинске парцеле је 6.00 ари
- Минимална ширина грађевинске парцеле за објекте у низу 15.00 m
- Максимални индекс заузетости грађевинске парцеле је 80%
- Максимална спратност објеката је По+Пр+3 -Пк
- 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:
  - за вишеспороднично становање 1, ППМ/новоизграђеном стану, 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.

- пословање, администрација, услуга и сл.: 1ПМ на 70 m<sup>2</sup> корисног простора, односно 1ПМ по пословној јединици уколико је њена површина мања од 70 m<sup>2</sup>.
- трговина на мало: 1ПМ на 100 m<sup>2</sup> корисног (продајног) простора
- угоститељство: 1ПМ на два стола са по четири столице, или 1ПМ/на један сто за угоститељски објекат прве категорије

Планиране објекте за потребе паркирања/стационирања возила решавати у оквиру своје грађевинске парцеле, било у гаражи у склопу самог објекта, или као самостални објекат на слободном делу парцеле.

У складу са одредбама члана 60. став 6. Закона о планирању и изградњи, Урбанистичким пројектом могу се изузетно, у случају усклађивања са важећим планским документом тог или ширег подручја, применити урбанистички параметри, и то на начин да се користи или највећи дозвољени индекс заузетости или највећи дозвољени индекс изграђености грађевинске парцеле, односно највећа дозвољена висина или највећа дозвољена спратност објеката, у зависности од карактеристика локације и архитектонско-урбанистичког контекста. Урбанистичким пројектом може се прописати и висинско уједначавање венаца или слемена објеката изграђених у блоку до максимално предвиђене висине објекта изграђеног у складу са законом у том блоку.

У складу са одредбама члана 60. став 7. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, бр. 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 – други закон, 9/20, 52/21 и 62/23), Комисија за планове јединице локалне самоуправе, односно града, доноси закључак о могућности израде урбанистичког пројекта којим се планира висинско уједначавање венаца или слемена објеката изграђених у блоку и у непосредној близини зоне интервенције предметног блока, до максимално предвиђене висине објекта изграђеног у складу са овим законом у том блоку, пре почетка израде урбанистичког пројекта, уз извод из планског документа и приказа ширег окружења локације.

С обзиром на то да су изграђени објекти у непосредном окружењу предметне катастарске парцеле веће спратности од планом дефинисаних параметара предметне парцеле ( објекат који је изграђен у складу са законом на катастарској парцели број 823/1 КО Чачак која је у непосредном контакту са предметном парцелом број 822/1 КО Чачак и која се налази у истој урбанистичкој целици-блоку, а позивајући се на одредбе члана 60 става 6. и 7. Закона о планирању и изградњи, мишљења смо да је могуће израдом Урбанистичког пројекта и анализом ширег окружења локације извршити уједначавање висинске регулације објекта у циљу усаглашавања са висином постојећег објекта који се налази у непосредном окружењу и који је припадајући истој целици-блоку).

Такође, мишљења смо да је, у циљу остваривања нове висинске регулације на предметној катастарској парцели се неће нарушити архитектонско-урбанистички контекст локације и ближе ће се уредити складна и јединствена урбанистичко-архитектонска целина окружења.

поштовањем,

|            |  |
|------------|--|
| Обради/ла: |  |
|------------|--|

ПРИВРЕМЕНИ ДИРЕКТОР  
  
мр. Ђорђе Милић  


Доставити:

- наслову
- архиви.



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

Број: 958-588/2026-IV-2-01

Датум: 08.05.2026.године

Градска управа за урбанизам града Чачка, решавајући по захтеву УТП „МОРАВА“ ДОО, 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 822/1 К.О. Чачак

У вези вашег захтева, који је поднет овој Управи дана 30.04.2026.године, ради издавања информације о локацији за **катастарску парцелу број 822/1 К.О. Чачак**, обавештавамо вас следеће:

**Катастарска парцела број 822/1 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 **УРБАНИСТИЧКОЈ ЗОНИ 1** – у саставу **урбанистичке целине 1.6 (ЦЕНТРАЛНЕ ФУНКЦИЈЕ СА СТАНОВАЊЕМ)** у подцелини **1.6.3.**

Преко к.п. бр. 822/1 К.О. Чачак прелазе електроенергетске инсталације које се задржавају, постојећа топловодна мрежа, телекомуникационе инсталације које се задржавају и планирана топловодна мрежа, док се на локацији налази и постојећа ТС 35/10kV која се задржава.

Предметна парцела се налази у обухвату трасе пута *via sacra*, данашња улица Војводе Степе (Зелена зона), које према условима Завода за заштиту споменика културе подразумева следеће мере заштите - по појединачним захтевима у односу на близину познатих локалитета: зона повремених праћења радова. Праћење радова врши стручно лице археолог Народног музеја у Чачку или Завода за заштиту споменика културе у Краљеву.

## ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА

### Урбанистичка целина 1.6 – централне функције са становањем

У блоку чије границе представљају Пиварска улица, пешачка комуникација између некадашње „Баште 1. мај“ и управног објекта Електродистрибуције, улица Кренов пролаз и Кнеза Милоша планиране су значајније реконструкције простора са повећањем искоришћености земљишта, прерастање становања у пословање, уз посебан третман објеката који уживају заштиту од стране Завода за заштиту споменика културе.

Урбанистичка целина 1.6 подељена је на три урбанистичке подцелине и то 1.6.1, 1.6.2 и 1.6.3 са истим правилима уређења, али са посебним правилима грађења за сваку подцелину.

Претежна намена у урбанистичкој целини, односно у урбанистичким подцелинама су централне функције у комбинацији са становањем, пре свега вишепородичним са изузетком објеката који уживају претходну заштиту у којима се може задржати део породичног становања у складу са препоруком Завода за заштиту споменика културе из Краљева. Дозвољена је изградња и чисто пословних објеката.

У урбанистичким подцелинама 1.6.1, 1.6.2 и 1.6. планиране су значајније реконструкције у циљу адекватног коришћења грађевинског земљишта у централној градској зони, кроз трансформацију постојећег ткива ниске изградње у блоковски тип са већом спратношћу. За разлику од друге две, специфичност урбанистичке подцелине 1.6.1 огледа се у томе што се у њој налази објекат градитељског наслеђа који ужива претходну заштиту и у

склопу је евидентиране просторне културно-историјске целине тако да се грађење у овој целини мора одвијати уз обавезне услове Завода за заштиту споменика културе – Краљево.

Возилима за снабдевање и одређене интервенције дозвољен је приступ на пешачке површине у одређено временском периоду.

## **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 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
- 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.

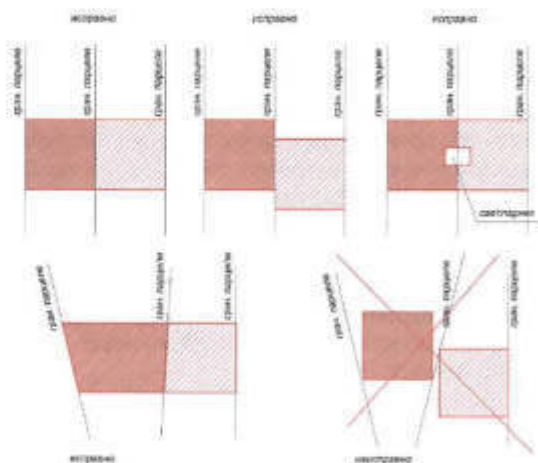
#### **Положај објеката на парцели - хоризонтална регулација**

- 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 коти 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 објекта 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 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 парпетом минималне висине од 1,80м 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 парцела 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 парцела 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 продукти 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 преваходно 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 дозвољене 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<sup>+</sup> 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 м<sup>2</sup>, 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 решавати канализационом мрежом прикљученом на уличну канализацију.
- Саобраћајне површине – приступни путеви, платои треба да су изведени са савременим коловозним застором: бетон, асфалт бетон и поплагање 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.

## **ОПШТИ УСЛОВИ за урбанистичке целине и подцелине 1.3, 1.4, 1.5, 1.6, 1.7, 1.10, 1.11, 2.4.1, 2.4.2, 2.5, 2.6, 7.4, 10.3 13.11, 14.5, 18.2 и 27.1**

- **Претежна намена** – централне функције са становањем, а у складу са правилима уређења за сваку целину
- **Компатибилна намена** - објекти јавних намена, спорт и рекреација, зеленило, објекти пратеће саобраћајне и комуналне инфраструктуре у функцији основне намене и сл. Компатибилне намене у оквиру целине или подцелине могу бити и 100% заступљене на појединачној грађевинској парцели у оквиру целине или подцелине и на њих се примењују правила за изградњу дефинисана за претежну намену земљишта у целини или подцелини.
- **Врста и намена објеката који се могу градити** под условима који важе за целину или подцелину:
  - пословни, услужни, комерцијални објекат
  - вишепородични стамбени објекат (минимално 4 стамбене јединице)
  - пословно - стамбени објекат (минимално 70% делатност, максимално 30% становање)
  - стамбено-пословни објекат (минимално 70% становање, максимално 30% делатност)
  - гаража - у оквиру зоне или целине објекат гараже може се градити као самостални објекат на парцели, уз поштовање прописаних урбанистичких правила за целину или подцелину
  - 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 пословних и стамбено-пословних објеката могу се обављати следеће делатности:
  - пословно-административне делатности (филијале банака, поште, представништва, агенције, пословни бирои и др.)
  - 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 )
  - услужне делатности (књижара, видеотека, хемијска чистионица и др.)
  - угоститељство (мотел, пансион, ресторан, таверна, кафе бар, пицерија, хамбургерија и др.)
  - здравство (апотека, опште и специјалистичке ординације, амбуланте, и др.)
  - социјална заштита (сервиси за чување деце, играонице за децу, и др.)
  - култура (галерије, биоскоп и др.)
  - забава (билијар салони, салони видео игара, и др.)
  - спорта (теретане, вежбаонице за аеробик, фитнес, бодибилдинг и др.).

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.
- Уколико је реч о стамбено-пословним објектима предвиђен је тип вишепородичног становања. Изузетак су целине у којима постоје објекти који уживају претходну заштиту и могу задржати део породичног становања у складу са препоруком Завода за заштиту споменика културе Краљеве о потреби очувања „првобитне намене где год је могуће“.
- **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.
- **Врста интервенције у простору:**
  - изградња нових објеката
  - **доградња, реконструкција, адаптација, санација постојећих објеката**
- Код стамбено-пословних објеката приземља су обавезно пословна; дозвољена је повећана спратна висина приземља која омогућава формирање галерије максималне спратности 5.0м. Површина галерије може максимално да износи 1/3 површине етажне.
- Дозвољена је изградња и више подземних нивоа уколико то дозвољавају геомеханички и хидротехнички

услови.

- Габарит подземне етаже може да буде и изван габарита основног објекта и то по правилу у равни терена (изузетно са издизањем до 0.5 м, ако то дозвољавају услови на парцели) при чему се не смеју прећи границе парцеле.
- **Положај објекта на парцели у односу на регулациону линију:** Положај објекта одређен је грађевинском линијом која је дефинисана у односу на регулациону линију. Објекти се постављају у оквиру дефинисаних грађевинских линија, у свему према графичком прилогу бр. 4 „Карта урбанистичке регулације и површина јавне намене“.
- **Положај објекта у односу на линије суседне грађевинске парцеле:**
  - објекте у низу поставити у нултој позицији разделних граница
- слободно стојеће и објекте у прекинутом низу поставити на удаљености од границе суседне парцеле минимално 2.5м, а за објекте спратности По+Пр+З и више ова удаљеност је минимално 4.0м, уз поштовање прописане удаљености новог објекта у односу на суседни.
- **Положај објекта у односу на суседне објекте:** Међусобна удаљеност нових и околних објеката износи 1/2 висине вишег објекта (висина до кровног венца) али не мања од 4.0м, осим објеката у низу, тако што се обезбеђује прописана удаљеност новог објекта од границе суседне парцеле. Удаљеност се може смањити на 1/4 ако објекти на наспрамним бочним фасадама не садрже наспрамне отворе.
- За изградњене објекте чија је међусобна удаљеност мања од 4.0м у случају реконструкције могу се на суседним странама предвидети наспрамни отвори нестамбених просторија (санитарне просторије, оставе и сл.) са минималном висином парапета  $x=1.80\text{м}$ .
- На истој грађевинској парцели могућа је изградња и другог објекта у функцији основног објекта (гараже, инфраструктурни објекти, надстрешнице и др.).
- Дозвољено је спајање урбанистичких подцелина са изградњом објеката као јединствене архитектонске целине у оквиру њих, поштујући урбанистичке параметре који важе за предметну подцелину.
- 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**.
- **Одлагање отпада** у складу са условима у оквиру поглавља **7.1 Општа правила грађења** део **Одлагање отпада**. Посебан услов односи се на урбанистичке целине 1.3, 1.4, 1.5, 1.6, 1.7, 1.10 и 1.11. С обзиром да се ради о репрезентативној зони града 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

**ПОСЕБНИ УСЛОВИ за урбанистичке целине и подцелине 1.3, 1.4, 1.5, 1.6, 1.7, 1.10, 1.11, 2.4.1, 2.4.2, 2.5, 2.6, 7.4, 10.3 13.11, 14.5, 18.2 и 27.1**

### **Урбанистичка подцелина 1.6.3**

- Дозвољена је изградња објеката у низу.
- Минимална површина грађевинске парцеле је 6.00ари
- Минимална ширина грађевинске парцеле за објекте у низу 15.00м
- Максимални индекс заузетости грађевинске парцеле је 80%
- Максимална спратност објеката је По+Пр+З+Пк

### **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 3,5м.

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 2,5м 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 min4,5m.

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.

#### **в/ Услови приступа парцелама у оквиру зона рада**

Приступ грађевинске парцеле јавну саобраћајну површину могуће је остварити дитектно преко приступа минималне ширине у складу са меродавним возилом, или преко приступног пута минималне ширине 6,5m (коловоз ширине минимално 5m и тротоар ширине минимално 1,5m).

Приступ, или приступни путеви који су реализовани на основу претходне планске документације ширине уже од овим планом прописане, а без просторних могућности за проширење, могу да се задрже за приступ постојећем броју грађевинских парцела.

Колске прилазе на парцеле формирати са саобраћајнице нижег ранга, преко ојачане конструкције тротоара и ивичњака 18/24 постављених у обореном положају како би пешачки саобраћај остао у континуитету.

За угаоне објекте (објекти на парцелама у зони раскрсница) колске прилазе планирати на довољној удаљености од раскрснице, по могућности на најудаљенијем делу парцеле од раскрснице, али обавезно тако да нема негативне утицаје на одвијање саобраћаја у раскрсници. У зависности и од других локалних услова, одређује се програм скретања за прикључак, или прикључни пут (пун програм скретања, или ограничен програм на улив и излив на/са јавну саобраћајницу).

#### **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 (граничи) до јавне саобраћајнице на којој се одвија колски саобраћај и када ранг те саобраћајнице није виши од ранга приступне улице (ПУ) дозвољава се могућност приступа паркинг местима (за путничке аутомобиле) која су намењена потребама објекта на парцели и која се налазе на парцели, са коловоза јавне саобраћајнице. Овако пројектована паркинг места не могу бити груписана у већем броју од 10 паркинг места у једној групи, на потребној удаљености од осталих садржаја у улици (пешачки прелази, саобраћајне сигнализације, аутобуска стајалишта и сл.), а растојање између групација не може бити мање од 10 м. Ближе услове за овакав приступ дефинисаће се условима носиоца јавних овлашћења за јавну саобраћајницу.

## 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. децја 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 м<sup>2</sup> 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 м<sup>2</sup> корисног простора, односно 1ПМ по пословној јединици уколико је њена површина мања од 70м<sup>2</sup>.
10. трговина на мало: 1ПМ на 100 м<sup>2</sup> 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 200м<sup>2</sup> 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 стационирање возила могуће је обезбедити ван парцеле на којој се налази објекат, односно на јавном паркинг простору.

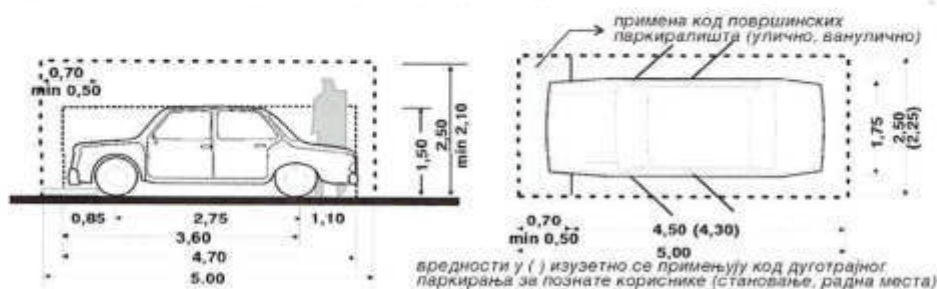
- За објекте на градском шеталишту није потребно обезбедити паркинг.

- 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:**



### 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 08.05.2026..

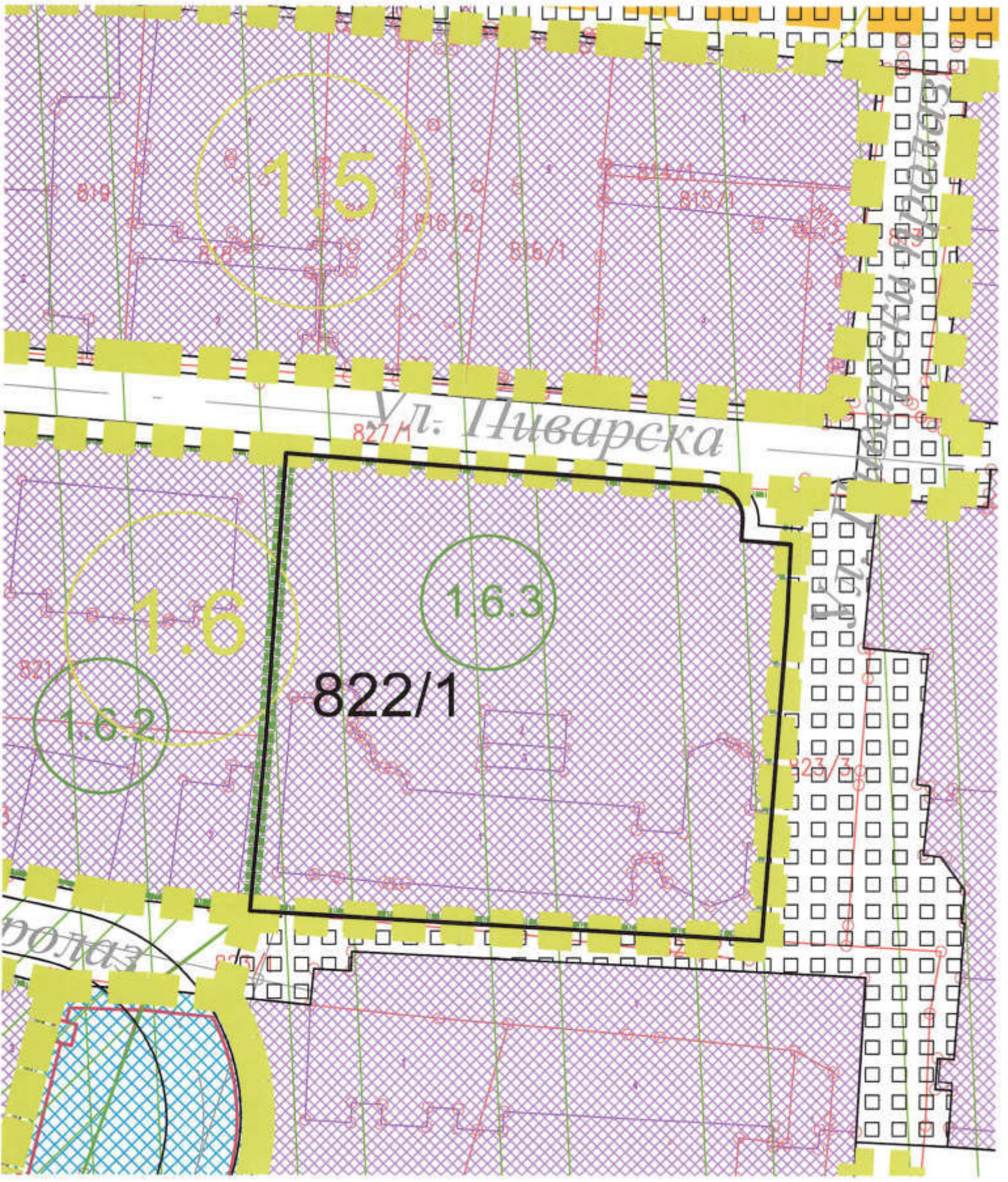
**ОВА ИНФОРМАЦИЈА О ЛОКАЦИЈИ НИЈЕ ОСНОВ ЗА ИЗДАВАЊЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ДОЗВОЛЕ, НИТИ СЕ НА ОСНОВУ ЊЕ МОЖЕ ПРИСТУПИТИ ГРАЂЕЊУ ОБЈЕКТА.**

Саставни део ове информације чине графички изводи из ПГР-а „ЦЕНТАР“ („Карта будуће намене површина са поделом на урбанистичке зоне, целине и подцелине“, „Карта урбанистичке регулације и површина јавне намене“, „Карта синхрон план инфраструктуре“) за катастарску парцелу број 822/1 К.О. Чачак.

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

ШЕФ СЛУЖБЕ,  
Зорица Ничић, дипл.п.п.

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



1.5

Ул. Циварска

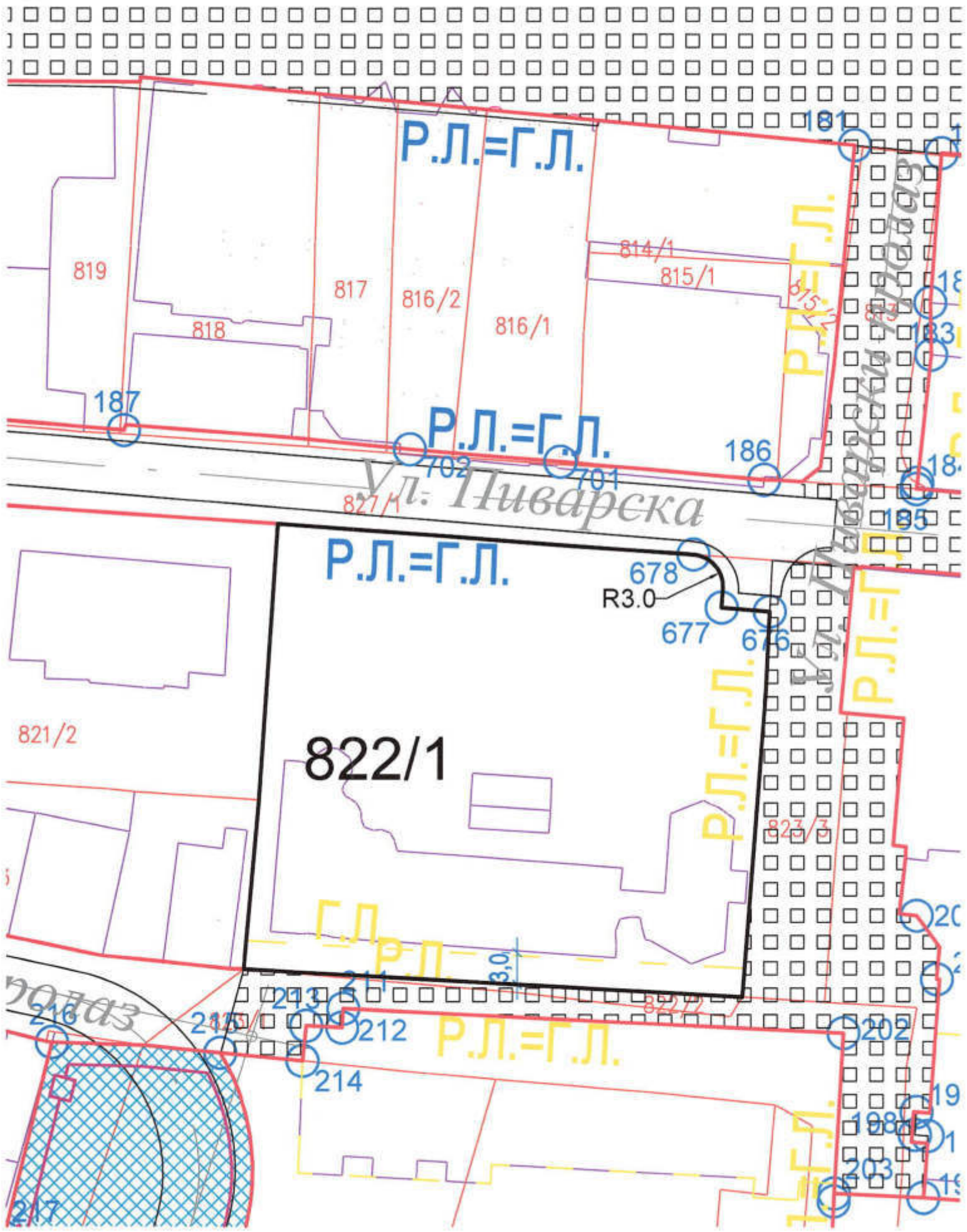
822/1

1.6

1.6.3

1.6.2

Улица



Р.Л.=Г.Л.

Р.Л.=Г.Л.

Р.Л.=Г.Л.

Р.Л.=Г.Л.

Р.Л.=Г.Л.

Р.Л.=Г.Л.

Р.Л.=Г.Л.

Р.Л.=Г.Л.

Ул. Циварска

822/1

819

817

816/2

816/1

814/1

815/1

818

821/2

823/3

R3.0

3.0

Ул. Циварска

217

216

215

213

211

212

214

822/2

202

198

203

199

201

197

200

196

204

195

205

194

206

193

207

192

208

191

209

190

210

189

211

188

212

187

213

186

214

185

215

184

216

183

217

182

218

181

219

180

220

179

221

178

222

177

223

176

224

175

225

174

226

173

227

172

228

171

229

170

230

169

231

168

232

167

233

166

234

165

235

164

236

163

237

162

238

161

239

160

240

159

241

158

242

157

243

156

244

155

245

154

246

153

247

152

248

151

249

150

250

149

251

148

252

147

253

146

254

145

255

144

256

143

257

142

258

141

259

140

260

139

261

138

262

137

263

136

264

135

265

134

266

133

267

132

268

131

269

130

270

129

271

128

272

127

273

126

274

125

275

124

276

123

277

122

278

121

279

120

280

119

281

118

282

117

283

116

284

115

285

114

286

113

287

112

288

111

289

110

290

109

291

108

292

107

293

106

294

105

295

104

296

103

297

102

298

101

299

100

300

99

301

98

302

97

303

96

304

95

305

94

306

93

307

92

308

91

309

90

310

89

311

88

312

87

313

86

314

85

315

84

316

83

317

82

318

81

319

80

320

79

321

78

322

77

323

76

324

75

325

74

326

73

327

72

328

71

329

70

330

69

331

68

332

67

333

66

334

65

335

64

336

63

337

62

338

61

339

60

340

59
















341










## ИДРОТЕХНИЧКА ИНФРАСТРУКТУРА

-  постојећи примарни водовод
-  постојећи секундарни водовод
-  примарни водовод система "Prava"
-  резервоари за водоснабдевање
-  планирана водovodна мрежа
-  планирани примарни водовод
-  водovodна мрежа која се укида
-  зона заштите примарног рачног водовода
-  уже зона заштите изворима водоснабдевања
-  непосредна зона заштите изворима водоснабдевања
-  шира зона заштите изворима водоснабдевања
-  постојећа фекална канализација
-  реконструкција фекална канализације
-  фекална канализација која се укида
-  планирана фекална канализација
-  планирана црна станица атмосферске канализације
-  постојећа црна станица фекална канализације
-  планирана црна станица фекална канализације
-  планирана црна станица у зони ушћања потока Мораваци у канал Габр (мобилног насипа)
-  постојећа атмосферска канализација
-  планирана атмосферска канализација
-  атмосферска канализација која се укида
-  канал за наводњавање
-  одбрамбени насип
-  планирани одбрамбени насип
-  постојећи иаови у рецидент
-  планирани иаови у рецидент
-  иаови у рецидент који се укида
















## ТЕРМОТЕХНИЧКА ИНФРАСТРУКТУРА

-  постојећи гвадски гасовод (p = 12 бара)
-  постојећа МРС (производња и топлана)
-  постојећа МРС (широка потрошња)
-  постојећи дистрибутивни гасовод (p = 4 бара)
-  постојећа топоводна мрежа
-  постојећа топлана
-  планирани гвадски гасовод (p = 12 бара)
-  планирана МРС (широка потрошња)
-  планирани дистрибутивни гасовод (p = 4 бара)
-  планирана топоводна мрежа
-  планирана топлана
-  постојећи дистрибутивни гасовод који се укида
-  постојећи гвадски гасовод који се укида
-  планирано повећање пречника топоводне мреже
-  постојећа топоводна мрежа која се укида






## ЛЕГЕНДА

-  граница планске територије регулације
-  станица трансформиског подизвола
-  граница катастарске општине
-  граница мреже заштитне
-  граница под заштитом у "Зони заштите" према ВЗРП
-  граница зона под заштитом у "Зони заштите" који се налази у "Зони заштите" према ВЗРП
-  граница одређена за разут плански регулације

## ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКА ИНФРАСТРУКТУРА

-  инсталације који се укидају
-  ДВ стуб који се укида
-  инсталације који се задржавају
-  ТС 25/10 кV који се задржава
-  далековод који се укида
-  далековод 110 кV који се задржава
-  ТС 110/10 кV који се задржава
-  планиране одвојене инсталације
-  постојећи термо електрана
-  планирани далековод 110 кV
-  планирана ТС 110/10 кV
-  ТС 10/0,4 кV који се укида
-  постојећа ТС 10/0,4 кV који се задржава
-  планирана ТС 10/0,4 кV
-  коридор ДВ

## ТЕЛЕКОМУНИКАЦИОНА ИНФРАСТРУКТУРА

-  постојећа централа
-  инсталације који се задржавају
-  планирана централа
-  планиране инсталације
-  базна станица мобилне телефоније
-  радно-реперижни правац