



Република Србија
Град Крагујевац
Градско веће
Комисија за отуђење
грађевинског земљишта
ради изградње објекта
Број: 06-479/26-V-03
Датум: 03.09.2026.година
Крагујевац

На основу члана 99. Закона о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС", број: 72/09, 81/09, 64/10 – Одлука Уставног суда, 24/11, 121/12, 42/13- Одлука Уставног суда, 50/13-Одлука Уставног суда, 54/13-Решење Уставног суда 98/13- Одлука Уставног суда, 132/14,145/14, 83/18, 31/19 , 37/19-др.закон , 9/20, 52/21, 62/23 и 91/25), члана 27. став 10. Закона о јавној својини („Сл. гласник РС“, бр. 72/11, 88/13, 105/14, 104/16-др.закон, 108/16, 113/17, 95/18, 153/20 и 52/21), члана. 14. ст. 5. и члана 8.-34. Одлуке о располагању грађевинског земљишта у јавној својини ("Сл. лист града Крагујевца", број 34/18)

Комисија за отуђење грађевинског земљишта ради изградње објекта

сагласно Програму отуђења грађевинског земљишта у јавној својини града Крагујевца ради изградње објекта за 2026. годину број: 463-241/26-V од 15.05.2026.године и од 04.09.2026. године, Решењу о покретању поступка отуђења катастарских парцела у јавној својини града Крагујевца у поступку јавног надметања број 463-460/26-V-01 од 04.09.2026. године и Одлуци о давању сагласности на Предлог огласа за отуђење грађевинског земљишта у јавној својини јавним надметањем број 463-461/26-V од 04.09.2026. године расписује:

О Г Л А С

за отуђење грађевинског земљишта у јавној својини јавним надметањем

1. Катастарска парцела:

Кп.бр. 15809/14 КО Крагујевац 1

Површина парцеле: 2.27.95 м²,

- Начин отуђења: јавно надметање

- Предметна парцела испуњава услове за грађевинску парцелу

- Почетна цена за кп. бр. 15809/14 КО Крагујевац 1 износи 7.000,00 дин/м²

- Износ депозита за парцелу под редним бројем 1. је 15.956.500,00 динара

2. Катастарска парцела:

Кп.бр. 10418/33 КО Крагујевац 4

Површина парцеле 0.97.79 м²,

- Начин отуђења: јавно надметање
- Предметна парцела испуњава услове за грађевинску парцелу
- Почетна цена за кп. бр. 10418/33 КО Крагујевац 4 износи 23.000,00 дин/м²
- Износ депозита за парцелу под редним бројем 3. је 22.491.700,00 динара

3. Катастарска парцела:

Кп.бр. 10418/34 КО Крагујевац 4

Површина парцеле: 0.97.81 м²,

- Начин отуђења: јавно надметање
- Предметна парцела испуњава услове за грађевинску парцелу
- Почетна цена за кп. бр. 10418/34 КО Крагујевац 4 износи 23.000,00 дин/м²
- Износ депозита за парцелу под редним бројем 4. је 22.496.300,00 динара

4. Катастарска парцела:

Кп.бр. 444 КО Крагујевац 3

Површина парцеле: 0.09.18 м²,

- Начин отуђења: јавно надметање
- Предметна парцела испуњава услове за грађевинску парцелу
- Почетна цена за кп. бр. 444 КО Крагујевац 3 износи 6.000,00 дин/м²
- Износ депозита за парцелу под редним бројем 5. је 550.800,00 динара

5. Катастарска парцела:

Кп.бр. 3663/3 КО Крагујевац 1

Површина парцеле: 0.03.02 м²,

- Начин отуђења: јавно надметање
- Предметна парцела испуњава услове за грађевинску парцелу
- Почетна цена за кп. бр. 3663/3 КО Крагујевац 1 износи 3.000,00 дин/м²
- Износ депозита за парцелу под редним бројем 7. је 90.600,00 динара

6. Катастарска парцела:

Кп.бр. 3172/4 КО Страгари

Површина парцеле: 0.09.45 м²,

- Начин отуђења: јавно надметање
- Предметна парцела не испуњава услове за грађевинску парцелу
- Почетна цена за кп. бр. 3172/4 КО Страгари износи 650,00 дин/м²
- Износ депозита за парцелу под редним бројем 6. је 61.425,00 динара

7. Катастарска парцела:

Кп.бр. 1518/50 КО Крагујевац 1

Површина парцеле: 0.13.46 м²,

- Начин отуђења: јавно надметање
- Предметна парцела не испуњава услове за грађевинску парцелу
- Почетна цена за кп. бр. 1518/50 КО Крагујевац 1 износи 5.100,00 дин/м²
- Износ депозита за парцелу под редним бројем 7. је 686.460,00 динара

8. Катастарска парцела:

Кп.бр. 1518/54 КО Крагујевац 1

Површина парцеле: 0.19.29 м²,

- Начин отуђења: јавно надметање
- Предметна парцела не испуњава услове за грађевинску парцелу
- Почетна цена за кп. бр. 1518/54 КО Крагујевац 1 износи 5.100,00 дин/м²

- Износ депозита за парцелу под редним бројем 8. је 983.790,00 динара

9. Катастарска парцела:

Кп.бр. 11964/1 КО Крагујевац 3

Површина парцеле: 0.19.53 м²,

- Начин отуђења: јавно надметање
- Предметна парцела не испуњава услове за грађевинску парцелу
- Почетна цена за кп. бр. 11964/1 КО Крагујевац 3 износи 2.000,00 дин/м²
- Износ депозита за парцелу под редним бројем 9. је 390.600,00 динара

10. Катастарска парцела:

Кп.бр. 4094/3 КО Крагујевац 4

Површина парцеле: 0.07.32 м²,

- Начин отуђења: јавно надметање
- Предметна парцела не испуњава услове за грађевинску парцелу
- Почетна цена за кп. бр. 4094/3 КО Крагујевац 4 износи 4.650,00 дин/м²
- Износ депозита за парцелу под редним бројем 10. је 340.380,00 динара

11. Катастарска парцела:

Кп.бр. 7992/11 КО Крагујевац 1

Површина парцеле: 1.43.52 м²,

- Начин отуђења: јавно надметање
- Предметна парцела испуњава услове за грађевинску парцелу
- Почетна цена за кп. бр. 7992/11 КО Крагујевац 1 износи 6.000,00 дин/м²
- Износ депозита за парцелу под редним бројем 11. је 8.611.200,00 динара

12. Катастарска парцела:

Кп.бр. 433/5 КО Крагујевац 1

Површина парцеле: 0.22.76 м²,

- Начин отуђења: јавно надметање
- Предметна парцела испуњава услове за грађевинску парцелу
- Почетна цена за кп. бр. 433/5 КО Крагујевац 1 износи 3.600,00 дин/м²
- Износ депозита за парцелу под редним бројем 12. је 819.360,00 динара

13. Катастарска парцела:

Кп.бр. 1516/82 КО Крагујевац 1

Површина парцеле: 2.38.34 м²,

- Начин отуђења: јавно надметање
- Предметна парцела испуњава услове за грађевинску парцелу
- Почетна цена за кп. бр. 1516/82 КО Крагујевац 1 износи 6.910,00 дин/м²
- Износ депозита за парцелу под редним бројем 13. је 16.469.294,00 динара

14. Катастарска парцела:

Кп.бр. 1516/85 КО Крагујевац 1

Површина парцеле: 0.50.03 м²,

- Начин отуђења: јавно надметање
- Предметна парцела испуњава услове за грађевинску парцелу
- Почетна цена за кп. бр. 1516/85 КО Крагујевац 1 износи 6.910,00 дин/м²
- Износ депозита за парцелу под редним бројем 14. је 3.457.073,00 динара

Предметна парцела под редним бројем 1. и то: кп.бр.15809/14 КО Крагујевац 1 налази се у обухвату ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ "НАСЕЉА МЕТИНО БРДО И БРЕСНИЦА" У КРАГУЈЕВЦУ УЗ УЛ. ТЕСЛИНУ („Сл. лист града Крагујевца“, бр. 39/21).

Према карти намене површина предметна кп бр. 15809/14 КО Крагујевац 1 представља површину остале намене (вишепородично становање – А.1.2. у зонама средњих густина) и налазе се у целини А2.

Према карти регулације, предметна, 15809/14 КО Крагујевац 1 представља грађевинске парцеле.

Предметна кп бр. 15809/14 КО Крагујевац 1 нема приступ реализованој јавној саобраћајници.

За грађевинске парцеле примењују се следећа Правила уређења и грађења из наведене ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ "НАСЕЉА МЕТИНО БРДО И БРЕСНИЦА" У КРАГУЈЕВЦУ УЗ УЛ. ТЕСЛИНУ („Сл. лист града Крагујевца“, бр. 39/21) за одговарајућу зону:

Комуналне површине и објекти – пијаца

У зони укрштања улице 9. маја и улице Теслине планирана је површина за изградњу пијаце која би задовољила потребе снабдевања како околних постојећих зона становања тако и новопланираних садржаја у оквиру локације Метино брдо. Изградња ове пијаце би допринела равномернијем распореду ове делатности, посебно после укидања постојеће пијаце у насељу Бресница која је и једина пијаца за насеље са десне стране реке Лепенице.

Површине и објекти телекомуникационе делатности (пошта)

Постојећи објект поште на катастарској парцели број 11199/2, катастарске општине Крагујевац 1, уз улицу Теслину се у потпуности задржава, без потребе увећања просторних капацитета.

II.11.8. КОМУНАЛНЕ ПОВРШИНЕ И ОБЈЕКТИ – ПИЈАЦА

Урбанистичка подцелина А1 (део КП број15809, КО Крагујевац 1)

Претежна намена земљишта

У оквиру планиране претежне намене земљишта основна намена објекта је:

- Пијаца

Пратећа (компатибилна) намена објекта

Могуће је грађење објекта или дела објекта пратеће/компатибилне намене:

- објекти других јавних намена;
- административни објекти;
- објекти саобраћајне и комуналне инфраструктуре;
- пословање и услуге

уз услов обавезне израде урбанистичког пројекта;

Типологија објекта

Слободностојећи објект

Услови за парцелацију, препарцелацију и формирање грађевинске парцеле

Минимална површина новоформиране грађевинске парцеле сса 5000m².

Услови и начин обезбеђивања приступа парцели и простора за паркирање возила

Парцела треба да има приступ са постојећих контактних саобраћајница.

На парцели обезбедити паркирање возила према важећим стандардима за ову намену уз обавезно раздвајање линија кретања корисника простора и економског снабдевања.

Минимални степен комуналне опремљености

Минимални степен комуналне опремљености подразумева:

приступ јавној саобраћајној површини, водоводни прикључак, прикључак на канализацију, електроенергетски прикључак, решено одлагање комуналног отпада.

Хоризонтална регулација

Положај објекта на парцели одређују:

Надземна грађевинска линија

- Дефинисана је у односу на регулациону линију

(Графички прилогброј 5);

Подземна грађевинска линија

- Може да одступа од надземне грађевинске линије у оквиру парцеле тако да заузима мах 80% површине парцеле.

Максимална спратност

Максимална спратност: П+1

Индекс заузетости грађевинске парцеле

Максимални дозвољени индекс заузетости грађевинске парцеле:

- мах 50% под објектима (рачунајући и надкривени плато за продају);
- мин 20% уређене, претежно КОмпактне, зелене површине;
- остало: поплочане површине, функционални платои;

Помоћни објекти

Сви помоћни простори налазе се у склопу основног објекта и није могуће градити друге објекте на парцели као помоћне;

Архитектонско обликовање, материјализација, завршна обрада

Фасада објекта (грађевинска обрада и елементи) треба да буде прилагођена намени.

Обрада објекта треба да буде високог квалитета, савременим материјалима у складу са начелима унапређења енергетске ефикасности која се односе на смањење потрошње свих врста енергије, уштеду енергије и обезбеђење одрживе градње применом техничких мера и стандарда;

Објекте архитектонски обликовати са модерним и сведеним структурним елементима, модерних форми прилагођених градској структури, и уз употребу савремених материјала, технике и технологије изградње.

Ограђивање и уређење парцеле

Основно уређење обухвата нивелацију, партер, зелену површину парцеле и одводњавање ка саобраћајницама;

Парцела се не ограђује. Изузетно је могуће ограђивање делова комплекса због функционалних захтева.

Спровођење

Израда Урбанистичког пројекта

Општа правила грађења површина и објеката остале намене

Претежна намена

Могуће је грађење објеката и уређење простора према планираној претежној намени земљишта која је дефинисана Графичким прилогом Планирана претежна намена површина”.

Могућа намена објеката (начин коришћења објеката) дефинисана је за сваку планирану претежну намену земљишта у делу „Посебна правила грађења површина и објеката остале намене”.

Пратеће и компатибилне намене

Могуће је грађење објеката компатибилне намене;

Могуће компатибилне намене су дефинисане за сваку појединачну претежну намену у Табели - Компатибилне намене основним наменама, као и у делу „Посебна правила грађења површина и објеката остале намене”.

Процентуални однос претежне и компатибилне намене на парцели може бити максимално у односу 50% : 50%; Изузетно могуће је да компатибилна намена буде заступљена са више од 50% површине, уз обавезну израду Урбанистичког пројекта и уз поштовање свих параметара правила грађења основне намене као и општих стандарда и норматива за одређену врсту објекта чија се изградња планира.

Забрањене намене

Забрањено је грађење свих објеката који би својом наменом угрозили животну средину и претежну намену.

Није могуће грађење објеката који у прописаној процедури не обезбеде сагласност на процену утицаја објекта на животну средину према важећој Уредби, а који су наведени у Листи пројекта за које је обавезна процена утицаја или Листи пројекта за које се може захтевати процена утицаја на животну средину.

Типологија објекта

Могуће је грађење објеката према типологији, која је дефинисана положајем објекта према бочним границама грађевинске парцеле:

- *слободностојећи објекти* - објекат не додирује ни једну границу грађевинске парцеле;
- *објекат у прекинутом низу, двојни објекат* - објекат на парцели додирује једну бочну границу грађевинске парцеле;
- *објекти у континуалном низу* - објекат на парцели додирује обе бочне границе грађевинске парцеле.

Услови за формирање грађевинске парцеле

Могуће је формирање једне или више грађевинских парцела поступком препарцелације и/или парцелације, уз обавезно задовољење свих услова дефинисаних у делу „Посебна правила грађења површина и објеката остале намене”.

Минимална површина за формирање грађевинске парцеле, као и минимална ширина фронта грађевинске парцеле према јавној саобраћајници (уличног фронта), дефинисана је за сваку планирану претежну намену земљишта.

Свака грађевинска парцела мора имати приступ јавној саобраћајној површини, непосредно, или преко приступног пута.

Минимална ширина коловоза приступног пута за једносмерни саобраћај, који опслужује највише две (2) грађевинске парцеле је 3,5m. Минимална ширина коловоза приступног пута за двосмерни саобраћај је 5,0m.

Код парцелације којом настају три (3) и више грађевинске парцеле по дубини (које приступ јавној саобраћајној површини остварују преко приступног пута), обавезна је израда Урбанистичког пројекта.

Новоформиране парцеле треба да имају геометријску форму што ближе правоугаонику или другом облику који је прилагођен терену, планираној намени и типу изградње.

Поделом се не могу формирати парцеле које су субстандардне.

За грађење, односно постављање електроенергетских и телекомуникационих објеката или уређаја, може се формирати грађевинска парцела мање површине од површине предвиђене Планом за ту зону, под условом да постоји приступ објекту, односно уређајима, ради одржавања и отклањања кварова или хаварије.

Положај објекта на парцели

Положај објекта на парцели дефинисан је:

- положајем грађевинске линије у односу на регулациону линију (дефинисан Графичким прилогом „План регулације, нивелације, грађевинских линија и границе земљишта јавне намене”);
- минималним одстојањем од граница грађевинске парцеле (дефинисано у делу „Посебна правила грађења површина и објеката остале намене”);
- минималним одстојањем од других објеката на парцели (минимална међусобна удаљеност објеката на истој парцели је $\frac{1}{2}$ висине вишег објекта).

Уколико постојећи објекат делом излази испред планом дефинисане грађевинске линије, објекат се може задржати уколико не прелази регулациону линију и не омета саобраћајну прегледност. Реконструкција, адаптација и санација, могућа је у габариту и волумену објекта. Изградња, доградња могуће је само иза планом дефинисане грађевинске линије. Подземна грађевинска линија објекта може да одступа од грађевинске линије објекта, под условом да се избором начина и коте фундирања објекта не угрозе постојећи темељи суседних објеката, и да не представља сметњу у функционисању јавне инфраструктуре.

За грађевинске парцеле које имају индиректну везу са јавном саобраћајном површином преко приступног пута, грађевинска линија се утврђује кроз Локацијске услове, а према правилима за планирану претежну намену.

У обухвату важећих, или површина планираних за израду нових планова детаљне регулације, грађевинска линија се дефинише тим плановима.

Спратност објекта

Могуће је грађење објеката до максималне дозвољене спратности објекта, која је дефинисана за сваку планирану претежну намену земљишта у делу „Посебна правила грађења површина и објеката остале намене”).

Број спратова објекта, чији су поједини делови различите спратности, исказан је бројем спратова највишег дела објекта.

Број спратова у објекту на нагнутом терену, исказан је према оном делу објекта који има највећи број спратова.

Могућа је изградња поткровља (Пк) са надзитком висине до 1,6m, са кровним прозорима, излазима на кровну терасу или лођу, и кровним бацама (мах.висина од коте пода Пк до преломне линије баце је 3m).

Могућа је изградња подрумске (По) или сутеренске етажне (Су), уколико не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе.

Индекс заузетости грађевинске парцеле

Максимални дозвољени индекс заузетости дефинисан је за сваку планирану претежну намену земљишта у делу „Посебна правила грађења површина и објеката остале намене” У обрачун индекса заузетости улазе сви објекти на грађевинској парцели.

Површина подземне етаже објекта не може заузимати више од 80% површине парцеле.

Други објекти на грађевинској парцели

Могућност изградње више објеката на истој грађевинској парцели дефинисана је за сваку планирану претежну намену земљишта у делу „Посебна правила грађења површина и објеката остале намене”.

Уколико је дефинисана ова могућност, други објекти на истој грађевинској парцели се граде у оквиру претежне или пратећих намена.

Фазна реализација

Фазна реализација на грађевинској парцели утврђује се кроз Локацијске услове, уз анализу дефинитивне изграђености, а према правилима за планирану претежну намену.

Помоћни објекти

На истој грађевинској парцели могу се градити и помоћни објекти који су у функцији главног објекта (гараже, оставе, летњиковци, стазе, платои, дечја игралишта, бунари, цистерне, септичке јаме и слично).

Грађевинска линија помоћног објекта се поставља иза грађевинске линије основног објекта на парцели.

Објекте комуналне инфраструктуре (трафостаница, мерно регулациона станица...) могуће је поставити у зони између регулационе и грађевинске линије.

Правила за изградњу помоћних објеката додатно су дефинисана за свакуплирану претежну намену, у делу „Посебна правила грађења површина и објеката остале намене”.

Кота приземља објекта

Кота приземља објекта на равном терену не може да буде нижа од коте приступне саобраћајне површине.

Кота приземља објекта може да буде максимум 1,20m, а минимум 0,30m виша од нулте коте (тачка пресека линије терена и вертикалне фасадне равни објекта).

Минимални степен комуналне опремљености

Обавезан је минимални степен комуналне опремљености парцеле, у складу са посебним правилима уређења и правилима грађења;

Прикључење објекта на инфраструктуру

Прикључење објекта на саобраћајну и другу комуналну инфраструктуру врши се на основу правила овог плана и услова овлашћених комуналних предузећа и организација.

Зелене површине у оквиру парцеле

Обавезно је обезбеђивање минималне уређене површине под зеленилом у оквиру парцеле. Зелене површине су они простори у оквиру грађевинске парцеле који се обавезно уређују вегетацијом у директном контакту са тлом (минимални слој земље за раст и развој биљака дебљине 0,80m). У зелене површине не рачунају се асфалтиране, бетонирани и поплочане површине, бехатон и бетонске растер подлоге, застрте површине песком, шљунком, туцаником, дробљени камен и други тампони, гумене и друге подлоге на којима није могућ раст и развој биљака.

Минимални обавезан проценат површина под зеленилом дефинисан је за сваку претежну намену земљишта, у делу „Посебна правила грађења површина и објекта остале намене”.

Одводњавање површинских вода

Обавезно је одводњавање атмосферских вода са парцеле.

Атмосферске воде са једне грађевинске парцеле је забрањено усмеравати према парцели суседа. Атмосферске воде се одводе са парцеле слободним падом, риголама и каналима за прикупљање воде, према улици, односно сабирном окну атмосферске канализације, најмањим падом од 1,5%.

Уколико постоје услови за прикључење на систем кишне канализације, обавезно је поштовање услова прикључења према условима овлашћених комуналних предузећа и организација.

Ограђивање грађевинске парцеле

Могуће је ограђивање грађевинске парцеле, тако да елементи оградe (стубови, жица, панели, зеленило, темељни зид оградe, парапет и капије) буду у оквиру грађевинске парцеле која се ограђује, а врата и капије на уличној огради не могу се отворати ван регулационе линије.

Могућа врста и висина оградe дефинисана је за сваку претежну намену земљишта посебно, у делу „Посебна правила грађења површина и објекта остале намене”.

Паркирање

Обавезно је обезбеђивање минималног броја паркинг/гаражних места (ПМ) у оквиру грађевинске парцеле. Број обавезних ПМ је одређен на основу намене и врсте делатности, и то на следећи начин:

- стамбени објекти: 1 ПМ за сваку стамбену јединицу;
- угоститељски објекти за смештај: 1 ПМ за сваких 10 кревета;
- угоститељски објекти за исхрану и пиће: 1 ПМ за сваких 8 столица;
- објекти трговине: 1 ПМ за сваких 100m² корисног простора;
- пословни и административни објекти: 1 ПМ за сваких 70 m² корисног простора;
- складишта: 1 ПМ за сваких 200m² корисног простора;
- производни и индустријски објекти: 1 ПМ за сваких 200m² корисног простора;
- верски објекти: 1 ПМ на 70m² корисног простора;
- за објекте образовања и васпитања, здравства, управе, културе и других јавних намена, као пратећих и КОмпатибилних намена - 1ПМ на 70m² корисног простора.
- за објекте спорта – 1ПМ на 40 гледалаца.

За остале намене и врсте делатности, потребан број паркинг места утврдити у складу са Правилником о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу („Службени гласник Републике Србије“, број 22/15).

У изузетним случајевима (зона становања високих густина, рејонски и локални центар) паркирање се може обезбедити и ван грађевинске парцеле, у оквиру блока, на заједничком или јавном паркингу или гаражи, што се дефинише планом детаљне регулације, односно урбанистичким пројектом, с тим да се паркинзи/гараже стављају у употребу истовремено са одговарајућим објектима становања/ централних функција.

Услови и мере заштите

Приликом пројектовања и изградње, у зависности од врсте објекта обавезна је примена услова и мера из поглавља „Услови и Мере заштите”.

Обавезна је израда детаљних геотехничких елабората и геомеханичких истраживања, који обавезују на санацију клизних падина и обезбеђивање услова стабилности према категоријама угрожености

Услови за грађење стамбених зграда, станова и објеката за обављање делатности

Приликом грађења стамбених зграда и станова, обавезно је поштовање правила из важећег Правилника о условима и нормативима за пројектовање стамбених зграда и станова („Службени гласник Републике Србије“, број 58/12, 74/15 и 82/15)

Приликом грађења објеката за обављање одређене делатности, обавезно је поштовање важећих правилника о минималним техничким условима за обављање те врсте делатности.

Архитектонско обликовање, материјализација и завршна обрада

Фасада објекта (грађевинска обрада и елементи) треба да испуњава услов поштовања контекста природног амбијента и претежног архитектонског стила.

Препорука је да се приликом пројектовања избегава примена архитектуре „радикалног еклектицизма“ и „псеудо – постмодернизма“, али и „нападног фолклоризма“ и слично.

Обрада треба да буде високог квалитета и савременим материјалима, у складу са начелима унапређења енергетске ефикасности и одрживе градње, и применом одговарајућих техничких мера и стандарда.

Објекте архитектонски обликовати са модерним и сведеним структурним елементима, модерних форми прилагођених градској структури, и уз употребу савремених материјала, технике и технологије изградње.

Могуће је формирање равних (класичних и зелених) кровова, косих кровова (двоводних и вишеводних, различитог нагиба), или мансардних кровова, са одговарајућим кровним покривачем и уз поштовање одговарајућих правилника и стандарда. Могуће је и формирање стрехе (ширине до 1 m), али тако да не прелази границу суседне парцеле.

Санитарни услови

Обавезно је прибављање санитарних услова и примена прописаних мера које морају да испуне објекти, просторије, постројења, уређаји и опрема који подлежу санитарном надзору, са циљем заштите здравља становништва према Закону о санитарном надзору („Службени гласник Републике Србије“, број 125/04).

Противпожарни услови

Обавезно је обезбеђење прописаних мера и услова заштите од пожара и експлозије у складу са Законом о заштити од пожара („Службени гласник Републике Србије“, број 111/09, 20/15, 87/18 и 87/18 – други закон).

Инжењерско – геолошки услови

За сваку интервенцију или изградњу новог објекта у фази израде техничке документације урадити детаљна геотехничка истраживања у складу са Законом о рударству и геолошким истраживањима („Службени гласник Републике Србије“, број 101/15, 95/18 – други закон и 40/21).

Услови заштите инфраструктурних коридора

Забрањена је изградња објеката у зони инфраструктурних коридора електроенергетске, водопривредне, гасоводне и друге инфраструктуре.

Изузетно, уколико се грађевинска парцела налази у зони заштитног појаса инфраструктурног коридора, грађење је могуће према техничким условима и уз сагласност надлежног управљача објекта инфраструктуре, у складу са прописаним техничким условима заштите инфраструктурних коридора.

Спровођење

Посебним правилима грађења за основну намену уз примену свих норматива и стандарда за врсту објекта који се гради.

A.1.2. - ВИШЕПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ У ЗОНАМА ВИСОКИХ ГУСТИНА

Урбанистичка подцелина: A.2

Претежна намена

У оквиру планиране претежне намене земљишта могуће је грађење објекта следеће намене:

- вишепородични стамбени објекти у оквиру отворених и полуотворених блокова.

Пратеће /компатабилне намене

Могуће је грађење пратећих објеката, или за пратећу намену користити део објекта претежне намене (углавном приземље).

Могуће пратеће намене:

- трговина, угоститељство и друге услуге;
- пословање;
- објекти јавних намена;
- објекти саобраћајне и комуналне инфраструктуре.

Типологија објекта

Могуће је грађење објекта следећег положаја на парцели:

слободностојећи објекат;

објекат у прекинутом низу.

Минимална површина за формирање грађ.парцеле

Минимална површина за формирање грађевинске парцеле за изградњу објекта основне намене (вишепородични стамбени објекат) је 4.000m².

Минимална ширина фронта грађ. парцеле према јавној саобраћајници

Минимална ширина уличног фронта грађ. парцеле за изградњу објекта основне намене (вишепородични стамбени објекат) је:

за слободностојећи објекат.....30 m;

за објекат у прекинутом низу.....15 m.

Положај објекта на парцели

Код слободностојећих вишепородичних стамбених објеката и објеката на крајевима прекинутог низа, минимално удаљење од границе суседне парцеле условљено је минималним удаљењем од суседних објеката.

Међусобна удаљеност бочних фасада вишепородичних слободностојећих стамбених објеката у блоку, износи мин. 1/2 висине вишег објекта.

Међусобна удаљеност предњих и задњих фасада вишепородичних слободностојећих стамбених објеката у блоку, износи мин. 2/3 висине вишег објекта.

При овоме, потребно је да се задовоље минимална међусобна удаљења фасадних отвора појединих стамбених просторија, КОја су прописана важећим Правилником о условима и нормативима за пројектовање стамбених зграда и станова („Службени гласник Републике Србије“, број 58/12, 75/15 и 82/15), уз обавезно поштовање прописа из области противпожарне заштите.

Подземна грађевинска линија може да одступа од надземне грађевинске линије у оквиру грађевинске парцеле, под условом да се избором начина и коте фундирања новог објекта, на угрозе постојећи темељи суседних објеката.

Спратност објекта

Максимална висина објекта, уколико се грађевинска и регулациона линија поклапају, не сме бити већа од 1,5 ширине регулације. Уколико је грађевинска линија повучена, висина објекта не сме прећи 1,5 растојање наспрамних грађевинских линија на предметној улици. Максимална дозвољена спратност објекта основне намене (вишепородични стамбени објекат) П+8 (девет надземних етажа).

Индекси заузетости

Максимални дозвољени индекс заузетости.....45%;
(мак 80% за подземну етажу–подрум)

Други објекти на грађевинској парцели

Могућа је изградња више објеката на парцели под условом да сваки објекат излази на јавну саобраћајницу фронтом прописане ширине, уз задовољење свих осталих прописаних параметара.

Помоћни објекти

Помоћни објекат (укључујући гаражу за смештај возила) се може градити као саставни део основног објекта на грађевинској парцели.

Минимални степен комуналне опремљености

Минимални степен комуналне опремљености подразумева (обавезно): приступ јавној саобраћајној површини, водоводни прикључак, прикључак на фекалну и кишну канализацију, електроенергетски прикључак, телефонски прикључак, прикључак на гасовод, решено одлагање комуналног отпада.

Зелене површине у оквиру парцеле

Минимални обавезан проценат површина под зеленилом (уређена, претежно компактна зелена површина) у оквиру парцела основне или мешовите намене је 15%.

Одабир врста на парцелама у оквиру зоне вишепородичног становања, свести на декоративне примерке и елементе које употпуњују естетски доживљај и истичу репрезентативност одређених делова локације, уз обавезно озелењавање високим зеленилом. У оквиру зоне паркирања обавезан је дрворед (једно стабло на два паркинг места).

Уређење и ограђивање грађевинске парцеле

Изградња објеката подразумева уређење парцеле према њеној намени. Основно уређење обухвата нивелацију, партер, зелену површину парцеле и одводњавање ван простора суседа.

Грађевинске парцеле зоне становања високих густуна се по правилу не ограђују.

Спровођење

Израда Плана детаљне регулације за површине блокова ове намене

РЕЈОНСКИ (ОПШТИ) ЦЕНТАР

Урбанистичка подцелина: А.2

Претежна намена

У оквиру планиране претежне намене земљишта могуће је грађење објеката следеће намене:

- пословни и административни објекти;
- угоститељски објекти за смештај, исхрану и пиће;
- објекти трговине;
- објекти јавних намена (култура, управа, администрација и друго)
- верски објекти.

Пратеће/компатибилне намене

На парцелама већим од 2.000m² могуће је грађење објеката или делова објеката пратеће намене, уз услов обавезне израде Урбанистичког пројекта, уколико је пратећа намена заступљенија од основне намене (компатибилна намена). Могуће пратеће намене:

- услуге и занатство;
- објекти саобраћајне и комуналне инфраструктуре;
- вишепородични стамбени објекти.
- спортски објекти.

Типологија објеката

- слободностојећи објекат;
- објекат у прекинутом низу;
- двојни објекат;
- објекти у континуалном низу.

Минимална површина за формирање грађевинске парцеле

Минимална површина за формирање грађевинске парцеле за изградњу објекта:

- основне намене.....1.000m²
- пратеће намене.....2.000m²

За реализацију програма на парцелама површине веће од 2.000 m² обавезна је израда Урбанистичког пројекта.

Минимална ширина фронта грађевинске парцеле према јавној саобраћајници

Минимална ширина уличног фронта грађевинске парцеле за изградњу објекта основне намене је:

- за слободностојећи објекат.....20,0 m;
- за двојни објекат (једна парцела).....15,0 m;
- за објекат у прекинутом низу.....15,0 m;
- за објекте у континуалном низу.....10,0 m.

Положај објекта на парцели

Минимално одстојање слободностојећих објеката од границе суседне грађевинске парцеле:

- отвори на фасади са парапетом нижим од 1,6m.....3,5m;
- отвори на фасади са парапетом вишим од 1,6m.....2,0m,

при чему се за постојећу изграђеност на суседним парцелама, у случају ниских прозорских парапета суседних објеката, мора обезбедити минимално удаљење од 1/2 висине вишег објекта.

Спратност објекта

Максимална дозвољена спратност објекта.....П+4
(пет надземних етажа).

Код максималне спратности, могуће је повлачење последње (додатне) етаже за мин 1/3 ширине објекта, уз примену општих урбанистичких норматива везаних за инсолацију (тако да се осигура довољна осунчаност околних објеката преко целе године) и под условом да се користи раван кров или кос кров малог нагиба (без надзетка, скривен атиком и без могућности коришћења простора под њим).

Индекси заузетости грађевинске парцеле

Максимални дозвољени индекс заузетости.....60%;

Други објекти на грађевинској парцели

Могућа је изградња више објеката на истој грађевинској парцели под условом да се задовоље сви прописани параметри.

За објекте у дубини парцеле обавезно је обезбедити пролаз до јавне саобраћајне површине минималне ширине 5,0m.

Минимална међусобна удаљеност објеката на истој парцели је $\frac{1}{2}$ висине вишег објекта, уз обавезно поштовање прописа из области противпожарне заштите.

Помоћни објекти

Помоћни објекат се може градити као саставни део основног објекта на грађевинској парцели.

Минимални степен комуналне опремљености

Минимални степен комуналне опремљености подразумева (обавезно): приступ јавној саобраћајној површини, водоводни прикључак, прикључак на фекалну и кишну канализацију, електроенергетски прикључак, телефонски прикључак, прикључак на гасовод, решено одлагање комуналног отпада.

Зелене површине у оквиру парцеле

Минимални обавезан проценат површина под зеленилом у оквиру парцела основне или мешовите намене је 15%.

Одабир врста на парцелама у оквиру рејонског центра, свести на декоративне примерке и елементе које употпуњују естетски доживљај и истичу репрезентативност одређених делова локације. У оквиру зоне паркирања обавезан је дрворед (једно стабло на два паркинг места).

Уређење и ограђивање грађевинске парцеле

Изградња објеката подразумева уређење парцеле према њеној намени. Основно уређење обухвата нивелацију, партер, зелену површину парцеле и одводњавање ван простора суседа.

Грађевинске парцеле рејонског центра се по правилу не ограђују. Могуће је ограђивање (транспарентном оградом) оних грађевинских парцела, чији начин и организација функционисања то захтевају (јавни, инфраструктурни и други објекти код којих је потребно обезбедити контролу приступа).

КОМЕРЦИЈАЛНЕ ДЕЛАТНОСТИ

Урбанистичка подцелина: А.1

Претежна намена

У оквиру планиране претежне намене земљишта могуће је грађење објеката следеће намене:

- пословни и административни објекти;
- угоститељски објекти (за смештај и исхрану);
- објекти трговине;
- услуге и занатство;
- остале терцијалне делатности (трговина на велико, салони, сервиси и слично);
- складишта, стоваришта грађ.материјала;
- мањи производни објекти и радионице;
- објекти за снабдевање горивом моторних возила.

Пратеће/компатибилне намене

На парцелама већим од 800m² могуће је грађење објеката или делова објеката пратеће намене, уз услов обавезне израде Урбанистичког пројекта, уколико је пратећа намена заступљенија од основне намене (компатибилна намена). Могуће пратеће намене:

- породични и вишепородични стамбени објекти;
- објекти јавних намена;
- туристички комплекси;
- индустријски објекти;
- објекти спорта и рекреације.
- објекти саобраћајне и комуналне инфраструктуре.

Типологија објеката

Могуће је грађење слободностојећих објеката на парцели.

Минимална површина за формирање грађевинске парцеле

Минимална површина за формирање грађевинске парцеле за изградњу објекта:

- основне намене..... 500m²
- пратеће намене.....800m²

За реализацију програма на парцелама површине веће од 2.000 m² обавезна је израда Урбанистичког пројекта.

Минимална ширина фронта грађевинске парцеле према јавној саобраћајници

Минимална ширина уличног фронта грађевинске парцеле за изградњу објекта основне намене је:

- за слободностојећи објекат.....15,0m.

Положај објекта на парцели

Минимално одстојање слободностојећих објеката од границе суседне грађевинске парцеле:

- отвори на фасади са парапетом нижим од 1,6m.....3,5m;
- отвори на фасади са парапетом вишим од 1,6m.....2,0m;

уз обавезно поштовање прописа из области противпожарне заштите и обезбеђење минималног удаљења између суседних објеката (1/2 висине вишег објекта).

Спратност објекта

Максимална дозвољена спратност објеката.....П+3
(четири надземне етаже).

Индекси заузетости грађ. парцеле

Максимални дозвољени индекс заузетости.....60 %;

Други објекти на грађевинској парцели

Могућа је изградња више објеката на истој грађевинској парцели под условом да се задовоље сви прописани параметри.

За објекте у дубини парцеле обавезно је обезбедити пролаз до јавне саобраћајне површине минималне ширине 3,5m.

Минимална међусобна удаљеност објеката на истој парцели је $\frac{1}{2}$ висине вишег објекта, уз обавезно поштовање прописа из области противпожарне заштите.

Помоћни објекти

Помоћни објекат се може градити као посебан објекат у функцији основног објекта, или као саставни део основног објекта на грађевинској парцели.

Изузетно, када је природни терен од регулационе до грађевинске линије у нагибу већем од 12%, помоћни објекат се може градити између регулационе и грађевинске линије.

Минимални степен комуналне опремљености

Минимални степен комуналне опремљености подразумева:

- обавезно: приступ јавној саобраћајној површини, водоводни прикључак, прикључак на фекалну канализацију, електроенергетски прикључак, телефонски прикључак, решено одлагање комуналног отпада.
- уколико постоје техничке могућности: прикључак на кишну канализацију, прикључак на гасовод.

Зелене површине у оквиру парцеле

Минимални обавезан проценат површина под зеленилом у оквиру парцела основне или мешовите намене је 15%.

Одабир врста на парцелама у оквиру зона пословања, свести на декоративне примерке и елементе које употпуњују естетски доживљај и истичу репрезентативност одређених делова локације.

У оквиру зоне паркирања обавезан је дрворед (једно стабло на два паркинг места).

Уређење и ограђивање грађевинске парцеле

Изградња објеката подразумева уређење парцеле према њеној намени. Основно уређење обухвата нивелацију, партер, зелену површину парцеле и одводњавање ван простора суседа.

Могуће је ограђивање парцела нетранспарентном (зиданом) оградом висине до 1,2m, или транспарентном оградом висине до 2,5m, рачунајући од коте терена.

Приликом ограђивања, обавезно је формирање заштитног појаса зеленила према суседним парцелама.

Трафостанице

Трафостанице 10/0,4 kV градити као монтажно-бетонске, стубне или контејнерског типа). Монтажно-бетонска трафостаница мора имати најмање два одељења и то:

- одељење за смештај трансформатора и
- одељење за смештај развода ниског и високог напона

Свако одељење мора имати независан приступ споља.

Коте трафостанице морају бити у нивоу околног терена са обезбеђеним приступним путем до најближе јавне саобраћајнице најмање ширине 3m, носивости 5t.

Просторија у коју се смешта трафостаница мора испуњавати услове грађења из важећих законских прописа пре свега Правилника о техничким нормативима за заштиту електроенергетских постројења и уређаја од пожара („Службени лист СФРЈ“, број 74/90).

Пројектом грађевинског дела решити топлотну и звучну изолацију просторије.

У непосредној близини трафостаница не смеју се налазити просторије са лако запаљивим материјалом, котларница, складишта и слично.

Кроз просторије трафостанице не смеју пролазити инсталације водовода, канализације и парног грејања.

СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА

Урбанистички пројекти се раде за изградњу и уређење:

- свих парцела уколико је површина компатибилне намене заступљена са више од 50% основне намене као и за све површине за које је обавеза израде урбанистичког пројекта дефинисана кроз правила грађења,
- изградње и доградње на парцелама објеката јавних намена,
- израда урбанистичких пројеката могућа је за изградњу и уколико надлежни орган за послове урбанизма оцени да је неопходно због сложености услова локације и сложених програма уређења и изградње.

Урбанистички пројекат може утврдити фазну реализацију.

За грађевинске парцеле примењују се следећа Правила уређења и грађења из наведене ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ "НАСЕЉА МЕТИНО БРДО И БРЕСНИЦА" У КРАГУЈЕВЦУ („Сл. лист града Крагујевца“, бр. 16/18) за одговарајућу зону:

ОПШТА ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

Претежна намена

Могуће је грађење објеката и уређење простора према планираној претежној намени земљишта која је дефинисана Графичким прилогом "Планирана претежна намена земљишта и подела на целине".

Могућа намена објеката (начин коришћења објеката) дефинисана је за сваку планирану претежну намену земљишта у делу "Посебна правила грађења".

Пратеће и компатибилне намене

Могуће пратеће намене: објекти саобраћајне и комуналне инфраструктуре, као и други пратећи објекти, у оквиру планом дефинисаних компатибилности. Пратеће намене одређене су за сваку планирану претежну намену земљишта у делу "Посебна правила грађења".

Могуће компатибилне намене: намене које су компатибилне са претежном наменом, дефинисане за сваку појединачну намену у поглављу "Претежне и компатибилне намене", могу се градити у појединачним зонама утврђене претежне намене, уз обавезну израду Урбанистичког пројекта, који прецизно дефинише ову промену намене.

Забрањене намене

Забрањено је грађење свих објеката који би својом наменом угрозили животну средину и претежну намену.

Није могуће грађење објеката који у прописаној процедури не обезбеде сагласност на процену утицаја објекта на животну средину према важећој Уредби, а који су наведени у Листи пројеката за које је обавезна процена утицаја или Листи пројеката за које се може захтевати процена утицаја на животну средину.

Типологија објекта

Могуће је грађење објеката према типологији, која је дефинисана положајем објекта према бочним границама грађевинске парцеле:

- слободностојећи објекти - објекат не додирује ни једну границу грађевинске парцеле;

- објекат у прекинутом низу, двојни објекат - објекат на парцели додирује једну бочну границу грађевинске парцеле;
- објекти у континуалном низу - објекат на парцели додирује обе бочне границе грађевинске парцеле.

Услови за формирање грађевинске парцеле

Могуће је формирање једне или више грађевинских парцела поступком препарцелације и/или парцелације, уз обавезно задовољење свих услова дефинисаних у делу "Посебна правила грађења"..

Минимална површина за формирање грађевинске парцеле, као и минимална ширина фронта грађевинске парцеле према јавној саобраћајници (уличног фронта), дефинисана је за сваку планирану претежну намену земљишта, у делу "Посебна правила грађења".

Свака грађевинска парцела, мора имати приступ јавној саобраћајној површини, непосредно, или преко приступног пута.

Минимална ширина коловоза приступног пута за једносмерни саобраћај, који опслужује највише две (2) грађевинске парцеле је 3,5m. Минимална ширина коловоза приступног пута за двосмерни саобраћај је 5,0m.

Код парцелације којом настају три (3) и више грађевинске парцеле по дубини (које приступ јавној саобраћајној површини остварују преко приступног пута), обавезна је израда Урбанистичког пројекта.

Положај објекта на парцели

Положај објекта на парцели дефинисан је:

- положајем грађевинске линије у односу на регулациону линију (дефинисан Графичким прилогом бр. 5 "План регулације, нивелације, грађевинских линија и границе земљишта јавне намене");
- минималним одстојањем од граница грађевинске парцеле (дефинисано у делу "Посебна правила грађења");
- минималним одстојањем од других објеката на парцели (минимална међусобна удаљеност објеката на истој парцели је $\frac{1}{2}$ висине вишег објекта).

Уколико постојећи објекат делом излази испред планом дефинисане грађевинске линије, објекат се може задржати уколико не прелази регулациону линију и не омета саобраћајну прегледност. Реконструкција, адаптација и санација, могућа је у габариту и волумену објекта. Изградња, доградња и надзиђивање могуће је само иза планом дефинисане грађевинске линије.

Подземна грађевинска линија објекта може да одступа од грађевинске линије објекта, под условом да се избором начина и коте фундаирања објекта не угрозе постојећи темељи суседних објеката, и да не представља сметњу у функционисању јавне инфраструктуре.

За грађевинске парцеле које имају индиректну везу са јавном саобраћајном површином преко приступног пута, грађевинска линија се утврђује кроз Локацијске услове, а према правилима за планирану претежну намену.

У обухвату важећих, или површина планираних за израду нових планова детаљне регулације, грађевинска линија се дефинише тим плановима.

Спратност објекта

Могуће је грађење објеката до максималне дозвољене спратности објекта, која је дефинисана за сваку планирану претежну намену земљишта у делу "Посебна правила грађења").

Број спратова објекта, чији су поједини делови различите спратности, исказан је бројем спратова највишег дела објекта.

Број спратова у објекту на нагнутом терену, исказан је према оном делу објекта који има највећи број спратова.

Могућа је изградња поткровља (Пк) са надзитком висине до 1,6 m, са кровним прозорима, излазима на кровну терасу или лођу, и кровним бацама (мах.висина од коте пода Пк до преломне линије баце је 3,0 m).

Могућа је изградња подрумске (По) или сутеренске етаже (Су), уколико не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе.

Индекс заузетости грађ. парцеле

Максимални дозвољени индекс заузетости дефинисан је за сваку планирану претежну намену земљишта у делу "Посебна правила грађења".

У обрачун индекса заузетости улазе сви објекти на грађевинској парцели.

Површина подземне етаже објекта не може заузимати више од 80% површине парцеле.

Индекс изграђености грађ. парцеле

Максимални дозвољени индекс изграђености дефинисан је за сваку планирану претежну намену земљишта у делу "Посебна правила грађења".

У обрачун индекса изграђености улазе сви објекти на грађевинској парцели.

Други објекти на грађ. парцели

Могућност изградње више објеката на истој грађевинској парцели дефинисана је за сваку планирану претежну намену земљишта у делу "Посебна правила грађења".

Уколико је дефинисана ова могућност, други објекти на истој грађевинској парцели се граде у оквиру претежне или пратећих намена.

Фазна реализација

Фазна реализација на грађевинској парцели утврђује се кроз Локацијске услове, уз анализу дефинитивне изграђености, а према правилима за планирану претежну намену.

Помоћни објекти

На истој грађевинској парцели могу се градити и помоћни објекти који су у функцији главног објекта (гараже, оставе, летњиковци, стазе, платои, дечја игралишта, бунари, цистерне, септичке јаме и сл.).

Грађевинска линија помоћног објекта се поставља иза грађевинске линије основног објекта на парцели.

Објекте комуналне инфраструктуре (трафостаница, мерно регулациона станица...) могуће је поставити у зони између регулационе и грађевинске линије.

Правила за изградњу помоћних објеката додатно су дефинисана за сваку планирану претежну намену, у делу "Посебна правила грађења".

Кота приземља објекта

Кота приземља објекта на равном терену не може да буде нижа од коте приступне саобраћајне површине. Кота приземља објекта може да буде максимум 1,20 m, а минимум 0,30 m виша од нулте коте (тачка пресека линије терена и вертикалне фасадне равни објекта).

Минимални степен комуналне опремљености

Обавезан је минимални степен комуналне опремљености парцеле, у складу са поглављем "Минимални степен комуналне опремљености грађевинског земљишта".

Минимални степен комуналне опремљености за изградњу објекта остале намене, додатно је дефинисан за сваку планирану претежну намену, у делу "Посебна правила грађења".

Прикључење објекта на инфраструктуру

Прикључење објекта на саобраћајну и другу комуналну инфраструктуру врши се на основу правила овог плана и услова овлашћених комуналних предузећа и организација.

Зелене површине у оквиру парцеле

Обавезно је обезбеђивање минималне уређене површине под зеленилом у оквиру парцеле. Зелене површине су они простори у оквиру грађевинске парцеле који се обавезно уређују вегетацијом у директном контакту са тлом (минимални слој земље за раст и развој биљака дебљине 0,80 m). У зелене површине не рачунају се асфалтиране, бетониране и поплочане површине, бехатон и бетонске растер подлоге, застрте површине песком, шљунком, туцаником, дробљени камен и други тампони, гумене и друге подлоге на којима није могућ раст и развој биљака.

Минимални обавезан проценат површина под зеленилом дефинисан је за сваку претежну намену земљишта, у делу "Посебна правила грађења".

Одводњавање површинских вода

Обавезно је одводњавање атмосферских вода са парцеле.

Атмосферске воде са једне грађевинске парцеле је забрањено усмеравати према парцели суседа. Атмосферске воде се одводе са парцеле слободним падом, риголама и каналима за прикупљање воде, према улици, односно сабирном окну атмосферске канализације, најмањим падом од 1,5%.

Уколико постоје услови за прикључење на систем кишне канализације, обавезно је поштовање услова прикључења према условима овлашћених комуналних предузећа и организација.

Ограђивање грађ. парцеле

Могуће је ограђивање грађевинске парцеле, тако да елементи оградe (стубови, жица, панели, зеленило, темељни зид оградe, парапет и капије) буду у оквиру грађевинске парцеле која се ограђује, а врата и капије на уличној огради не могу се отворати ван регулационе линије.

Могућа врста и висина оградe дефинисана је за сваку претежну намену земљишта посебно, у делу "Посебна правила грађења".

Паркирање

Обавезно је обезбеђивање минималног броја паркинг/гаражних места (ПМ) у оквиру грађевинске парцеле. Број обавезних ПМ је одређен на основу намене и врсте делатности, и то на следећи начин:

- стамбени објекти: 1 ПМ за сваку стамбену јединицу;
- угоститељски објекти за смештај: 1 ПМ за сваких 10 кревета;
- угоститељски објекти за исхрану и пиће: 1 ПМ за сваких 8 столица;
- објекти трговине: 1 ПМ за сваких 100 m² корисног простора;
- пословни и административни објекти: 1 ПМ за сваких 70 m² корисног простора;
- складишта: 1 ПМ за сваких 200 m² корисног простора;
- производни и индустријски објекти: 1 ПМ за сваких 200 m² корисног простора;
- верски објекти: 1 ПМ на 70m² корисног простора;
- за објекте образовања и васпитања, здравства, управе, културе и др. јавних намена, као

- пратећих и компатибилних намена - 1ПМ на 70 m² корисног простора.
- за објекте спорта - 1ПМ на 40 гледалаца.

За остале намене и врсте делатности, потребан број паркинг места утврдити у складу са Правилником о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу ("Службени гласник Републике Србије" бр.22/2015).

У изузетним случајевима (зона становања високих густина, рејонски и локални центар) паркирање се може обезбедити и ван грађевинске парцеле, у оквиру блока, на заједничком или јавном паркингу или гаражи, што се дефинише планом детаљне регулације, односно урбанистичким пројектом, с тим да се паркинзи/гараже стављају у употребу истовремено са одговарајућим објектима становања/ централних функција.

Услови и мере заштите

Приликом пројектовања и изградње, у зависности од врсте објекта обавезна је примена услова и мера из поглавља "Услови и Мере заштите".

Услови за грађење стамб. зграда, станова и обј. за обављање делатности

Приликом грађења стамбених зграда и станова, обавезно је поштовање правила из важећег Правилника о условима и нормативима за пројектовање стамбених зграда и станова ("Службени гласник РС бр. 58/2012, 74/2015 и 82/2015)

Приликом грађења објеката за обављање одређене делатности, обавезно је поштовање важећих правилника о минималним техничким условима за обављање те врсте делатности.

Архитектонско обликовање, материјализација и завршна обрада

Фасада објекта (грађевинска обрада и елементи) треба да испуњава услов поштовања контекста природног амбијента и претежног архитектонског стила.

Препорука је да се приликом пројектовања избегава примена архитектуре "радикалног еклектицизма" и "псеудо-постмодернизма", али и "нападног фолклоризма" и сл.

Обрада треба да буде високог квалитета и савременим материјалима, у складу са начелима унапређења енергетске ефикасности и одрживе градње, и применом одговарајућих техничких мера и стандарда.

На објекту могу да се формирају испади типа еркера. Испади на уличној фасади не могу прелазити грађевинску линију више од 1,6m (уколико је грађевинска линија повучена од регулационе линије мин 3,0m), односно више од 1,2m (уколико је грађевинска линија удаљена мање од 3,0m), под условом да су на делу објекта вишем од 4,0m и да не заузимају више од 50% површине фасадног платна објекта. За задњу и бочне фасаде обавезно је да буду задовољена правила минималне удаљености еркера од границе суседне парцеле и суседних објеката.

Уколико је грађевинска линија повучена од регулационе линије мин 3,0m, могуће је грађење надстрешница са и без стубова, максимално 1,5m испред грађевинске линије објекта.

Могуће је формирање равних (класичних и зелених) кровова, косих кровова (двоводних и вишеводних, различитог нагиба), или мансардних кровова, са одговарајућим кровним покривачем и уз поштовање одговарајућих правилника и стандарда. Могуће је и формирање стрехе (ширине до 1,0m), али тако да не прелази границу суседне парцеле.

Санитарни услови

Обавезно је прибављање санитарних услова и примена прописаних мера које морају да испуне објекти, просторије, постројења, уређаји и опрема која подлежу санитарном надзору, са циљем заштите здравља становништва према Закону о санитарном надзору („Сл. гласник РС, бр. 125/2004).

Услови заштите инфраструктурних коридора

Забрањена је изградња објеката у зони инфраструктурних коридора електроенергетске, водопривредне, гасоводне и друге инфраструктуре.

Изузетно, уколико се грађевинска парцела налази у зони заштитног појаса инфраструктурног коридора, грађење је могуће према техничким условима и уз сагласност надлежног управљача објекта инфраструктуре, у складу са прописаним техничким условима заштите инфраструктурних коридора.

ПОСЕБНА ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

A.1.2. - ВИШЕПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ У ЗОНАМА ВИСОКИХ ГУСТИНА

Урб.подцелина: A.2

Претежна намена

У оквиру планиране претежне намене земљишта могуће је грађење објеката следеће намене:

- вишепородични стамбени објекти у оквиру отворених и полуотворених блокова.

Пратеће намене

Могуће је грађење пратећих објеката, или за пратећу намену користити део објекта претежне намене (углавном приземље).

Могуће пратеће намене:

- трговина, угоститељство и друге услуге;
- пословање;
- објекти јавних намена;
- објекти саобраћајне и комуналне инфраструктуре.

Типологија објеката

Могуће је грађење објеката следећег положаја на парцели:

- слободностојећи објекат;
- објекат у прекинутом низу.

Минимална површина за формирање грађ.парцеле

Минимална површина за формирање грађевинске парцеле за изградњу објекта основне намене (вишепородични стамбени објекат) је 4000 m².

Минимална ширина фронта грађ. парцеле према јавној саобраћајници

Минимална ширина уличног фронта грађ. парцеле за изградњу објекта основне намене (вишепородични стамбени објекат) је:

- за слободностојећи објекат.....30,0 m;
- за објекат у прекинутом низу.....15,0 m.

Положај објекта на парцели

Код слободностојећих вишепородичних стамбених објеката и објеката на крајевима прекинутог низа, минимално удаљење од границе суседне парцеле условљено је минималним удаљењем од суседних објеката.

Међусобна удаљеност бочних фасада вишепородичних слободностојећих стамбених објеката у блоку, износи мин. 1/2 висине вишег објекта.

Међусобна удаљеност предњих и задњих фасада вишепородичних слободностојећих стамбених објеката у блоку, износи мин. 2/3 висине вишег објекта.

При овоме, потребно је да се задовоље минимална међусобна удаљења фасадних отвора појединих стамбених просторија, која су прописана важећим Правилником о условима и нормативима за пројектовање стамбених зграда и станова ("Службени гласник РС" бр. 58/12, 75/15 и 82/15), уз обавезно поштовање прописа из области противпожарне заштите. Подземна грађевинска линија може да одступа од надземне грађевинске линије у оквиру грађевинске парцеле, под условом да се избором начина и коте фундирања новог објекта, на угрозе постојећи темељи суседних објеката.

Спратност објекта

Максимална висина објекта, уколико се грађевинска и регулациона линија поклапају, не сме бити већа од 1,5 ширине регулације. Уколико је грађевинска линија повучена, висина објекта не сме прећи 1,5 растојање наспрамних грађевинских линија на предметној улици. Максимална дозвољена спратност објекта основне намене (вишепородични стамбени објекат).....П+8 (девет надземних етажа).

Максимална дозвољена висина објекта основне намене (вишепородични стамбени објекат).....31 m (до коте венца).

Индекси заузетости и изграђености грађ.парцеле

Максимални дозвољени индекс заузетости.....45%;

(мах 80% за подземну етажу - подрум)

Максимални дозвољени индекс изграђености.....4,0.

Други објекти на грађевинској парцели

Могућа је изградња више објеката на парцели под условом да сваки објекат излази на јавну саобраћајницу фронтом прописане ширине, уз задовољење свих осталих прописаних параметара.

Помоћни објекти

Помоћни објекат (укључујући гаражу за смештај возила) се може градити као саставни део основног објекта на грађевинској парцели.

Минимални степен комуналне опремљености

Минимални степен комуналне опремљености подразумева (обавезно): приступ јавној саобраћајној површини, водоводни прикључак, прикључак на фекалну и кишну канализацију, електроенергетски прикључак, телефонски прикључак, прикључак на гасовод, решено одлагање комуналног отпада.

Зелене површине

у оквиру парцеле Минимални обавезан проценат површина под зеленилом (уређена, претежно компактна зелена површина) у оквиру парцела основне или мешовите намене је 15%.

Одабир врста на парцелама у оквиру зоне вишепородичног становања, свести на декоративне примерке и елементе које употпуњују естетски доживљај и истичу репрезентативност одређених делова локације, уз обавезно озелењавање високим зеленилом. У оквиру зоне паркирања обавезан је дрворед (једно стабло на два паркинг места).

Уређење и ограђивање грађевинске парцеле

Изградња објеката подразумева уређење парцеле према њеној намени. Основно уређење обухвата нивелацију, партер, зелену површину парцеле и одводњавање ван простора суседа.

Грађевинске парцеле зоне становања високих густуна се по правилу не ограђују.

Трафостанице:

- трафостанице 10/0.4 kV градити као монтажнобетонске, стубне или лимене (контејнерског типа).
- монтажнобетонска трафостаница мора имати најмање два одељења и то: одељење за смештај трансформатора и одељење за смештај развода ниског и високог напона; свако одељење мора имати независан приступ споља.
- коте трафостанице морају бити у нивоу околног терена са обезбеђеним приступним путем до најближе јавне саобраћајнице најмање ширине 3 м, носивости 5 т.
- просторија у коју се смешта трафостаница мора испуњавати услове грађења из важећих законских прописа, пре свега Правилника о техничким нормативима за заштиту електроенергетских постројења и уређаја од пожара ("Сл.лист СФРЈ" бр. 74/1990).
- пројектом грађевинског дела решити топлотну и звучну изолацију просторије.
- у непосредној близини трафостаница не смеју се налазити просторије са лако запаљивим материјалом, котларница, складишта и сл.
- кроз просторије трафостанице не смеју пролазити инсталације водовода, канализације и парног грејања.

Предметне парцеле под редним бројем 2. и 3 и то: кп.бр.10418/33 и 10418/34 обе КО Крагујевац 4, налазе се у обухвату ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ ДЕЛА ПДР-а „ИНСТИТУТ ЗА СТРНА ЖИТА – РАДНА ЗОНА ФЕНИКС“ (Сл. лист града Крагујевца бр.37/24).

Према плану намене површина, кп.бр. 10418/33 и 10418/34 обе КО Крагујевац 4 представљају површине остале намене-комерцијалне делатности.

Кп.бр. 10418/33 и 10418/34 обе КО Крагујевац 4 представљају грађевинске парцеле.

Кп.бр.10418/33 и 10418/34 обе КО Крагујевац 4, налазе се на удаљености од 400 m од локације Државног дата центра.

Према карти инфраструктуре, на кп.бр. 10418/33 КО Крагујевац 4 налази се планиране трафостанице 10/0.4kV.

За приступ са државног пута (улица Миодрага Влајића Шуке) су потребни услови и сагласност надлежног држаоца пута.

За наведене предметне парцеле примењују се следећа Правила грађења из наведеног плана за одговарајућу зону:

За наведене предметне парцеле примењују се следећа Правила грађења из наведеног плана за одговарајућу зону:

ОПШТА ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ПОВРШИНА И ОБЈЕКТА ОСТАЛЕ НАМЕНЕ

Претежна намена

Могуће је грађење објекта и уређење простора према планираној намени површина, која је дефинисана *Графичким прилогом Планирана намена површина*.

Посебна правила грађења и уређења дефинисана су за појединачну намену у делу Посебна правила уређења и грађења за површине и објекте остале намене.

Компатибилна намена

Могуће је грађење објеката компатибилне намене;
Могуће компатибилне намене су дефинисане за појединачну детаљну намену у делу посебна правила уређења и грађења површина и објеката остале намене;
Процентуални однос претежне и компатибилне намене на парцели може бити у свим односима.

Забрањена намена

Забрањено је грађење свих објеката који би својом наменом угрозили животну средину и претежну намену;

Није могуће грађење објеката који у прописаној процедури не обезбеде сагласност на процену утицаја објекта на животну средину према важећој Уредби, а који су наведени у Листи пројеката за које је обавезна процена утицаја или Листи пројеката за које се може захтевати процена утицаја на животну средину;

Забрањено је грађење свих објеката који не испуњавају посебне услове дате у општим правилима грађења.

Типологија објекта

Могуће је грађење објеката према Типологији објеката која је дефинисана положајем објекта према бочним границама грађевинске парцеле:

- **слободностojeћи објекти** - објекат не додирује ни једну границу грађевинске парцеле;
- **објекти у прекинутом низу (први или последњи објекат у низу), двојни објекат** – објекат на парцели додирује једну бочну границу грађевинске парцеле.

Услови за формирање грађевинске парцеле

Могуће је формирање једне или више грађевинских парцела поступком препарцелације и/или парцелације уз обавезно задовољење свих услова дефинисаних у делу Посебна правила уређења и правила грађења на површинама остале намене;

Свака грађевинска парцела, мора имати приступ јавној саобраћајној површини.

Положај објекта (хоризонтална регулација)

Положај објекта на парцели дефинисан је:

- грађевинским линијом у односу на регулациону линију (дефинисана Графичким прилогом - План регулације нивелације и грађевинских линија);
- минималним одстојањем од граница грађевинске парцеле (према посебним правилима);
- у односу на друге објекте на парцели (према посебним правилима);

Планом се не предвиђа формирање грађевинских парцела које имају индиректну везу са јавном саобраћајном површином преко приступног пута;

Подземна грађевинска линија објекта може да одступа од грађевинске линије објекта, под условом да се не наруши прописани проценат зелених површина.

Спратност објеката

Могуће је грађење објеката до максималне дозвољене спратности објекта, која је дефинисана за планирану претежну намену земљишта према посебним правилима грађења;

Број спратова објекта, чији су поједини делови различите спратности, исказан је бројем спратова највишег дела објекта;

Број спратова у објекту на нагнутом терену, исказан је према оном делу објекта који има највећи број спратова;

Могуће је грађење подрумске (По) или сутеренске(Су) етаже уколико не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе и уколико се задовоље сви урбанистички услови овог Плана.

Индекс заузетости грађевинске парцеле

Максимални дозвољени индекс заузетости дефинисан је за претежну, планирану намену земљишта у делу Посебна правила грађења;

У обрачун индекса заузетости или изграђености улазе сви објекти на грађевинској парцели.

Други објекти на грађевинској парцели

Могућност изградње више објеката на истој грађевинској парцели дефинисана је за планирану претежну намену земљишта у делу Посебних правила грађења;

Уколико је дефинисана ова могућност, други објекти на истој грађевинској парцели се граде у оквиру претежне и компатибилних намена.

Помоћни објекти

Помоћни објекат се мора градити као саставни део главног објекта;

Кота приземља објекта

Кота приземља објекта је кота приземне етаже, дефинисана као вертикално растојање од коте приступне саобраћајне површине;

Нулта (апсолутна) кота је тачка пресека линије терена и вертикалне осе објекта;

Кота приземља објекта на равном терену не може да буде нижа од коте приступне саобраћајне површине;

Кота приземља објекта може да буде максимум виша $\frac{1}{2}$ спратне висине од нулте коте;

Кота приземља објекта на стрмом терену са нагибом од улице (наниже) када је нулта кота нижа од нивелете јавног пута, може да буде максимум $\frac{1}{2}$ спратне висине нижа од нулте коте.

Минимални степен комуналне опремљености

Обавезан је минимални степен комуналне опремљености парцеле, у складу са посебним правилима уређења и правилима грађења;

Минимални степен комуналне опремљености за изградњу објекта остале намене, додатно је дефинисан за планирану претежну намену према посебним правилима грађења.

Прикључење

Прикључење објекта на саобраћајну и другу комуналну инфраструктуру врши се на основу правила овог плана и услова овлашћених комуналних предузећа и организација.

Зелене површине у оквиру парцеле

Обавезано је обезбеђивање минималне уређене површине под зеленилом у оквиру парцеле;

Зелене површине су они простори у оквиру грађевинске парцеле који се обавезно уређују вегетацијом у директном контакту са тлом;

У зелене површине не рачунају се асфалтиране, бетониране и поплочане површине, бехатон и бетонске растер подлоге, застрте површине песком, шљунком, туцаником, дробљени камен и други тампони, гумене и друге подлоге на којима није могућ раст и развој биљака;

Минимални обавезан проценат површина под зеленилом дефинисан је за претежну намену земљишта у делу Посебна правила грађења.

Одводњавање атмосферских вода

Обавезно је одводњавање атмосферских вода са парцеле;

Атмосферске воде са једне грађевинске парцеле је забрањено усмеравати према парцели суседа;

Атмосферске воде се одводе са парцеле слободним падом, риголама и каналима за прикупљање воде према сабирном окну атмосферске канализације, најмањим падом од 1,5 %;

Уколико постоје услови за прикључење на систем комуналне инфраструктуре кишне канализације, обавезно је поштовање услова прикључења према условима овлашћених комуналних предузећа и организација.

Ограђивање грађевинске парцеле

У обухвату Плана не предвиђа се ограђивање грађевинских парцела.

Паркирање

Обавезно је обезбеђивање довољног паркинг простора у оквиру парцеле објекта или у оквиру јавног паркинга ван површине јавне саобраћајнице. Број потребних паркинг места се одређује на основу намене и врсте делатности.

Обавезан минимални број паркинг места је за:

- угоститељске објекте за смештај: 1 ПМ за сваких 10 кревета;
- угоститељске објекте за исхрану и пиће: 1 ПМ за сваких 8 столица;
- објекти трговине: 1 ПМ за сваких 100 m²;
- пословне и административне објекте: 1 ПМ за сваких 70 m²;
- становање: 1 ПМ за сваких 70 m².

Заштита животне средине, непокретног културног добра, технички, санитарни и безбедоносни услови

Приликом пројектовања и изградње у зависности од врсте објекта обавезна је примена услова и мера из поглавља:

Мере заштите животне средине (заштита ваздуха, заштита вода, заштита земљишта, заштита од буке и вибрација, заштита од јонизујућег и нејонизујућег зрачења, заштита од удеса);

Мере заштита природних добара;

Мере заштите непокретних културних добара;

Мере заштите од елементарних непогода и других несрећа (заштита од елементарних непогода, заштита од поплава и ерозија, заштита од клизања тла, заштита од земљотреса, заштита од пожара заштита од временских непогода, заштита од техничко-технолошких несрећа (удеса);

Мере енергетске ефикасности;

Мере приступачности особама са инвалидитетом, деци и старим особама.

Посебни услови грађења у зони заштитног појаса инфраструктурних коридора

Уколико се грађевинска парцела налази у зони заштитног појаса инфраструктурног коридора електроенергетске, гасоводне, водопривредне и друге комуналне инфраструктуре грађење је могуће према техничким условима и уз сагласност надлежног управљача објекта инфраструктуре.

Посебни услови грађења у односу на Дата центар

Сви имаоци права на парцелама у близини државног Дата Цента морају да поступају складу са следећим условима и ограничењима:

- нису прихватљиве делатности које подразумевају хемијске процесе или хемијска испарења, употреба запаљивих и експлозивних материја, процеси који изазивају вибрације тла, као и други процеси који представљају повећани ризик по безбедност од пожара,
- нису дозвољени процеси који имају повећан ризик у смислу штетног утицаја на животну средину, процеси на отвореном који доводе до стварања прашине, као и сви други процеси који могу имати штетан утицај како на објекат, тако и на системе Државног дата центра;

Ограничавајући захтеви по питању удаљености који се односе на Државни дата центар су:

- минимална удаљености од 400 m од локације Државног дата центра за хемијске индустрије, бензинске пумпе, истраживачке лабораторије, депоније, бране и насипе;
- минимална удаљености од 800 m од локације Државног дата центра за железнице, аутопут, војни комплекс;
- минимална удаљености од 1600 m од локације Државног дата центра за аеродром, фабрике наменске/војне индустрије, фабрике муниције, нуклеарне електране.

Посебни услови грађења у односу на метеоролошку станицу

Око метеоролошке станице Крагујевац утврђена је заштитна зона у пречнику од 300 m. Ограничења у заштитној зони у околини метеоролошке станице (на основу Уредбе) односе се на:

1. висину објекта који се подиже у окружењу приземне синоптичке станице који не може бити већи од једног десетог дела његовог растојања од метеоролошког круга (објекат висине 1,0 m може да буде подигнут на удаљености од 10,0 m од метеоролошког круга, објекат висине 5,0 m може да буде подигнут на удаљености од 50,0 m од метеоролошког круга, објекат висине 10,0 m може да буде подигнут на удаљености од 100,0 m од метеоролошког круга, објекат висине 30 ,0 m може да буде подигнут на удаљености од 300,0 m од метеоролошког круга);
2. вештачке изворе топлоте или равне рефлектујуће површине које могу бити извор топлоте (бетонске или асфалтне површине, паркинзи за моторна возила) могу се подићи на удаљености од метеоролошког круга од 100,0 m или више;

Ограничења у заштитним зонама (на основу Уредбе о утврђивању државних мрежа метеоролошких станица, програма рада и начина извештавања државних мрежа метеоролошких станица („Службени гласник Републике Србије“, број 123/12)) односе се на планирање изградње нових и/или реконструкције постојећих објеката, односно планирање извођења других радова који могу битно нарушити природне атмосферске процесе и појаве, у мери у којој измерени и осматрени метеоролошки подаци одступају од међународних стандарда у погледу тачности и међународне упоредивости.

Посебни услови грађења у односу на инжењерско- геолошке и хидролошке услове

На основу Графичког прилога бр.2.6.1. и 2.6.2. (Изводи из Геолошких подлога, Р 1:10000) потребно је извршити детаљна инжењерско-геолошка и хидролошка испитивања терена.

Посебни услови за коришћење обновљивих извора енергије

На крововима објекта остале намене могуће је постављање соларних панела ради коришћења енергије сунчевог зрачења. Приликом постављања PV соларних панела тежити јужној оријентацији, са уважавањем оптималног нагибног угла PV панела на месечном и годишњем нивоу за географску ширину града Крагујевца (44°00', северно) уз примену оптималних одстојања између редова PV соларних панела ради уважавања ефекта сенки. Постављање низова соларних панела треба да буде пројектовано тако да минимално утиче на спољашњи изглед објекта, односно да не нарушава архитектонске и визуелне захтеве за објекат и околину. Постављањем соларних панела интегритет крова и кровне конструкције не сме бити угрожен. Низови соларних панела морају бити довољно удаљени од ивица крова, тако да не ометају одвођење атмосферских вода, нити приступ ради редовног одржавања крова. Може се изградити соларна електрана, у свему према условима оператора дистрибутивног система.

На површинама остале намене не предвиђа се коришћење других обновљивих извора енергије.

Услови за објекте за обављање одређене делатности

Приликом грађења објекта за обављање одређене делатности обавезно је поштовање важећих правилника о минималним техничким условима за обављање одређене врсте делатности која ће се обављати у објектима;

Санитарни услови

Обавезно је прибављање санитарних услова и примена прописаних мера које морају да испуне објекти, просторије, постројења, уређаји и опрема која подлежу санитарном надзору, са циљем заштите здравља становништва према Закону о санитарном надзору („Службени гласник Републике Србије“, број 125/04).

Архитектонско обликовање, материјализација, завршна обрада и колорит

Фасада објекта (грађевинска обрада и елементи) треба да испуњава услов поштовања контекста окружења и претежног архитектонског стила;

Обрада објекта треба да буде високог квалитета, савременим материјалима у складу са начелима унапређења енергетске ефикасности која се односе на смањење потрошње свих врста енергије, уштеду енергије и обезбеђење одрживе градње применом техничких мера и стандарда;

Могуће је грађење еркера, надстрешница без стубова, балкона, лођа, максимално 1,5 m испред грађевинске линије објекта под условом да не заузима више од 50 % површине фасадног платна објекта и налази се на делу објекта вишем од 4,0 m;

За задњу и бочне фасаде објекта обавезно је задовољење правила минималне удаљености свих грађевинских елемената објекта од границе суседне парцеле;

Уколико је грађевинска линија повучена од регулационе линије мин 3,0 m, могуће је грађење надстрешница са и без стубова, максимално 1,5 m испред грађевинске линије објекта;

Могуће је подизање зелених фасада (вертикалних вртова).

Кровне равни и венац крова

Могуће је формирање равних кровова, двоводних и вишеводних класичних косих кровова уз поштовање одговарајућих правилника и стандарда;

Могуће је формирање венца крова (препуста крова, стрехе) у ширини до 1,0 m;

Могуће озелењавање кровова према условима и стандардима из ове области;

Венац крова (препуст крова, стреха) не сме прелазити границу суседне парцеле.

Фазност изградња

Могућа фазност градње, како на површинама одређене намене тако и на свакој формираној грађевинској парцели.

КОМЕРЦИЈАЛНЕ ДЕЛАТНОСТИ

Претежна намена

- пословање и администрација;
- научно технолошки парк;
- трговина;
- услуге;
- остале терцијалне делатности (трговина на велико и мало, салони,...);
- вишепородично становање;
- објекти саобраћајне и комуналне инфраструктуре.

Компатибилна намена

- угоститељство;
- површине и објекти јавне намене (култура, образовање, зеленило, спорт и рекреација...)
- Компатибилна намена може бити заступљена са максимално 80% укупне бруто површине свих објеката грађевинске парцеле.
- Правила грађења ускладити са важећим правилницима за сваку компатибилну намену.

Типологија објеката

- слободностојећи објекти.

Услови за парцелацију, препарцелацију и формирање грађевинске парцеле

Минимална површина новоформиране грађевинске парцеле 5000,0 m².

Минимална ширина фронта парцеле за изградњу објекта 20,0 m.

Положај објекта (хоризонтална регулација)

Положај објекта на парцели дефинисан је:

грађевинским линијом у односу на регулациону линију (дефинисана Графичким прилогом);
минимално одстојање у односу на друге објекте на парцели је 1/2 висине вишег објекта али не мање од 3,5 m;

- обавезно поштовање противпожарних услова.

Спратност објеката

П+8 (девет надземних етажа)

Поред основних етажа могуће је реализовати техничке етаже.

Индекс заузетости грађевинске парцеле

- мах 60%;
- мин 20% уређене, водопрпусне, зелене површине.

Могућност грађења других објеката на истој грађевинској парцели

Могућа је изградња више објеката на парцели под условом да се задовоље сви прописани параметри;

За објекте у дубини парцеле обавезно је обезбедити пролаз до јавне саобраћне површине минималне ширине 3,5 m;

Минимално одстојање објеката на истој грађевинској парцели је 1/2 висине вишег објекта али не може бити мање од 3,5 m.

Помоћни објекти

Помоћни објекат мора градити као саставни део главног објекта.

Минимални степен комуналне опремљености

Минимални степен комуналне опремљености подразумева:

- обавезно: приступ јавној саобраћајној површини, водоводни прикључак, прикључак на фекалну канализацију, прикључак на кишну канализацију, електроенергетски прикључак, решено одлагање комуналног отпада;
- препорука: прикључак на гасовод/топловод, телефонски прикључак.

Ограђивање и уређење парцеле

Није предвиђено ограђивање појединачних комплекса; Обавезно је формирање зеленила према суседним парцелама;

Препоручује се партерни склоп декоративног растиња које ће уједно обезбедити и заштитну и естетску улогу. Зона паркирања у комплексу такође мора бити употпуњена зеленим засадама, (једно стабло на два или три паркинг места у зависности од типа саднице).

Предметна парцела под редним бројем 4. и то кат. парцела бр. 444 КО Крагујевац 3 налази се у обухвату ПДР-а „УЛИЦА ДРАГОЈЛА ДУДИЋА" У КРАГУЈЕВЦУ („Сл. лист града Крагујевца», бр.12/19);

Према карти намене површина, предметна парцела бр. 444 КО Крагујевац 3 представља површину остале намене (становање Б.2.2. са линијским центром)

Према карти регулације, предметна парцела представља грађевинску парцелу.

За формиране грађевинске парцела примењују се следећа Правила уређења и грађења из наведеног плана, за одговарајућу зону:

ОПШТА ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА УРЕЂЕЊЕ И ИЗГРАДЊУ ПОВРШИНА И ОБЈЕКТА ОСТАЛЕ НАМЕНЕ

Претежна намена

Изградња и уређење Површине и објекти остале намене, врши се у оквиру површина према планираној намени површина

Пратећа намена

Могуће је грађење објеката пратећих намена одређених за сваку планирану претежну намену земљишта

За сложене објекте који се састоје од делова различите намене, обавезно је одређивање намене сваког дела објекта уз исказивање процентуалне заступљености у укупној површини објекта; Намена објекта у целости у овом случају одређена је процентуално заступљенијом наменом;

Процентуални однос основне намене објеката и пратеће намене објеката може бити у свим односима; У случају да је пратећа намена објеката заступљена са више од 50% површине свих објеката на парцели, обавезна је израда Урбанистичког пројекта;

Забрањена намена

Забрањено је грађење свих објеката који би својом наменом угрозили животну средину и претежну намену;

Није могуће грађење објеката који у прописаној процедури не обезбеде сагласност на процену утицаја објекта на животну средину према важећој Уредби, а који су наведени у Листи пројеката за које је обавезна процена утицаја или Листи пројеката за које се може захтевати процена утицаја на животну средину.

Типологија објекта

Могуће је грађење објеката према Типологији објеката која је дефинисана положајем објекта према бочним границама грађевинске парцеле:

- слободностојећи објекти - објекат не додирује ни једну границу грађевинске парцеле;

Услови за формирање грађевинске парцеле

Могуће је формирање једне или више грађевинских парцела поступком препарцелације и/или парцелације једне или више катастарских парцела

Свака грађевинска парцела, мора имати приступ јавној саобраћајној површини, непосредно или преко приступног пута минималне ширине 3,5m за једносмерни саобраћај као и за опслуживање до 3 грађевинске парцеле и 5,5 m за двосмерни саобраћај;

У зонама где је уз саобраћајницу планирано формирање зоне зеленила (заштитно зеленило, насељски парк и специфично зеленило) обезбедити колски приступ парцелама остале намене кроз зону зеленила. Позиција приступа зависи од уређења појединачне локације и њеног грађевинског фонда и не сме бити шира од 5.5 m

Положај објекта (хоризонтална регулација)

Положај објекта на парцели дефинисан је:

- предњом грађевинским линијом у односу на регулациону линију
- минималним одстојањем од граница грађевинске парцеле(према посебним правилима);
- у односу на друге објекте на парцели (према посебним правилима);

Предња грађевинска линија дефинише зону изградње ка јавној саобраћајној површини (објекат се може градити у зони до али не и испред грађевинске линије.

За грађевинске парцеле које имају индиректну везу са јавном саобраћајном површином преко приступног пута, грађевинска линија се утврђује кроз Локацијску услове према правилима за планирану претежну намену у којој се налазе;

Објекте комуналне инфраструктуре могуће је поставити у зони између регулације и грађевинске линије.

Уколико постојећи објекат делом излази испред планом дефинисане грађевинске линије, објекат се може задржати уколико не прелази регулациону линију; Реконструкција, адаптација, санација могућа је у габариту и волумену објекта; Изградња, доградња и надградња могуће је само иза планом дефинисане грађевинске линије;

Подземна грађевинска линија објекта може да одступа од грађевинске линије објекта до регулационе линије, односно до бочне границе парцеле, под условом да се избором начина и коте фундирања објекта, обезбеде постојећи темељи суседних објеката;

Потребно је обезбедити заштитни појас и појас контролисане градње на основу члана 34, 35 и 36 Закона о путевима (Сл.гл.РС бр.41/18), тако да први садржај објекта високоградње морају бити удаљени минимално 20,00m од ивице попречног профила државног пута првог реда, уз обезбеђење приоритета безбедног одвијања саобраћаја на предметном државном путу

Спратност и висина објеката

Могуће је грађење објеката до максималне дозвољене спратности објекта која је дефинисана за сваку планирану претежну намену земљишта према посебним правилима грађења;

Могућа је изградња поткровља (Пк), уколико се задовоље сви урбанистички услови овог плана;

Могуће је грађење: поткровног надзитета висине до 1,5m, кровних прозора, излаза на кровну терасу или лођу, кровних баца максималне висине од коте пода поткровља до преломне линије баце 2,5m;

Мансардни кров не може се градити са препустима на венцима и мора се градити као традиционални мансардни кров (уписан у полукруг);

Подрум је ниво у згради чији је под испод површине терена и то на дубини већој од 1,0m од нулте коте;

Сутерен је ниво у згради чији је под испод површине терена, али на дубини до 1,0m од нулте коте;

Могуће је грађење подрумске (По) или сутеренске (Су) етаже уколико не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе и уколико се задовоље сви урбанистички услови овог Плана;

Индекс заузетости парцеле

Максимални дозвољени индекс заузетости дефинисан је за сваку планирану претежну намену земљишта у делу Посебна правила грађења;

Површина подземне етаже објекта не може заузимати више од 80% површине парцеле;

У обрачун индекса заузетости или изграђености улазе сви објекти на грађевинској парцели;

Индекс изграђености грађевинске парцеле

Максимални индекс изграђености парцеле јесте однос (количник) бруто развијене грађевинске површине изграђеног или планираног објекта и укупне површине грађевинске парцеле;

Могуће је грађење објекта до максималног индекса изграђености грађевинске парцеле;

Максимални дозвољени индекс изграђености дефинисан је за сваку планирану претежну намену земљишта у делу Посебна правила грађења на површинама остале намене;

Правила грађења за реконструкцију постојећих објеката

Постојећи објекти код реконструкције и доградње морају се уклопити у нову целину. Постоји могућност фазне реализације целине, уз анализу коначне изграђености.

Уколико постојећи објекат делом излази испред планом дефинисане грађевинске линије, објекат се може задржати уколико не прелази регулациону линију; Реконструкција, адаптација, санација могућа је у габариту и волумену објекта; Изградња, доградња и надградња могуће је само иза планом дефинисане грађевинске линије

Могућност изградње другог објекта на истој грађевинској парцели:

Могуће је градити друге објекте у оквиру претежне намене и објекте компатибилне намене на грађевинској парцели, поштујући сва остала правила грађења (намен, минимално одстојање и сл...);

Помоћни објекти

На истој грађевинској парцели могу се градити помоћни објекти који су у функцији главног објекта (гараже породичних стамбених објеката, оставе, стазе, септичке јаме, бунари, цистерне за воду, платои, дечја игралишта, и други слични објекти);

Грађевинска линија помоћног објекта се поставља иза предње грађевинске линије основног објекта на парцели;

Објекте комуналне инфраструктуре могуће је поставити у зони између регулације и грађевинске линије.

Правила за изградњу помоћног објекта (гараже) у оквиру сваке намене додатно су дефинисана за сваку намену у делу Посебна правила грађења на површинама остале намене;

Кота приземља објекта

Кота приземља објекта је кота приземне етаже, дефинисана као вертикално растојање од коте приступне саобраћајне површине;

Нулта (апсолутна) кота је тачка пресека линије терена и вертикалне осе објекта;

Кота приземља објекта на равном терену не може да буде нижа од коте приступне саобраћајне површине;

Кота приземља објекта може да буде максимум виша $\frac{1}{2}$ спратне висине од нулте коте;

Кота приземља објекта на стрмом терену са нагибом од улице (наниже) када је нулта кота нижа од нивелете јавног пута, може да буде максимум $\frac{1}{2}$ спратне висине нижа од нулте коте;

Минимални ниво комуналне опремљености и Прикључење објекта на инфраструктуру

Минимални ниво комуналне опремљености за изградњу објекта јавне намене подразумева:

- обезбеђен приступ на јавну саобраћајну површину (ширина приватног пролаза за парцеле које немају директан приступ јавном путу не може бити мања од 2,50 m);

- прикључење на телекомуникациону, електроенергетску мрежу, топоводну мрежу (уколико постоје техничке могућности) и систем водовода и канализације (уколико постоје техничке могућности, у супротном локално решавање опремања парцеле – бунари, септичке јаме);

- уређење партера (минималног зеленила);

Прикључење објекта на саобраћајну и другу комуналну инфраструктуру врши се на основу правила овог плана и услова овлашћених комуналних предузећа и организација;

Зелене површине у оквиру парцеле

За контактну зону становања, како би се смањио ефекат аерозагађења и буке, препорука је формирање високог зеленила према саобраћајници у оквиру парцеле где год је то могуће.

Обавезано је обезбеђивање минималне уређене површине под зеленилом у оквиру парцеле;

Зелене површине су они простори у оквиру грађевинске парцеле који се обавезно уређују вегетацијом у директном контакту са тлом, (минимални слој земље за раст и развој биљака дебљине 0,80 m);

У зелене површине не рачунају се асфалтиране, бетониране и поплочане површине, бехатон и бетонске растер подлоге, засрте површине песком, шљунком, туцаником, дробљени камен и други тампони, гумене и друге подлоге на којима није могућ раст и развој биљака;

Минимални обавезан проценат површина под зеленилом дефинисан је за сваку претежну намену земљишта у делу Посебна правила грађења на површинама остале намене;

Одводњавање површинских вода

Обавезно је одводњавање атмосферских вода са парцеле;

Атмосферске воде са једне грађевинске парцеле не могу се усмеравати према другој парцели;

Атмосферске воде се одводе са парцеле слободним падом, риголама и каналима за прикупљање воде према сабирном окну атмосферске канализације, најмањим падом од 1,5%;

Уколико постоје услови за прикључење на систем комуналне инфраструктуре кишне канализације обавезно је поштовање услова прикључења према условима овлашћених комуналних предузећа и организација;

Ограђивање

Могуће је ограђивање тако да елементи оградe (стубови, жица, панели, зеленило, темељни зид оградe, парапет и капије) буду у оквиру грађевинске парцеле која се ограђује и да се врата и капије на уличној огради не могу отворати ван регулационе линије;

Могућа врста и висина оградe дефинисна је за сваку претежну намену земљишта посебно;

Паркирање

Обавезно је обезбеђивање довољног паркинг простора у оквиру парцеле објекта или у оквиру јавног паркинга ван површине јавне саобраћајнице.

Обавезан минимални број паркинг места је за:

- | | |
|---|-------------------------------------|
| - стамбени објекти: | 1 ПМ за сваки стан; |
| - угоститељске објекте за смештај: | 1 ПМ за сваких 10 кревета; |
| - угоститељске објекте за исхрану и пиће: | 1 ПМ за сваких 8 столица; |
| - објекти трговине: | 1 ПМ за сваких 100 m ² ; |
| - пословне и административне објекте: | 1 ПМ за сваких 70 m ² ; |
| - складишта: | 1 ПМ за сваких 200 m ² ; |
| - индустријске објекте: | 1 ПМ за сваких 200 m ² ; |

За објекте осталих намена обавезна је примена важећих правилник .

Заштита животне средине, непокретног културног добра, технички, санитарни и безбедоносни услови

Приликом пројектовања и изградње у зависности од врсте објекта обавезна је примена услова и мера из поглавља:

-Мере заштите животне средине (заштита ваздуха, заштита вода, заштита земљишта, заштита од буке и вибрација, заштита од јонизујућег и нејонизујућег зрачења, заштита од удеса);

-Мере заштита природних добара;

-Мере заштите непокретних културних добара;

-Мере заштите од елементарних непогода и других несрећа (заштита од елементарних непогода, заштита од поплава и ерозија, заштита од клизања тла, заштита од земљотреса, заштита од пожара заштита од временских непогода, заштита од техничко-технолошких несрећа (удеса);

-Мере енергетске ефикасности;

-Мере приступачности особама са инвалидитетом, деци и старим особама;

Услови грађења у зони заштитног појаса инфраструктурних коридора

У случају да се грађевинска парцела налази у зони заштитног појаса инфраструктурног коридора грађење је могуће према техничким условима надлежног управљача објекта инфраструктуре и посебним условима

Услови грађења у зони заштитићеног непокретног културног добра

У случају да се грађевинска парцела налази у зони заштићеног непокретног културног добра грађење је могуће према техничким условима и уз сагласност надлежног Завода за заштиту споменика културе;

Услови за грађење стамбених зграда и станова

Приликом грађења стамбених зграда и станова обавезно је поштовање правила из важећег Правилника о условима и нормативима за пројектовање стамбених зграда и станова;

Услови за објекта за обављање одређене делатности

Приликом грађења објекта за обављање одређене делатности обавезно је поштовање важећих правилника о минималним техничким условима за обављање одређене врсте делатности која ће се обављати у објектима;

Архитектонско обликовање, материјализација, завршна обрада и колорит

Фасада објекта (грађевинска обрада и елементи) треба да испуњава услов поштовања контекста природног амбијента и претежног архитектонског стила;

Обрада објекта треба да буде високог квалитета, савременим материјалима у складу са начелима унапређења енергетске ефикасности која се односе на смањење потрошње свих врста енергије, уштеду енергије и обезбеђење одрживе градње применом техничких мера, стандарда и услова планирања, пројектовања, изградње и употребе објекта, у складу са наменом објекта и карактером локације;

Уколико је грађевинска линија повучена од регулацине минимум 3,0м, могуће је грађење еркера, надстрешница са и без стубова, балкона, лођа, максимално 1,5 m испред грађевинске линије објекта под условом да не заузима више од 50% површине фасадног платна објекта и налази се на делу објекта вишем од 3,0 m;

За задњу и бочне фасаде објекта обавезно је задовољење правила минималне удаљености свих грађевинских елемената објекта од границе суседне парцеле;

Последња етажа се може извести са косим, равним или благим косим кровом са одговарајућим кровним покривачем;

Кровне равни и венац крова

Могуће је формирање равних кровова, двоводних и вишеводних класичних косих кровова, мансардних кровова уз поштовање одговарајућих правилника и стандарда;

Могуће је формирање венца крова (препуста крова, стрехе) у ширини до 1,0m;

Венац крова (препуст крова, стреха) не сме прелазити границу суседне парцеле;

Кров се може извести и као зелени кров, односно раван кров насут одговарајућим слојевима и озелењен;

Олуци и снегобрани

Обавезно је одвођење атмосферских падавина са крова објекта хоризонталним и вертикалним олуцима или кишним ветикалама до ригола или канала за одвођење атмосферских вода са парцеле;

Хоризонтални олуци се постављају као висећи или положени на начин да не прелазе границу суседне парцеле;

Вертикални олуци се постављају вертикално уз фасаду објекта са испустима који не смеју усмеравати воду на суседну парцелу;

Обавезно је постављање довољног броја линијских снегобрана на крововима косих кровних равни ради заштите од снега;

Становање - Б.2.2. ПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ У ЗОНАМА СРЕДЊИХ ГУСТИНА – ЦЕЛИНА 3

Претежна намена

У оквиру планиране претежне намене земљишта могуће је је грађење објеката следеће намене:

- породични стамбени објекти;

Компатибилна намена

На парцелама већим од 500 m² могуће је грађење објеката или дела објекта компатибилне намене уз услов обавезне израде урбанистичког пројекта уколико је компатибилна намена заступљена са више од 50% површине објекта претежне намене:

- угоститељски објекти;
- објекти трговине;
- пословни и административни објекти;
- мањи производни објекти и радионице;
- објекти саобраћајне и комуналне инфраструктуре;
- објекти јавних намена;
- објекти социјалног становања.

Типологија објеката

Могуће је грађење објеката следећег положаја на парцели: слободностојећи објекти, објекти у прекинутом низу и објекти у низу;

Услови за парцелацију, препарцелацију и формирање грађевинске парцеле

Минимална површина за формирање грађевинске парцеле за грађење објеката претежне намене је:

- | | |
|---|-------------------------|
| - за слободностојећи објекат | 300,00 m ² ; |
| - за објекат у прекинутом низу (двојни) | 225,00 m ² ; |
| - за објекат у низу | 200,00 m ² ; |

Минимална површина за формирање грађевинске парцеле за грађење објеката компатибилне намене је 500 m²;

Минимална ширина уличног фронта грађевинске парцеле је 12,0 m;

Изузетно могуће је формирање грађевинске парцеле мање ширине уличног фронта од 12,0 m за грађење стамбених породичних објеката:

- | | |
|------------------------------|--------|
| - у прекинутом низу (двојни) | 8,0 m; |
| - у низу: | 6,0 m; |

Положај објекта у односу на границу суседне парцеле

Минимално одстојање слободностојећих објеката од границе суседне парцеле:

- | | |
|--|--------|
| - са прозорским парапетом нижим од 1,6 m | 2,5 m; |
| - са прозорским парапетом вишим од 1,6 m | 1,0 m; |

Спратност објекта

Максимална дозвољена спратност објеката:

- max спратност: П+2 (три надземне етажне);

Индекс заузетости грађевинске парцеле

Максимални дозвољени индекс заузетости грађевинске парцеле:

- max 60 %;

Индекс изграђености грађевинске парцеле

Максимални дозвољени индекс изграђености грађевинске парцеле:

- max 1,2;

Могућност грађења других објеката на истој грађевинској парцели:

Могућа је изградња више објеката на парцели под условом да се задовоље сви прописани параметри;

За објекте у дубини парцеле обавезно је обезбедити пролаз до јавне саобраћајне површине минималне ширине 2,5 m;

Минимално одстојање објеката на истој грађевинској парцели је 1/2 висине вишег објекта али не може бити мање од 4,0 m;

Помоћни објекти

Помоћни објекат може се градити као посебан или као саставни део главног објекта;

Изузетно, када је природни терен од регулационе до грађевинске линије у нагибу већем од 12%, помоћни објекат може се градити између регулационе и грађевинске линије;

Минимални степен комуналне опремљености

Минимални степен комуналне опремљености подразумева:

обавезно: приступ јавној саобраћајној површини, водоводни прикључак, прикључак на фекалну канализацију (или сенгруп), електроенергетски прикључак, решено одлагање комуналног отпада;

препорука: прикључак на кишну канализацију, прикључак на гасовод, телефонски прикључак;

Ограђивање

Могуће је ограђивање парцеле нетранспарентном оградом до висине 1,0 m и/или транспарентном оградом до висине од 1,4 m рачунајући од коте терена;

ЛИНИЈСКИ ЦЕНТРИ – ПРАТЕЋА НАМЕНА СТАНОВАЊУ СРЕДЊИХ ГУСТИНА

Услуге - Линијски центар

Намена објеката

У оквиру планиране претежне намене земљишта могуће је грађење објеката следеће намене:

- пословни и административни објекти;
- породични стамбени објекти;
- угоститељски објекти;
- објекти трговине;
- објекти јавних намена;

Компатибилна намена

На парцелама већим од 800 m² могуће је грађење објеката или дела објекта компатибилне намене уз услов обавезне израде урбанистичког пројекта уколико је компатибилна намена заступљена са више од 50% површине од објекта претежне намене:

- вишепородични стамбени објекти;
- мањи производни објекти и радионице;
- објекти саобраћајне и комуналне инфраструктуре;
- објекти за снабдевање горивом моторних возила;
- верски објекти;

Типологија објеката

Могуће је грађење објеката следећег положаја на парцели: слободностојећи објекти, објекти у прекинутом низу и објекти у низу;

Услови за парцелацију, препарцелацију и формирање грађевинске парцеле

Минимална површина формирање грађевинске парцеле за изградњу објеката претежне намене је:

- за слободностојећи објекат 500,00 m²;
- за објекат у прекинутом низу (двојни) 450,00 m²;
- за објекат у низу 450,00 m²;

Минимална површина формирање грађевинске парцеле за изградњу објеката компатибилне намене је: 800,00 m²;

За формирање грађевинских парцела површине веће од 2000,00 m² обавезна је израда урбанистичког пројекта;

Минимална ширина уличног фронта грађевинске парцеле је: 12,0 m;

Код парцелације и препарцелације по дубини минимална ширина пролаза је: 3,5 m;

Положај објекта у односу на границу суседне парцеле

Минимално одстојање слободностојећих објеката од границе суседне парцеле је:

- са прозорским парапетом нижим од 1,6 m 3,5 m;
- са прозорским парапетом вишим од 1,6 m 1,0 m;

Спратност објекта

Максимална дозвољена спратност објеката:

- тах спратност: П+2+Пк (четири надземне етаже);

Индекс заузетости грађевинске парцеле

Максимални дозвољени индекс заузетости грађевинске парцеле:

- тах 70 %;

Индекс изграђености грађевинске парцеле

Максимални дозвољени индекс изграђености грађевинске парцеле:

- тах 1,6;

Могућност грађења других објеката на истој грађевинској парцели:

Могућа је изградња више објеката на парцели под условом да се задовоље сви прописани параметри;

За објекте у дубини парцеле обавезно је обезбедити пролаз до јавне саобраћне површине минималне ширине 3,5 m;

Минимално одстојање објеката на истој грађевинској парцели је 1/2 висине вишег објекта али не може бити мање од 4,0 m;

Помоћни објекти

Помоћни објекат може се градити као посебан или као саставни део главног објекта;

Изузетно, када је природни терен од регулационе до грађевинске линије у нагибу већем од 12%, помоћни објекат може се градити између регулационе и грађевинске линије;

Минимални степен комуналне опремљености

Минимални степен комуналне опремљености подразумева:

обавезно: приступ јавној саобраћајној површини, водоводни прикључак, прикључак на фекалну канализацију (или сенгруп), електроенергетски прикључак, решено одлагање комуналног отпада;

препорука: прикључак на кишну канализацију, прикључак на гасовод, телефонски прикључак;

Ограђивање

Обавезно је формирање заштитног зеленила приликом ограђивања;

Могуће је ограђивање парцеле нетранспарентном оградом до висине 1,0 m и/или транспарентном оградом до висине од 1,8 m рачунајући од коте терена;

Предметна парцела под редним бројем 5., и то: кп.бр.3663/3 КО Крагујевац 1 налази се у обухвату ПГР-а „НАСЕЉА 22. ДЕЦЕМБАР, ИЛИНА ВОДА И ИЛИЋЕВО“ У КРАГУЈЕВЦУ (Сл. Лист града Крагујевца бр. 12/18).

Према плану намене површина, кп.бр. 3663/3 КО Крагујевац 1 представља површине остале намене-становање Б.1.2.

Кп.бр. 3663/3 КО Крагујевац 1 представља грађевинску парцелу.

Кп.бр. 3663/3 КО Крагујевац 1 налази се у зони ограничене градње. За изградњу су потребни услови и сагласност Министарства одбране.

Кп.бр. 3663/3 КО Крагујевац 1 налази се у зони ограничења Дата центра, на удаљености од 1600 метара. Забрањена је изградња објеката: аеродрома, фабрике наменске/војне индустрије, фабрике муниције, нуклеарне електране.

За формирану грађевинску парцелу примењују се следећа Правила уређења и грађења из наведеног плана за одговарајућу зону:

ОПШТА ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ПОВРШИНА И ОБЈЕКТА ОСТАЛЕ НАМЕНЕ

Претежна намена

Могуће је грађење објеката и уређење простора према планираној претежној намени земљишта која је дефинисана Графичким прилогом Планирана претежна намена земљишта;

Посебна правила грађења и уређења дефинисана су за сваку осталу намену у делу Посебна правила уређења и грађења за површине и објекте јавне намене.

Компатибилна намена

Могуће је грађење објеката компатибилне намене;

Могуће компатибилне намене су дефинисане за сваку појединачну претежну намену у делу посебна правила уређења и грађења површина и објеката остале намене;

Процентуални однос претежне и компатибилне намене на парцели може бити максимално у односу 50:50; Изузетно могуће је да компатибилна намена буде заступљена са више од 50% површине, уз обавезну израду Урбанистичког пројекта;

Забрањена намена

Забрањено је грађење свих објеката који би својом наменом угрозили животну средину и претежну намену;

Није могуће грађење објеката који у прописаној процедури не обезбеде сагласност на процену утицаја објекта на животну средину према важећој Уредби, а који су наведени у Листи пројеката за које је обавезна процена утицаја или Листи пројеката за које се може захтевати процена утицаја на животну средину.

Типологија објекта

Могуће је грађење објеката према Типологији објеката која је дефинисана положајем објекта према бочним границама грађевинске парцеле:

- **слободностојећи објекти** - објекат не додирује ни једну границу грађевинске парцеле;
- **објекти у прекинутом низу(први или последњи објекат у низу), двојни објекат** – објекат на парцели додирује једну бочну границу грађевинске парцеле;
- **објекти у низу** - објекат на парцели додирује обе бочне границе грађевинске парцеле.

За изградњу стамбених зграда са једном стамбеном јединицом и за парцеле са минималном ширином уличног фронта и могућом блоковском изградњом и формирањем предњег и задњег дворишта, није обавезна изградња пасажа уколико није у супротности са Законом о заштити од пожара

Услови за формирање грађевинске парцеле

Могуће је формирање једне или више грађевинских парцела поступком препарцелације и/или парцелације уз обавезно задовољење свих услова дефинисаних у делу Посебна правила уређења и правила грађења на површинама остале намене;

Свака грађевинска парцела, мора имати приступ јавној саобраћајној површини, непосредно или преко приступног пута минималне ширине 3,5m за једносмерни саобраћај и 5,5 m за двосмерни саобраћај;

Код парцелације којом настају три и више грађевинских парцела по дубини (преко приступног пута) обавезна је израда Урбанистичког пројекта;

Положај објекта (хоризонтална регулација)

Положај објекта на парцели дефинисан је:

- предњом грађевинским линијом у односу на регулациону линију (дефинисана Графичким прилогом План регулације, нивелације и грађевинских линија);
- минималним одстојањем од граница грађевинске парцеле (према посебним правилима);
- у односу на друге објекте на парцели (према посебним правилима).

Графички прилог – План регулације, нивелације, грађевинских линија и границе земљишта јавне намене

За грађевинске парцеле које имају индиректну везу са јавном саобраћајном површином преко приступног пута, грађевинска линија се утврђује кроз Локацијске услове, а према правилима за планирану претежну намену;

Уколико постојећи објекат делом излази испред планом дефинисане грађевинске линије, објекат се може задржати уколико не прелази регулациону линију; Реконструкција, адаптација, санација могућа је у габариту и волумену објекта; Изградња, доградња и надградња могуће је само иза планом дефинисане грађевинске линије;

Подземна грађевинска линија објекта може да одступа од грађевинске линије објекта, под условом да се избором начина и коте фундирања објекта, обезбеде постојећи темељи суседних објеката;

Спратност објекта

Могуће је грађење објеката до максималне дозвољене спратности објекта која је дефинисана за сваку планирану претежну намену земљишта према посебним правилима грађења;

Број спратова објекта, чији су поједини делови различите спратности, исказан је бројем спратова највишег дела објекта;

Број спратова у објекту на нагнутом терену, исказан је према оном делу објекта који има највећи број спратова;

Могућа је изградња поткровља (Пк) са надзитком висине до 1,6 m, са кровним прозорима, излазима на кровну терасу или лођу, и кровним бацама (мах.висина од коте пода Пк до преломне линије баце је 3,0 m);

Мансардни кров не може се градити са препустима на венцима и мора се градити као традиционални мансардни кров (уписан у полукруг);

Могуће је грађење подрумске(По) или сутеренске(Су) етажe уколико не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе и уколико се задовоље сви урбанистички услови овог Плана;

Индекс заузетости парцеле

Максимални дозвољени индекс заузетости дефинисан је за сваку планирану претежну намену земљишта у делу Посебна правила грађења;

Површина подземне етажe објекта не може заузимати више од 80% површине парцеле;

У обрачун индекса заузетости или изграђености улазе сви објекти на грађевинској парцели;

Индекс изграђености грађевинске парцеле

Могуће је грађење објекта до максималног индекса изграђености грађевинске парцеле; Максимални дозвољени индекс изграђености дефинисан је за сваку планирану претежну намену земљишта у делу Посебна правила грађења;

У обрачун индекса изграђености улазе сви објекти на грађевинској парцели.

Други објекти на грађ. парцели

Могућност изградње више објеката на истој грађевинској парцели дефинисана је за сваку планирану претежну намену земљишта у делу Посебних правила грађења;

Уколико је дефинисана ова могућност, други објекти на истој грађевинској парцели се граде у оквиру претежне и компатибилних намена;

Помоћни објекти

На истој грађевинској парцели могу се градити помоћни објекти који су у функцији главног објекта (гараже породичних стамбених објеката, оставе, стазе, септичке јаме, бунари, цистерне за воду, платои, дечја игралишта, и други слични објекти);

Помоћни објекат градити иза основног објекта на парцели;

Правила за изградњу помоћног објекта (гараже) у оквиру сваке намене додатно су дефинисана за сваку намену у делу Посебна правила грађења;

Кота приземља објекта

Кота приземља објеката на равном терену не може да буде нижа од коте приступне саобраћајне површине;

Кота приземља објеката може да буде максимум 1,2m, а минимум 0,3m виша од нулте коте (тачка пресека линије терена и вертикалне фасадне равни објекта);

Кота приземља објекта на стрмом терену са нагибом од улице, када је нулта кота нижа од нивелете јавног пута, може да буде максимум 1,2m нижа од коте приступне саобраћајне површине;

Минимални степен комуналне опремљености

Обавезан је минимални степен комуналне опремљености парцеле, у складу са посебним правилима уређења и правилима грађења;

Минимални степен комуналне опремљености за изградњу објеката остале намене, додатно је дефинисан за сваку планирану претежну намену према посебним правилима грађења

Прикључење објеката на инфраструктуру

Прикључење објеката на саобраћајну и другу комуналну инфраструктуру врши се на основу правила овог плана и услова влашћених комуналних предузећа и организација;

Зелене површине у оквиру парцеле

Обавезано је обезбеђивање минималне уређене површине под зеленилом у оквиру парцеле;

Зелене површине су они простори у оквиру грађевинске парцеле који се обавезно уређују вегетацијом у директном контакту са тлом, (минимални слој земље за раст и развој биљака дебљине 0,8 m);

У зелене површине не рачунају се асфалтиране, бетониране и поплочане површине, бехатон и бетонске растер подлоге, засрте површине песком, шљунком, туцаником, дробљени камен и други тампони, гумене и друге подлоге на којима није могућ раст и развој биљака;

Минимални обавезан проценат површина под зеленилом дефинисан је за сваку претежну намену земљишта у делу Посебна правила грађења;

Одводњавање површинских вода

Обавезно је одводњавање атмосферских вода са парцеле;

Атмосферске воде са једне грађевинске парцеле је забрањено усмеравати према парцели суседа.

Атмосферске воде се одводе са парцеле слободним падом, риголама и каналима за прикупљање воде према сабирном окну атмосферске канализације, најмањим падом од 1,5%;

Уколико постоје услови за прикључење на систем комуналне инфраструктуре кишне канализације обавезно је поштовање услова прикључења према условима овлашћених комуналних предузећа и организација;

Ограђивање

Могуће је ограђивање грађевинске парцеле тако да елементи оgrade (стубови, жица, панели, зеленило, темељни зид оgrade, парапет и капије) буду у оквиру грађевинске парцеле која се ограђује и да се врата и капије на уличној огради не могу отворати ван регулационе линије;

Могућа врста и висина оgrade дефинисна је за сваку претежну намену земљишта посебно; Приликом ограђивања, врата и капије на уличној огради не могу се отворати ван регулационе линије;

Паркирање

Обавезно је обезбеђивање довољног паркинг простора у оквиру парцеле објекта или у оквиру јавног паркинга ван површине јавне саобраћајнице.

Обавезан минимални број паркинг места је за:

- | | |
|---|--------------------------------------|
| - стамбни објекти: | 1 ПМ за сваки стан; |
| - угоститељске објекте за смештај: | 1 ПМ за сваких 10 кревета; |
| - угоститељске објекте за исхрану и пиће: | 1 ПМ за сваких 8 столица; |
| - објекти трговине: | 1 ПМ за сваких 100,0m ² ; |
| - пословне и административне објекте: | 1 ПМ за сваких 70,0m ² ; |
| - складишта: | 1 ПМ за сваких 200,0m ² ; |
| - индустријски објекти: | 1 ПМ за сваких 200,0m ² ; |
| - верски објекти: | 1 ПМ за сваких 70,0m ² . |

За објекте осталих намена обавезна је примена важећих правилника

Заштита животне средине, непокретног културног добра, технички, санитарни и безбедоносни услови

Приликом пројектовања и изградње у зависности од врсте објекта обавезна је примена услова и мера из поглавља:

- 3.1. Мере заштите животне средине (заштита ваздуха, заштита вода, заштита земљишта, заштита од буке и вибрација, заштита од јонизујућег и нејонизујућег зрачења, заштита од удеса);
- 3.2. Мере заштите природних добара;
- 3.3. Мере заштите непокретних културних добара;
- 3.4. Мере заштите од елементарних непогода и других несрећа (заштита од елементарних непогода, заштита од поплава и ерозија, заштита од клизања тла, заштита од земљотреса, заштита од пожара заштита од временских непогода, заштита од техничко-технолошких несрећа (удеса);

- 3.5 Мере енергетске ефикасности;
- 3.6 Мере приступачности особама са инвалидитетом, деци и старим особама.

Услови грађења у зони заштитног појаса инфраструктурних коридора

Забрањена је изградња објеката у зони инфраструктурних коридора електроенергетске, водопривредне, гасоводне и друге инфраструктуре.

Изузетно уколико се грађевинска парцела налази у зони заштитног појаса инфраструктурног коридора електроенергетске, гасоводне, водопривредне и друге комуналне инфраструктуре грађење је могуће према техничким условима и уз сагласност надлежног управљача објекта инфраструктуре на основу које се дефинише и зона изградње.

Услови грађења у зони заштитићеног непокретног културног добра

У случају да се грађевинска парцела налази у зони заштићеног непокретног културног добра грађење је могуће према техничким условима и уз сагласност надлежног Завода за заштиту споменика културе;

Услови за грађење стамбених зграда и станова

Приликом грађења стамбених зграда и станова обавезно је поштовање правила из важећег Правилника о условима и нормативима за пројектовање стамбених зграда и станова;

Услови за објеката за обављање одређене делатности

Приликом грађења објеката за обављање одређене делатности обавезно је поштовање важећих правилника о минималним техничким условима за обављање одређене врсте делатности која ће се обављати у објектима;

Архитектонско обликовање, материјализација, завршна обрада и колорит

Фасада објекта (грађевинска обрада и елементи) треба да испуњава услов поштовања контекста природног амбијента и претежног архитектонског стила;

Препорука је да се приликом пројектовања избегава примена архитектуре "радикалног еkleктицизма", "псеудо-постмодернизма" и "нападног фолклоризма" и сл.

Обрада објеката треба да буде високог квалитета, савременим материјалима у складу са начелима унапређења енергетске ефикасности која се односе на смањење потрошње свих врста енергије, уштеду енергије и обезбеђење одрживе градње применом техничких мера и стандарда;

Могуће је грађење еркера, надстрешница без стубова, балкона, лођа, максимално 1,2 m испред грађевинске линије објекта под условом да не заузима више од 50% површине фасадног платна објекта и налази се на делу објекта вишем од 4,0 m;

За задњу и бочне фасаде објекта обавезно је задовољење правила минималне удаљености свих грађевинских елемената објекта од границе суседне парцеле;

Уколико је грађевинска линија повучена од регулационе линије мин 3,0m, могуће је грађење надстрешница и кровних равни без стубова, максимално 1,2m испред грађевинске линије објекта;

Кровне равни и венац крова

Могуће је формирање равних кровова, двоводних и вишеводних класичних косих кровова, мансардних кровова уз поштовање одговарајућих правилника и стандарда;

Могуће је формирање венца крова (препуста крова, стрехе) у ширини до 1,0m;

Венац крова (препуст крова, стреха) не сме прелазити границу суседне парцеле;

Санитарни услови

Обавезно је прибављање санитарних услова и примена прописаних мера које морају да испуне објекти, просторије, постројења, уређаји и опрема која подлежу санитарном надзору, са циљем заштите здравља становништва према Закону о санитарном надзору („Сл. гласник РС“, бр. 125/2004).

Услови грађења у зони МО

У случају да се грађевинска парцела налази у зони заштитног појаса обавезно је прибављање и примена услова и правила према условима Министарства одбране (у Анексу плана);

Правила уређења и грађења

Око војног комплекса "Илине воде" дефинисана је зона ограничене изградње у појасу од 200 m. Забрањена је изградња објеката високоградње.

За изградњу осталих објеката потребна је сагласност Министарства одбране.

У случају да се грађевинска парцела налази у зони заштитног појаса обавезно је прибављање и примена услова и правила према условима Министарства одбране.

ПОСЕБНА ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ПОВРШИНА ОСТАЛЕ НАМЕНЕ

Становање - Б.1.2. Породично становање у зонама средњих густина (зоне највећих индивидуалних насеља и потеза

Претежна намена

У оквиру планиране претежне намене земљишта могуће је грађење објеката следеће намене:

породични стамбени објекти;

Пратећа (компатибилна) намена објеката

На парцелама већим од 500,0 m² могуће је грађење објеката или дела објекта пратеће намене уз услов обавезне израде урбанистичког пројекта уколико је пратећа намена заступљена са више од 50% површине од објекта основне намене:

- угоститељски објекти;
- објекти трговине;
- пословни и административни објекти;
- мањи производни објекти и радионице;
- објекти саобраћајне и комуналне инфраструктуре;
- објекти јавних намена;
- објекти социјалног становања

Објекти компатибилне намене граде се према осталим параметрима за изградњу породичних стамбених објеката као и правилима, нормативима и стандардима за сваку намену посебно

Типологија објеката

Могуће је грађење објеката следећег положаја на парцели:

- породични стамбени објекти :
слободностојећи објекти, објекти у прекинутом низу и објекти у низу.

Услови за парцелацију, препарцелацију и формирање грађевинске парцеле

Минимална површина за формирање грађевинске парцеле за грађење објеката основне намене је:

- породични стамбени објекти 200,0 m²

Минимална површина за формирање грађевинске парцеле за грађење објеката пратеће намене је 400,0 m²;

Минимална ширина уличног фронта грађевинске парцеле је

- породични стамбени објекти 12,0m

Изузетно могуће је формирање грађевинске парцеле мање ширине уличног фронта од 12,0 m за грађење стамбених породичних објеката:

- у прекинутом низу (двојни) 6,0 m;
- у низу: 6,0 m;

Положај објекта у односу на границу суседне парцеле

Минимално одстојање слободностојећих објеката од границе суседне парцеле:

- са прозорским парапетом нижим од 1,6 m 2,5 m;
- са прозорским парапетом вишим од 1,6 m 1,0 m;

Спратност објекта

Максимална дозвољена спратност објеката:

- тах спратност: П+2 (три надземне етажe);

Индекс заузетости грађевинске парцеле

Максимални дозвољени индекс заузетости грађевинске парцеле:

- породични стамбени објекти тах 60 %;

Индекс изграђености грађевинске парцеле

Максимални дозвољени индекс изграђености грађевинске парцеле:

- породични стамбени објекти - тах 1,4;

Могуће је за основну намену користити простор под косим кровом нормалног нагиба, без надзиђивања ободних зидова, с тим да искоришћени простор уђе у обрачун бруто развијене грађевинске површине.

Могућност грађења других објеката на истој грађевинској парцели:

Могућа је изградња више објеката на парцели под условом да се задовоље сви прописани параметри;

За објекте у дубини парцеле обавезно је обезбедити пролаз до јавне саобраћне површине минималне ширине 2,5 m;

Минимално одстојање објеката на истој грађевинској парцели је 1/2 висине вишег објекта али не може бити мање од 4,0 m;

Помоћни објекти

Помоћни објекат може се градити као посебан или као саставни део главног објекта;

Изузетно, код изградње породичних објеката, када је природни терен од регулационе до грађевинске линије у нагибу већем од 12%, помоћни објекат може се градити између регулационе и грађевинске линије;

Минимални степен комуналне опремљености

Минимални степен комуналне опремљености подразумева:

обавезно: приступ јавној саобраћајној површини, водоводни прикључак, прикључак на фекалну канализацију (или септичку јаму), електроенергетски прикључак, решено одлагање комуналног отпада;

препорука: прикључак на кишну канализацију, прикључак на гасовод, телефонски прикључак;

Ограђивање

Могуће је ограђивање парцеле нетранспарентном оградом до висине 1,0 m и/или транспарентном оградом до висине од 1,4 m рачунајући од коте терена;

Предметна парцела под редним бројем 6., и то: кп.бр. 3172/4 КО Страгари налази се у обухвату ПГР-а „НАСЕЉА СТРАГАРИ“ (Сл. лист града Крагујевца бр. 12/19 представља грађевинску површину, односно површину остале намене (Ц - ниске густине становања). Предметна парцела 172/4 КО Страгари НЕ представља грађевинску парцелу. Потребно је поднети захтев за информацију о локацији за давање података за израду пројекта парцелације/ препарцелације чл. 65 Закона о планирању и изградњи (Службени гласник РС бр. 72/09, 81/09 – исправка, 64/2010 - одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13 - Одлука УС, 50/13 – Одлука УС, 98/13 - Одлука УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19, 9/20, 52/21, 62/23).

Према карти инфраструктуре на делу кп.бр.3172/4 КО Страгари налази се постојећи телекомуникациони кабл.

За формирању грађевинску парцелу примењују се општа правила уређења и грађења површина и објеката:

За грађевинску парцелу примењују се следећа Правила уређења и грађења из наведеног ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ НАСЕЉА СТРАГАРИ („Сл. лист града Крагујевца“, бр.12/19)

ОПШТА ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА, НА ПОВРШИНАМА ОСТАЛИХ НАМЕНА

Намена објеката и простора

Намена објеката и простора

- основна намена - према карти намена површина.
- ПРАТЕЋЕ компатибилне намене, могу се градити под условом да не угрожавају основну намену, јавне површине и животну средину. Компатибилне намене могу се градити само под условом да парцела, својом величином, обликом, конфигурацијом терена и условима за прикључење на саобраћајну и комуналну инфраструктуру, пружа могућност за функционисање свих намена. Компатибилне намене дате су у посебним правилима за сваку намену.
- намена објеката која није дозвољена су све намене које својом функцијом могу да угрозе основну намену са било ког аспекта. Забрањене су све делатности које би угрозиле животну средину буком, вибрацијама, гасовима, мирисима, отпадним водама, и другим штетним дејствима, као и објекти који по архитектонско грађевинском склопу не одговарају карактеру захвата.

Типологија објеката

Грађевинске линије према суседним парцелама дефинишу типологију објеката:

- слободностојећи - објекат не додирује ни једну суседну границу грађевинске парцеле;
- у непрекинутом низу - објекат на парцели додирује обе бочне границе грађевинске парцеле);
- у прекинутом низу (или једнострано узидани) - објекат на парцели додирује једну бочну линију грађевинске парцеле.

Општа правила парцелације

Свака грађевинска парцела мора имати излаз на површину јавне намене односно улицу, непосредно или преко приступног пута, минимална ширина приступног пута је 3.50m.

Код парцелације по дубини минимална ширина парцеле пролаза је 3.50m. Грађевинска парцела (планирана и постојећа) треба да има површину и облик који омогућавају изградњу објекта у складу са правилима о грађењу и техничким прописима.

Код формирања парцеле која се умањује новом, планираном регулацијом, испод површине прописане овим планом као минимална за конкретну намену, не примењује се критеријум минималне површине парцеле, него се изградња врши на преосталом делу уважавајући остала правила грађења за конкретну намену. Уколико је преостали део неуслован за било какву градњу, могуће је ту парцелу припојити јавној површини у целини.

Положај објеката на парцели - хоризонтална регулација

Положај објекта на парцели дефинише се грађевинском линијом у односу на:

- регулацију.
- границу суседне парцеле.
- друге објекте на парцели.

Грађевинска линија је линија до које је дозвољена:

- изградња нових објеката.
- доградња објекта.

Удаљеност грађевинске линије објекта од регулационе линије:

- за објекте који имају индиректну везу са јавним путем преко приватног пролаза, грађевинска линија се утврђује кроз Локацијску дозволу а према критеријуму прописане међусобне удаљености објеката и удаљености објектата од суседних парцела, за предметну зону.

-Уколико постојећи објекат делом излази испред планом дефинисане грађевинске линије задржава се уколико не омета површину јавне намене (регулациону линију), саобраћајну прегледност или суседа на планираној грађевинској линији, уз могућу реконструкцију, адаптацију и санацију, а доградња, изградња и надградња су могуће само иза планом дефинисане грађевинске линије.

Постављање објеката, унутар грађевинске линије, врши се на следеће начине:

- објекат треба да се постави тако да не омета сигурност саобраћајног кретања и прегледност раскрсница, објекте на истој и суседним парцелама.
- објекат се, по правилу, поставља дужом страном паралелно изохипсама,
- објекат треба да буде постављен правилно у односу на терен (без промене морфологије и природних услова тј. уз контролисано усецање и насипање) и правилно према странама света (инсолацији),
- балкони, терасе и отворена степеништа не смеју да прелазе прописану грађевинску линију,
- при рушењу целог објекта или делова објекта и њиховој поновној изградњи обавезно је поштовати планирану грађевинску линију.
- грађевинска линија помоћног објекта се поставља иза грађевинске линије основног објекта на парцели.

Положај објекта у односу на границе суседне парцеле и друге објекте на парцели дефинише се за сваку намену посебно.

Индекси

У Правилима грађења прописан је индекс заузетости који дефинише проценат заузетости парцеле.

Подрумска етажа се не обрачунава у БРГП.

Сутеренска етажа, чисте висине мах 2,40 m, не обрачунава се у БРГП.

Висинска регулација

Висина објекта је растојање од нулте коте објекта (тачка пресека линије терена и вертикалне осе објекта) до коте слемена (за објекте са косим кровом), односно до коте венца (за објекте са равним кровом).

Висина појединих етажа одређује се према намени.

Кота пода приземља је мин 0,20 m од меродавне коте терена (најнижа тачка пресека вертикалне фасадне равни објекта и природног терена пре изградње. Природни терен пре изградње подразумева дозвољену интервенцију на терену (могућност модификације терена у односу на постојећи терен) до мах 0,80m, која се регулише нивелацијом терена. За веће објекте и сложене структуре, меродавна кота се утврђује за сваку дилатацију, а мах 1,20m од највише коте терена (највиша тачка пресека вертикалне фасадне равни објекта и природног терена пре изградње).

Објекти могу имати подрумске или сутеренске просторије (ако не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе) које се користе као помоћни простор, а у случају сутерена породичних стамбених објеката и као стамбени простор, под условом да има довољну висину за ову намену и улаз са нивоа терена.

Правила за постојеће објекте

За изграђене објекте чија су међусобна удаљења и растојања од граница парцеле мања од вредности утврђених овим правилима, у случају реконструкције, на странама ка суседу није дозвољено постављати отворе ниског парапета.

Уколико је постојећи објекат мањи од могућег планираног на основу индекса датих овим Планом, могућа је доградња, односно надградња, уз поштовање следећих услова:

- обезбедити потребан број паркинг места на парцели,
- није дозвољено формирање отвореног степеништа за савладавање спратних висина на фасади објекта већ дограђена степеништа морају бити заштићена од спољних утицаја и саставни део објекта;
- Могућа је реконструкција или усаглашавање постојећих објеката који у мањој мери одступају од планиране или претежне грађевинске линије потеза, уколико нису на регулационој линији и уколико не постоје сметње техничке или функционалне природе (саобраћајна прегледност, угрожавање суседа на основној грађевинској линији и сл.)

Други објекат на грађевинској парцели

На парцели се може лоцирати два или више објеката основне и пратеће намене у оквиру индекса изграђености и искоришћености земљишта, поштујући сва остала правила грађења, уколико правилима за појединачне намене није другачије прописано.

Минимална удаљеност објеката на истој парцели износи најмање 4,00 m.

Помоћни и економски објекти

Помоћни објекти уз стамбени објекат су:

- летња кухиња, млекара, санитарни пропусник, магацин хране за сопствену употребу и др.

Економски објекти су:

- сточне стаје, живинарници, свињци, овчарници, козарници, испусти за стоку, ђубришне јаме-ђубришта, пољски клозети и др.

Помоћни објекти уз економски објекат су:

- пушнице, сушнице, кошеви, амбари, надстрешнице за машине и возила, магацини хране и објекти намењени исхрани стоке и др.

Ови објекти не смеју угрозити квалитет намене на суседним парцелама. На обликовање се примењују исти услови као за основни објекат.

Приступ и смештај возила

Смештај возила за основну и пратећу намену искључиво на парцели.

Архитектонско обликовање објеката

Објекти се раде квалитетно од стандардних материјала и носе обележја своје намене.

Уређење парцеле

Парцела се уређује у свему према намени. Основно уређење обухвата нивелацију, зелене површине, партер и одводњавање. Минимални проценат зелених површина на парцели прописан је у оквиру посебних правила грађења за сваку намену.

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

Правила за ограђивање грађевинске парцеле

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

Ограда грађевинских парцела привредних и комерцијалних објеката (радни и пословни објекти привредно-радних зона, складишта, радионице и сл.) може бити зидана или транспарентна до максималне висине 2,20 m.

Парцеле чија је кота нивелете виша од 0,90m од суседне, могу се ограђивати транспарентном оградом до висине од 1,40 m која се може постављати на подзид чију висину одређује надлежна општинска служба.

Суседне грађевинске парцеле могу се ограђивати "живом" (зеленом) оградом која се сади у осовини границе грађевинске парцеле или транспарентном оградом до висине 1,40m (или евентуално пуном зиданом оградом до висине 1,40m уз сагласност суседа).

Ограђивање грађевинских парцела за намене које се по закону ограђују врши се на начин који је утврђен одређеним правилником.

Заштита животне средине, технички, санитарни и безбедоносни услови

Код увођења програма пословања, обавезно се дефинише карактер програма и мере заштите на локацији, са свим елементима заштите у оквиру објекта, инсталација, опреме, парцеле и захвата. са искључењем из програма реализације свих оних који по условима коришћења и заштите, односно намени, не одговарају карактеру целине, односно према потреби се ради документација са аспекта заштите животне средине.

Основни безбедносни услови везани су за примену сеизмичких прописа, противпожарних прописа, услова из геолошке подлоге и услова заштите од ратних разарања. Код већих радова потребно је извршити испитивања стабилности терена.

Посебни услови

ПОСЕБНЕ НАМЕНЕ

Правила уређења и грађења у заштитним зонама око комплекса посебне намене „Страгари“ дефинисаће се у складу са условима Министарства одбране.

Ц - НИСКЕ ГУСТИНЕ СТАНОВАЊА

Гс= до 10 станова/ ha

Гн= до 30 становника/ ha

Зона руралног становања у Целинама 3, 4 и 5

ОСНОВНА намена:

СТАНОВАЊЕ

- породични стамбени објекти са мах. четири стамбене јединице.
- економски објекти пољопривредних и мешовитих домаћинстава.

ПРАТЕЋЕ НАМЕНЕ могу се градити под условом да су компатибилне основној намени (Табела бр.2.2.), да парцела, својом величином, обликом, конфигурацијом терена и условима за прикључак на саобраћајну и комуналну инфраструктуру, пружа те могућности.

ПОСЛОВАЊЕ И ВЕРСКИ ОБЈЕКТИ

- пословни објекти – услужне и туристичко-угоститељске делатности, мешовито пословање или мали производни погони који су, еколошки и функционално примерени и могући према свим важећим законским прописима који регулишу заштиту животне средине.

ЈАВНЕ НАМЕНЕ

У оквиру осталог грађевинског земљишта, могу се градити и објекти јавне намене: под условом да задовоље све нормативе и критеријуме за одговарајућу делатност и услове непосредног окружења.

Изградња објеката пратеће намене у свему подлеже правилима грађења за основну намену (урбанистички параметри, висина објекта, удаљења од граница парцела, осим уколико правилима није посебно наглашено другачије).

Пратећа намена не сме угрозити основну намену у оквиру које се развија. Пратећа компатибилна намена може да буде и доминантна намена на парцели. Могућа је и пренамена у компатибилну намену уз израду урбанистичког пројекта.

Према условима локације сви објекти могу формирати подрумску и сутеренску етажу искључиво за помоћни или пословни простор.

Није дозвољена намена објеката који могу да угрозе животну средину буком, вибрацијама, гасовима, мирисима, отпадним водама, и другим штетним дејствима, као и објекти који по архитектонско грађевинском склопу не одговарају карактеру захвата.

2/ Величина грађевинске парцеле према типу домаћинства:

- за непољопривредна домаћинства - мин. 400m².
- за мешовита домаћинства - мин. 600 m²
- за пољопривредна домаћинства - мин. 800 m² ,

3/ Ширина фронта грађевинске парцеле -

- за непољопривредна домаћинства - мин. 10,0m.
- за мешовита и пољопривредна домаћинства - мин. 15,0 m
- минимална ширина економског приступног пута на парцели је 3,5m.

- најмања ширина приступног стамбеног пута је 2,5m

Код препарцелације и парцелације по дубини минимална ширина пролаза 2,5 m.

4/ Урбанистички показатељи

- индекс изграђености - мах 0,6.

- индекс искоришћености - мах 30%

- спратност објекта - мах П+1+Пк (П+2). Могућа је и спратност НП+ВП+1+Пк, према условима (нагибу) терена.

5/ ХОРИЗОНТАЛНА РЕГУЛАЦИЈА

- Растојање грађевинске од регулационе линије уз општинске путеве, износи мин 5,00 m.

- Растојање грађевинске од регулационе линије осталих саобраћајница (некатегорисани путеви), износи мин 3,00m, изузев у случајевима када позиција постојећих квалитетних објеката формира претежну грађевинску линију, а не омета саобраћајну прегледност као ни успостављени систем регулације и грађевинских линија у окружењу

- Међусобна удаљеност спратних стамбених објеката је 10,00m, а приземних слободностојећих 6,00m. За стамбене објекте на грађевинским парцелама чија је ширина фронта парцеле већа од 15,00m, међусобна удаљеност је мин.6,0m, а у случају да је мања од 15,00m међусобна удаљеност је мин.5,00m. За изграђене сеоске објекте који су међусобно удаљени мање од 3,00m не могу се на суседним странама предвиђати отвори стамбених просторија.

- Растојање основног габарита (без испада) слободностојећег стамбеног објекта (на делу бочног дворишта северне оријентације) и линије суседне грађевинске парцеле је 2,50m, а двојних и објеката у прекинутом низу 4,00m. За изграђене стамбене објекте чије је растојање до границе грађевинске парцеле мање од ових вредности, не могу се на суседним странама предвиђати отвори стамбених просторија.

- За сеоске објекте који имају индиректну везу са јавним путем, преко приватног пролаза, међусобна удаљеност, растојање од суседне парцеле, као и удаљење грађевинске од регулационе линије, утврђује се Актом о урбанистичким условима, према врсти изградње и применом претходних правила.

- На грађевинској парцели, може се лоцирати и други стамбени објекат (по дубини), као двојни или слободностојећи, у оквиру индекса изграђености и искоришћености парцеле, са укупним максималним капацитетом од четири стамбене јединице на парцели. Други објекат на парцели може бити и типа вила или викендица (једна стамбена јединица, али различит стандард становања). На парцелама са развијеним програмом пословања, може се градити само један породични стамбени објекат.

- На парцели са нагибом терена, приликом нове изградње, стамбено двориште се поставља на највишој коти.

- Смештај возила на парцели, у основном или помоћном објекту, по нормативу 1 паркинг место на 1 стамбену јединицу.

- У циљу промоције развоја руралног туризма, даје се могућност организовања туристичко-смештајних услуга, као пратеће намене становања и то у виду соба за издавање у оквиру основног или посебног објекта на парцели (по нормативу 70m² парцеле/1 лежај, али не више од 15 лежаја), или кућа/станова за одмор. У овом случају помоћни простор се реализује искључиво у оквиру основног објекта становања.

Предметна парцела под редним бројем 7., и то катастарска парцела бр. 1518/50 КО Крагујевац 1, налази се у обухвату Плана генералне регулације „Радна зона Крагујевац и зона пословања“ (Сл. Лист града Крагујевца бр. 27/26) у целини 2 – Пивара - Корман поље.

• Према карти намене површина, предметна КП бр. 1518/50 КО Крагујевац 1 представља површину остале намене (индустријске зоне - постојеће).

• Према карти регулације, 1518/50 КО Крагујевац 1 НЕ представља грађевинску парцелу јер има површину мању од планом предвиђене минималне површине грађевинске

парцеле.

- Кп бр. 1518/50 КО Крагујевац 1 налази се на удаљености од 1600m од локације Дата Центра (граница 3). Локација Дата центра условљава изградњу других објеката у непосредном окружењу. Забрањена изградња објеката на удаљености од 1600m: аеродрома, фабрике наменске/војне индустрије, фабрике муниције, нуклеарне електране.
- КП бр. 1518/50 КО Крагујевац 1 налази се у непосредној близини железничке пруге.

За предметну парцелу примењују се следећа Правила уређења и грађења из наведеног плана за одговарајућу зону:

Претежна намена Могуће је грађење објеката и уређење простора према планираној претежној намени земљишта која је дефинисана Графичким прилогом Планирана претежна намена површина.

Посебни услови уређења и правила грађења дефинисана су за сваку намену у делу Посебни услови уређења и грађења за површине и објекте јавне намене и Посебни услови уређења и грађења за површине и објекте остале намене (у даљем тексту: посебна правила грађења).

Компатибилна намена Могуће је грађење објеката компатибилне намене.

Могуће компатибилне намене и процентуална заступљеност површине компатибилне намене су дефинисани за сваку појединачну претежну намену у делу посебна правила грађења.

За објекте јавне намене могуће је грађење објеката компатибилних намена уз обавезну израду урбанистичког пројекта.

За објекте остале намене уколико је компатибилна намена заступљена са више од 50% површине или у целости од објекта претежне намене обавезна је израда Урбанистичког пројекта. Израда урбанистичког пројекта обавезна је за јавне намене који су компатибилна намена у оквиру претежне остале намене, чак и ако оне нису заступљене више од 50% површине објеката претежне намене.

Компатибилне намене се могу градити под условом да делатност намене не угрожава претежну намену, намену шире зоне, јавни интерес и животну средину и да парцела својом величином, обликом, конфигурацијом терена и условима за прикључак на саобраћајну и комуналну инфраструктуру пружа те могућности, уз услов обезбеђења свих функција објекта у оквиру претежне намене на парцели као и намена у окружењу.

На објекте компатибилне намене примењују се параметри заузетости и спратности као за претежну намену, уколико није дефинисано посебним правилима.

Објекти компатибилних намена мора да задовоље све нормативе и критеријуме за одговарајућу делатност.

Забрањена намена Забрањено је грађење свих објеката који би својом наменом угрозили животну средину и претежну намену.

Типологија објекта Линије изградње према бочним границама грађевинске парцеле дефинишу типологију објеката:

- слободностојећи објекти - објекат не додирује ни једну суседну границу грађевинске парцеле;
- објекти у прекинутом низу (први или последњи објекат у низу), двојни објекат – објекат додирује једну бочну границу грађевинске парцеле;
- објекти у низу - објекат додирује обе бочне границе грађевинске парцеле.

Услови за формирање грађевинске парцеле Грађевинска парцела треба да има површину и облик који омогућавају изградњу објекта у складу са правилима грађења и техничким прописима.

Свака грађевинска парцела мора имати приступ јавној саобраћајној површини, која је

изграђена или планом предвиђена за изградњу, непосредно, а уколико парцела нема директан приступ на јавну саобраћајну површину приступ се може дефинисати:

- израдом плана детаљне регулације или урбанистичког пројекта када се парцела за приступ формира као површина јавне намене;
- израдом урбанистичког пројекта или пројекта парцелације и препарцелације кад настају три и више грађевинских парцела по дубини и када се парцела за приступ формира као површина остале намене;
- пројектом парцелације и препарцелације, када се приступ формира преко друге парцеле као део парцеле у дубини; ако је намена новоформиране парцеле у дубини минимална ширина приступа је 3,5 m;
- успостављањем службености пролаза.

Минимална ширина парцеле за приступ је: 3,5 m за једносмеран саобраћај и 6,0 m за двосмеран саобраћај.

Јавне намене

Минимална површина за формирање грађевинске парцеле објекта јавне намене одређује се према стандардима, нормативима и правилницима за сваку јавну намену, као и према конкретним условима локације.

Остале намене

Минимална површина за формирање грађевинске парцеле објекта остале намене прописана је за сваку претежну намену у оквиру поглавља Посебна правила грађења.

Могуће је формирање једне или више грађевинских парцела поступком препарцелације и/или парцелације, уз обавезно задовољење свих услова и правила овог плана.

Земљиште за редовну употребу објекта јесте земљиште испод и око објекта које испуњава услове за грађевинску парцелу у складу са Законом

Парцеле објекта изграђених у отвореном блоку или комплексу могу да се формирају на земљишту испод објекта као земљишту за редовну употребу објекта. Величина те парцеле може да буде и испод прописане минималне површине под условом да постоји приступ (јавни или приватни) јавној саобраћајној површини (изграђеној или планом предвиђеној за изградњу) који омогућава функционисање објекта. Парцеле могу да се формирају и на нивоу блока или дела блока односно комплекса или дела комплекса.

У оба случаја величина парцела одређују се кроз анализу у оквиру Плана детаљне регулације или одговарајућег урбанистичко-техничког документа.

Положај објекта (хоризонтална регулација) Положај објекта на парцели дефинисан је:

- грађевинским линијом у односу на регулациону линију
- минималним одстојањем од граница грађевинске парцеле (према посебним правилима);
- минималним одстојањем од других објекта на истој и/или суседним парцелама (према посебним правилима).

Грађевинска линија је линија до које је дозвољена:

- изградња нових објекта;
- доградња објекта.

За грађевинске парцеле које имају индиректну везу са јавном саобраћајном површином грађевинска линија се утврђује кроз Локацијске услове, а према правилима за планирану претежну намену, односно прописаним удаљењима од границе суседне парцеле и објекта.

Уколико постојећи објекат делом излази испред планом дефинисане грађевинске линије, објекат се може задржати уколико не прелази регулациону линију; Реконструкција, адаптација, санација могућа је у габариту и волумену објекта; Изградња, доградња и надградња могуће је само иза планом дефинисане грађевинске линије.

Линија изградње подрумске етаже може да одступа од грађевинске линије у оквиру парцеле, под условом да се избором начина и коте фундирања објекта, на угрозе постојећи

темељи суседних објеката, суседне јавне површине (улице...) и да се не ремети нивелација парцеле. Минимална удаљеност линије изградње подрумске етаже од границе парцеле за слободностојеће објекте и објекте у прекинутом низу је 1,0 m. Линија изградње подрумске етаже се поклапа са грађевинском линијом ка регулацији (улици).

Висина објеката

(висинска регулација)

Максимална висина објеката дефинисана је бројем надземних етажа (спратност објеката) и односом висине објекта и растојања наспрамних грађевинских линија у предметној улици (дефинисано посебним правилима грађења).

Надземне етаже су: приземље, високо приземље, етаже спратова, поткровље и повучен спрат.

Надземном етажом се не сматрају следећи грађевински делови изнад равног крова зграде: затворени делови конструкције степеништа, кућица за лифт, елементи климатизације, вентилације и сл., чији габарити нису већи од технолошких потреба и који се не могу користити за основну или компатибилну намену објекта.

Подрум (По) је етажа испод пода приземља или сутерена укопана више од 50% свог волумена. Максимална висина надземног дела подрума (до коте пода приземља) мерена у односу на најнижу коту коначно уређеног терена уз објекат је 1,2 m.

Индекс заузетости подрумске етаже прописан је посебним правилима.

Кровна површина потпуно укопаног подрума габарита ширег од габарита основног објекта мора бити уклопљена у нивелету уређеног терена.

Површина подрума габарита ширег од габарита основног објекта и чија је кота кровне површине виша од 0,90 m у односу на најнижу коту нивелете уређеног терена уз објекат улази у степен заузетости парцеле.

Објекат може имати више подрумских етажа.

Подрум не може имати намену становање.

Сутерен (Су) је етажа испод пода приземља, укопана до 50% свог волумена у коначно уређен терен уз објекат тако да је висина надземног дела (до коте пода приземља) у односу на најнижу коту коначно уређеног терена уз објекат већа од 1,2 m.

Сутерен може имати намену осталих етажа ако једном својом фасадом излази на терен и кота пода је максимално 0,5 m нижа у односу на најнижу коту коначно уређеног терена уз објекат.

Поткровље (Пк) је етажа под кровном косином са кровним прозорима, излазима на кровну терасу или лођу и кровним бацама. Поткровље се ради без препуста у односу на габарит претходне етаже, са или без надзетка. Максимална висина надзетка је 1,6 m рачунајући од коте пода до тачке прелома вертикалне фасадне равни и косине крова. Сервисни простори (затворени делови конструкције степеништа, кућица за лифт, елементи климатизације, вентилације...) су унутар овако формиране етаже без могућности формирања додатних етажа.

Објекат може имати једну поткровну етажу.

Повучен спрат је етажа изнад задњег спрата. Повучен спрат ради са равним кровом или кровом минималног нагиба (без надзетка, скривен атиком и без могућности коришћења простора под њим).

Повлачење етаже је мин 4,0 m у односу основни габарит објекта, уз примену општих урбанистичких норматива везаних за инсолацију (тако да се осигура довољна осунчаност околних објеката преко целе године) и уз примену следећих правила:

- за објекте у низу повлачење се односи и на уличну и на дворишну фасаду;
- код последњег објекта у прекинутом низу повлачење етажа је са три стране;
- код слободностојећих објеката последња повучена етажа се формира повлачењем са свих страна у односу на основни габарит објекта.

Објекат може имати један повучен спрат.

Над повученим спратом се не може формирати поткровље.

Сервисни простори (затворени делови конструкције степеништа, кућица за лифт, елементи климатизације, вентилације...) су унутар овако формиране етаже без могућности формирања додатних сервисних простора на равном крову ове етаже.

Број надземних етажа/спратова објекта, чији су поједини делови различите спратности, исказан је бројем етажа/спратова највишег дела објекта.

Број надземних етажа/спратова објекта на нагнутом терену, исказан је према оном делу објекта који има највећи број етажа/спратова.

На сучељавању две висинске регулације (улице са дефинисаном различитом спратношћу), на угаоним парцелама се примењује виша спратност. На месту сучељавања две висинске регулације на објекат више спратности примењују се правила за повучен спрат.

Висина појединих етажа одређује се према намени.

Приземље спратне висине до 5,6 m је могуће градити у свим објектима

Објекти могу имати подрумске или сутеренске етаже ако не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе.

Максимална висина објеката јавне намене утврђује се изградом Урбанистичког пројекта.

Максимална висина (број надземних етажа) објеката остале намене дефинисана је за сваку планирану претежну намену земљишта посебним правилима грађења.

Индекс заузетости Индекс заузетости парцеле објеката јавне намене произилази из прописаних норматива за површине објеката и простора јавних намена (садржано у Посебним правилима грађења).

Максимални дозвољени индекс заузетости парцеле објеката остале намене дефинисан је за сваку планирану претежну намену земљишта у делу Посебна правила грађења.

У обрачун индекса заузетости улазе сви објекти на грађевинској парцели.

Правила за постојеће објекте За изграђене објекте чија су међусобна удаљења и растојања од граница парцеле мања од вредности утврђених правилима, у случају реконструкције, на странама ка суседу није дозвољено постављати отворе ниског парапета.

У случају када је постојећи индекс заузетости на парцели већи од правилима прописаних максималних вредности, задржава се постојећа изграђеност без могућности увећања. Изузетно, у циљу побољшања услова функционисања објекта могућа је доградња до максимум 10% површине парцеле и надградња једне етаже уколико је постојећа спратност мања од планом прописане.

Изграђени објекти чија спратност је већа од максималне прописане правилима плана, не могу се надграђивати. Дозвољена је реконструкција објекта.

Ако се такви објекти уклањају и замењују другим, за њих важе правила за нову изградњу. Сви објекти на парцели улазе у обрачун параметара.

Уколико је постојећи објекат мањи од могућег планираног на основу индекса заузетости и спратности датих Планом, могућа је доградња/надградња/изградња, уз поштовање следећих услова:

- обезбедити потребан број паркинг места на парцели;
- није дозвољено формирање отвореног степеништа за савладавање спратних висина;
- дограђена степеништа морају бити заштићена од спољних утицаја.

Могућа је промена унутрашње структуре (нпр. уситњавање стамбених јединица и пословног простора) као и намене у оквиру постојећег волумена под условом обезбеђења потребног броја паркинг места на парцели и осталих услова и параметара.

Могућа је реконструкција, адаптација и санација постојећих објеката који излазе испред планом дефинисане грађевинске линије уколико не омета површину јавне намене, саобраћајну прегледност или суседа на планираној грађевинској линији, а доградња/надградња и изградња су могући само иза планом дефинисане грађевинске

линије.

Други објекти на грађевинској парцели Може се градити два или више објеката на парцели. Минимална међусобна удаљеност објеката на истој парцели намене је 1/2 висине вишег објекта уз обавезно поштовање прописа из области противпожарне заштите.

Код вишепородичних објеката на парцели се гради јединствена грађевинска структура и није дозвољена изградња више објеката. Изузетно је могућа изградња другог објекта када грађевинска парцела са две стране прописаном минималном ширином фронта излази на јавне саобраћајнице.

Други објекти на истој грађевинској парцели се граде у оквиру претежне или компатибилне намене и у оквиру индекса заузетости, поштујући сва остала правила грађења.

На истој парцели могу се градити објекти основне и компатибилне намене.

Помоћни објекти На парцелама јавне намене могуће је поставити објекте техничке инфраструктуре (трафостанице, окна за пумпе, соларни панели на тлу, МРС и сл,...) у зони између регулационе и грађевинске линије.

Овај објекат не сме угрозити квалитет намене на суседним парцелама.

Грађевинска линија другог објекта се поставља иза грађевинске линије дефинисане планом.

Објекти инфраструктуре као што су МРС TS и сл. могу се градити испред планиране грађевинске линије у зони Дата центра уз услов да не прелазе регулациону линију и не ометају прегледност.

Приступ и смештај возила За прилаз на парцелу, код пуне блоковске градње, формирају се пролази кроз објекат у нивоу улице и приземља, чија ширина мора да буде у складу са противпожарним прописима. За изградњу стамбених објеката са једном стамбеном јединицом и за парцеле са минималном ширином уличног фронта и могућом блоковском изградњом и формирањем предњег и задњег дворишта, није обавезна изградња пасажа уколико није у супротности са Законом о заштити од пожара („Службени гласник Републике Србије“, број 111/09, 20/15, 87/18 и 87/18 др.закон).

Минимална ширина коловоза за приступ парцели је 3,5 m за једносмеран и 5,0 m (2,5m – до 5 паркинг места на парцели) за двосмеран саобраћај, а у зависности од капацитета локације (броја паркинг места). Уколико парцела нема директан приступ на јавну саобраћајну површину приступ се обезбеђује индиректно према Закону о планирању и изградњи (службеност пролаза).

За паркирање возила за претежну и компатибилну намену обезбеђује се простор на грађевинској парцели и у оквиру објекта према прописаним нормативима.

Паркирање за објекте јавне намене може бити планирано ван грађевинске парцеле јавне намене, на јавном паркингу ван површине коловоза.

Паркирање у оквиру центара може бити планирано на заједничком или јавном паркингу/гаражи с тим да се овај објекат паркирања, одређеног капацитета, ставља у употребу истовремено са одговарајућим објектом.

Све отворене паркинг површине у партеру обавезно је озеленити високим лишћарима (на два паркинг места по једно стабло).

Уколико је грађевинска линија подземене гараже изван габарита објекта, горња кота плоче гараже на равном терену мора бити усклађена са тереном, насута земљом и партерно уређена без значајне измене постојеће нивелете терена

Обавезан минимални број паркинг места је за:

- | | |
|---|---------------------------------------|
| - стамбени објекти: | 1 ПМ за сваки стан; |
| - угоститељске објекте за смештај: | 1 ПМ за сваких 10 кревета; |
| - угоститељске објекте за исхрану и пиће: | 1 ПМ за сваких 8 столица; |
| - објекти трговине: | 1 ПМ за сваких 100,0 m ² ; |
| - пословне и административне објекте: | 1 ПМ за сваких 70,0 m ² ; |

- складишта: 1 ПМ за сваких 200,0 m²;
- индустријски објекти: 1 ПМ за сваких 200,0 m²;
- верски објекти: 1 ПМ за сваких 70,0 m²;
- за објекте образовања и васпитања, здравства, управе и администрације 1ПМ на 70,0m² корисног простора;
- за објекте спорта 1ПМ на користан простор за 40 гледалаца;
- за комуналне објекте (пијаце, тржнице) 1ПМ на 100,0m² корисног простора.

За објекте других намена обавезна је примена важећих правилника.

Обавезан број паркинг или гаражних места опремљених за пуњење електричних возила минималне снаге 22 kW: 1 ПМ на сваких 20 станова или 2000 m² нето изграђене стамбене или пословне површине.

Кота приземља објекта Кота приземља објекта 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 објеката 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.

Минимални

степен

комуналне

опремљености

Обавезан минимални степен комуналне опремљености парцеле подразумева:

- приступ јавној саобраћајној површини, водоводни прикључак, прикључак на канализацију, електроенергетски прикључак, решено одлагање комуналног отпада.

Прикључење објеката на инфраструктуру Прикључење објеката на саобраћајну и комуналну инфраструктуру врши се на основу услова овог Плана, свих Сепарата у примени и услова имаоца јавних овлашћења

Уређење парцеле

Изградња објеката подразумева уређење парцеле према њеној намени. Основно уређење обухвата нивелацију, партерно уређење, зелену површину парцеле и одводњавање ван простора суседа. Нивелационо решење парцеле мора бити усклађено са нивелацијом контактне јавне површине и окружења (суседних парцела).

Планиране интервенције не би смеле да доведу до значајних измена постојеће нивеле тетерена. Максимално одступање коте терена предметне парцеле од постојеће коте суседних парцела на граници парцеле током планираних интервенција не би смеле да доведу до значајних измена постојеће нивеле терена.

Уређење јавних простора (зелених површина, простора за одмор, игру и рекреацију у стамбеним блоковима) и партера других јавних простора и пешачких комуникација мора да омогући слободно, безбедно и што директније кретање пешака, заустављање и предах (уклањање и ублажавање препрека на пешачким токовима, формирање и уређивање очекиваних путања, уређивање ниша за одмор). При уређивању јавних простора треба водити рачуна о потребама и интересима различитих група корисника различитог пола, узраста и порекла, у циљу формирања инклузивне урбане средине у којој сви различити

корисници, са својим различитим потребама, могу остварити једнак квалитет живота.

Зелене површине у оквиру парцеле

Минимални обавезан проценат површина под зеленилом у оквиру парцеле дефинисан је за сваку претежну намену земљишта у делу Посебна правила грађења.

Минимални проценат зеленила на парцели дат је као минимални проценат површина под зеленилом у директном контакту са тлом и проценат који се може обезбедити применом еколошког индекса.

Зелене површине у директном контакту са тлом су они простори у оквиру грађевинске парцеле који се обавезно уређују вегетацијом на порозном тлу (минимални слој земље за раст и развој биљака дебљине 0,8 m).

У зелене површине у директном контакту са тлом не рачунају се асфалтиране, бетониране и поплочане површине, бехатон и бетонске растер подлоге, површине застрте песком, шљунком, туцаником, дробљени камен и други тампони, гумене и друге подлоге на којима није могућ раст и развој биљака.

Услови за уређење зелених површина и примена еколошког индекса дати су у поглављу Зеленило.

Максимално сачувати постојећи зелени фонд на локацији.

Одводњавање површинских вода Обавезно је одводњавање атмосферских вода са парцеле.

Све атмосфералије са кровова (условно чисте) усмерити на упојне површине на парцели (трава, шљунак, травната решетка...).

Могуће је сакупљање кишнице на парцели (ретензије, депресије и сл.) у циљу смањења притиска на канализациону мрежу уз могућност коришћење прикупљене воде (као техничке воде).

Атмосферске воде са једне грађевинске парцеле је забрањено усмеравати према парцели суседа.

Атмосферске воде се одводе са парцеле слободним падом, риголама и каналима за прикупљање воде према сабирном окну атмосферске канализације, најмањим падом од 1,5 %.

Обезбедити услове за прикључење на систем комуналне инфраструктуре кишне канализације.

Ограђивање Ограђивање грађевинске парцеле ради се тако да елементи оgrade (стубови, жица, панели, зеленило, темељни зид оgrade, парапет и капије) буду у оквиру грађевинске парцеле која се ограђује и да се врата и капије на уличној огради не могу отворити ван регулационе линије.

Према јавној саобраћајној површини и суседу ограда може бити зидана висине 0,9 m, жива зелена или транспарентна висине до 1,4 m или комбинована (зидана до 0,9 m транспарентна до укупне висине 1,4 m) постављена тако да се обезбеди адекватно и издвојено коришћење како пословног тако и стамбеног дела објекта.

Вишепородични објекти густина А 1. се не ограђују.

Ограђивање грађевинских парцела за намене које се по закону ограђују врши се на начин који је утврђен одређеним правилником.

Архитектонско обликовање објеката и материјализација Објекти се обликују тако да носе обележја своје намене.

Обрада објекта треба да буде високог квалитета у складу са начелима унапређења енергетске ефикасности која се односе на смањење потрошње свих врста енергије, уштеду енергије и обезбеђење одрживе градње применом техничких мера, стандарда и услова планирања, пројектовања, изградње и употребе објекта, у складу са наменом објекта и карактером локације.

Нову изградњу ускладити са карактером амбијента и вредностима урбаног и архитектонског ткива у погледу димензија, диспозиције, пропорција, типа градње и

обликовања; Избегавати примену архитектуре „радикалног еклектицизма“, „псеудо-постмодернизма“ и „нападног фолклоризма“.

Могуће је формирање равних (класичних и зелених) кровова, двоводних и вишеводних класичних косих кровова. Тежити зеленим крововима, односно равним крововима насутим одговарајућим слојевима са озелењавањем и зеленим фасадама.

Могуће је формирање венца крова (препуста крова, стрехе) у ширини до 1,0 m који не сме прелазити границу суседне парцеле.

Висинске регулације се морају усклађивати према силуети и ритму улице, уз тежњу уклапања венаца;

Јавни објекти својом архитектуром и обликовањем треба да представљају репере у простору и да дају препознатљив изглед насељу.

Заштита суседних објеката

При пројектовању, извођењу и коришћењу објеката обавезна је заштита суседних објеката. Водити рачуна о техничким и еколошким условима на суседним парцелама као и о безбедности објеката изграђених на њима (при ископу темеља, одводњавању површинске воде, гаражирању возила, изношењу шута, смећа и др.), применом свих адекватних, савремених начина градње, нарочито при изградњи делова блока уз постојеће објекте.

Услови и мере заштите

Приликом пројектовања и изградње у зависности од врсте објекта обавезна је примена услова и мера из поглавља:

- мере заштите животне средине;
- мере заштита природних добара;
- мере заштите непокретних културних добара;
- мере заштите од елементарних непогода и других несрећа
- мере заштите за потребе одбране земље;
- мере енергетске ефикасности;
- мере приступачности особама са инвалидитетом, деци и старим особама.

Услови грађења у зони заштитног појаса инфраструктурних коридора **Забрањена је изградња објеката у зони инфраструктурних коридора електроенергетске, водопривредне, гасоводне и друге инфраструктуре.**

Изузетно уколико се грађевинска парцела налази у зони заштитног појаса инфраструктурног коридора електроенергетске, гасоводне, водопривредне и друге инфраструктуре грађење је могуће према техничким условима и уз сагласност надлежног управљача објекта инфраструктуре.

Услови грађења у зони заштићеног непокретног културног добра У случају да се грађевинска парцела налази у зони заштићеног непокретног културног добра грађење је могуће према техничким условима и уз сагласност надлежног Завода за заштиту споменика културе. За радове на културном добру и заштићеној околини ради се Урбанистички пројекат, сем за интервенције које обухватају реконструкцију, санацију, адаптацију и све интервенције у складу са чланом 145. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник Републике Србије“, 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), односно грађевинске интервенције на техничко-технолошком унапређењу објеката без повећања волумена објекта и промене архитектонског стилског обликовања за које није обавезна израда урбанистичког пројекта. Обавезна израда планова детаљне регулације за зоне урбане обнове - целине са непокретним културним добрима, као и у заштићеној околини непокретних културних добара.

Услови грађења у зонама инжењерскогеолошке рејонизације

У случају да се грађевинска парцела налази у оквиру геолошких рејона III и IV, приликом изградње потребна је израда детаљних инжењерскогеолошких истраживања.

ОПШТА ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ПОВРШИНА И ОБЈЕКТА ОСТАЛЕ НАМЕНЕ

Претежна намена Могуће је грађење објеката и уређење простора према планираној претежној намени земљишта која је дефинисана Графичким прилогом Планирана претежна намена површина

Посебна правила грађења и уређења дефинисана су за појединачну намену у делу Посебна правила уређења и грађења за површине и објекте остале намене (у даљем тексту: посебна правила грађења).

Компатибилна намена Могуће је грађење објеката компатибилне намене; Могуће компатибилне намене су дефинисане за појединачну детаљну намену у делу посебна правила уређења и грађења површина и објеката остале намене; Процентуални однос претежне и компатибилне намене на парцели може бити у свим односима.

У свим зонама Комерцијалних намена могуће је планирати компатибилне намене саобраћајне површине (паркирање, паркинг гаража, претећи пословни простори у функцији паркирања, утврђено у табели Компатибилност намена..

Забрањена намена Забрањено је грађење свих објеката који би својом наменом угрозили животну средину и претежну намену;

Није могуће грађење објеката који у прописаној процедури не обезбеде сагласност на процену утицаја објекта на животну средину према важећој Уредби, а који су наведени у Листи пројеката за које је обавезна процена утицаја или Листи пројеката за које се може захтевати процена утицаја на животну средину;

Забрањено је грађење свих објеката који не испуњавају посебне услове дате у општим правилима грађења.

Типологија објекта Могуће је грађење објеката према Типологији објеката која је дефинисана положајем објекта према бочним границама грађевинске парцеле:

- слободностојећи објекти - објекат не додирује ни једну границу грађевинске парцеле;
- објекти у прекинутом низу (први или последњи објекат у низу), двојни објекат – објекат на парцели додирује једну бочну границу грађевинске парцеле.

Услови за формирање грађевинске парцеле Могуће је формирање једне или више грађевинских парцела поступком препарцелације и/или парцелације уз обавезно задовољење свих услова дефинисаних у делу 2.11. Посебна правила уређења и правила грађења на површинама остале намене;

Обједињавање суседних „нефункционалних“ парцела са грађевинским парцелама је могућност/препорука, а не обавеза, како се не би угрозила већ стечена права парцела које су грађевинске у складу са законом, с обзиром да се у пракси дешава да (из објективних разлога) такво спајање парцела не може да се спроведе.

Свака грађевинска парцела, мора имати приступ јавној саобраћајној површини.

Положај објекта (хоризонтална регулација) Положај објекта на парцели дефинисан је:

- грађевинским линијом у односу на регулациону линију (дефинисана Графичким прилогом План регулације нивелације и грађевинских линија);
- минималним одстојањем од граница грађевинске парцеле (према посебним правилима);
- у односу на друге објекте на парцели (према посебним правилима);

Планом се не предвиђа формирање грађевинских парцела које имају индиректну везу са јавном саобраћајном површином преко приступног пута;

Подземна грађевинска линија објекта може да одступа од грађевинске линије објекта, под условом да се не наруши прописани проценат зелених површина.

Спратност објеката

Могуће је грађење објеката до максималне дозвољене спратности објекта, која је дефинисана за планирану претежну намену земљишта према посебним правилима грађења;

Број спратова објекта, чији су поједини делови различите спратности, исказан је бројем спратова највишег дела објекта;

Број спратова у објекту на нагнутом терену, исказан је према оном делу објекта који има највећи број спратова;

Могуће је грађење подрумске (По) или сутеренске(Су) етаже уколико не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе и уколико се задовоље сви урбанистички услови овог Плана.

Индекс заузетости грађевинске парцеле

Максимални дозвољени индекс заузетости дефинисан је за претежну, планирану намену земљишта у делу Посебна правила грађења;

У обрачун индекса заузетости или изградњености улазе сви објекти на грађевинској парцели.

Други објекти на грађевинској парцели Могућност изградње више објеката на истој грађевинској парцели дефинисана је за планирану претежну намену земљишта у делу Посебних правила грађења;

Уколико је дефинисана ова могућност, други објекти на истој грађевинској парцели се граде у оквиру претежне и компатибилних намена.

Помоћни објекти Помоћни објекат се мора градити као саставни део главног објекта;

Кота приземља објекта Кота приземља објекта је кота приземне етаже, дефинисана као вертикално растојање од коте приступне саобраћајне површине;

Нулта (апсолутна) кота је тачка пресека линије терена и вертикалне осе објекта;

Кота приземља објеката на равном терену не може да буде нижа од коте приступне саобраћајне површине;

Кота приземља објеката може да буде максимум виша $\frac{1}{2}$ спратне висине од нулте коте;

Кота приземља објекта на стрмом терену са нагибом од улице (наниже) када је нулта кота нижа од нивелете јавног пута, може да буде максимум $\frac{1}{2}$ спратне висине нижа од нулте коте.

Минимални

степен

комуналне

опремљености

Обавезан је минимални степен комуналне опремљености парцеле, у складу са посебним правилима уређења и правилима грађења;

Минимални степен комуналне опремљености за изградњу објеката остале намене, додатно је дефинисан за планирану претежну намену према посебним правилима грађења.

Прикључење објеката на инфраструктуру Прикључење објеката на саобраћајну и другу комуналну инфраструктуру врши се на основу правила овог плана и услова овлашћених комуналних предузећа и организација.

Зелене површине у оквиру парцеле Обавезано је обезбеђивање минималне уређене површине под зеленилом у оквиру парцеле;

Зелене површине су они простори у оквиру грађевинске парцеле који се обавезно уређују вегетацијом у директном контакту са тлом;

У зелене површине не рачунају се асфалтиране, бетониране и поплочане површине, бехатон и бетонске растер подлоге, застрте површине песком, шљунком, туцаником, дробљени камен и други тампони, гумене и друге подлоге на којима није могућ раст и развој биљака;

Минимални обавезан проценат површина под зеленилом дефинисан је за претежну намену земљишта у делу Посебна правила грађења.

Одводњавање атмосферских вода Обавезно је одводњавање атмосферских вода са парцеле;

Све атмосфералије са кровова (условно чисте) усмерити на упојне површине на парцели (трава, шљунак, травната решетка...).

Могуће је сакупљање кишнице на парцели (ретензије, депресије и сл.) у циљу смањења притиска на канализациону мрежу уз могућност коришћење прикупљене воде (као техничке воде).

Атмосферске воде са једне грађевинске парцеле је забрањено усмеравати према парцели суседа;

Атмосферске воде се одводе са парцеле слободним падом, риголама и каналима за прикупљање воде према сабирном окну атмосферске канализације, најмањим падом од 1,5 %;

Уколико постоје услови за прикључење на систем комуналне инфраструктуре кишне канализације, обавезно је поштовање услова прикључења према условима овлашћених комуналних предузећа и организација.

Ограђивање грађевинске парцеле У обухвату Плана не предвиђа се ограђивање грађевинских парцела осим за посебне намене .

Паркирање Обавезно је обезбеђивање довољног паркинг простора у оквиру парцеле објекта или у оквиру јавног паркинга ван површине јавне саобраћајнице. Број потребних паркинг места се одређује на основу намене и врсте делатности.

Обавезан минимални број паркинг места је за:

- угоститељске објекте за смештај: 1 ПМ за сваких 10 кревета;
- угоститељске објекте за исхрану и пиће: 1 ПМ за сваких 8 столица;
- објекти трговине: 1 ПМ за сваких 100 m²;
- пословне и административне објекте: 1 ПМ за сваких 70 m²;
- становање: 1 ПМ за сваких 70 m².

Заштита животне средине, непокретног културног добра, технички, санитарни и безбедоносни услови

Приликом пројектовања и изградње у зависности од врсте објекта обавезна је примена услова и мера из поглавља:

Мере заштите животне средине (заштита ваздуха, заштита вода, заштита земљишта, заштита од буке и вибрација, заштита од јонизујућег и нејонизујућег зрачења, заштита од удеса);

Мере заштите природних добара;

Мере заштите непокретних културних добара;

Мере заштите од елементарних непогода и других несрећа (заштита од елементарних непогода, заштита од поплава и ерозија, заштита од клизања тла, заштита од земљотреса, заштита од пожара заштита од временских непогода, заштита од техничко-технолошких несрећа (удеса);

Мере енергетске ефикасности;

Мере приступачности особама са инвалидитетом, деци и старим особама.

Посебни услови грађења у зони заштитног појаса инфраструктурних коридора

Уколико се грађевинска парцела налази у зони заштитног појаса инфраструктурног коридора електроенергетске, гасоводне, водопривредне и друге комуналне инфраструктуре грађење је могуће према техничким условима и уз сагласност надлежног управљача објекта инфраструктуре.

Посебни услови грађења у односу на Дата центар Сви имаоци права на парцелама у близини државног Дата Цента морају да поступају складу са следећим условима и ограничењима:

- нису прихватљиве делатности које подразумевају хемијске процесе или хемијска испарења, употреба запаљивих и експлозивних материја, процеси који изазивају вибрације тла, као и други процеси који представљају повећани ризик по безбедност од пожара,
- нису дозвољени процеси који имају повећан ризик у смислу штетног утицаја на животну средину, процеси на отвореном који доводе до стварања прашине, као и сви други процеси који могу имати штетан утицај како на објекат, тако и на системе Државног дата центра; Ограничавајући захтеви по питању удаљености који се односе на Државни дата центар су:
- минимална удаљености од 400 m од локације Државног дата центра за хемијске индустрије, бензинске пумпе, истраживачке лабораторије, депоније, бране и насипе;
- минимална удаљености од 800 m од локације Државног дата центра за железнице, аутопут, војни комплекс;
- минимална удаљености од 1600 m од локације Државног дата центра за аеродром, фабрике наменске/војне индустрије, фабрике муниције, нуклеарне електране.

Посебни услови грађења у односу на метеоролошку станицу Око метеоролошке станице Крагујевац утврђена је заштитна зона у пречнику од 300 m. Ограничења у заштитној зони у околини метеоролошке станице (на основу Уредбе) односе се на:

1. висину објекта који се подиже у окружењу приземне синоптичке станице који не може бити већи од једног десетог дела његовог растојања од метеоролошког круга (објекат висине 1,0 m може да буде подигнут на удаљености од 10,0 m од метеоролошког круга, објекат висине 5,0 m може да буде подигнут на удаљености од 50,0 m од метеоролошког круга, објекат висине 10,0 m може да буде подигнут на удаљености од 100,0 m од метеоролошког круга, објекат висине 30,0 m може да буде подигнут на удаљености од 300,0 m од метеоролошког круга);

2. вештачке изворе топлоте или равне рефлектујуће површине које могу бити извор топлоте (бетонске или асфалтне површине, паркинзи за моторна возила) могу се подићи на удаљености од метеоролошког круга од 100,0 m или више;

Ограничења у заштитним зонама (на основу Уредбе о утврђивању државних мрежа метеоролошких станица, програма рада и начина извештавања државних мрежа метеоролошких станица („Службени гласник Републике Србије“, број 123/12)) односе се на планирање изградње нових и/или реконструкције постојећих објеката, односно планирање извођења других радова који могу битно нарушити природне атмосферске процесе и појаве, у мери у којој измерени и осмотрени метеоролошки подаци одступају од међународних стандарда у погледу тачности и међународне упоредивости.

Посебни услови грађења у односу на инжењерско-геолошке и хидролошке услове

Потребно је извршити детаљна инжењерско-геолошка и хидролошка испитивања терена.

Посебни услови за коришћење обновљивих извора енергије На крововима објеката остале намене могуће је постављање соларних панела ради коришћења енергије сунчевог зрачења. Приликом постављања PV соларних панела тежити јужној оријентацији, са уважавањем оптималног нагибног угла PV панела на месечном и годишњем нивоу за географску ширину града Крагујевца (44°00', северно) уз примену оптималних одстојања између редова PV соларних панела ради уважавања ефекта сенки. Постављање низова соларних панела треба да буде пројектовано тако да минимално утиче на спољашњи изглед објекта, односно да не нарушава архитектонске и визуелне захтеве за објекат и околину. Постављањем соларних панела интегритет крова и кровне конструкције не сме бити угрожен. Низови соларних панела морају бити довољно удаљени од ивица крова, тако да не ометају одвођење атмосферских вода, нити приступ ради редовног одржавања крова. Може се изградити соларна електрана, у свему према условима оператора дистрибутивног система.

На површинама остале намене не предвиђа се коришћење других обновљивих извора

енергије.

Услови за објекте за обављање одређене делатности Приликом грађења објеката за обављање одређене делатности обавезно је поштовање важећих правилника о минималним техничким условима за обављање одређене врсте делатности која ће се обављати у објектима;

Санитарни услови Обавезно је прибављање санитарних услова и примена прописаних мера које морају да испуне објекти, просторије, постројења, уређаји и опрема која подлежу санитарном надзору, са циљем заштите здравља становништва према Закону о санитарном надзору („Службени гласник Републике Србије“, број 125/04).

Архитектонско обликовање, материјализација, завршна обрада и колорит Фасада објекта (грађевинска обрада и елементи) треба да испуњава услов поштовања контекста окружења и претежног архитектонског стила;

Обрада објеката треба да буде високог квалитета, савременим материјалима у складу са начелима унапређења енергетске ефикасности која се односе на смањење потрошње свих врста енергије, уштеду енергије и обезбеђење одрживе градње применом техничких мера и стандарда;

Могуће је грађење еркера, надстрешница без стубова, балкона, лођа, максимално 1,5 m испред грађевинске линије објекта под условом да не заузима више од 50 % површине фасадног платна објекта и налази се на делу објекта вишем од 4,0 m;

За задњу и бочне фасаде објекта обавезно је задовољење правила минималне удаљености свих грађевинских елемената објекта од границе суседне парцеле;

Уколико је грађевинска линија повучена од регулационе линије мин 3,0 m, могуће је грађење надстрешница са и без стубова, максимално 1,5 m испред грађевинске линије објекта;

Могуће је подизање зелених фасада (вертикалних вртова).

Кровне равни и венац крова Могуће је формирање равних кровова, двоводних и вишеводних класичних косих кровова уз поштовање одговарајућих правилника и стандарда;

Могуће је формирање венца крова (препуста крова, стрехе) у ширини до 1,0 m;

Могуће озелењавање кровова према условима и стандардима из ове области;

Венац крова (препуст крова, стреха) не сме прелазити границу суседне парцеле.

Фазност изградња Могућа фазност градње, како на површинама одређене намене тако и на свакој формираној грађевинској парцели.

ИНДУСТРИЈСКЕ ЗОНЕ

ИНДУСТРИЈА ПОСЕБНИ УСЛОВИ УРЕЂЕЊА И ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

Претежна намена У оквиру планиране претежне намене земљишта могуће је грађење објеката следеће намене:

Намена објеката и простора: сви програми привређивања::

- Домаћа и страна предузећа у области прерађивачке индустрије, привређивања, мала и средња предузећа, производне делатности
- Технолошки и индустријски паркови,
- Логистичко-транспортни центри индустријске зоне и сл.
- Мала привреда, производно занатство
- пословање и администрација;
- трговина;
- услуге;
- остале терцијалне делатности (трговина на велико и мало, салони,...);
- објекти саобраћајне и комуналне инфраструктуре.

Компатибилна намена - објекти за поправку, снабдевање горивом моторних

возила;

- површине и објекти јавне намене
- услужне делатности
- пословање
- робно транспортни центар;
- пословни смештајни капацитети максимално 10 %.

Правила грађења ускладити са важећим правилницима за сваку компатибилну намену.

Типологија објеката Могуће је грађење објеката следећег положаја на парцели: слободностојећи објекти, објекти у прекинутом низу и објекти у низу.

Услови за парцелацију, препарцелацију и формирање грађевинске парцеле Минимална површина за формирање грађевинске парцеле за грађење објеката претежне намене је: 4000,0 m².

Минимална површина за формирање грађевинске парцеле за грађење објеката компатибилне намене је 4000,0 m².

На постојећим катастарским парцелама површине мање од прописане, дозвољава се изградња (уважавајући физичку структуру, правила грађења контактнoг окружења) објеката претежне намене уз обавезну израду Урбанистичког пројекта.

Минимална ширина фронта парцеле за изградњу објекта претежне намене:

- за слободностојећи објекат 15,0 m;
- за објекте у прекинутом низу(двојне) 10,0 m;
- за објекте у низу 8,0 m;

Хоризонтална регулација Положај објекта на парцели дефинисан је:

- предњом грађевинском линијом у односу на регулациону линију (дефинисана Графичким прилогом бр. 5);
- минимално одстојање од граница грађевинске парцеле је:
 - 1) 3.5 m - ако се на фасади формирају прозорски отвори са парапетом < 1,6m;
 - 2) 2.0 m ако се на фасади формирају прозорски отвори са парапетом $\geq$ 1.6m;
 - 3) код изградње објеката на граници са суседном парцелом, није дозвољено формирање прозорских отвора.

- у односу на друге објекте на парцели 1/2 висине вишег објекта али не мање од 4,0m.

Положај објеката у односу на регулациону линију:

Минимално растојање грађевинске од регулационе линије аутопута, државних путева, Мото пута и општинских путева одређује се према општим правилима, а од некатегорисаних путева и насељских улица је минимално 5,0 m

У зони између регулационе и грађевинске линије могу се поставити објекти комуналне инфраструктуре (трафостанице, мерно регулационе станице...), рекламни тотеми, рампе, портирнице и слично уколико из техничких разлога не постоји друго решење.

Положај објеката у односу на границе грађевинске парцеле:

Растојање грађевинских линија од бочних и задњих граница парцеле је минимално 1/2 висине објекта, а не мање од 6,0 m, уз обезбеђење противпожарног пута и заштитног зеленог појаса;

Међусобна удаљеност објеката

Најмања дозвољена међусобна удаљеност објеката је минимално 1/2 висине вишег објекта, уз задовољење технолошких, противпожарних и осталих услова а не мање 4,0 m за комерцијалне комплексе, односно не мање од 6,0 m за производне комплексе (уколико технолошки процес не захтева и оправдава мања удаљења).

Организација парцеле:

- према јавној површини (саобраћајници) - комерцијални објекти, административна или управна зграда или садржаји којима приступају посетиоци (изложбени салони, продајни простори, изложбени плато и сл.);
- у залеђу парцеле - производни објекти (производне хале, магацини, складишта и

сл.) и помоћни објекти.

Максимална спратност Максимална дозвољена спратност објеката по зонама :

ИНДУСТРИЈСКА ЗОНА-постојећа - спратност П+4

ИНДУСТРИЈСКА ЗОНА 1-- спратност П+4

ИНДУСТРИЈСКА ЗОНА 2 - спратност П+6

За производно технолошке објекте висина објеката се одређује у складу са наменом технологијом рада и процеса.

Индекс заузетости грађевинске парцеле Максимални дозвољени индекс заузетости грађевинске парцеле:

- мах 60% под објектима;

За комплексе до 1 ха:

- мин 30% зелене површине (мин 20% зелене површине у директном контакту са тлом и 10% применом еколошког индекса);

За комплексе преко 1 ха

- мин 40% зелене површине (мин 20% зелене површине у директном контакту са тлом и 20% применом еколошког индекса);

- остало: партер, саобраћајне површине и паркинг простори, уз обавезно озелењавање високим зеленилом.

Уколико је објекат мање заузетости од прописаних 60 %, преостали процент може бити у функцији партера, саобраћајних површина, паркинг простора

Могућност изградње другог објекта на истој грађевинској парцели Могућа је изградња више објеката на парцели под условом да се задовоље сви прописани параметри.

За објекте у дубини парцеле обавезно је обезбедити пролаз до јавне саобраћајне површине минималне ширине 3,5 m.

Помоћни објекти Сви помоћни простори и гараже налазе се у склопу основних објеката.

Ограђивање парцеле Парцеле се не ограђују, сем намене за које је посебним прописима то обавезно.

Обавезно је формирање зеленила према суседним парцелама;

Препоручује се партерни склоп декоративног растиња које ће уједно обезбедити и заштитну и естетску улогу. Зона паркирања у комплексу такође мора бити употпуњена зеленим засадама, (једно стабло на два или три паркинг места у зависности од типа саднице).

Минимални степен комуналне опремљености Обавезно опремање грађевинске парцеле (минимална комунална опремљеност) подразумева обезбеђење:

- обезбеђен приступ на јавну саобраћајну површину;
- водоснабдевање;
- прикупљање и пречишћавање отпадних вода;
- прикључак на електроенергетску и телекомуникациону мрежу;
- уређење манипулативног простора и капацитета паркирања за различите врсте возила;

- решено одлагање комуналног отпада/уређење посебне просторије или ограђеног простора са посудама за прикупљање отпада;

- предузимање предвиђених мера заштите животне средине;

- обезбеђење заштитног растојања од суседних парцела са другом наменом подизањем заштитног зеленог појаса ширине мин 5,0 m у границама грађевинске парцеле; Обавезан заштитни зелени појас уз водотокове је минималне ширине 10,0 m у коме није дозвољена градња.

Зеленило у оквиру зона пословања (комерцијалне зоне , мешовите намене) и радних зона

Ниво уређења зеленила у оквиру ове намене/намена зависи од типа пословања односно да ли се пословање развија у склопу становања што је врло чест случај. Као и за зону становања неопходно је обезбедити минимални проценат зеленила у тој зони, од 30 %, Од тога је обавеза обезбедити 15% порозне површине, трава са подлогом од земље, шљунка, ризле. Осталих 15 % се може остварити у складу са прекопорукама у делу Еколошки индекс. За парцеле веће од 1 хектар обезбедити минимум 20% зеленила на парцели и још 20% према препорукама из ЕИ.

За комерцијалне делатности 5. обезбедити 20% мин зеленила на парцели.

За радне зоне и мешовите намена обезбедити минимум 30% зеленила од тога 20% у доректном контактну са тлом и још 10 % применом ЕИ. За парцеле веће од 1 ха неопходно је поред 20% зеленила обезбедити још 20% зеленила у складу са препорукама ЕИ.

Услови за изградњу и реконструкцију железничке инфраструктуре

- Све парцеле на предметном подручју, на којима је уписана пруга као објекат или железница као корисник, не могу бити предмет решавања имовинско-правних односа парцелације и препарцелације,
- Могуће је планирати изградњу објеката (стамбених, пословних, комерцијалних) али на растојању већем од 25m, мерено управно на осу најближег колосека постојеће железничке пруге и ван границе земљишта чији је корисник „Инфраструктура железнице Србије“ а.д.
- У заштитном пружном појасу , на удаљености 50m од осе најближег колосека постојеће железничке пруге, не могу се планирати објекти у којима се производе експлозивна средства или складиште експлозивни производи и други слични објекти.
- Сви планирани објекти не смеју својом изградњом нити експлоатацијом угрозити безбедност одвијања железничког саобраћаја, као ни безбедност постојећих објеката јавне железничке инфраструктуре.
- Уколико се планира изградња или реконструкција друмске саобраћајнице паралелно са пругом, исту је могуће планирати ван земљишта чији је корисник железница, али тако да размак између железничке пруге и пута буде толики да се између њих могу поставити сви уређаји и постројења потребни за обављање саобраћаја на прузи и путу, с тим да износи најмање 8 m рачунајући управно на осовину колосека до најближе тачке горњег строја пута. Уколико су и пут и пруга у насипу растојање између њихових ивица ножица насипа не сме бити мање од 1m, као ни мање од 2m од железничких подземних инсталација (каблова).
- Заштитни зелени појас могуће је планирати на минималном растојању од 10m, мерено од границе пружног појаса, односно на минималном растојању од 16m у насељеном подручју, а 18m ван насељеног места, под условом да високо растине не смањује прегледност пруге, посебно у зони потребне прегледности путних прелаза.
- На планском подручју не планирати формирање депонија отпада и слично као и изливање отпадних вода у инфраструктурном појасу пруге. Не планирати постављање знакова, извора јаке светлости или било којих предмета и справа које бојом, обликом или светлошћу могу смањити видљивост железничких сигнала или који могу довести у забуну раднике у вези значења сигналних знакова.
- Одводњавање површинских вода са предметног простора мора бити контролисано и решено тако да се води на супротну страну од тупа постојећих железничких пруга. Информација о локацији није основ за издавање грађевинске дозволе.

Предметна парцела под редним бројем 8., и то катастарска парцела бр. 1518/54 КО

Крагујевац 1, налази се у обухвату Плана генералне регулације „Радна зона Крагујевац и зона пословања“ (Сл. Лист града Крагујевца бр. 27/26) у целини 2 – Пивара - Корман поље.

- Према карти намене површина, предметна КП бр. 1518/54 КО Крагујевац 1 представља површину остале намене (индустријске зоне - постојеће).

- Према карти регулације, 1518/54 КО Крагујевац 1 НЕ представља грађевинску парцелу јер има површину мању од планом предвиђене минималне површине грађевинске парцеле.

- Кп бр. 1518/54 КО Крагујевац 1 налази се на удаљености од 1600m од локације Дата Центра (граница 3). Локација Дата центра условљава изградњу других објеката у непосредном окружењу. Забрањена изградња објеката на удаљености од 1600m: аеродрома, фабрике наменске/војне индустрије, фабрике муниције, нуклеарне електране.

- КП бр. 1518/54 КО Крагујевац 1 налази се у непосредној близини железничке пруге. За предметну парцелу примењују се следећа Правила уређења и грађења из наведеног плана за одговарајућу зону:

ОПШТИ УСЛОВИ УРЕЂЕЊА И ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

Претежна намена Могуће је грађење објеката и уређење простора према планираној претежној намени земљишта која је дефинисана Графичким прилогом Планирана претежна намена површина.

Посебни услови уређења и правила грађења дефинисана су за сваку намену у делу Посебни услови уређења и грађења за површине и објекте јавне намене и Посебни услови уређења и грађења за површине и објекте остале намене (у даљем тексту: посебна правила грађења).

Компатибилна намена Могуће је грађење објеката компатибилне намене.

Могуће компатибилне намене и процентуална заступљеност површине компатибилне намене су дефинисани за сваку појединачну претежну намену у делу посебна правила грађења.

За објекте јавне намене могуће је грађење објеката компатибилних намена уз обавезну израду урбанистичког пројекта.

За објекте остале намене уколико је компатибилна намена заступљена са више од 50% површине или у целости од објекта претежне намене обавезна је израда Урбанистичког пројекта. Израда урбанистичког пројекта обавезна је за јавне намене који су компатибилна намена у оквиру претежне остале намене, чак и ако оне нису заступљене више од 50% површине објекта претежне намене.

Компатибилне намене се могу градити под условом да делатност намене не угрожава претежну намену, намену шире зоне, јавни интерес и животну средину и да парцела својом величином, обликом, конфигурацијом терена и условима за прикључак на саобраћајну и комуналну инфраструктуру пружа те могућности, уз услов обезбеђења свих функција објекта у оквиру претежне намене на парцели као и намена у окружењу.

На објекте компатибилне намене примењују се параметри заузетости и спратности као за претежну намену, уколико није дефинисано посебним правилима.

Објекти компатибилних намена мора да задовоље све нормативе и критеријуме за одговарајућу делатност.

Забрањена намена Забрањено је грађење свих објеката који би својом наменом угрозили животну средину и претежну намену.

Забрањено је грађење свих објеката који би својом наменом угрозили животну средину и претежну намену.

Линије изградње према бочним границама грађевинске парцеле дефинишу типологију објеката:

- слободностојећи објекти - објекат не додирује ни једну суседну границу грађевинске парцеле;

- објекти у прекинутом низу (први или последњи објекат у низу), двојни објекат – објекат додирује једну бочну границу грађевинске парцеле;

- објекти у низу - објекат додирује обе бочне границе грађевинске парцеле.

Грађевинска парцела треба да има површину и облик који омогућавају изградњу објекта у складу са правилима грађења и техничким прописима.

Свака грађевинска парцела мора имати приступ јавној саобраћајној површини, која је изграђена или планом предвиђена за изградњу, непосредно, а уколико парцела нема директан приступ на јавну саобраћајну површину приступ се може дефинисати:

- израдом плана детаљне регулације или урбанистичког пројекта када се парцела за приступ формира као површина јавне намене;

- израдом урбанистичког пројекта или пројекта парцелације и препарцелације кад настају три и више грађевинских парцела по дубини и када се парцела за приступ формира као површина остале намене;

- пројектом парцелације и препарцелације, када се приступ формира преко друге парцеле као део парцеле у дубини; ако је намена новоформиране парцеле у дубини минимална ширина приступа је 3,5 m;

- успостављањем службености пролаза.

Минимална ширина парцеле за приступ је: 3,5 m за једносмеран саобраћај и 6,0 m за двосмеран саобраћај.

Јавне намене

Минимална површина за формирање грађевинске парцеле објекта јавне намене одређује се према стандардима, нормативима и правилницима за сваку јавну намену, као и према конкретним условима локације.

Остале намене

Минимална површина за формирање грађевинске парцеле објекта остале намене прописана је за сваку претежну намену у оквиру поглавља Посебна правила грађења.

Могуће је формирање једне или више грађевинских парцела поступком препарцелације и/или парцелације, уз обавезно задовољење свих услова и правила овог плана.

Земљиште за редовну употребу објекта јесте земљиште испод и око објекта које испуњава услове за грађевинску парцелу у складу са Законом

Парцеле објекта изграђених у отвореном блоку или комплексу могу да се формирају на земљишту испод објекта као земљишту за редовну употребу објекта. Величина те парцеле може да буде и испод прописане минималне површине под условом да постоји приступ (јавни или приватни) јавној саобраћајној површини (изграђеној или планом предвиђеној за изградњу) који омогућава функционисање објекта. Парцеле могу да се формирају и на нивоу блока или дела блока односно комплекса или дела комплекса.

У оба случаја величина парцела одређују се кроз анализу у оквиру Плана детаљне регулације или одговарајућег урбанистичко-техничког документа.

Положај објекта (хоризонтална регулација) Положај објекта на парцели дефинисан је:

- грађевинским линијом у односу на регулациону линију

- минималним одстојањем од граница грађевинске парцеле (према посебним правилима);

- минималним одстојањем од других објекта на истој и/или суседним парцелама (према посебним правилима).

Грађевинска линија је линија до које је дозвољена:

- изградња нових објекта;

- доградња објекта.

За грађевинске парцеле које имају индиректну везу са јавном саобраћајном површином грађевинска линија се утврђује кроз Локацијске услове, а према правилима за планирану претежну намену, односно прописаним удаљењима од границе суседне парцеле и објекта.

Уколико постојећи објекат делом излази испред планом дефинисане грађевинске линије, објекат се може задржати уколико не прелази регулациону линију; Реконструкција, адаптација, санација могућа је у габариту и волумену објекта; Изградња, доградња и надградња могуће је само иза планом дефинисане грађевинске линије.

Линија изградње подрумске етаже може да одступа од грађевинске линије у оквиру парцеле, под условом да се избором начина и коте фундирања објекта, на угрозе постојећи темељи суседних објеката, суседне јавне површине (улице...) и да се не ремети нивелација парцеле. Минимална удаљеност линије изградње подрумске етаже од границе парцеле за слободностојеће објекте и објекте у прекинутом низу је 1,0 m. Линија изградње подрумске етаже се поклапа са грађевинском линијом ка регулацији (улици).

Висина објекта

(висинска регулација)

Максимална висина објекта дефинисана је бројем надземних етажа (спратност објекта) и односом висине објекта и растојања наспрамних грађевинских линија у предметној улици (дефинисано посебним правилима грађења).

Надземне етаже су: приземље, високо приземље, етаже спратова, поткровље и повучен спрат.

Надземном етажом се не сматрају следећи грађевински делови изнад равног крова зграде: затворени делови конструкције степеништа, кућица за лифт, елементи климатизације, вентилације и сл., чији габарити нису већи од технолошких потреба и који се не могу користити за основну или компатибилну намену објекта.

Подрум (По) је етажа испод пода приземља или сутерена укопана више од 50% свог волумена. Максимална висина надземног дела подрума (до коте пода приземља) мерена у односу на најнижу коту коначно уређеног терена уз објекат је 1,2 m.

Индекс заузетости подрумске етаже прописан је посебним правилима.

Кровна површина потпуно укопаног подрума габарита ширег од габарита основног објекта мора бити уклопљена у нивелету уређеног терена.

Површина подрума габарита ширег од габарита основног објекта и чија је кота кровне површине виша од 0,90 m у односу на најнижу коту нивелете уређеног терена уз објекат улази у степен заузетости парцеле.

Објекат може имати више подрумских етажа.

Подрум не може имати намену становање.

Сутерен (Су) је етажа испод пода приземља, укопана до 50% свог волумена у коначно уређен терен уз објекат тако да је висина надземног дела (до коте пода приземља) у односу на најнижу коту коначно уређеног терена уз објекат већа од 1,2 m.

Сутерен може имати намену осталих етажа ако једном својом фасадом излази на терен и кота пода је максимално 0,5 m нижа у односу на најнижу коту коначно уређеног терена уз објекат.

Поткровље (Пк) је етажа под кровном косином са кровним прозорима, излазима на кровну терасу или лођу и кровним бацама. Поткровље се ради без препуста у односу на габарит претходне етаже, са или без надзитета. Максимална висина надзитета је 1,6 m рачунајући од коте пода до тачке прелома вертикалне фасадне равни и косине крова. Сервисни простори (затворени делови конструкције степеништа, кућица за лифт, елементи климатизације, вентилације...) су унутар овако формиране етаже без могућности формирања додатних етажа.

Објекат може имати једну поткровну етажу.

Повучен спрат је етажа изнад задњег спрата. Повучен спрат радити са равним кровом или кровом минималног нагиба (без надзитета, скривен атиком и без могућности коришћења простора под њим).

Повлачење етаже је мин 4,0 m у односу основни габарит објекта, уз примену општих урбанистичких норматива везаних за инсолацију (тако да се осигура довољна осунчаност

околних објеката преко целе године) и уз примену следећих правила:

- за објекте у низу повлачење се односи и на уличну и на дворишну фасаду;
- код последњег објекта у прекинутом низу повлачење етажа је са три стране;
- код слободностојећих објеката последња повучена етажа се формира повлачењем са свих страна у односу на основни габарит објекта.

Објекат може имати један повучен спрат.

Над повученим спратом се не може формирати поткровље.

Сервисни простори (затворени делови конструкције степеништа, кућица за лифт, елементи климатизације, вентилације...) су унутар овако формиране етаже без могућности формирања додатних сервисних простора на равном крову ове етаже.

Број надземних етажа/спратова објекта, чији су поједини делови различите спратности, исказан је бројем етажа/спратова највишег дела објекта.

Број надземних етажа/спратова објекта на нагнутом терену, исказан је према оном делу објекта који има највећи број етажа/спратова.

На сучељавању две висинске регулације (улице са дефинисаном различитом спратношћу), на угаоним парцелама се примењује виша спратност. На месту сучељавања две висинске регулације на објекат више спратности примењују се правила за повучен спрат.

Висина појединих етажа одређује се према намени.

Приземље спратне висине до 5,6 m је могуће градити у свим објектима

Објекти могу имати подрумске или сутеренске етаже ако не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе.

Максимална висина објеката јавне намене утврђује се изразом Урбанистичког пројекта.

Максимална висина (број надземних етажа) објеката остале намене дефинисана је за сваку планирану претежну намену земљишта посебним правилима грађења.

Индекс заузетости Индекс заузетости парцеле објеката јавне намене произилази из прописаних норматива за површине објеката и простора јавних намена (садржано у Посебним правилима грађења).

Максимални дозвољени индекс заузетости парцеле објеката остале намене дефинисан је за сваку планирану претежну намену земљишта у делу Посебна правила грађења.

У обрачун индекса заузетости улазе сви објекти на грађевинској парцели.

Правила за постојеће објекте За изграђене објекте чија су међусобна удаљења и растојања од граница парцеле мања од вредности утврђених правилима, у случају реконструкције, на странама ка суседу није дозвољено постављати отворе ниског парапета.

У случају када је постојећи индекс заузетости на парцели већи од правилима прописаних максималних вредности, задржава се постојећа изграђеност без могућности увећања. Изузетно, у циљу побољшања услова функционисања објекта могућа је доградња до максимум 10% површине парцеле и надградња једне етаже уколико је постојећа спратност мања од планом прописане.

Изграђени објекти чија спратност је већа од максималне прописане правилима плана, не могу се надграђивати. Дозвољена је реконструкција објекта.

Ако се такви објекти уклањају и замењују другим, за њих важе правила за нову изградњу. Сви објекти на парцели улазе у обрачун параметара.

Уколико је постојећи објекат мањи од могућег планираног на основу индекса заузетости и спратности датих Планом, могућа је доградња/надградња/изградња, уз поштовање следећих услова:

- обезбедити потребан број паркинг места на парцели;
- није дозвољено формирање отвореног степеништа за савладавање спратних висина;
- дограђена степеништа морају бити заштићена од спољних утицаја.

Могућа је промена унутрашње структуре (нпр. уситњавање стамбених јединица и

пословног простора) као и намене у оквиру постојећег волумена под условом обезбеђења потребног броја паркинг места на парцели и осталих услова и параметара.

Могућа је реконструкција, адаптација и санација постојећих објеката који излазе испред планом дефинисане грађевинске линије уколико не омета површину јавне намене, саобраћајну прегледност или суседа на планираној грађевинској линији, а доградња/надградња и изградња су могући само иза планом дефинисане грађевинске линије.

Други објекти на грађевинској парцели Може се градити два или више објеката на парцели. Минимална међусобна удаљеност објеката на истој парцели намене је 1/2 висине вишег објекта уз обавезно поштовање прописа из области противпожарне заштите.

Код вишепородичних објеката на парцели се гради јединствена грађевинска структура и није дозвољена изградња више објеката. Изузетно је могућа изградња другог објекта када грађевинска парцела са две стране прописаном минималном ширином фронта излази на јавне саобраћајнице.

Други објекти на истој грађевинској парцели се граде у оквиру претежне или компатибилне намене и у оквиру индекса заузетости, поштујући сва остала правила грађења.

На истој парцели могу се градити објекти основне и компатибилне намене.

Помоћни објекти На парцелама јавне намене могуће је поставити објекте техничке инфраструктуре (трафостанице, окна за пумпе, соларни панели на тлу, МРС и сл,...) у зони између регулационе и грађевинске линије.

Овај објекат не сме угрозити квалитет намене на суседним парцелама.

Грађевинска линија другог објекта се поставља иза грађевинске линије дефинисане планом.

Објекти инфраструктуре као што су МРС TS и сл. могу се градити испред планиране грађевинске линије у зони Дата центра уз услов да не прелазе регулациону линију и не ометају прегледност.

Приступ и смештај возила За прилаз на парцелу, код пуне блоковске градње, формирају се пролази кроз објекат у нивоу улице и приземља, чија ширина мора да буде у складу са противпожарним прописима. За изградњу стамбених објеката са једном стамбеном јединицом и за парцеле са минималном ширином уличног фронта и могућом блоковском изградњом и формирањем предњег и задњег дворишта, није обавезна изградња пасажа уколико није у супротности са Законом о заштити од пожара („Службени гласник Републике Србије“, број 111/09, 20/15, 87/18 и 87/18 □ др.закон).

Минимална ширина коловоза за приступ парцели је 3,5 m за једносмеран и 5,0 m (2,5m – до 5 паркинг места на парцели) за двосмеран саобраћај, а у зависности од капацитета локације (броја паркинг места). Уколико парцела нема директан приступ на јавну саобраћајну површину приступ се обезбеђује индиректно према Закону о планирању и изградњи (службеност пролаза).

За паркирање возила за претежну и компатибилну намену обезбеђује се простор на грађевинској парцели и у оквиру објекта према прописаним нормативима.

Паркирање за објекте јавне намене може бити планирано ван грађевинске парцеле јавне намене, на јавном паркингу ван површине коловоза.

Паркирање у оквиру центара може бити планирано на заједничком или јавном паркингу/гаражи с тим да се овај објекат паркирања, одређеног капацитета, ставља у употребу истовремено са одговарајућим објектом.

Све отворене паркинг површине у партеру обавезно је озеленити високим лишћарима (на два паркинг места по једно стабло).

Уколико је грађевинска линија подземне гараже изван габарита објекта, горња кота плоче гараже на равном терену мора бити усклађена са тереном, насута земљом и партерно уређена без значајне измене постојеће нивелете терена

Обавезан минимални број паркинг места је за:

- стамбени објекти: 1 ПМ за сваки стан;
- угоститељске објекте за смештај: 1 ПМ за сваких 10 кревета;
- угоститељске објекте за исхрану и пиће: 1 ПМ за сваких 8 столица;
- објекти трговине: 1 ПМ за сваких 100,0 m²;
- пословне и административне објекте: 1 ПМ за сваких 70,0 m²;
- складишта: 1 ПМ за сваких 200,0 m²;
- индустријски објекти: 1 ПМ за сваких 200,0 m²;
- верски објекти: 1 ПМ за сваких 70,0 m²;
- за објекте образовања и васпитања, здравства, управе и администрације 1ПМ на 70,0m² корисног простора;
- за објекте спорта 1ПМ на користан простор за 40 гледалаца;
- за комуналне објекте (пијаце, тржнице) 1ПМ на 100,0m² корисног простора.

За објекте других намена обавезна је примена важећих правилника.

Обавезан број паркинг или гаражних места опремљених за пуњење електричних возила минималне снаге 22 kW: 1 ПМ на сваких 20 станова или 2000 m² нето изграђене стамбене или пословне површине.

Кота приземља објекта Кота приземља објекта 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 објеката може бити виша од нулте коте највише ½ 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 ½ 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.

Минимални

степен

комуналне

опремљености

Обавезан минимални степен комуналне опремљености парцеле подразумева:

- приступ јавној саобраћајној површини, водоводни прикључак, прикључак на канализацију, електроенергетски прикључак, решено одлагање комуналног отпада.

Прикључење објеката на инфраструктуру Прикључење објеката на саобраћајну и комуналну инфраструктуру врши се на основу услова овог Плана, свих Сепарата у примени и услова имаоца јавних овлашћења

Уређење парцеле

Изградња објеката подразумева уређење парцеле према њеној намени. Основно уређење обухвата нивелацију, партерно уређење, зелену површину парцеле и одводњавање ван простора суседа. Нивелационо решење парцеле мора бити усклађено са нивелацијом контактне јавне површине и окружења (суседних парцела).

Планиране интервенције не би смеле да доведу до значајних измена постојеће нивеле терена. Максимално одступање коте терена предметне парцеле од постојеће коте суседних парцела на граници парцеле током планираних интервенција не би смеле да доведу до значајних измена постојеће нивеле терена.

Уређење јавних простора (зелених површина, простора за одмор, игру и рекреацију у

стамбеним блоковима) и партера других јавних простора и пешачких комуникација мора да омогући слободно, безбедно и што директније кретање пешака, заустављање и предах (уклањање и ублажавање препрека на пешачким токовима, формирање и уређивање очекиваних путања, уређивање ниша за одмор). При уређивању јавних простора треба водити рачуна о потребама и интересима различитих група корисника различитог пола, узраста и порекла, у циљу формирања инклузивне урбане средине у којој сви различити корисници, са својим различитим потребама, могу остварити једнак квалитет живота.

Зелене површине у оквиру парцеле

Минимални обавезан проценат површина под зеленилом у оквиру парцеле дефинисан је за сваку претежну намену земљишта у делу Посебна правила грађења. Минимални проценат зеленила на парцели дат је као минимални проценат површина под зеленилом у директном контакту са тлом и проценат који се може обезбедити применом еколошког индекса.

Зелене површине у директном контакту са тлом су они простори у оквиру грађевинске парцеле који се обавезно уређују вегетацијом на порозном тлу (минимални слој земље за раст и развој биљака дебљине 0,8 m).

У зелене површине у директном контакту са тлом не рачунају се асфалтиране, бетониране и поплочане површине, бехатон и бетонске растер подлоге, површине застрте песком, шљунком, туцаником, дробљени камен и други тампони, гумене и друге подлоге на којима није могућ раст и развој биљака.

Услови за уређење зелених површина и примена еколошког индекса дати су у поглављу Зеленило.

Максимално сачувати постојећи зелени фонд на локацији.

Одводњавање површинских вода Обавезно је одводњавање атмосферских вода са парцеле.

Све атмосфералије са кровова (условно чисте) усмерити на упојне површине на парцели (трава, шљунак, травната решетка...).

Могуће је сакупљање кишнице на парцели (ретензије, депресије и сл.) у циљу смањења притиска на канализациону мрежу уз могућност коришћење прикупљене воде (као техничке воде).

Атмосферске воде са једне грађевинске парцеле је забрањено усмеравати према парцели суседа.

Атмосферске воде се одводе са парцеле слободним падом, риголама и каналима за прикупљање воде према сабирном окну атмосферске канализације, најмањим падом од 1,5 %.

Обезбедити услове за прикључење на систем комуналне инфраструктуре кишне канализације.

Ограђивање Ограђивање грађевинске парцеле ради се тако да елементи оградe (стубови, жица, панели, зеленило, темељни зид оградe, парапет и капије) буду у оквиру грађевинске парцеле која се ограђује и да се врата и капије на уличној огради не могу отворати ван регулационе линије.

Према јавној саобраћајној површини и суседу ограда може бити зидана висине 0,9 m, жива зелена или транспарентна висине до 1,4 m или комбинована (зидана до 0,9 m транспарентна до укупне висине 1,4 m) постављена тако да се обезбеди адекватно и издвојено коришћење како пословног тако и стамбеног дела објекта.

Вишепородични објекти густина А 1. се не ограђују.

Ограђивање грађевинских парцела за намене које се по закону ограђују врши се на начин који је утврђен одређеним правилником.

Архитектонско обликовање објеката и материјализација Објекти се обликују тако да носе обележја своје намене.

Обрада објеката треба да буде високог квалитета у складу са начелима унапређења

енергетске ефикасности која се односе на смањење потрошње свих врста енергије, уштеду енергије и обезбеђење одрживе градње применом техничких мера, стандарда и услова планирања, пројектовања, изградње и употребе објекта, у складу са наменом објекта и карактером локације.

Нову изградњу ускладити са карактером амбијента и вредностима урбаног и архитектонског ткива у погледу димензија, диспозиције, пропорција, типа градње и обликовања; Избегавати примену архитектуре „радикалног еклектицизма“, „псеудо-постмодернизма“ и „нападног фолклоризма“.

Могуће је формирање равних (класичних и зелених) кровова, двоводних и вишеводних класичних косих кровова. Тежити зеленим крововима, односно равним крововима насутим одговарајућим слојевима са озелењавањем и зеленим фасадама.

Могуће је формирање венца крова (препуста крова, стрехе) у ширини до 1,0 m који не сме прелазити границу суседне парцеле.

Висинске регулације се морају усклађивати према силуети и ритму улице, уз тежњу уклапања венаца;

Јавни објекти својом архитектуром и обликовањем треба да представљају репере у простору и да дају препознатљив изглед насељу.

Заштита суседних објекта

При пројектовању, извођењу и коришћењу објекта обавезна је заштита суседних објекта. Водити рачуна о техничким и еколошким условима на суседним парцелама као и о безбедности објекта изграђених на њима (при ископу темеља, одводњавању површинске воде, гаражирању возила, изношењу шута, смећа и др.), применом свих адекватних, савремених начина градње, нарочито при изградњи делова блока уз постојеће објекте.

Услови и мере заштите

Приликом пројектовања и изградње у зависности од врсте објекта обавезна је примена услова и мера из поглавља:

- мере заштите животне средине;
- мере заштите природних добара;
- мере заштите непокретних културних добара;
- мере заштите од елементарних непогода и других несрећа
- мере заштите за потребе одбране земље;
- мере енергетске ефикасности;
- мере приступачности особама са инвалидитетом, деци и старим особама.

Услови грађења у зони заштитног појаса инфраструктурних коридора Забрањена је изградња објекта у зони инфраструктурних коридора електроенергетске, водопривредне, гасоводне и друге инфраструктуре.

Изузетно уколико се грађевинска парцела налази у зони заштитног појаса инфраструктурног коридора електроенергетске, гасоводне, водопривредне и друге инфраструктуре грађење је могуће према техничким условима и уз сагласност надлежног управљача објекта инфраструктуре.

Услови грађења у зони заштитишеног непокретног културног добра У случају да се грађевинска парцела налази у зони заштишеног непокретног културног добра грађење је могуће према техничким условима и уз сагласност надлежног Завода за заштиту споменика културе. За радове на културном добру и заштишеној околини ради се Урбанистички пројекат, сем за интервенције које обухватају реконструкцију, санацију, адаптацију и све интервенције у складу са чланом 145. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник Републике Србије“, 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), односно грађевинске интервенције на техничко-технолошком унапређењу објекта без повећања волумена објекта и промене

архитектонског стилског обликовања за које није обавезна израда урбанистичког пројекта. Обавезна израда планова детаљне регулације за зоне урбане обнове - целине са непокретним културним добрима, као и у заштићеној околини непокретних културних добара.

Услови грађења у зонама инжењерскогеолошке рејонизације

У случају да се грађевинска парцела налази у оквиру геолошких рејона III и IV, приликом изградње потребна је израда детаљних инжењерскогеолошких истраживања.

ОПШТА ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ПОВРШИНА И ОБЈЕКТА ОСТАЛЕ НАМЕНЕ

Претежна намена Могуће је грађење објеката и уређење простора према планираној претежној намени земљишта која је дефинисана Графичким прилогом Планирана претежна намена површина

Посебна правила грађења и уређења дефинисана су за појединачну намену у делу Посебна правила уређења и грађења за површине и објекте остале намене (у даљем тексту: посебна правила грађења).

Компатибилна намена Могуће је грађење објеката компатибилне намене;

Могуће компатибилне намене су дефинисане за појединачну детаљну намену у делу посебна правила уређења и грађења површина и објеката остале намене;

Процентуални однос претежне и компатибилне намене на парцели може бити у свим односима.

У свим зонама Комерцијалних намена могуће је планирати компатибилне намене саобраћајне површине (паркирање, паркинг гаража, претећи пословни простори у функцији паркирања, утврђено у табели Компатибилност намена..

Забрањена намена Забрањено је грађење свих објеката који би својом наменом угрозили животну средину и претежну намену;

Није могуће грађење објеката који у прописаној процедури не обезбеде сагласност на процену утицаја објекта на животну средину према важећој Уредби, а који су наведени у Листи пројеката за које је обавезна процена утицаја или Листи пројеката за које се може захтевати процена утицаја на животну средину;

Забрањено је грађење свих објеката који не испуњавају посебне услове дате у општим правилима грађења.

Типологија објекта Могуће је грађење објеката према Типологији објеката која је дефинисана положајем објекта према бочним границама грађевинске парцеле:

- слободностојећи објекти - објекат не додирује ни једну границу грађевинске парцеле;

- објекти у прекинутом низу (први или последњи објекат у низу), двојни објекат – објекат на парцели додирује једну бочну границу грађевинске парцеле.

Услови за формирање грађевинске парцеле Могуће је формирање једне или више грађевинских парцела поступком препарцелације и/или парцелације уз обавезно задовољење свих услова дефинисаних у делу 2.11. Посебна правила уређења и правила грађења на површинама остале намене;

Обједињавање суседних „нефункционалних“ парцела са грађевинским парцелама је могућност/препушта, а не обавеза, како се не би угрозила већ стечена права парцела које су грађевинске у складу са законом, с обзиром да се у пракси дешава да (из објективних разлога) такво спајање парцела не може да се спроведе.

Свака грађевинска парцела, мора имати приступ јавној саобраћајној површини.

Положај објекта (хоризонтална регулација) Положај објекта на парцели дефинисан је:

- грађевинским линијом у односу на регулациону линију (дефинисана Графичким

прилогом План регулације нивелације и грађевинских линија);

- минималним одстојањем од граница грађевинске парцеле (према посебним правилима);

- у односу на друге објекте на парцели (према посебним правилима);

Планом се не предвиђа формирање грађевинских парцела које имају индиректну везу са јавном саобраћајном површином преко приступног пута;

Подземна грађевинска линија објекта може да одступа од грађевинске линије објекта, под условом да се не наруши прописани проценат зелених површина.

Спратност објеката

Могуће је грађење објеката до максималне дозвољене спратности објекта, која је дефинисана за планирану претежну намену земљишта према посебним правилима грађења;

Број спратова објекта, чији су поједини делови различите спратности, исказан је бројем спратова највишег дела објекта;

Број спратова у објекту на нагнутом терену, исказан је према оном делу објекта који има највећи број спратова;

Могуће је грађење подрумске (По) или сутеренске(Су) етаже уколико не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе и уколико се задовоље сви урбанистички услови овог Плана.

Индекс заузетости грађевинске парцеле

Максимални дозвољени индекс заузетости дефинисан је за претежну, планирану намену земљишта у делу Посебна правила грађења;

У обрачун индекса заузетости или изграђености улазе сви објекти на грађевинској парцели.

Други објекти на грађевинској парцели Могућност изградње више објеката на истој грађевинској парцели дефинисана је за планирану претежну намену земљишта у делу Посебних правила грађења;

Уколико је дефинисана ова могућност, други објекти на истој грађевинској парцели се граде у оквиру претежне и компатибилних намена.

Помоћни објекти Помоћни објекат се мора градити као саставни део главног објекта;

Кота приземља објекта Кота приземља објекта је кота приземне етаже, дефинисана као вертикално растојање од коте приступне саобраћајне површине;

Нулта (апсолутна) кота је тачка пресека линије терена и вертикалне осе објекта;

Кота приземља објеката на равном терену не може да буде нижа од коте приступне саобраћајне површине;

Кота приземља објеката може да буде максимум виша $\frac{1}{2}$ спратне висине од нулте коте;

Кота приземља објекта на стрмом терену са нагибом од улице (наниже) када је нулта кота нижа од нивелете јавног пута, може да буде максимум $\frac{1}{2}$ спратне висине нижа од нулте коте.

Минимални

степен

комуналне

опремљености

Обавезан је минимални степен комуналне опремљености парцеле, у складу са посебним правилима уређења и правилима грађења;

Минимални степен комуналне опремљености за изградњу објеката остале намене, додатно је дефинисан за планирану претежну намену према посебним правилима грађења. Прикључење објеката на инфраструктуру Прикључење објеката на саобраћајну и другу комуналну инфраструктуру врши се на основу правила овог плана и услова овлашћених комуналних предузећа и организација.

Зелене површине у оквиру парцеле

Обавезано је обезбеђивање минималне уређене површине под зеленилом у оквиру парцеле;

Зелене површине су они простори у оквиру грађевинске парцеле који се обавезно уређују вегетацијом у директном контакту са тлом;

У зелене површине не рачунају се асфалтиране, бетонирани и поплочани површине, бехатон и бетонске растер подлоге, застрте површине песком, шљунком, туцаником, дробљени камен и други тампони, гумене и друге подлоге на којима није могућ раст и развој биљака;

Минимални обавезан проценат површина под зеленилом дефинисан је за претежну намену земљишта у делу Посебна правила грађења.

Одводњавање атмосферских вода Обавезно је одводњавање атмосферских вода са парцеле;

Све атмосфералије са кровова (условно чисте) усмерити на упојне површине на парцели (трава, шљунак, травната решетка...).

Могуће је сакупљање кишнице на парцели (ретензије, депресије и сл.) у циљу смањења притиска на канализациону мрежу уз могућност коришћење прикупљене воде (као техничке воде).

Атмосферске воде са једне грађевинске парцеле је забрањено усмеравати према парцели суседа;

Атмосферске воде се одводе са парцеле слободним падом, риголама и каналима за прикупљање воде према сабирном окну атмосферске канализације, најмањим падом од 1,5 %;

Уколико постоје услови за прикључење на систем комуналне инфраструктуре кишне канализације, обавезно је поштовање услова прикључења према условима овлашћених комуналних предузећа и организација.

Ограђивање грађевинске парцеле У обухвату Плана не предвиђа се ограђивање грађевинских парцела осим за посебне намене .

Паркирање Обавезно је обезбеђивање довољног паркинг простора у оквиру парцеле објекта или у оквиру јавног паркинга ван површине јавне саобраћајнице. Број потребних паркинг места се одређује на основу намене и врсте делатности.

Обавезан минимални број паркинг места је за:

- угоститељске објекте за смештај: 1 ПМ за сваких 10 кревета;
- угоститељске објекте за исхрану и пиће: 1 ПМ за сваких 8 столица;
- објекти трговине: 1 ПМ за сваких 100 m²;
- пословне и административне објекте: 1 ПМ за сваких 70 m²;
- становање: 1 ПМ за сваких 70 m².

Заштита животне средине, непокретног културног добра, технички, санитарни и безбедоносни услови

Приликом пројектовања и изградње у зависности од врсте објекта обавезна је примена услова и мера из поглавља:

Мере заштите животне средине (заштита ваздуха, заштита вода, заштита земљишта, заштита од буке и вибрација, заштита од јонизујућег и нејонизујућег зрачења, заштита од удеса);

Мере заштита природних добара;

Мере заштите непокретних културних добара;

Мере заштите од елементарних непогода и других несрећа (заштита од елементарних непогода, заштита од поплава и ерозија, заштита од клизања тла, заштита од земљотреса, заштита од пожара заштита од временских непогода, заштита од техничко-технолошких несрећа (удеса);

Мере енергетске ефикасности;

Мере приступачности особама са инвалидитетом, деци и старим особама.

Посебни услови грађења у зони заштитног појаса инфраструктурних коридора

Уколико се грађевинска парцела налази у зони заштитног појаса инфраструктурног

коридора електроенергетске, гасоводне, водопривредне и друге комуналне инфраструктуре грађење је могуће према техничким условима и уз сагласност надлежног управљача објекта инфраструктуре.

Посебни услови грађења у односу на Дата центар Сви имаоци права на парцелама у близини државног Дата Цента морају да поступају складу са следећим условима и ограничењима:

- нису прихватљиве делатности које подразумевају хемијске процесе или хемијска испарења, употреба запаљивих и експлозивних материја, процеси који изазивају вибрације тла, као и други процеси који представљају повећани ризик по безбедност од пожара,
- нису дозвољени процеси који имају повећан ризик у смислу штетног утицаја на животну средину, процеси на отвореном који доводе до стварања прашине, као и сви други процеси који могу имати штетан утицај како на објекат, тако и на системе Државног дата центра;

Ограничавајући захтеви по питању удаљености који се односе на Државни дата центар су:

- минимална удаљености од 400 m од локације Државног дата центра за хемијске индустрије, бензинске пумпе, истраживачке лабораторије, депоније, бране и насипе;
- минимална удаљености од 800 m од локације Државног дата центра за железнице, аутопут, војни комплекс;
- минимална удаљености од 1600 m од локације Државног дата центра за аеродром, фабрике наменске/војне индустрије, фабрике муниције, нуклеарне електране.

Посебни услови грађења у односу на метеоролошку станицу Око метеоролошке станице Крагујевац утврђена је заштитна зона у пречнику од 300 m. Ограничења у заштитној зони у околини метеоролошке станице (на основу Уредбе) односе се на:

1. висину објекта који се подиже у окружењу приземне синоптичке станице који не може бити већи од једног десетог дела његовог растојања од метеоролошког круга (објекат висине 1,0 m може да буде подигнут на удаљености од 10,0 m од метеоролошког круга, објекат висине 5,0 m може да буде подигнут на удаљености од 50,0 m од метеоролошког круга, објекат висине 10,0 m може да буде подигнут на удаљености од 100,0 m од метеоролошког круга, објекат висине 30,0 m може да буде подигнут на удаљености од 300,0 m од метеоролошког круга);

2. вештачке изворе топлоте или равне рефлектујуће површине које могу бити извор топлоте (бетонске или асфалтне површине, паркинзи за моторна возила) могу се подићи на удаљености од метеоролошког круга од 100,0 m или више;

Ограничења у заштитним зонама (на основу Уредбе о утврђивању државних мрежа метеоролошких станица, програма рада и начина извештавања државних мрежа метеоролошких станица („Службени гласник Републике Србије“, број 123/12)) односе се на планирање изградње нових и/или реконструкције постојећих објеката, односно планирање извођења других радова који могу битно нарушити природне атмосферске процесе и појаве, у мери у којој измерени и осмотрени метеоролошки подаци одступају од међународних стандарда у погледу тачности и међународне упоредивости.

Посебни услови грађења у односу на инжењерско-геолошке и хидролошке услове

Потребно је извршити детаљна инжењерско-геолошка и хидролошка испитивања терена.

Посебни услови за коришћење обновљивих извора енергије На крововима објеката остале намене могуће је постављање соларних панела ради коришћења енергије сунчевог зрачења. Приликом постављања PV соларних панела тежити јужној оријентацији, са уважавањем оптималног нагибног угла PV панела на месечном и годишњем нивоу за географску ширину града Крагујевца (44°00', северно) уз примену оптималних одстојања између редова PV соларних панела ради уважавања ефекта сенки. Постављање низова соларних панела треба да буде пројектовано тако да минимално утиче на спољашњи изглед објекта, односно да не нарушава архитектонске и визуелне захтеве за објекат и

околину. Постављањем соларних панела интегритет крова и кровне конструкције не сме бити угрожен. Низови соларних панела морају бити довољно удаљени од ивица крова, тако да не ометају одвођење атмосферских вода, нити приступ ради редовног одржавања крова. Може се изградити соларна електрана, у свему према условима оператора дистрибутивног система.

На површинама остале намене не предвиђа се коришћење других обновљивих извора енергије.

Услови за објекте за обављање одређене делатности Приликом грађења објекта за обављање одређене делатности обавезно је поштовање важећих правилника о минималним техничким условима за обављање одређене врсте делатности која ће се обављати у објектима;

Санитарни услови Обавезно је прибављање санитарних услова и примена прописаних мера које морају да испуне објекти, просторије, постројења, уређаји и опрема која подлежу санитарном надзору, са циљем заштите здравља становништва према Закону о санитарном надзору („Службени гласник Републике Србије“, број 125/04).

Архитектонско обликовање, материјализација, завршна обрада и колорит Фасада објекта (грађевинска обрада и елементи) треба да испуњава услов поштовања контекста окружења и претежног архитектонског стила;

Обрада објекта треба да буде високог квалитета, савременим материјалима у складу са начелима унапређења енергетске ефикасности која се односе на смањење потрошње свих врста енергије, уштеду енергије и обезбеђење одрживе градње применом техничких мера и стандарда;

Могуће је грађење еркера, надстрешница без стубова, балкона, лођа, максимално 1,5 m испред грађевинске линије објекта под условом да не заузима више од 50 % површине фасадног платна објекта и налази се на делу објекта вишем од 4,0 m;

За задњу и бочне фасаде објекта обавезно је задовољење правила минималне удаљености свих грађевинских елемената објекта од границе суседне парцеле;

Уколико је грађевинска линија повучена од регулационе линије мин 3,0 m, могуће је грађење надстрешница са и без стубова, максимално 1,5 m испред грађевинске линије објекта;

Могуће је подизање зелених фасада (вертикалних вртова).

Кровне равни и венац крова Могуће је формирање равних кровова, двоводних и вишеводних класичних косих кровова уз поштовање одговарајућих правилника и стандарда;

Могуће је формирање венца крова (препуста крова, стрехе) у ширини до 1,0 m;

Могуће озелењавање кровова према условима и стандардима из ове области;

Венац крова (препуст крова, стреха) не сме прелазити границу суседне парцеле.

Фазност изградња Могућа фазност градње, како на површинама одређене намене тако и на свакој формираној грађевинској парцели.

ИНДУСТРИЈСКЕ ЗОНЕ

ИНДУСТРИЈА ПОСЕБНИ УСЛОВИ УРЕЂЕЊА И ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

Претежна намена У оквиру планиране претежне намене земљишта могуће је грађење објекта следеће намене:

Намена објекта и простора: сви програми привређивања::

- Домаћа и страна предузећа у области прерађивачке индустрије, привређивања, мала и средња предузећа, производне делатности
- Технолошки и индустријски паркови,
- Логистичко-транспортни центри индустријске зоне и сл.
- Мала привреда, производно занатство

- пословање и администрација;
- трговина;
- услуге;
- остале терцијалне делатности (трговина на велико и мало, салони,...);
- објекти саобраћајне и комуналне инфраструктуре.

Компатибилна намена - објекти за поправку, снабдевање горивом моторних возила;

- површине и објекти јавне намене
- услужне делатности
- пословање
- робно транспортни центар;
- пословни смештајни капацитети максимално 10 %.

Правила грађења ускладити са важећим правилницима за сваку компатибилну намену.

Типологија објеката Могуће је грађење објеката следећег положаја на парцели: слободностојећи објекти, објекти у прекинутом низу и објекти у низу.

Услови за парцелацију, препарцелацију и формирање грађевинске парцеле Минимална површина за формирање грађевинске парцеле за грађење објеката претежне намене је: 4000,0 m².

Минимална површина за формирање грађевинске парцеле за грађење објеката компатибилне намене је 4000,0 m².

На постојећим катастарским парцелама површине мање од прописане, дозвољава се изградња (уважавајући физичку структуру, правила грађења контактеног окружења) објеката претежне намене уз обавезну израду Урбанистичког пројекта.

Минимална ширина фронта парцеле за изградњу објекта претежне намене:

- за слободностојећи објекат 15,0 m;
- за објекте у прекинутом низу(двојне) 10,0 m;
- за објекте у низу 8,0 m;

Хоризонтална регулација Положај објекта на парцели дефинисан је:

- предњом грађевинском линијом у односу на регулациону линију (дефинисана Графичким прилогом бр. 5);
- минимално одстојање од граница грађевинске парцеле је:
 - 1) 3.5 m - ако се на фасади формирају прозорски отвори са парапетом < 1,6m;
 - 2) 2.0 m ако се на фасади формирају прозорски отвори са парапетом $\geq$ 1.6m;
 - 3) код изградње објеката на граници са суседном парцелом, није дозвољено формирање прозорских отвора.
- у односу на друге објекте на парцели 1/2 висине вишег објекта али не мање од 4,0m.

Положај објеката у односу на регулациону линију:

Минимално растојање грађевинске од регулационе линије аутопута, државних путева, Мото пута и општинских путева одређује се према општим правилима, а од некатегорисаних путева и насељских улица је минимално 5,0 m

У зони између регулационе и грађевинске линије могу се поставити објекти комуналне инфраструктуре (трафостанице, мерно регулационе станице...), рекламни тотеми, рампе, портирнице и слично уколико из техничких разлога не постоји друго решење.

Положај објеката у односу на границе грађевинске парцеле:

Растојање грађевинских линија од бочних и задњих граница парцеле је минимално 1/2 висине објекта, а не мање од 6,0 m, уз обезбеђење противпожарног пута и заштитног зеленог појаса;

Међусобна удаљеност објеката

Најмања дозвољена међусобна удаљеност објеката је минимално 1/2 висине вишег објекта, уз задовољење технолошких, противпожарних и осталих услова а не мање 4,0 m за комерцијалне комплексе, односно не мање од 6,0 m за производне комплексе (уколико

технолошки процес не захтева и оправдава мања удаљења).

Организација парцеле:

- према јавној површини (саобраћајници) - комерцијални објекти, административна или управна зграда или садржаји којима приступају посетиоци (изложбени салони, продајни простори, изложбени плато и сл.);

- у залеђу парцеле - производни објекти (производне хале, магацини, складишта и сл.) и помоћни објекти.

Максимална спратност	Максимална дозвољена спратност објеката по зонама : ИНДУСТРИЈСКА ЗОНА-постојећа - спратност П+4 ИНДУСТРИЈСКА ЗОНА 1-- спратност П+4 ИНДУСТРИЈСКА ЗОНА 2 - спратност П+6 За производно технолошке објекте висина објеката се одређује у складу са наменом технологијом рада и процеса.
Индекс заузетости грађевинске парцеле	Максимални дозвољени индекс заузетости грађевинске парцеле: - мах 60% под објектима; За комплексе до 1 ха: - мин 30% зелене површине (мин 20% зелене површине у директном контакту са тлом и 10% применом еколошког индекса); За комплексе преко 1 ха - мин 40% зелене површине (мин 20% зелене површине у директном контакту са тлом и 20% применом еколошког индекса); - остало: партер, саобраћајне површине и паркинг простори, уз обавезно озелењавање високим зеленилом. Уколико је објекат мање заузетости од прописаних 60 %, преостали процент може бити у функцији партера, саобраћајних површина, паркинг простора
Могућност изградње другог објекта на истој грађевинској парцели	Могућа је изградња више објеката на парцели под условом да се задовоље сви прописани параметри. За објекте у дубини парцеле обавезно је обезбедити пролаз до јавне саобраћајне површине минималне ширине 3,5 m.
Помоћни објекти	Сви помоћни простори и гараже налазе се у склопу основних објеката.
Ограђивање парцеле	Парцеле се не ограђују, сем намене за које је посебним прописима то обавезно. Обавезно је формирање зеленила према суседним парцелама; Препоручује се партерни склоп декоративног растиња које ће уједно обезбедити и заштитну и естетску улогу. Зона паркирања у комплексу такође мора бити употпуњена зеленим засадама, (једно стабло на два или три паркинг места у зависности од типа саднице).
Минимални степен комуналне опремљености	Обавезно опремање грађевинске парцеле (минимална комунална опремљеност) подразумева обезбеђење: - обезбеђен приступ на јавну саобраћајну површину; - водоснабдевање; - прикупљање и пречишћавање отпадних вода; - прикључак на електроенергетску и телекомуникациону мрежу; - уређење манипулативног простора и капацитета паркирања за различите врсте возила;

	- решено одлагање комуналног отпада/уређење посебне просторије или ограђеног простора са посудама за прикупљање отпада; - предузимање предвиђених мера заштите животне средине; - обезбеђење заштитног растојања од суседних парцела са другом наменом подизањем заштитног зеленог појаса ширине мин 5,0 m у границама грађевинске парцеле; Обавезан заштитни зелени појас уз водотокове је минималне ширине 10,0 m у коме није дозвољена градња.
--	---

Зеленило у оквиру зона пословања (комерцијалне зоне , мешовите намене) и радних зона

Ниво уређења зеленила у оквиру ове намене/намена зависи од типа пословања односно да ли се пословање развија у склопу становања што је врло чест случај. Као и за зону становања неопходно је обезбедити минимални проценат зеленила у тој зони, од 30 %, Од тога је обавеза обезбедити 15% порозне површине, трава са подлогом од земље, шљунка, ризле. Осталих 15 % се може остварити у складу са прекопорукама у делу Еколошки индекс. За парцеле веће од 1 хектар обезбедити минимум 20% зеленила на парцели и још 20% према препорукама из ЕИ.

За комерцијалне делатности 5. обезбедити 20% мин зеленила на парцели.

За радне зоне и мешовите намена обезбедити минимум 30% зеленила од тога 20% у доректном контактну са тлом и још 10 % применом ЕИ. За парцеле веће од 1 ha неопходно је поред 20% зеленила обезбедити још 20% зеленила у складу са препорукама ЕИ.

Услови за изградњу и реконструкцију железничке инфраструктуре

- Све парцеле на предметном подручју, на којима је уписана пруга као објекат или железница као корисник, не могу бити предмет решавања имовинско-правних односа парцелације и препарцелације,
- Могуће је планирати изградњу објеката (стамбених, пословних, комерцијалних) али на растојању већем од 25m, мерено управно на осу најближег колосека постојеће железничке пруге и ван границе земљишта чији је корисник „Инфраструктура железнице Србије“ а.д.
- У заштитном пружном појасу , на удаљености 50m од осе најближег колосека постојеће железничке пруге, не могу се планирати објекти у којима се производе експлозивна средства или складиште експлозивни производи и други слични објекти.
- Сви планирани објекти не смеју својом изградњом нити експлоатацијом угрозити безбедност одвијања железничког саобраћаја, као ни безбедност постојећих објеката јавне железничке инфраструктуре.
- Уколико се планира изградња или реконструкција друмске саобраћајнице паралелно са пругом, исту је могуће планирати ван земљишта чији је корисник железница, али тако да размак између железничке пруге и пута буде толики да се између њих могу поставити сви уређаји и постројења потребни за обављање саобраћаја на прузи и путу, с тим да износи најмање 8 m рачунајући управно на осовину колосека до најближе тачке горњег строја пута. Уколико су и пут и пруга

- у насипу растојање између њихових ивица ножица насипа не сме бити мање од 1m, као ни мање од 2m од железничких подземних инсталација (каблова).
- Заштитни зелени појас могуће је планирати на минималном растојању од 10m, мерено од границе пружног појаса, односно на минималном растојању од 16m у насељеном подручју, а 18m ван насељеног места, под условом да високо растиње не смањује прегледност пруге, посебно у зони потребне прегледности путних прелаза.
 - На планском подручју не планирати формирање депонија отпада и слично као и изливање отпадних вода у инфраструктурном појасу пруге. Не планирати постављање знакова, извора јаке светлости или било којих предмета и справа које бојом, обликом или светлошћу могу смањити видљивост железничких сигнала или који могу довести у забуну раднике у вези значења сигналних знакова.
 - Одводњавање површинских вода са предметног простора мора бити контролисано и решено тако да се води на супротну страну од трупa постојећих железничких пруга.

Информација о локацији није основ за издавање грађевинске дозволе.

Предметна парцела под редним бројем 9., и то: кп.бр.11964/1 КО Крагујевац 3 налази се у обухвату ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ ПГР-а "НАСЕЉА ЕРДОГЛИЈА - БАГРЕМАР" налази се у обухвату ПГР-а "НАСЕЉА КОРИЋАНИ" У КРАГУЈЕВЦУ (Сл. лист града Крагујевца бр. 24/19) у целини 1. Према карти намене површина предметна кп бр. 11964/1 КО Крагујевац 3 представља површину остале намене (становање Б.2.2). Према карти регулације кп бр. 11964/1 КО Крагујевац 3 не представља грађевинску парцелу јер није формирана у складу са регулационом линијом. Да би кп бр. 11964/1 КО Крагујевац 3 представљала грађевинску пацрелу, потребно је припојити део КП бр. 11963/3 КО Крагујевац 3. Потребно је поднети захтев за информацију о локацији за давање података за израду пројекта парцелације/препарцелације чл. 65 Закона о планирању и изградњи (Службени гласник РС бр. 72/09, 81/09 – исправка, 64/2010 -одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13 - Одлука УС, 50/13 – Одлука УС, 98/13 - Одлука УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19, 9/20, 52/21, 62/23, 91/25). Кп бр. 11964/1 КО Крагујевац 3 нема излаз на реализовану јавну саобраћајницу.

Према Одлуци о изменама и допуни одлуке о начину утврђивања доприноса за уређење грађевинског земљишта ("Службени лист града Крагујевца", бр. 34/17, 4/18, 16/21, 6/25, 24/25 и 16/26) - Грађевинско земљиште које није уређено у смислу Закона о планирању и изградњи (које није комунално опремљено за грађење и коришћење - изграђен приступни пут, водоводна и канализациона мрежа и обезбеђени други услови), а налази се у обухвату планског документа на основу кога се могу издати локацијски услови, односно грађевинска дозвола или решење о одобрењу извођења радова, може се припремити, односно опремити и средствима физичких и правних лица, осим за породичне стамбене објекте, односно некомерцијалне-индустријске или производне објекте које граде физичка или правна лица, а чија се изградња планира у III, IV или V грађевинској зони, за које није потребно закључити уговор о заједничкој изградњи недостајуће инфраструктуре - саобраћајнице.

НАПОМЕНА:

У току је усклађивање планских докумената са Генералним урбанистичким планом „КРАГУЈЕВАЦ 2030“ („Службени лист града Крагујевца“ број 24/23). Након усвајања усклађеног планског документа може доћи до промене регулационих елемената и планиране намене површина,

За формирану грађевинску парцелу примењују се следећа правила уређења и грађења из наведеног плана:

ОПШТА ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ПОВРШИНА И ОБЈЕКТА ОСТАЛЕ НАМЕНЕ

Претежна намена Могуће је грађење објеката и уређење простора према планираној претежној намени земљишта која је дефинисана Графичким прилогом Планирана претежна намена земљишта;

Посебна правила грађења и уређења дефинисана су за сваку осталу намену у делу Посебна правила уређења и грађења за површине и објекте јавне намене.

Компатибилна намена Могуће је грађење објеката компатибилне намене; Могуће компатибилне намене су дефинисане за сваку појединачну претежну намену у делу посебна правила уређења и грађења површина и објеката остале намене;

Процентуални однос претежне и компатибилне намене на парцели може бити максимално у односу 50:50; Изузетно могуће је да компатибилна намена буде заступљена са више од 50% површине, уз обавезну израду Урбанистичког пројекта;

Забрањена намена Забрањено је грађење свих објеката који би својом наменом угрозили животну средину и претежну намену;

Није могуће грађење објеката који у прописаној процедури не обезбеде сагласност на процену утицаја објекта на животну средину према важећој Уредби, а који су наведени у Листи пројеката за које је обавезна процена утицаја или Листи пројеката за које се може захтевати процена утицаја на животну средину.

Типологија објекта Могуће је грађење објеката према Типологији објеката која је дефинисана положајем објекта према бочним границама грађевинске парцеле:

- слободностојећи објекти - објекат не додирује ни једну границу грађевинске парцеле;
- објекти у прекинутом низу(први или последњи објекат у низу), двојни објекат – објекат на парцели додирује једну бочну границу грађевинске парцеле;
- објекти у низу - објекат на парцели додирује обе бочне границе грађевинске парцеле.

За изградњу стамбених зграда са једном стамбеном јединицом и за парцеле са минималном ширином уличног фронта и могућом блоковском изградњом и формирањем предњег и задњег дворишта, није обавезна изградња пасажа уколико није у супротности са Законом о заштити од пожара

Услови за формирање грађевинске парцеле Могуће је формирање једне или више грађевинских парцела поступком препарцелације и/или парцелације уз обавезно задовољење свих услова дефинисаних у делу Посебна правила уређења и правила грађења на површинама остале намене;

Уколико је приликом формирања регулације преостали део катастарске парцеле неуслован за било какву градњу, могуће је ту парцелу припојити јавној површини у целини или у делу.

Свака грађевинска парцела, мора имати приступ јавној саобраћајној површини, непосредно или преко приступног пута минималне ширине 3,5m за једносмерни саобраћај и 5,5 m за двосмерни саобраћај;

Код парцелације којом настају три и више грађевинских парцела по дубини (преко приступног пута) обавезна је израда Урбанистичког пројекта;

Положај објекта (хоризонтална регулација) Положај објекта на парцели дефинисан је:

- предњом грађевинским линијом у односу на регулациону линију (дефинисана Графичким прилогом План регулације, нивелације и грађевинских линија);

- минималним одстојањем од граница грађевинске парцеле (према посебним правилима);
- у односу на друге објекте на парцели (према посебним правилима).

Графички прилог– План регулације, нивелације, грађевинских линија и границе земљишта јавне намене

За грађевинске парцеле које имају индиректну везу са јавном саобраћајном површином преко приступног пута, грађевинска линија се утврђује кроз Локацијске услове, а према правилима за планирану претежну намену;

Уколико постојећи објект делом излази испред планом дефинисане грађевинске линије, објект се може задржати уколико не прелази регулациону линију; Реконструкција, адаптација, санација могућа је у габариту и волумену објекта; Изградња, доградња и надградња могуће је само иза планом дефинисане грађевинске линије;

Подземна грађевинска линија објекта може да одступа од грађевинске линије објекта, под условом да се избором начина и коте фундирања објекта, обезбеде постојећи темељи суседних објеката;

Спратност објеката

Могуће је грађење објеката до максималне дозвољене спратности објекта која је дефинисана за сваку планирану претежну намену земљишта према посебним правилима грађења;

Број спратова објекта, чији су поједини делови различите спратности, исказан је бројем спратова највишег дела објекта;

Број спратова у објекту на нагнутом терену, исказан је према оном делу објекта који има највећи број спратова;

Могућа је изградња поткровља (Пк) са надзитком висине до 1,6 m, са кровним прозорима, излазима на кровну терасу или лођу, и кровним бацама (мах.висина од коте пода Пк до преломне линије баце је 3,0 m);

Мансардни кров не може се градити са препустима на венцима и мора се градити као традиционални мансардни кров (уписан у полукруг);

Могуће је грађење подрумске(По) или сутеренске(Су) етаже уколико не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе и уколико се задовоље сви урбанистички услови овог Плана;

Индекс заузетости парцеле

Максимални дозвољени индекс заузетости дефинисан је за сваку планирану претежну намену земљишта у делу Посебна правила грађења;

Површина подземне етаже објекта не може заузимати више од 80% површине парцеле;

У обрачун индекса заузетости или изграђености улазе сви објекти на грађевинској парцели;

Други објекти на грађ. парцели Могућност изградње више објеката на истој грађевинској парцели дефинисана је за сваку планирану претежну намену земљишта у делу Посебних правила грађења;

Уколико је дефинисана ова могућност, други објекти на истој грађевинској парцели се граде у оквиру претежне и компатибилних намена;

Помоћни објекти На истој грађевинској парцели могу се градити помоћни објекти који су у функцији главног објекта (гараже породичних стамбених објеката, оставе, стазе, септичке јаме, бунари, цистерне за воду, платои, дејча игралишта, и други слични објекти);

Помоћни објект градити иза основног објекта на парцели;

Правила за изградњу помоћног објекта (гараже) у оквиру сваке намене додатно су дефинисана за сваку намену у делу Посебна правила грађења;

Кота приземља објекта Кота приземља објеката на равном терену не може да буде нижа од коте приступне саобраћајне површине;

Кота приземља објеката може да буде максимум 1,2m, а минимум 0,3m виша од нулте коте (тачка пресека линије терена и вертикалне фасадне равни објекта);

Кота приземља објекта на стрмом терену са нагибом од улице, када је нулта кота нижа од нивелете јавног пута, може да буде максимум 1,2m нижа од коте приступне саобраћајне површине;

Минимални степен комуналне опремљености Обавезан је минимални степен комуналне опремљености парцеле, у складу са посебним правилима уређења и правилима грађења; Минимални степен комуналне опремљености за изградњу објекта остале намене, додатно је дефинисан за сваку планирану претежну намену према посебним правилима грађења

Прикључење објекта на инфраструктуру Прикључење објекта на саобраћајну и другу комуналну инфраструктуру врши се на основу правила овог плана и услова овлашћених комуналних предузећа и организација;

Зелене површине у оквиру парцеле Обавезано је обезбеђивање минималне уређене површине под зеленилом у оквиру парцеле;

Зелене површине су они простори у оквиру грађевинске парцеле који се обавезно уређују вегетацијом у директном контакту са тлом, (минимални слој земље за раст и развој биљака дебљине 0,8 m);

У зелене површине не рачунају се асфалтиране, бетониране и поплочане површине, бехатон и бетонске растер подлоге, засрте површине песком, шљунком, туцаником, дробљени камен и други тампони, гумене и друге подлоге на којима није могућ раст и развој биљака;

Минимални обавезан проценат површина под зеленилом дефинисан је за сваку претежну намену земљишта у делу Посебна правила грађења;

Одводњавање површинских вода Обавезно је одводњавање атмосферских вода са парцеле;

Атмосферске воде са једне грађевинске парцеле је забрањено усмеравати према парцели суседа.

Атмосферске воде се одводе са парцеле слободним падом, риголама и каналима за прикупљање воде према сабирном окну атмосферске канализације, најмањим падом од 1,5%;

Уколико постоје услови за прикључење на систем комуналне инфраструктуре кишне канализације обавезно је поштовање услова прикључења према условима овлашћених комуналних предузећа и организација;

Ограђивање Могуће је ограђивање грађевинске парцеле тако да елементи оgrade (стубови, жица, панели, зеленило, темељни зид оgrade, парапет и капије) буду у оквиру грађевинске парцеле која се ограђује и да се врата и капије на уличној огради не могу отворати ван регулационе линије;

Могућа врста и висина оgrade дефинисна је за сваку претежну намену земљишта посебно; Приликом ограђивања, врата и капије на уличној огради не могу се отворати ван регулационе линије;

Паркирање Обавезно је обезбеђивање довољног паркинг простора у оквиру парцеле објекта или у оквиру јавног паркинга ван површине јавне саобраћајнице.

Обавезан минимални број паркинг места је за:

- | | |
|---|--------------------------------------|
| - стамбни објекти: | 1 ПМ за сваки стан; |
| - угоститељске објекте за смештај: | 1 ПМ за сваких 10 кревета; |
| - угоститељске објекте за исхрану и пиће: | 1 ПМ за сваких 8 столица; |
| - објекти трговине: | 1 ПМ за сваких 100,0m ² ; |
| - пословне и административне објекте: | 1 ПМ за сваких 70,0m ² ; |
| - складишта: | 1 ПМ за сваких 200,0m ² ; |
| - индустријски објекти: | 1 ПМ за сваких 200,0m ² ; |
| - верски објекти: | 1 ПМ за сваких 70,0m ² . |

За објекте осталих намена обавезна је примена важећих правилника

Заштита животне средине, непокретног културног добра, технички, санитарни и безбедоносни услови

Приликом пројектовања и изградње у зависности од врсте објекта обавезна је примена услова и мера из поглавља:

- Мере заштите животне средине (заштита ваздуха, заштита вода, заштита земљишта, заштита од буке и вибрација, заштита од јонизујућег и нејонизујућег зрачења, заштита од удеса);
- Мере заштите природних добара;
- Мере заштите непокретних културних добара;
- Мере заштите од елементарних непогода и других несрећа (заштита од елементарних непогода, заштита од поплава и ерозија, заштита од клизања тла, заштита од земљотреса, заштита од пожара, заштита од временских непогода, заштита од техничко-технолошких несрећа (удеса);
- Мере енергетске ефикасности;
- Мере приступачности особама са инвалидитетом, деци и старим особама.
- За напуштено корито реке Лепенице и зоне нестабилних терена обавезна је израда истражних геолошких радова.

Услови грађења у зони заштитног појаса инфраструктурних коридора Забрањена је изградња објеката у зони инфраструктурних коридора електроенергетске, водопривредне, гасоводне и друге инфраструктуре.

Изузетно уколико се грађевинска парцела налази у зони заштитног појаса инфраструктурног коридора електроенергетске, гасоводне, водопривредне и друге комуналне инфраструктуре грађење је могуће према техничким условима и уз сагласност надлежног управљача објекта инфраструктуре на основу које се дефинише и зона изградње

Услови грађења у зони заштитишеног непокретног културног добра У случају да се грађевинска парцела налази у зони заштићеног непокретног културног добра грађење је могуће према техничким условима и уз сагласност надлежног Завода за заштиту споменика културе;

Услови за грађење стамбених зграда и станова Приликом грађења стамбених зграда и станова обавезно је поштовање правила из важећег Правилника о условима и нормативима за пројектовање стамбених зграда и станова;

Услови за објеката за обављање одређене делатности Приликом грађења објеката за обављање одређене делатности обавезно је поштовање важећих правилника о минималним техничким условима за обављање одређене врсте делатности која ће се обављати у објектима;

Архитектонско обликовање, материјализација, завршна обрада и колорит

Фасада објекта (грађевинска обрада и елементи) треба да испуњава услов поштовања контекста природног амбијента и претежног архитектонског стила;

Препорука је да се приликом пројектовања избегава примена архитектуре "радикалног еклектицизма", "псеудо-постмодернизма" и "нападног фолклоризма" и сл.

Обрада објеката треба да буде високог квалитета, савременим материјалима у складу са начелима унапређења енергетске ефикасности која се односе на смањење потрошње свих врста енергије, уштеду енергије и обезбеђење одрживе градње применом техничких мера и стандарда;

Могуће је грађење еркера, надстрешница без стубова, балкона, лођа, максимално 1,2 m испред грађевинске линије објекта под условом да не заузима више од 50% површине фасадног платна објекта и налази се на делу објекта вишем од 4,0 m;

За задњу и бочне фасаде објекта обавезно је задовољење правила минималне удаљености свих грађевинских елемената објекта од границе суседне парцеле;

Уколико је гређевинска линија повучена од регулационе линије мин 3,0m, могуће је грађење надстрешница и кровних равни без стубова, максимално 1,2m испред грађевинске линије објекта;

Кровне равни и венац крова Могуће је формирање равних кровова, двоводних и вишеводних класичних косих кровова, мансардних кровова уз поштовање одговарајућих правилника и стандарда;

Могуће је формирање венца крова (препуста крова, стрехе) у ширини до 1,0m;

Венац крова (препуст крова, стреха) не сме прелазити границу суседне парцеле.

Санитарни услови Обавезно је прибављање санитарних услова и примена прописаних мера које морају да испуне објекти, просторије, постројења, уређаји и опрема која подлежу санитарном надзору, са циљем заштите здравља становништва према Закону о санитарном надзору („Сл. гласник РС“, бр. 125/2004).

Становање - Б.2.2. Породично становање у зонама средњих густина (зоне највећих индивидуалних насеља и потеза)

Претежна намена У оквиру планиране претежне намене земљишта могуће је грађење објеката следеће намене:

- породични стамбени објекти;

Компатибилна намена На парцелама већим од 500,0 m² могуће је грађење објеката или дела објекта компатибилне намене уз услов обавезне израде урбанистичког пројекта уколико је компатибилна намена заступљена са више од 50% површине објекта претежне намене:

- ☐ угоститељски објекти;
- ☐ објекти трговине;
- ☐ пословни и административни објекти;
- ☐ мањи производни објекти и радионице;
- ☐ објекти саобраћајне и комуналне инфраструктуре;
- ☐ објекти јавних намена;
- ☐ објекти социјалног становања

Типологија објеката Могуће је грађење објеката следећег положаја на парцели: слободностојећи објекти, објекти у прекинутом низу и објекти у низу;

Услови за парцелацију, препарцелацију и формирање грађевинске парцеле

Минимална површина за формирање грађевинске парцеле за грађење објеката основне намене је:

- за слободностојећи објекат 300,0 m²;
- за објекат у прекинутом низу (двојни) 225,0 m²;
- за објекат у низу 200,0 m²;

Минимална површина за формирање грађевинске парцеле за грађење објеката пратеће намене је 500 m²;

Минимална ширина уличног фронта грађевинске парцеле је 12,0 m;

Изузетно могуће је формирање грађевинске парцеле мање ширине уличног фронта од 12,0 m за грађење стамбених породичних објеката:

- у прекинутом низу (двојни) 8,0 m;
- у низу: 6,0 m;

Положај објекта у односу на границу суседне парцеле Минимално одстојање слободностојећих објеката од границе суседне парцеле:

- са прозорским парапетом нижим од 1,6 m 2,5 m;
- са прозорским парапетом вишим од 1,6 m 1,0 m;

Спратност објекта Максимална дозвољена спратност објеката:

- тах спратност: П+2 (три надземне етажес);

Индекс заузетости грађевинске парцеле Максимални дозвољени индекс
заузетости грађевинске парцеле:
- max 60 %;

Могућност грађења других објеката на истој грађевинској парцели: Могућа је изградња више објеката на парцели под условом да се задовоље сви прописани параметри;

За објекте у дубини парцеле обавезно је обезбедити пролаз до јавне саобраћне површине минималне ширине 2,5 m;

Минимално одстојање објеката на истој грађевинској парцели је 1/2 висине вишег објекта али не може бити мање од 4,0m;

Помоћни објекти Помоћни објекат може се градити као посебан или као саставни део главног објекта;

Изузетно, када је природни терен од регулационе до грађевинске линије у нагибу већем од 12%, помоћни објекат може се градити између регулационе и грађевинске линије;

Минимални степен комуналне опремљености Минимални степен комуналне опремљености подразумева:

обавезно: приступ јавној саобраћајној површини, водоводни прикључак, прикључак на фекалну канализацију (или септичку јаму), електроенергетски прикључак, решено одлагање комуналног отпада;

препорука: прикључак на кишну канализацију, прикључак на гасовод, телефонски прикључак;

Ограђивање Могуће је ограђивање парцеле нетранспарентном оградом до висине 1,0 m и/или транспарентном оградом до висине од 1,4 m рачунајући од коте терена;

Предметна парцела под редним бројем 10., и то: 4094/3 КО Крагујевац 4, налази се у обухвату ПГР-а „НАСЕЉА ДЕНИНО БРДО“ У КРАГУЈЕВЦУ (Сл. лист града Крагујевца бр. 25/16). Према плану намене површина, предметна КП бр. 4094/3 КО Крагујевац 4 представља површину остале намене – становање Б.2.2. Према карти инфраструктуре на делу предметне парцеле КП бр. 4094/3 КО Крагујевац 4 налази се постојећи гасовод. Према плану регулације, предметна катастарска парцела бр. 4094/3 КО Крагујевац 4 НЕ предст авља грађевинску парцелу. Да би предметна катастарска парцела представљала грађевинску парцелу, потребно је обележити регулацију. Потребно је поднети захтев за информацију о локацији за давање података за израду пројекта парцелације/препарцелације чл. 65 Закона о планирању и изградњи (Службени гласник РС бр. 72/09, 81/09 – исправка, 64/2010 - одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13 - Одлука УС, 50/13 – Одлука УС, 98/13 - Одлука УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19, 9/20, 52/21, 62/23, 91/25).

ОПШТА ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ПОВРШИНА И ОБЈЕКТА ОСТАЛЕ НАМЕНЕ

Претежна намена објеката Могуће је грађење објеката и уређење простора према планираној претежној намени земљишта која је дефинисана Графичким прилогом Планирана намена површина;

Могућа намена објеката (начин коришћења објеката) дефинисана је за сваку планирану претежну намену земљишта у делу Посебна правила грађења на површинама остале намене;

Пратећа и компатибилна намена објеката Могуће је грађење објеката пратећих намена одређених за сваку планирану претежну намену земљишта према Посебна правила грађења на површинама остале намене;

За сложене објекте који се састоје од делова различите намене, обавезно је одређивање намене сваког дела објекта уз исказивање процентуалне заступљености у укупној површини објекта; Намена објекта у целости у овом случају одређена је процентуално заступљенијом наменом;

Процентуални однос основне намене објеката и пратеће намене објеката може бити у свим односима; У случају да је пратећа намена објеката заступљена са више од 50% површине свих објеката на парцели, обавезна је израда Урбанистичког пројекта;

Промена намене постојећих објеката могућа је према основној и пратећим наменама објеката које су одређене за сваку планирану претежну намену земљишта у делу Посебна правила грађења на површинама остале намене;

Забрањена намена Забрањено је грађење свих објеката који би својом наменом угрозили животну средину и претежну намену;

Није могуће грађење објеката који у прописаној процедури не обезбеде сагласност на процену утицаја објекта на животну средину према важећој Уредби, а који су наведени у Листи пројеката за које је обавезна процена утицаја или Листи пројеката за које се може захтевати процена утицаја на животну средину.

Типологија објекта Могуће је грађење објеката према Типологији објеката која је дефинисана положајем објекта према бочним границама грађевинске парцеле:

- слободностојећи објекти - објекат не додирује ни једну границу грађевинске парцеле;
- објекти у прекинутом низу(први или последњи објекат у низу) – објекат на парцели додирује једну бочну границу грађевинске парцеле;
- објекти у низу - објекат на парцели додирује обе бочне границе грађевинске парцеле;

За изградњу породичних објеката на постојећим грађевинским парцелама минималне ширине уличног фронта дозвољена је блоковска изградња и формирање предњег и задњег дворишта, без обавезног формирања пасажа.

Услови за формирање грађевинске парцеле Могуће је формирање једне или више грађевинских парцела поступком препарцелације и/или парцелације једне или више катастарских парцела уз обавезно задовољење свих услова дефинисаних у делу Посебна правила грађења на површинама остале намене;

Свака грађевинска парцела, мора имати приступ јавној саобраћајној површини, непосредно или преко приступног пута минималне ширине 3,5m за једносмерни саобраћај (као и за опслуживање до 3 грађевинске парцеле) и 5,5 m за двосмерни саобраћај;

Основ за формирање парцела за изградњу саобраћајница је графички прилог – План регулације и грађевинских линија- $P= 1:1000$, уз посебна правила која су дефинисана у поглављу Посебна правила уређења и правила грађења мреже саобраћајне и друге комуналне инфраструктуре;

Код парцелације којом настају три и више грађевинских парцела по дубини (преко приступног пута) обавезна је израда Урбанистичког пројекта;

Положај објекта (хоризонтална регулација) Положај објекта на парцели дефинисан је:

- предњом грађевинским линијом у односу на регулациону линију (дефинисана Графичким прилогом);
- минималним одстојањем од граница грађевинске парцеле (према посебним правилима);
- у односу на друге објекте на парцели (према посебним правилима);

Грађевинска линија је линија до које је дозвољена: изградња нових објеката, доградња и реконструкција објекта.

Предња грађевинска линија дефинише зону изградње ка јавној саобраћајној површини (објекат се може градити у зони до али не и испред грађевинске линије - Графички прилог – План регулације и грађевинских линија);

За грађевинске парцеле које имају индиректну везу са јавном саобраћајном површином преко приступног пута, грађевинска линија се утврђује кроз Локацијске услове према правилима за планирану претежну намену у којој се налазе;

Објекте комуналне инфраструктуре могуће је поставити у зони између регулације и грађевинске линије.

Уколико постојећи објект делом излази испред планом дефинисане грађевинске линије, објект се може задржати уколико не прелази регулациону линију; Реконструкција, адаптација, санација могућа је у габариту и волумену објекта; Изградња, доградња и надградња могуће је само иза планом дефинисане грађевинске линије;

Подземна грађевинска линија објекта може да одступа од грађевинске линије објекта до регулационе линије, односно до бочне границе парцеле, под условом да се избором начина и коте фундирања објекта, обезбеде постојећи темељи суседних објеката;

Спратност објеката Могуће је грађење објеката до максималне дозвољене спратности објекта која је дефинисана за сваку планирану претежну намену земљишта према посебним правилима грађења;

Могућа је изградња поткровља (Пк), уколико се задовоље сви урбанистички услови овог плана;

Могуће је грађење: поткровног надзитета висине до 1,5m, кровних прозора, излаза на кровну терасу или лођу, кровних баца максималне висине од коте пода поткровља до преломне линије баце 2,5m;

Мансардни кров не може се градити са препустима на венцима и мора се градити као традиционални мансардни кров (уписан у полукруг);

Подрум је ниво у згради чији је под испод површине терена и то на дубини већој од 1,0m од нулте коте;

Сутерен је ниво у згради чији је под испод површине терена, али на дубини до 1,0m од нулте коте;

Могуће је грађење подрумске (По) или сутеренске (Су) етаже уколико не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе и уколико се задовоље сви урбанистички услови овог Плана;

Индекс заузетости парцеле

Максимални индекс заузетости парцеле јесте однос (количник) габарита хоризонталне пројекције изграђеног или планираног објекта и укупне површине грађевинске парцеле, изражен у процентима;

Максимални дозвољени индекс заузетости дефинисан је за сваку планирану претежну намену земљишта у делу Посебна правила грађења на површинама остале намене ;

Површина подземне етаже објекта не може заузимати више од 80% површине парцеле;

У обрачун индекса заузетости или изграђености улазе сви објекти на грађевинској парцели;

Индекс изграђености грађевинске парцеле Максимални индекс изграђености парцеле јесте однос (количник) бруто развијене грађевинске површине изграђеног или планираног објекта и укупне површине грађевинске парцеле;

Могуће је грађење објекта до максималног индекса изграђености грађевинске парцеле;

Максимални дозвољени индекс изграђености дефинисан је за сваку планирану претежну намену земљишта у делу Посебна правила грађења на површинама остале намене;

Правила грађења за реконструкцију постојећих објеката Постојећи објекти код реконструкције и доградње морају се уклопити у нову целину. Постоји могућност фазне реализације целине, уз анализу дефинитивне изграђености.

Уколико постојећи објект делом излази испред планом дефинисане грађевинске линије, објект се може задржати уколико не прелази регулациону линију; Реконструкција, адаптација, санација могућа је у габариту и волумену објекта; Изградња, доградња и надградња могуће је само иза планом дефинисане грађевинске линије

Могућност изградње другог објекта на истој грађевинској парцели Могуће је градити друге објекте у оквиру претежне намене и објекте компатибилне намене на грађевинској парцели, поштујући сва остала правила грађења;

Обавезно је минимално одстојање објеката на истој парцели које је дефинисано у делу посебна правила грађења за сваку планирану претежну намену земљишта;

Помоћни објекти На истој грађевинској парцели могу се градити помоћни објекти који су у функцији главног објекта (гараже породичних стамбених објеката, оставе, стазе, септичке јаме, бунари, цистерне за воду, платои, дечја игралишта, и други слични објекти);

Грађевинска линија помоћног објекта се поставља иза предње грађевинске линије основног објекта на парцели;

Објекте комуналне инфраструктуре могуће је поставити у зони између регулације и грађевинске линије.

Правила за изградњу помоћног објекта (гараже) у оквиру сваке намене додатно су дефинисана за сваку намену у делу Посебна правила грађења на површинама остале намене;

Кота приземља објекта Кота приземља објекта је кота приземне етаже, дефинисана као вертикално растојање од коте приступне саобраћајне површине;

Нулта (апсолутна) кота је тачка пресека линије терена и вертикалне осе објекта;

Кота приземља објекта на равном терену не може да буде нижа од коте приступне саобраћајне површине;

Кота приземља објекта може да буде максимум виша $\frac{1}{2}$ спратне висине од нулте коте;

Кота приземља објекта на стрмом терену са нагибом од улице (наниже) када је нулта кота нижа од нивелете јавног пута, може да буде максимум $\frac{1}{2}$ спратне висине нижа од нулте коте;

Минимални ниво комуналне опремљености и прикључење објеката на инфраструктуру Обавезан је минимални степен комуналне опремљености парцеле;

Минимални степен комуналне опремљености дефинисан је према посебним правилима грађења за сваку планирану претежну намену земљишта;

Прикључење објекта на саобраћајну и другу комуналну инфраструктуру врши се према правилима овог плана и према условима овлашћених комуналних предузећа и организација;

Зелене површине у оквиру парцеле Обавезано је обезбеђивање минималне уређене површине под зеленилом у оквиру парцеле;

Зелене површине су они простори у оквиру грађевинске парцеле који се обавезно уређују вегетацијом у директном контакту са тлом, (минимални слој земље за раст и развој биљака дебљине 0,80 m);

У зелене површине не рачунају се асфалтиране, бетониране и поплочане површине, бехатон и бетонске растер подлоге, засрте површине песком, шљунком, туцаником, дробљени камен и други тампони, гумене и друге подлоге на којима није могућ раст и развој биљака;

Минимални обавезан проценат површина под зеленилом дефинисан је за сваку претежну намену земљишта у делу Посебна правила грађења на површинама остале намене;

Одводњавање површинских вода

Обавезно је одводњавање атмосферских вода са парцеле;

Атмосферске воде са једне грађевинске парцеле не могу се усмеравати према другој парцели;

Атмосферске воде се одводе са парцеле слободним падом, риголама и каналима за прикупљање воде према сабирном окну атмосферске канализације, најмањим падом од 1,5%;

Уколико постоје услови за прикључење на систем комуналне инфраструктуре кишне канализације обавезно је поштовање услова прикључења према условима овлашћених комуналних предузећа и организација;

Ограђивање Могуће је ограђивање тако да елементи оgrade (стубови, жица, панели, зеленило, темељни зид оgrade, парапет и капије) буду у оквиру грађевинске парцеле која

се оградајује и да се врата и капије на уличној огради не могу отворати ван регулационе линије;

Могућа врста и висина ограде дефинисна је за сваку претежну намену земљишта посебно у делу Посебна правила грађења на површинама остале намене ;

Приликом оградајувања, врата и капије на уличној огради не могу се отворати ван регулационе линије.

Паркирање Обавезно је обезбеђивање довољног паркинг простора у оквиру парцеле објекта или у оквиру јавног паркинга ван површине јавне саобраћајнице.

Обавезан минимални број паркинг места је за:

- стамбени објекти: 1 ПМ за сваки стан;
- угоститељске објекте за смештај: 1 ПМ за сваких 10 кревета;
- угоститељске објекте за исхрану и пиће: 1 ПМ за сваких 8 столица;
- објекти трговине: 1 ПМ за сваких 100 m²;
- пословне и административне објекте: 1 ПМ за сваких 70 m²;
- складишта: 1 ПМ за сваких 200 m²;
- индустријске објекте: 1 ПМ за сваких 200 m²;

За објекте осталих намена обавезна је примена важећих правилника..

Заштита животне средине, непокретног културног добра, технички, санитарни и безбедоносни услови

Приликом пројектовања и изградње у зависности од врсте објекта обавезна је примена услова и мера из поглавља:

2.1.8. Мере заштите животне средине (заштита ваздуха, заштита вода, заштита земљишта, заштита од буке и вибрација, заштита од јонизујућег и нејонизујућег зрачења, заштита од удеса);

2.1.8 Мере заштита природних добара;

2.1.9 Мере заштите непокретних културних добара;

2.1.11 Мере заштите од елементарних непогода и других несрећа (заштита од елементарних непогода, заштита од поплава и ерозија, заштита од клизања тла, заштита од земљотреса, заштита од пожара заштита од временских непогода, заштита од техничко-технолошких несрећа (удеса);

2.1.11 Мере енергетске ефикасности;

2.1.13 2.1.12 Мере приступачности особама са инвалидитетом, деци и старим особама;

Услови грађења у зони заштитног појаса инфраструктурних коридора У случају да се грађевинска парцела налази у зони заштитног појаса инфраструктурног коридора грађење је могуће према техничким условима надлежног управљача објекта инфраструктуре.

Услови грађења у зони заштитићеног непокретног културног добра У случају да се грађевинска парцела налази у зони заштићеног непокретног културног добра грађење је могуће према техничким условима и уз сагласност надлежног Завода за заштиту споменика културе;

Услови за грађење стамбених зграда и станова Приликом грађења стамбених зграда и станова обавезно је поштовање правила из важећег Правилника о условима и нормативима за пројектовање стамбених зграда и станова;

Услови за објеката за обављање одређене делатности Приликом грађења објеката за обављање одређене делатности обавезно је поштовање важећих правилника о минималним техничким условима за обављање одређене врсте делатности која ће се обављати у објектима;

Архитектонско обликовање, материјализација, завршна обрада и колорит

Фасада објекта (грађевинска обрада и елементи) треба да испуњава услов поштовања контекста природног амбијента и претежног архитектонског стила;

Обрада објекта треба да буде високог квалитета, савременим материјалима у складу са начелима унапређења енергетске ефикасности која се односе на смањење потрошње свих врста енергије, уштеду енергије и обезбеђење одрживе градње применом техничких мера, стандарда и услова планирања, пројектовања, изградње и употребе објекта, у складу са наменом објекта и карактером локације;

Уколико је грађевинска линија повучена од регулацине минимум 3,0м, могуће је грађење еркера, надстрешница са и без стубова, балкона, лођа, максимално 1,5 m испред грађевинске линије објекта под условом да не заузима више од 50% површине фасадног платна објекта и налази се на делу објекта вишем од 3,0 m;

За задњу и бочне фасаде објекта обавезно је задовољење правила минималне удаљености свих грађевинских елемената објекта од границе суседне парцеле;

Кровне равни и венац крова Могуће је формирање равних кровова, двоводних и вишеводних класичних косих кровова, мансардних кровова уз поштовање одговарајућих правилника и стандарда;

Могуће је формирање венца крова (препуста крова, стрехе) у ширини до 1,0m;

Венац крова (препуст крова, стреха) не сме прелазити границу суседне парцеле;

Олуци и снегобрани Обавезно је одвођење атмосферских падавина са крова објекта хоризонталним и вертикалним олуцима или кишним ветикалама до ригола или канала за одвођење атмосферских вода са парцеле;

Хоризонтални олуци се постављају као висећи или положени на начин да не прелазе границу суседне парцеле;

Вертикални олуци се постављају вертикално уз фасаду објекта са испустима који не смеју усмеравати воду на суседну парцелу;

Обавезно је постављање довољног броја линијских снегобрана на крововима косих кровних равни ради заштите од снега;

ПОСЕБНА ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ПОВРШИНА И ОБЈЕКТА ОСТАЛЕ НАМЕНЕ

Б.2.2. Становање средњих густина

Претежна намена објекта са компатибилним и пратећим наменама Задржава се претежно тип породичне градње, уз могућу реконструкцију, надградњу и доградњу, као и изградњу породичних стамбених објекта;

Могуће је грађење објекта или дела објекта пратеће намене уз услов обавезне израде урбанистичког пројекта уколико је пратећа намена заступљена са више од 50% површине од објекта основне намене и то:

- угоститељски објекти;
- објекти трговине;
- пословни и административни објекти;
- мањи производни објекти и радионице;
- објекти саобраћајне и комуналне инфраструктуре;
- објекти јавних намена;

Правила грађења за реконструкцију постојећих објекта Постојећи објекти код реконструкције и доградње морају се уклопити у планиране урбанистичке параметре; Постоји могућност фазне реализације целине, уз анализу коначне изграђености. При томе габарит и спратност морају бити усаглашени са карактером парцеле и односом према суседу;

Минимална површина грађевинске парцеле Минимална површина парцеле за изградњу породичног објекта:

- за слободностојећи објекат 3,0 ара;
- за двојни објекат (једна парцела), и објекти у прекинутом низу 4,5 ара;

Минимална ширина фронта грађевинске парцеле Минимална ширина фронта парцеле за изградњу породичног објекта:

- за слободностојећи објекат 12,0 m;
- за двојни (и објекат у прекинутом низу) 8,0 m,

Хоризонтална регулација У изграђеним потезима грађевинска линија се одређује према претежној позицији изграђених објеката, односно према суседима у потезу.

Постојећа грађевинска линија (ПГЛ) је линија до које је изграђен постојећи објекат, која се не односи на нове објекте. Нови објекат на парцели са ПГЛ-ом неопходно је удаљити на претежну грађевинску линију блока.

Уколико постојећи објекат делом излази испред планом дефинисане грађевинске линије задржава се уколико не омета површину јавне намене (регулациону линију), саобраћајну прегледност или суседа на планираној грађевинској линији, уз могућу реконструкцију, адаптацију и санацију у постојећем волумену, а доградња, изградња и надградња су могуће само иза грађевинске линије;

Минимално одстојање слободностојећих објеката од границе суседне парцеле:

- са прозорским парапетом нижим од 1,6 m 2,5 m;
- са прозорским парапетом вишим од 1,6 m 1,0 m;

Максимална спратност Максимална дозвољена спратност објеката:

тах спратност: П+2 (три надземне етажес);

Индекс заузетости и

индекс изграђености грађевинске парцеле Породични објекти

На нивоу парцеле:

- индекс заузетости мах 60%;
- индекс изграђености мах 1,2;

Могућност изградње другог објекта на истој грађевинској парцели: Могућа је изградња више објеката на парцели под условом да се задовоље сви прописани параметри.

На парцелама већим од 800m², могуће је градити објекте пословања и производње.

За објекте у дубини парцеле обавезно је обезбедити пролаз до јавне саобраћајне површине минималне ширине 2,5 m;

Минимално одстојање објеката на истој грађевинској парцели је 1/2 висине вишег објекта али не може бити мање од 2,5 m;

Помоћни објекти На парцелама већим од 450m², где изграђеност парцеле то дозвољава, могуће је поред основних градити и помоћне објекте и гараже за смештај возила.

Изузетно, када је природни терен од регулационе до грађевинске линије у нагибу већем од 12%, помоћни објекат (гаража, летњикован) може се градити између регулационе и грађевинске линије;

Ограђивање и уређење парцеле Изградња објеката подразумева уређење парцеле према њеној намени. Основно уређење обухвата нивелацију, партер, зелену површину парцеле и одводњавање ван простора суседа;

Све породичне парцеле у слободностојећем систему објеката ограђују се према улици. Ограда може бити зидана висине 1.00 m, или транспарентна висине до 1,40 m;

Ограде према суседу могу бити живе зелене и транспарентне висине до 1.40 m или комбиноване (зидана до 0,90 m транспарентна до укупне висине 1,40 m) . Није дозвољена изградња нетранспарентних ограда у пуној висини између суседа;

Минимални степен комуналне опремљености Минимални степен комуналне опремљености подразумева:

обавезно: приступ јавној саобраћајној површини, водоводни прикључак, прикључак на фекалну канализацију (или сенгруп), електроенергетски прикључак, решено одлагање комуналног отпада;

препорука: прикључак на кишну канализацију, прикључак на гасовод, телефонски прикључак;

Предметна парцела под редним бројем 11., и то: 7992/11 КО Крагујевац 1 налази се у обухвату ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ ДЕЛА ПГР-а "НОВА КОЛОНИЈА -ПИВАРА" - УЗ УЛ.ИВАНА ЦАНКАРА У КРАГУЈЕВЦУ (Сл. лист града Крагујевца бр. 39/21).

Према карти намене површина предметна кп бр. 7992/11 КО Крагујевац 1 представља површину остале намене – делом пословање 1 и делом пословање 2. На делу предметне парцеле налази се планирана траса јужне обилазнице.

Према карти регулације, предметна парцела кп.бр. 7992/11 КО Крагујевац 1 представља грађевинску парцелу.

Према плану инфраструктуре, на делу предметне парцеле налази се граница висинске зоне водоснабдевања.

За предметну парцелу обавезна је израда урбанистичког пројекта.

За формирану грађевинску парцелу примењују се следећа правила грађења и уређења из наведеног плана за одговарајућу зону:

Саобраћајна инфраструктура

Ободом планског подручја, паралелно са улицом Ивана Цанкара планирана је тунелска деоница Јужне обилазнице.

ОПШТА ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ПОВРШИНА И ОБЈЕКТА ОСТАЛЕ НАМЕНЕ

Претежна намена Могуће је грађење објеката и уређење простора према планираној претежној намени земљишта која је дефинисана Графичким прилогом број *Планирана претежна намена земљишта*;

Могућа намена објеката (начин коришћења објеката) дефинисана је за сваку планирану претежну намену земљишта у делу Посебна правила грађења на површинама остале намене;

Компатибилна намена објеката Могуће је грађење објеката пратећих намена одређених за сваку планирану претежну намену земљишта према Посебна правила грађења на површинама остале намене;

За сложене објекте који се састоје од делова различите намене, обавезно је одређивање намене сваког дела објекта уз исказивање процентуалне заступљености у укупној површини објекта; Намена објекта у целости у овом случају одређена је процентуално заступљенијом наменом;

Процентуални однос основне намене објеката и пратеће намене објеката може бити у свим односима; У случају да је пратећа намена објеката заступљена са више од 50% површине свих објеката на парцели, обавезна је израда Урбанистичког пројекта;

Промена намене постојећих објеката могућа је према основној и пратећим наменама објеката које су одређене за сваку планирану претежну намену земљишта у делу.Посебна правила грађења на површинама остале намене;

Забрањена намена Забрањено је грађење свих објеката који би својом наменом угрозили животну средину и претежну намену;

Типологија објекта Могуће је грађење објеката према Типологији објеката која је дефинисана положајем објекта према бочним границама грађевинске парцеле: слободностојећи објекти;

објекти у низу;

двојни објекти.

Услови за формирање грађевинске парцеле Могуће је формирање једне или више грађевинских парцела поступком препарцелације и/или парцелације једне или више катастарских парцела уз обавезно задовољење свих услова дефинисаних у делу Посебна правила грађења на површинама остале намене;

Свака грађевинска парцела, мора имати приступ јавној саобраћајној површини, непосредно или преко приступног пута минималне ширине 3,5m за једносмерни саобраћај(као и за опслуживање до 3 грађевинске парцеле) и 5,5 m за двосмерни саобраћај;

Приликом формирања грађевинске парцеле код које део постојећег објекта улази у регулациони профил саобраћајнице могуће је формирање парцеле по објекту, уколико он не залази у профил саобраћајнице више од 20% ширине планираног тротоара (максимално 50cm), односно тако да не нарушава пешачки саобраћај.

Код парцелације којом настају три и више грађевинских парцела по дубини (преко приступног пута) обавезна је израда Урбанистичког пројекта;

Положај објекта (хоризонтална регулација) Положај објекта на парцели дефинисан је:

- предњом грађевинским линијом у односу на регулациону линију;
- минималним одстојањем од граница грађевинске парцеле(према посебним правилима);
- у односу на друге објекте на парцели (према посебним правилима);

Предња грађевинска линија дефинише зону изградње ка јавној саобраћајној површини (објекат се може градити у зони до али не и испред грађевинске линије - Графички прилог— *План регулације и грађевинских линија*);

За грађевинске парцеле које имају индиректну везу са јавном саобраћајном површином преко приступног пута, грађевинска линија се утврђује кроз Локацијске услове према правилима за планирану претежну намену у којој се налазе;

Објекте комуналне инфраструктуре могуће је поставити у зони између регулације и грађевинске линије.

Уколико постојећи објекат делом излази испред планом дефинисане грађевинске линије, објекат се може задржати уколико не прелази регулациону линију; Реконструкција, адаптација, санација могућа је у габариту и волумену објекта; Изградња, доградња и надградња могуће је само иза планом дефинисане грађевинске линије;

Подземна грађевинска линија објекта може да одступа од грађевинске линије објекта до регулационе линије, односно до бочне границе парцеле, под условом да се избором начина и коте фундаирања објекта, обезбеде постојећи темељи суседних објеката;

Спратност објеката

Могуће је грађење објеката до максималне дозвољене спратности објекта која је дефинисана за сваку планирану претежну намену земљишта према посебним правилима грађења;

Подрум је ниво у згради чији је под испод површине терена и то на дубини већој од 1,0m од нулте коте;

Сутерен је ниво у згради чији је под испод површине терена, али на дубини до 1,0m од нулте коте;

Могуће је грађење подрумске(По) или сутеренске(Су) етаже уколико не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе и уколико се задовоље сви урбанистички услови овог Плана;

Индекс заузетости парцеле

Максимални индекс заузетости парцеле јесте однос (количник) габарита хоризонталне пројекције изграђеног или планираног објекта и укупне површине грађевинске парцеле, изражен у процентима;

Максимални дозвољени индекс заузетости дефинисан је за сваку планирану претежну намену земљишта у делу Посебна правила грађења;

Површина подземне етажеског објекта не може заузимати више од 80% површине парцеле;

У обрачун индекса заузетости или изграђености улазе сви објекти на грађевинској парцели;

Правила грађења за реконструкцију постојећих објеката Постојећи објекти код реконструкције и доградње морају се уклопити у нову целину. Постоји могућност фазне реализације целине, уз анализу дефинитивне изграђености.

Уколико постојећи објекат делом излази испред планом дефинисане грађевинске линије, објекат се може задржати уколико не прелази регулациону линију; Реконструкција, адаптација, санација могућа је у габариту и волумену објекта; Изградња, доградња и надградња могуће је само иза планом дефинисане грађевинске линије

Могућност изградње другог објекта на истој грађевинској парцели Могуће је градити друге објекте у оквиру претежне намене и објекте компатибилне намене на грађевинској парцели, поштујући сва остала правила грађења;

Обавезно је минимално одстојање објеката на истој парцели које је дефинисано у делу посебна правила грађења за сваку планирану претежну намену земљишта;

Помоћни објекти На истој грађевинској парцели могу се градити помоћни објекти који су у функцији главног објекта (гараже породичних стамбених објеката, оставе, стазе, септичке јаме, бунари, цистерне за воду, платои, дејча игралишта, и други слични објекти);

Грађевинска линија помоћног објекта се поставља иза предње грађевинске линије основног објекта на парцели;

Објекте комуналне инфраструктуре могуће је поставити у зони између регулације и грађевинске линије.

Правила за изградњу помоћног објекта (гараже) у оквиру сваке намене додатно су дефинисана за сваку намену у делу Посебна правила грађења на површинама остале намене;

Кота приземља објекта Кота приземља објекта је кота приземне етажеске, дефинисана као вертикално растојање од коте приступне саобраћајне површине;

Нулта (апсолутна) кота је тачка пресека линије терена и вертикалне осе објекта;

Кота приземља објекта на равном терену не може да буде нижа од коте приступне саобраћајне површине;

Кота приземља објекта може да буде максимум виша $\frac{1}{2}$ спратне висине од нулте коте;

Кота приземља објекта на стрмом терену са нагибом од улице (наниже) када је нулта кота нижа од нивелете јавног пута, може да буде максимум $\frac{1}{2}$ спратне висине нижа од нулте коте;

Минимални ниво комуналне опремљености и Прикључење објекта на инфраструктуру

Обавезан је минимални степен комуналне опремљености парцеле;

Минимални степен комуналне опремљености дефинисан је према посебним правилима грађења за сваку планирану претежну намену земљишта;

Прикључење објекта на саобраћајну и другу комуналну инфраструктуру врши се према правилима овог плана и према условима овлашћених комуналних предузећа и организација;

Зелене површине у оквиру парцеле

Обавезано је обезбеђивање минималне уређене површине под зеленилом у оквиру парцеле;

Зелене површине су они простори у оквиру грађевинске парцеле који се обавезно уређују вегетацијом у директном контакту са тлом, (минимални слој земље за раст и развој биљака дебљине 0,80 m);

У зелене површине не рачунају се асфалтиране, бетониране и поплочане површине, бехатон и бетонске растер подлоге, засрте површине песком, шљунком, туцаником, дробљени камен и други тампони, гумене и друге подлоге на којима није могућ раст и развој биљака;

Минимални обавезан проценат површина под зеленилом дефинисан је за сваку претежну намену земљишта у делу Посебна правила грађења на површинама остале намене;

Одводњавање површинских вода

Обавезно је одводњавање атмосферских вода са парцеле;

Атмосферске воде са једне грађевинске парцеле не могу се усмеравати према другој парцели;

Атмосферске воде се одводе са парцеле слободним падом, риголама и каналима за прикупљање воде према сабирном окну атмосферске канализације, најмањим падом од 1,5%;

Уколико постоје услови за прикључење на систем комуналне инфраструктуре кишне канализације обавезно је поштовање услова прикључења према условима овлашћених комуналних предузећа и организација;

Ограђивање

Могуће је ограђивање тако да елементи оградe (стубови, жица, панели, зеленило, темељни зид оградe, парапет и капије) буду у оквиру грађевинске парцеле која се ограђује и да се врата и капије на уличној огради не могу отворати ван регулационе линије;

Могућа врста и висина оградe дефинисна је за сваку претежну намену земљишта посебно; Приликом ограђивања, врата и капије на уличној огради не могу се отворати ван регулационе линије

Паркирање

Обавезно је обезбеђивање довољног паркинг простора на грађевинској парцели, изван површине јавне саобраћајнице.

Обавезан минимални број паркинг места је за:

- угоститељске објекте за смештај: 1 ПМ за сваких 10 кревета;
- угоститељске објекте за исхрану и пиће: 1 ПМ за сваких 8 столица;
- објекти трговине: 1 ПМ за сваких 100 m²;
- пословне и административне објекте: 1 ПМ за сваких 70 m²;

За објекте осталих намена обавезна је примена важећих правилника

Заштита животне средине, непокретног културног добра, технички, санитарни и безбедоносни услови

Приликом пројектовања и изградње у зависности од врсте објекта обавезна је примена услова и мера из поглавља:

- Мере заштите животне средине (заштита ваздуха, заштита вода, заштита земљишта, заштита од буке и вибрација, заштита од јонизујућег и нејонизујућег зрачења, заштита од удеса);

- Мере заштита природних добара;

- Мере заштите непокретних културних добара;

- Мере заштите од елементарних непогода и других несрећа (заштита од елементарних непогода, заштита од поплава и ерозија, заштита од клизања тла, заштита од земљотреса, заштита од пожара заштита од временских непогода, заштита од техничко-технолошких несрећа (удеса);

- Мере енергетске ефикасности;

- Мере приступачности особама са инвалидитетом, деци и старим особама;

Услови грађења у зони заштитног појаса инфраструктурних коридора

У случају да се грађевинска парцела налази у зони заштитног појаса инфраструктурног коридора грађење је могуће према техничким условима надлежног управљача објекта инфраструктуре и посебним условима дефинисаним у поглављу Мере заштите инфраструктурних коридора

Услови грађења у зони заштитишеног непокретног културног добра

У случају да се грађевинска парцела налази у зони заштишеног непокретног културног добра грађење је могуће према техничким условима и уз сагласност надлежног Завода за заштиту споменика културе;

Услови за грађење стамбених зграда и станова

Приликом грађења стамбених зграда и станова обавезно је поштовање правила из важећег Правилника о условима и нормативима за пројектовање стамбених зграда и станова („Службени лист РС“ бр. [58/2012](#), [74/2015](#) и [82/2015](#)).

Услови за објекта за обављање одређене делатности

Приликом грађења објекта за обављање одређене делатности обавезно је поштовање важећих правилника о минималним техничким условима за обављање одређене врсте делатности која ће се обављати у објектима;

Архитектонско обликовање, материјализација, завршна обрада и колорит

Фасада објекта (грађевинска обрада и елементи) треба да испуњава услов поштовања контекста природног амбијента и претежног архитектонског стила;

Обрада објекта треба да буде високог квалитета, савременим материјалима у складу са начелима унапређења енергетске ефикасности која се односе на смањење потрошње свих врста енергије, уштеду енергије и обезбеђење одрживе градње применом техничких мера, стандарда и услова планирања, пројектовања, изградње и употребе објекта, у складу са наменом објекта и карактером локације;

Уколико је грађевинска линија повучена од регулацине минимум 3,0м, могуће је грађење еркера, надстрешница са и без стубова, балкона, лођа, максимално 1,5 m испред грађевинске линије објекта под условом да не заузима више од 50% површине фасадног платна објекта и налази се на делу објекта вишем од 3,0 m;

За задњу и бочне фасаде објекта обавезно је задовољење правила минималне удаљености свих грађевинских елемената објекта од границе суседне парцеле;

Кровне равни и венац крова

Могуће је формирање равних кровова, двоводних и вишеводних класичних косих кровова, мансардних кровова уз поштовање одговарајућих правилника и стандарда;

Могуће је формирање венца крова (препуста крова, стрехе) у ширини до 1,0m;

Венац крова (препуст крова, стреха) не сме прелазити границу суседне парцеле;

Олуци и снегобрани

Обавезно је одвођење атмосферских падавина са крова објекта хоризонталним и вертикалним олуцима или кишним ветикалама до ригола или канала за одвођење атмосферских вода са парцеле;

Хоризонтални олуци се постављају као висећи или положени на начин да не прелазе границу суседне парцеле;

Вертикални олуци се постављају вертикално уз фасаду објекта са испустима који не смеју усмеравати воду на суседну парцелу;

Обавезно је постављање довољног броја линијских снегобрана на крововима косих кровних равни ради заштите од снега;

Услуге - ПОСЛОВАЊЕ 1

Претежна намена земљишта

У оквиру планиране претежне намене земљишта могуће је је грађење објекта следеће намене:

- пословни и административни објекти;

- угоститељски објекти;
- објекти трговине на велико и мало (трговачки центри, зграде са продавницама, робне куће, издвојене продавнице, апотеке и бутици);
- услуге и занатство (сајамске хале, простори за аукције и изложбе).

У оквиру основне намене могућа је изградња пратеће намене – гаража, подстаница, технолошких објеката, портирнице ...

Компатибилна намена објеката

На парцелама већим од 1500 m² могуће је грађење објеката или дела објекта пратеће намене уз услов обавезне израде урбанистичког пројекта уколико је пратећа намена заступљена са више од 50% површине од објекта основне намене:

- објекти јавних намена;
- објекти саобраћајне и комуналне инфраструктуре;

Као и намене дате кроз табелу 4. Табела компатибилних намена земљишта

Типологија објеката

Могуће је грађење слободностојећих објеката на парцели;

Услови за парцелацију, препарцелацију и формирање грађевинске парцеле

Минимална површина формирање грађевинске парцеле за изградњу објекта основне намене је: **1000,00 m²**;

Минимална површина формирање грађевинске парцеле за изградњу објекта компатибилне намене је: **1500,00 m²**;

Минимална ширина фронта парцеле за изградњу објекта основне намене:

- за слободностојећи објекат 15,0 m;

Хоризонтална регулација

Положај објекта на парцели дефинисан је:

- предњом грађевинским линијом у односу на регулациону линију (дефинисана Графичким прилогом);
- минимално одстојање од граница грађевинске парцеле је:
 - 1) 3.50m - ако се на фасади формирају прозорски отвори са парапетом < 1,60m;
 - 2) 2.00m ако се на фасади формирају прозорски отвори са парапетом ≥ 1.60m;
- у односу на друге објекте на парцели 1/2 висине вишег објекта али не мање од 3,5m;

Максимална спратност

Максимална дозвољена спратност објекта:

- мак **П+3** (четири надземних етажа)

Индекс заузетости грађевинске парцеле

Максимални дозвољени индекс заузетости грађевинске парцеле:

- мах **60%**;
- мин 20% уређене, претежно компактне, зелене површине;
- остало: саобраћајне површине и паркинг простори, уз обавезно озелењавање високим зеленилом и обезбеђење пропусности саобраћајних површина на мин 10% површине грађевинске парцеле

Могућност грађења других објеката на истој грађевинској парцели

Могућа је изградња више објеката на парцели под условом да се задовоље сви прописани параметри;

За објекте у дубини парцеле обавезно је обезбедити пролаз до јавне саобраћајне површине минималне ширине 3,5 m;

Минимално одстојање објеката на истој грађевинској парцели је 1/3 висине вишег објекта али не може бити мање од 3,5 m;

Помоћни објекти Помоћни објекат може се градити као посебан или као саставни део главног објекта;

Минимални степен комуналне опремљености

Минимални степен комуналне опремљености подразумева:

обавезно: приступ јавној саобраћајној површини, водоводни прикључак, прикључак на фекалну канализацију, електроенергетски прикључак, решено одлагање комуналног отпада;

преорука: прикључак на кишну канализацију, прикључак на гасовод, телефонски прикључак;

Ограђивање и уређење парцеле

Обавезно је формирање заштитног појаса зеленила од 1,0m према суседним парцелама;

Могуће је ограђивање парцеле нетранспарентном оградом до висине 1,0 m и/или

транспарентном оградом до висине од 1,8 m рачунајући од коте терена;

Услуге - ПОСЛОВАЊЕ 2

Претежна намена земљишта

У оквиру планиране претежне намене земљишта могуће је грађење објеката следеће намене:

- угоститељски објекти;
- објекти трговине на мало
- пословни објекти.

У оквиру основне намене могућа је изградња пратеће намене – гаража, подстаница, технолошких објеката, портирнице ...

Компатибилна намена објеката

На парцелама већим од 500 m² могуће је грађење објеката или дела објекта пратеће намене уз услов обавезне израде урбанистичког пројекта уколико је пратећа намена заступљена са више од 50% површине од објекта основне намене:

- објекти јавних намена;
- објекти саобраћајне и комуналне инфраструктуре;
- објекти за снабдевање горивом моторних возила;

Типологија објеката

Могуће је грађење објеката према Типологији објеката која је дефинисана положајем објекта према бочним границама грађевинске парцеле:

- слободностојећи објекти;
- објекти у низу;
- двојни објекти.

Услови за парцелацију, препарцелацију и формирање грађевинске парцеле

Минимална површина формирање грађевинске парцеле за изградњу објекта основне намене је: **300,00 m²**;

Минимална површина формирање грађевинске парцеле за изградњу објекта пратеће намене је: **500,00 m²**;

Минимална ширина фронта парцеле за изградњу објекта основне намене:

- | | |
|------------------------------|---------|
| - за слободностојећи објекат | 12,0 m; |
| - објекти у низу | 6,0 m; |
| - двојни објекти | 10,0 m; |

Хоризонтална регулација

Положај објекта на парцели дефинисан је:

- предњом грађевинским линијом у односу на регулациону линију (дефинисана Графичким прилогом);

- минимално одстојање од граница грађевинске парцеле је:

1) 2.50m - ако се на фасади формирају прозорски отвори са парапетом < 1,60m;

2) 1.00m ако се на фасади формирају прозорски отвори са парапетом ≥ 1.60m;

- у односу на друге објекте на парцели 1/3 висине вишег објекта али не мање од 3,5m;

- у односу на друге објекте на суседној парцели 1/2 висине вишег објекта али не мање од 4м;

Максимална спратност

Максимална дозвољена спратност објекта:

- мах **П+1** (две надземних етаж)

Индекс заузетости грађевинске парцеле

Максимални дозвољени индекс заузетости грађевинске парцеле:

- мах **60%**;
- мин 20% уређене, претежно компактне, зелене површине;
- остало: саобраћајне површине и паркинг простори, уз обавезно озелењавање високим зеленилом и обезбеђење пропусности саобраћајних површина на мин 10% површине грађевинске парцеле

Напомена: на парцелама мањим од прописане, могуће је формирање паркинг простора и зелених површина.

Могућност грађења других објеката на истој грађевинској парцели

Могућа је изградња више објеката на парцели под условом да се задовоље сви прописани параметри;

За објекте у дубини парцеле обавезно је обезбедити пролаз до јавне саобраћајне површине минималне ширине 3,5 м;

Минимално одстојање објеката на истој грађевинској парцели је 1/3 висине вишег објекта али не може бити мање од 3,5 м;

Помоћни објекти

Помоћни објекат може се градити као саставни део главног објекта;

Минимални степен комуналне опремљености

Минимални степен комуналне опремљености подразумева:

обавезно: приступ јавној саобраћајној површини, водоводни прикључак, прикључак на фекалну канализацију, електроенергетски прикључак, решено одлагање комуналног отпада;

препорука: прикључак на кишну канализацију, прикључак на гасовод, телефонски прикључак;

Ограђивање и уређење парцеле

Могуће је ограђивање парцеле нетранспарентном оградом до висине 1,0 м и/или транспарентном оградом до висине од 1,8 м рачунајући од коте терена;

Предметна парцела под редним бројем 12. и то: кп.бр. 433/5 у обухвату ПГР-а „НАСЕЉА МАРШИЋ“ У КРАГУЈЕВЦУ (Сл. Лист града Крагујевца бр. 34/16).

- Према карти намене површина кп.бр. 433/5 КО Крагујевац 1 ПГР-а „Насеља Маршић“ у Крагујевцу налази се у оквиру површина остале намене – Становање Б.2.2.

- Према плану регулације, предметна Кп.бр. 433/5 КО Маршић представља грађевинску парцелу.

За предметну К.П. бр. 433/5 КО Крагујевац 1 примењују се следећа Правила уређења и грађења из ПГР-а „Насеља Маршић“ у Крагујевцу (Сл. Лист града Крагујевца бр. 34/16) за одговарајућу зону:

ОПШТА ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ПОВРШИНА И ОБЈЕКТА ОСТАЛЕ НАМЕНЕ

Претежна намена Могуће је грађење објеката и уређење простора према планираној претежној намени земљишта која је дефинисана Графичким прилогом Планирана претежна намена земљишта и подела на целине;

Посебна правила грађења и уређења дефинисана су за сваку осталу намену у делу Посебна правила уређења и грађења за површине и објекте јавне намене.

Компатибилна намена Могуће је грађење објеката компатибилне намене;

Могуће компатибилне намене су дефинисане за сваку појединачну претежну намену у делу посебна правила уређења и грађења површина и објеката остале намене;

Процентуални однос претежне и компатибилне намене на парцели може бити максимално у односу 50:50; Изузетно могуће је да компатибилна намена буде заступљена са више од 50% површине, уз обавезну израду Урбанистичког пројекта;

Забрањена намена Забрањено је грађење свих објеката који би својом наменом угрозили животну средину и претежну намену;

Није могуће грађење објеката који у прописаној процедури не обезбеде сагласност на процену утицаја објекта на животну средину према важећој Уредби, а који су наведени у Листи пројеката за које је обавезна процена утицаја или Листи пројеката за које се може захтевати процена утицаја на животну средину.

Типологија објекта Могуће је грађење објеката према Типологији објеката која је дефинисана положајем објекта према бочним границама грађевинске парцеле:

- слободностојећи објекти - објекат не додирује ни једну границу грађевинске парцеле;
- објекти у прекинутом низу(први или последњи објекат у низу), двојни објекат – објекат на парцели додирује једну бочну границу грађевинске парцеле;
- објекти у низу - објекат на парцели додирује обе бочне границе грађевинске парцеле;

За изградњу породичних објеката на постојећим грађевинским парцелама минималне ширине уличног фронта дозвољена је блоковска изградња и формирање предњег и задњег дворишта,

без обавезног формирања пасажа.

Услови за

формирање грађевинске парцеле Могуће је формирање једне или више грађевинских парцела поступком препарцелације и/или парцелације уз обавезно задовољење свих услова дефинисаних у делу Посебна правила уређења и правила грађења на површинама остале намене;

Свака грађевинска парцела, мора имати приступ јавној саобраћајној површини, непосредно или преко приступног пута минималне ширине 3,5m за једносмерни саобраћај и 5,5 m за двосмерни саобраћај;

Формирање грађевинских парцела остале намене врши се у складу са графичким прилогом – План регулације и грађевинских линија, и посебним правилима за формирање грађевинске парцеле саобраћајнице, која су дефинисана у поглављу Саобраћајна инфраструктура;

Код парцелације којом настају три и више грађевинских парцела по дубини (преко приступног пута) обавезна је израда Урбанистичког пројекта;

Положај објекта (хоризонтална регулација) Положај објекта на парцели дефинисан је:

- предњом грађевинским линијом у односу на регулациону линију (дефинисана Графичким прилогом План регулације и грађевинских линија);
- минималним одстојањем од граница грађевинске парцеле (према посебним правилима);
- у односу на друге објекте на парцели (према посебним правилима);

Графички прилог План регулације и грађевинских линија;

За грађевинске парцеле које имају индиректну везу са јавном саобраћајном површином преко приступног пута, грађевинска линија се утврђује кроз Локацијске услове, а према правилима за планирану претежну намену;

Уколико постојећи објекат делом излази испред планом дефинисане грађевинске линије, објекат се може задржати уколико не прелази регулациону линију; Реконструкција, адаптација, санација могућа је у габариту и волумену објекта; Изградња, доградња и надградња могуће је само иза планом дефинисане грађевинске линије;

Подземна грађевинска линија објекта може да одступа од грађевинске линије објекта, под условом да се избором начина и коте фундирања објекта, обезбеде постојећи темељи суседних објеката;

Спратност објеката Могуће је грађење објеката до максималне дозвољене спратности објекта која је дефинисана за сваку планирану претежну намену земљишта према посебним правилима грађења;

Број спратова објекта, чији су поједини делови различите спратности, исказан је бројем спратова највишег дела објекта;

Број спратова у објекту на нагнутом терену, исказан је према оном делу објекта који има највећи број спратова;

Могућа је изградња поткровља (Пк) са надзитком висине до 1,6 m, са кровним прозорима, излазима на кровну терасу или лођу и кровним бацама (мах.висина од коте пода Пк до преломне линије баце је 3,0 m);

Мансардни кров не може се градити са препустима на венцима и мора се градити као традиционални мансардни кров (уписан у полукруг);

Могуће је грађење подрумске(По) или сутеренске(Су) етаже уколико не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе и уколико се задовоље сви урбанистички услови овог Плана;

Индекс заузетости парцеле Максимални дозвољени индекс заузетости дефинисан је за сваку планирану претежну намену земљишта у делу Посебна правила грађења;

Површина подземне етаже објекта не може заузимати више од 80% површине парцеле;

У обрачун индекса заузетости или изграђености улазе сви објекти на грађевинској парцели; Индекс

изграђености Могуће је грађење објекта до максималног индекса изграђености грађевинске парцеле; Максимални дозвољени индекс изграђености дефинисан је за сваку планирану претежну намену земљишта у делу Посебна правила грађења;

У обрачун индекса изграђености улазе сви објекти на грађевинској парцели.

Други објекти на грађ. парцели Могућност изградње више објеката на истој грађевинској парцели дефинисана је за сваку планирану претежну намену земљишта у делу Посебних правила грађења;

Уколико је дефинисана ова могућност, други објекти на истој грађевинској парцели се граде у оквиру претежне и компатибилних намена;

Помоћни објекти На истој грађевинској парцели могу се градити помоћни објекти који су у функцији главног објекта (гараже породичних стамбених објеката, оставе, стазе, септичке јаме, бунари, цистерне за воду, платои, дечја игралишта, и други слични објекти);

Грађевинска линија помоћног објекта се поставља иза предње грађевинске линије основног објекта на парцели;

Правила за изградњу помоћног објекта (гараже) у оквиру сваке намене додатно су дефинисана за сваку намену у делу Посебна правила грађења;

Кота приземља објекта Кота приземља објеката на равном терену не може да буде нижа од коте приступне саобраћајне површине;

Кота приземља објеката може да буде максимум 1,20 m, а минимум 0,30 m виша од нулте коте (тачка пресека линије терена и вертикалне фасадне равни објекта);

Кота приземља објекта на стрмом терену са нагибом од улице, када је нулта кота нижа од нивелете јавног пута, може да буде максимум 1,20 m нижа од коте приступне саобраћајне површине;

минимум 0,30 m виша од нулте коте (тачка пресека линије терена и вертикалне фасадне равни објекта);

Кота приземља објекта на стрмом терену са нагибом од улице, када је нулта кота нижа од нивелете јавног пута, може да буде максимум 1,20 m нижа од коте приступне саобраћајне површине;

Минимални степен комуналне

опремљености Обавезан је минимални степен комуналне опремљености парцеле, у складу са посебним правилима уређења и правилима грађења;

Минимални степен комуналне опремљености за изградњу објекта остале намене, додатно је дефинисан за сваку планирану претежну намену према посебним правилима грађења

Прикључење

објекта на инфраструктуру Прикључење објекта на саобраћајну и другу комуналну инфраструктуру врши се на основу правила овог плана и услова овлашћених комуналних предузећа и организација;

Зелене површине у оквиру парцеле Обавезано је обезбеђивање минималне уређене површине под зеленилом у оквиру парцеле;

Зелене површине су они простори у оквиру грађевинске парцеле који се обавезно уређују вегетацијом у директном контакту са тлом, (минимални слој земље за раст и развој биљака дебљине 0,80 m);

У зелене површине не рачунају се асфалтиране, бетониране и поплочане површине, бехатон и бетонске растер подлоге, засрте површине песком, шљунком, туцаником, дробљени камен и други тампони, гумене и друге подлоге на којима није могућ раст и развој биљака;

Минимални обавезан проценат површина под зеленилом дефинисан је за сваку претежну намену земљишта у делу Посебна правила грађења;

Одводњавање површинских вода Обавезно је одводњавање атмосферских вода са парцеле;

Атмосферске воде са једне грађевинске парцеле је забрањено усмеравати према парцели суседа.

Атмосферске воде се одводе са парцеле слободним падом, риголама и каналима за прикупљање воде према сабирном окну атмосферске канализације, најмањим падом од 1,5%;

Уколико постоје услови за прикључење на систем комуналне инфраструктуре кишне канализације обавезно је поштовање услова прикључења према условима овлашћених комуналних предузећа и организација;

Ограђивање Могуће је ограђивање грађевинске парцеле тако да елементи ограде (стубови, жица, панели, зеленило, темељни зид ограде, парапет и капије) буду у оквиру грађевинске парцеле која се ограђује и да се врата и капије на уличној огради не могу отворати ван регулационе линије;

Могућа врста и висина ограде дефинисна је за сваку претежну намену земљишта посебно; Приликом ограђивања, врата и капије на уличној огради не могу се отворати ван регулационе линије;

Паркирање Обавезно је обезбеђивање довољног паркинг простора у оквиру парцеле објекта или у оквиру јавног паркинга ван површине јавне саобраћајнице.

Обавезан минимални број паркинг места је за:

- стамбни објекти: 1 ПМ за сваки стан;
- угоститељске објекте за смештај: 1 ПМ за сваких 10 кревета;
- угоститељске објекте за исхрану и пиће: 1 ПМ за сваких 8 столица;

- објекти трговине: 1 ПМ за сваких 100 m²;
- пословне и административне објекте: 1 ПМ за сваких 70 m²;
- складишта: 1 ПМ за сваких 200 m²;
- индустријски објекти: 1 ПМ за сваких 200 m²;
- верски објекти: 1 ПМ за сваких 70 m²;

За објекте осталих намена обавезна је примена важећих правилника

Заштита животне средине,

непокретног културног добра, технички, санитарни и

безбедоносни услови

Приликом пројектовања и изградње у зависности од врсте објекта обавезна је примена услова и мера из поглавља:

Мере заштите животне средине (заштита ваздуха, заштита вода, заштита земљишта, заштита од буке и вибрација, заштита од јонизујућег и нејонизујућег зрачења, заштита од удеса);

Мере заштите природних добара;

Мере заштите непокретних културних добара;

Мере заштите од елементарних непогода и других несрећа (заштита од елементарних непогода, заштита од поплава, заштита од клизања тла, заштита од земљотреса, заштита од пожара)

Мере енергетске ефикасности;

Мере приступачности особама са инвалидитетом, деци и старим особама;

Услови грађења у Забрањена је изградња објеката у зони инфраструктурних зони заштитног појаса

инфраструктурних коридора коридора електроенергетске, водопривредне, гасоводне и друге инфраструктуре.

Изузетно уколико се грађевинска парцела налази у зони заштитног појаса инфраструктурног коридора електроенергетске, гасоводне, водопривредне и друге комуналне инфраструктуре грађење је могуће према техничким условима и уз сагласност надлежног управљача објекта инфраструктуре.

Услови грађења у зони

заштитишеног непокретног културног добра У случају да се грађевинска парцела налази у зони заштићеног непокретног културног добра грађење је могуће према техничким условима и уз сагласност надлежног Завода за заштиту споменика културе;

Услови за грађење стамбених зграда и станова Приликом грађења стамбених зграда и станова обавезно је поштовање правила из важећег Правилника о условима и нормативима за пројектовање стамбених зграда и станова;

Услови за објекта за обављање одређене

делатности Приликом грађења објекта за обављање одређене делатности обавезно је поштовање важећих правилника о минималним техничким условима за обављање одређене врсте делатности која ће се обављати у објектима;

Архитектонско обликовање,

материјализација, завршна обрада и колорит Фасада објекта (грађевинска обрада и елементи) треба да испуњава услов поштовања контекста природног амбијента и претежног архитектонског стила;

Препорука је да се приликом пројектовања избегава примена архитектуре "радикалног еклектицизма", "псеудо-постмодернизма" и "нападног фолклоризма" и сл.

Обрада објекта треба да буде високог квалитета, савременим материјалима у складу са начелима унапређења енергетске ефикасности која се односе на смањење потрошње свих врста енергије, уштеду енергије и обезбеђење одрживе градње применом техничких мера и стандарда;

Могуће је грађење еркера, надстрешница без стубова, балкона, лођа, максимално 1,5 m испред грађевинске линије објекта под условом да не заузима више од 50% површине фасадног платна објекта и налази се на делу објекта вишем од 4,0 m;

За задњу и бочне фасаде објекта обавезно је задовољење правила минималне удаљености свих грађевинских елемената објекта од границе суседне парцеле;

Уколико је грађевинска линија повучена од регулационе линије мин 3,0m, могуће је грађење надстрешница са и без стубова, максимално 1,5m испред грађевинске линије објекта;

Кровне равни и венац крова Могуће је формирање равних кровова, двоводних и вишеводних класичних косих кровова, мансардних кровова уз поштовање одговарајућих правилника и стандарда;

Могуће је формирање венца крова (препуста крова, стрехе) у ширини до 1,0m;

Венац крова (препуст крова, стреха) не сме прелазити границу суседне парцеле;

Санитарни услови Обавезно је прибављање санитарних услова и примена прописаних мера које морају да испуне објекти, просторије, постројења, уређаји и опрема која подлежу санитарном надзору, са циљем заштите здравља становништва према Закону о санитарном надзору („Сл. гласник РС“, бр. 125/04).

ПОСЕБНА ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ПОВРШИНА ОСТАЛЕ НАМЕНЕ Становање средњих густина Б.2.2.

Становање - Б.2.2. Породично становање у зонама средњих густина (зоне највећих индивидуалних насеља и потеза)

Претежна намена У оквиру планиране претежне намене земљишта могуће је грађење објеката следеће намене:

☐ породични стамбени објекти;

Компатибилна намена На парцелама већим од 500 m² могуће је грађење објеката или дела објекта компатибилне намене уз услов обавезне израде урбанистичког пројекта уколико је компатибилна намена заступљена са више од 50% површине објекта претежне намене:

☐ угоститељски објекти;

☐ објекти трговине;

☐ пословни и административни објекти;

☐ мањи производни објекти и радионице;

☐ објекти саобраћајне и комуналне инфраструктуре;

☐ објекти јавних намена;

☐ објекти социјалног становања.

Типологија објеката Могуће је грађење објеката следећег положаја на парцели: слободностојећи објекти, објекти у прекинутом низу и објекти у низу;

За изградњу породичних објеката на постојећим грађевинским парцелама минималне ширине уличног фронта дозвољена је блоковска изградња и формирање предњег и задњег дворишта, без обавезног формирања пасажа.

Услови за парцелацију, препарцелацију и формирање грађевинске Минимална површина за формирање грађевинске парцеле за грађење објеката основне намене је:

- за слободностојећи објекат 300,00 m²;

- за објекат у прекинутом низу (двојни) 225,00 m²;

- за објекат у низу 200,00 m²;

Минимална површина за формирање грађевинске парцеле за

Становање - Б.2.2. Породично становање у зонама средњих густина (зоне највећих индивидуалних насеља и потеза)

парцеле грађење објеката пратеће намене је 500 m²;

Минимална ширина уличног фронта грађевинске парцеле је 12,0 m; Изузетно могуће је формирање грађевинске парцеле мање ширине уличног фронта од 12,0 m за грађење стамбених породичних објеката:

- у прекинутом низу (двојни) 8,0 m;
- у низу: 6,0 m;

Положај објекта у односу на границу суседне парцеле Минимално одстојање слободностојећих објеката од границе суседне парцеле:

- са прозорским парапетом нижим од 1,6 m 2,5 m;
- са прозорским парапетом вишим од 1,6 m 1,0 m;

Спратност објекта Максимална дозвољена спратност објеката:

- мах спратност: П+2 (три надземне етаже);

Индекс заузетости Максимални дозвољени индекс заузетости грађевинске парцеле:

- мах 60 %;

Индекс изграђености Максимални дозвољени индекс изграђености грађевинске парцеле:

- мах 1,2;

Могућност грађења других објеката на истој грађевинској парцели: Могућа је изградња више објеката на парцели под условом да се задовоље сви прописани параметри;

За објекте у дубини парцеле обавезно је обезбедити пролаз до јавне саобраћне површине минималне ширине 2,5 m;

Минимално одстојање објеката на истој грађевинској парцели је 1/2 висине вишег објекта али не може бити мање од 3,5 m;

Помоћни објекти Помоћни објекат може се градити као посебан или као саставни део главног објекта;

Изузетно, када је природни терен од регулационе до грађевинске линије у нагибу већем од 12%, помоћни објекат може се градити између регулационе и грађевинске линије;

Минимални степен комуналне

опремљености Минимални степен комуналне опремљености подразумева:

обавезно: приступ јавној саобраћајној површини, водоводни прикључак, прикључак на фекалну канализацију (или сенгруп), електроенергетски прикључак, решено одлагање комуналног отпада;

препорука: прикључак на кишну канализацију, прикључак на гасовод, телефонски прикључак;

Ограђивање Могуће је ограђивање парцеле нетранспарентном оградом до висине 1,0 m и/или транспарентном оградом до висине од 1,8 m рачунајући од коте терена;

Информација о локацији није основ за издавање грађевинске дозволе.

Предметне парцеле под редним бројем 13 и 14., и то: 1516/82 и 1516/85 обе КО Крагујевац 1

налазе се у обухвату Плана генералне регулације „Радна зона Крагујевац и зона пословања“ (Сл. Лист града Крагујевца бр. 27/26) у целини 2 – Пивара - Корман поље. Према карти намене површина, предметне КП бр. 1516/82 и 1516/85 КО Крагујевац 1 представљају површине остале намене (индустријске зоне - постојеће).

- Према карти регулације, 1516/82 и 1516/85 КО Крагујевац 1 представљају грађевинске парцеле.

- Према карти инфрструктуре, на делу КП бр. 1516/85 КО Крагујевац 1 налази се постојећи кабл 35kV.

- Кп бр. 1516/82 и 1516/85 КО Крагујевац 1 налазе се на удаљености од 1600m од локације Дата Центра (граница 3). Локација Дата центра условљава изградњу других објеката у непосредном окружењу. Забрањена изградња објеката на удаљености од 1600m: аеродрома, фабрике наменске/војне индустрије, фабрике муниције, нуклеарне електране.

- КП бр. 1516/82 КО Крагујевац 1 има излаз на планом предвиђену јавну саобраћајницу.

Према Одлуци о изменама и допуни одлуке о начину утврђивања доприноса за уређење грађевинског земљишта ("Службени лист града Крагујевца", бр. 34/17, 4/18, 16/21 и 6/25) - Грађевинско земљиште које није уређено у смислу Закона о планирању и изградњи (које није комунално опремљено за грађење и коришћење - изграђен приступни пут, водоводна и канализациона мрежа и обезбеђени други услови), а налази се у обухвату планског документа на основу кога се могу издати локацијски услови, односно грађевинска дозвола или решење о одобрењу извођења радова, може се припремити, односно опремити и средствима физичких и правних лица, осим за породичне стамбене објекте, односно некомерцијалне-индустријске или производне објекте које граде физичка или правна лица, а чија се изградња планира у III, IV или V грађевинској зони, за које није потребно закључити уговор о заједничкој изградњи недостајуће инфраструктуре - саобраћајнице.

За предметне грађевинске парцелу примењују се следећа Правила уређења и грађења из наведеног плана за одговарајућу зону:

Претежна намена Могуће је грађење објеката и уређење простора према планираној претежној намени земљишта која је дефинисана Графичким прилогом Планирана претежна намена површина.

Посебни услови уређења и правила грађења дефинисана су за сваку намену у делу Посебни услови уређења и грађења за површине и објекте јавне намене и Посебни услови уређења и грађења за површине и објекте остале намене (у даљем тексту: посебна правила грађења).

Компатибилна намена Могуће је грађење објеката компатибилне намене.

Могуће компатибилне намене и процентуална заступљеност површине компатибилне намене су дефинисани за сваку појединачну претежну намену у делу посебна правила грађења.

За објекте јавне намене могуће је грађење објеката компатибилних намена уз обавезну израду урбанистичког пројекта.

За објекте остале намене уколико је компатибилна намена заступљена са више од 50% површине или у целости од објекта претежне намене обавезна је израда Урбанистичког пројекта. Израда урбанистичког пројекта обавезна је за јавне намене који су компатибилна намена у оквиру претежне остале намене, чак и ако оне нису заступљене више од 50% површине објеката претежне намене.

Компатибилне намене се могу градити под условом да делатност намене не угрожава претежну намену, намену шире зоне, јавни интерес и животну средину и да парцела својом величином, обликом, конфигурацијом терена и условима за прикључак на саобраћајну и комуналну инфраструктуру пружа те могућности, уз услов обезбеђења свих функција објекта у оквиру претежне намене на парцели као и намена у окружењу.

На објекте компатибилне намене примењују се параметри заузетости и спратности као за претежну намену, уколико није дефинисано посебним правилима.

Објекти компатибилних намена мора да задовоље све нормативе и критеријуме за одговарајућу делатност.

Забрањена намена Забрањено је грађење свих објеката који би својом наменом угрозили животну средину и претежну намену.

Типологија објекта Линије изградње према бочним границама грађевинске парцеле дефинишу типологију објеката:

- слободностојећи објекти - објекат не додирује ни једну суседну границу грађевинске парцеле;
- објекти у прекинутом низу (први или последњи објекат у низу), двојни објекат – објекат додирује једну бочну границу грађевинске парцеле;
- објекти у низу - објекат додирује обе бочне границе грађевинске парцеле.

Услови за формирање грађевинске парцеле Грађевинска парцела треба да има површину и облик који омогућавају изградњу објекта у складу са правилима грађења и техничким прописима.

Свака грађевинска парцела мора имати приступ јавној саобраћајној површини, која је изграђена или планом предвиђена за изградњу, непосредно, а уколико парцела нема директан приступ на јавну саобраћајну површину приступ се може дефинисати:

- израдом плана детаљне регулације или урбанистичког пројекта када се парцела за приступ формира као површина јавне намене;
- израдом урбанистичког пројекта или пројекта парцелације и препарцелације кад настају три и више грађевинских парцела по дубини и када се парцела за приступ формира као површина остале намене;
- пројектом парцелације и препарцелације, када се приступ формира преко друге парцеле као део парцеле у дубини; ако је намена новоформиране парцеле у дубини минимална ширина приступа је 3,5 m;
- успостављањем службености пролаза.

Минимална ширина парцеле за приступ је: 3,5 m за једносмеран саобраћај и 6,0 m за двосмеран саобраћај.

Јавне намене

Минимална површина за формирање грађевинске парцеле објекта јавне намене одређује се према стандардима, нормативима и правилницима за сваку јавну намену, као и према конкретним условима локације.

Остале намене

Минимална површина за формирање грађевинске парцеле објекта остале намене прописана је за сваку претежну намену у оквиру поглавља Посебна правила грађења.

Могуће је формирање једне или више грађевинских парцела поступком препарцелације и/или парцелације, уз обавезно задовољење свих услова и правила овог плана.

Земљиште за редовну употребу објекта јесте земљиште испод и око објекта које испуњава услове за грађевинску парцелу у складу са Законом

Парцеле објекта изграђених у отвореном блоку или комплексу могу да се формирају на земљишту испод објекта као земљишту за редовну употребу објекта. Величина те парцеле може да буде и испод прописане минималне површине под условом да постоји приступ (јавни или приватни) јавној саобраћајној површини (изграђеној или планом предвиђеној за изградњу) који омогућава функционисање објекта. Парцеле могу да се формирају и на нивоу блока или дела блока односно комплекса или дела комплекса.

У оба случаја величина парцела одређују се кроз анализу у оквиру Плана детаљне регулације или одговарајућег урбанистичко-техничког документа.

Положај објекта (хоризонтална регулација) Положај објекта на парцели дефинисан је:

- грађевинским линијом у односу на регулациону линију
- минималним одстојањем од граница грађевинске парцеле (према посебним правилима);
- минималним одстојањем од других објеката на истој и/или суседним парцелама (према посебним правилима).

Грађевинска линија је линија до које је дозвољена:

- изградња нових објеката;
- доградња објекта.

За грађевинске парцеле које имају индиректну везу са јавном саобраћајном површином грађевинска линија се утврђује кроз Локацијске услове, а према правилима за планирану претежну намену, односно прописаним удаљењима од границе суседне парцеле и објеката.

Уколико постојећи објекат делом излази испред планом дефинисане грађевинске линије, објекат се може задржати уколико не прелази регулациону линију; Реконструкција, адаптација, санација могућа је у габариту и волумену објекта; Изградња, доградња и надградња могуће је само иза планом дефинисане грађевинске линије.

Линија изградње подрумске етаже може да одступа од грађевинске линије у оквиру парцеле, под условом да се избором начина и коте фундирања објекта, на угрозе постојећи темељи суседних објеката, суседне јавне површине (улице...) и да се не ремети нивелација парцеле. Минимална удаљеност линије изградње подрумске етаже од границе парцеле за слободностојеће објекте и објекте у прекинутом низу је 1,0 m. Линија изградње подрумске етаже се поклапа са грађевинском линијом ка регулацији (улици).

Висина објеката

(висинска регулација)

Максимална висина објеката дефинисана је бројем надземних етажа (спратност објеката) и односом висине објекта и растојања наспрамних грађевинских линија у предметној улици (дефинисано посебним правилима грађења).

Надземне етаже су: приземље, високо приземље, етаже спратова, поткровље и повучен спрат.

Надземном етажом се не сматрају следећи грађевински делови изнад равног крова зграде: затворени делови конструкције степеништа, кућица за лифт, елементи климатизације, вентилације и сл., чији габарити нису већи од технолошких потреба и који се не могу користити за основну или компатибилну намену објекта.

Подрум (По) је етажа испод пода приземља или сутерена укопана више од 50% свог волумена. Максимална висина надземног дела подрума (до коте пода приземља) мерена у односу на најнижу коту коначно уређеног терена уз објекат је 1,2 m.

Индекс заузетости подрумске етаже прописан је посебним правилима.

Кровна површина потпуно укопаног подрума габарита ширег од габарита основног објекта мора бити уклопљена у нивелету уређеног терена.

Површина подрума габарита ширег од габарита основног објекта и чија је кота кровне површине виша од 0,90 m у односу на најнижу коту нивелете уређеног терена уз објекат улази у степен заузетости парцеле.

Објекат може имати више подрумских етажа.

Подрум не може имати намену становање.

Сутерен (Су) је етажа испод пода приземља, укопана до 50% свог волумена у коначно уређен терен уз објекат тако да је висина надземног дела (до коте пода приземља) у односу на најнижу коту коначно уређеног терена уз објекат већа од 1,2 m.

Сутерен може имати намену осталих етажа ако једном својом фасадом излази на терен и кота пода је максимално 0,5 m нижа у односу на најнижу коту коначно уређеног терена уз објекат.

Поткровље (Пк) је етажа под кровном косином са кровним прозорима, излазима на кровну терасу или лођу и кровним бацама. Поткровље се ради без препуста у односу на габарит претходне етаже, са или без надзитета. Максимална висина надзитета је 1,6 m рачунајући од коте пода до тачке прелома вертикалне фасадне равни и косине крова. Сервисни простори (затворени делови конструкције степеништа, кућица за лифт, елементи климатизације, вентилације...) су унутар овако формиране етаже без могућности формирања додатних етажа.

Објекат може имати једну поткровну етажу.

Повучен спрат је етажа изнад задњег спрата. Повучен спрат ради са равним кровом или кровом минималног нагиба (без надзитета, скривен атиком и без могућности коришћења простора под њим).

Повлачење етаже је мин 4,0 m у односу основни габарит објекта, уз примену општих урбанистичких норматива везаних за инсолацију (тако да се осигура довољна осунчаност околних објеката преко целе године) и уз примену следећих правила:

- за објекте у низу повлачење се односи и на уличну и на дворишну фасаду;
- код последњег објекта у прекинутом низу повлачење етажа је са три стране;
- код слободностојећих објеката последња повучена етажа се формира повлачењем са свих страна у односу на основни габарит објекта.

Објекат може имати један повучен спрат.

Над повученим спратом се не може формирати поткровље.

Сервисни простори (затворени делови конструкције степеништа, кућица за лифт, елементи климатизације, вентилације...) су унутар овако формиране етаже без могућности формирања додатних сервисних простора на равном крову ове етаже.

Број надземних етажа/спратова објекта, чији су поједини делови различите спратности, исказан је бројем етажа/спратова највишег дела објекта.

Број надземних етажа/спратова објекта на нагнутом терену, исказан је према оном делу објекта који има највећи број етажа/спратова.

На сучељавању две висинске регулације (улице са дефинисаном различитом спратношћу), на угаоним парцелама се примењује виша спратност. На месту сучељавања две висинске регулације на објекат више спратности примењују се правила за повучен спрат.

Висина појединих етажа одређује се према намени.

Приземље спратне висине до 5,6 m је могуће градити у свим објектима

Објекти могу имати подрумске или сутеренске етаже ако не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе.

Максимална висина објеката јавне намене утврђује се изградом Урбанистичког пројекта.

Максимална висина (број надземних етажа) објеката остале намене дефинисана је за сваку планирану претежну намену земљишта посебним правилима грађења.

Индекс заузетости Индекс заузетости парцеле објеката јавне намене произилази из прописаних норматива за површине објеката и простора јавних намена (садржано у Посебним правилима грађења).

Максимални дозвољени индекс заузетости парцеле објеката остале намене дефинисан је за сваку планирану претежну намену земљишта у делу Посебна правила грађења.

У обрачун индекса заузетости улазе сви објекти на грађевинској парцели.

Правила за постојеће објекте За изграђене објекте чија су међусобна удаљења и растојања од граница парцеле мања од вредности утврђених правилима, у случају реконструкције, на странама ка суседу није дозвољено постављати отворе ниског парапета.

У случају када је постојећи индекс заузетости на парцели већи од правилима прописаних максималних вредности, задржава се постојећа изграђеност без могућности увећања. Изузетно, у циљу побољшања услова функционисања објекта могућа је доградња до максимум 10% површине парцеле и надградња једне етаже уколико је постојећа спратност мања од планом прописане.

Изграђени објекти чија спратност је већа од максималне прописане правилима плана, не могу се надграђивати. Дозвољена је реконструкција објекта.

Ако се такви објекти уклањају и замењују другим, за њих важе правила за нову изградњу. Сви објекти на парцели улазе у обрачун параметара.

Уколико је постојећи објекат мањи од могућег планираног на основу индекса заузетости и спратности датих Планом, могућа је доградња/надградња/изградња, уз поштовање следећих услова:

- обезбедити потребан број паркинг места на парцели;
- није дозвољено формирање отвореног степеништа за савладавање спратних висина;
- дограђена степеништа морају бити заштићена од спољних утицаја.

Могућа је промена унутрашње структуре (нпр. уситњавање стамбених јединица и пословног простора) као и намене у оквиру постојећег волумена под условом обезбеђења потребног броја паркинг места на парцели и осталих услова и параметара.

Могућа је реконструкција, адаптација и санација постојећих објеката који излазе испред планом дефинисане грађевинске линије уколико не омета површину јавне намене, саобраћајну прегледност или суседа на планираној грађевинској линији, а доградња/надградња и изградња су могући само иза планом дефинисане грађевинске линије.

Други објекти на грађевинској парцели Може се градити два или више објеката на парцели. Минимална међусобна удаљеност објеката на истој парцели намене је 1/2 висине вишег објекта уз обавезно поштовање прописа из области противпожарне заштите.

Код вишепородичних објеката на парцели се гради јединствена грађевинска структура и није дозвољена изградња више објеката. Изузетно је могућа изградња другог објекта када грађевинска парцела са две стране прописаном минималном ширином фронта излази на јавне саобраћајнице.

Други објекти на истој грађевинској парцели се граде у оквиру претежне или компатибилне намене и у оквиру индекса заузетости, поштујући сва остала правила грађења.

На истој парцели могу се градити објекти основне и компатибилне намене.

Помоћни објекти На парцелама јавне намене могуће је поставити објекте техничке инфраструктуре (трафостанице, окна за пумпе, соларни панели на тлу, MPC и сл,...) у зони између регулационе и грађевинске линије.

Овај објекат не сме угрозити квалитет намене на суседним парцелама.

Грађевинска линија другог објекта се поставља иза грађевинске линије дефинисане планом.

Објекти инфраструктуре као што су MPC TS и сл. могу се градити испред планиране грађевинске линије у зони Дата центра уз услов да не прелазе регулациону линију и не ометају прегледност.

Приступ и смештај возила За прилаз на парцелу, код пуне блоковске градње, формирају се пролази кроз објекат у нивоу улице и приземља, чија ширина мора да буде у складу са противпожарним прописима. За изградњу стамбених објеката са једном стамбеном јединицом и за парцеле са минималном ширином уличног фронта и могућом блоковском изградњом и формирањем предњег и задњег дворишта, није обавезна изградња пасажа уколико није у супротности са Законом о заштити од пожара („Службени гласник Републике Србије“, број 111/09, 20/15, 87/18 и 87/18 др.закон).

Минимална ширина коловоза за приступ парцели је 3,5 m за једносмеран и 5,0 m (2,5m – до 5 паркинг места на парцели) за двосмеран саобраћај, а у зависности од капацитета локације (броја паркинг места). Уколико парцела нема директан приступ на јавну саобраћајну површину приступ се обезбеђује индиректно према Закону о планирању и изградњи (службеност пролаза).

За паркирање возила за претежну и компатибилну намену обезбеђује се простор на грађевинској парцели и у оквиру објекта према прописаним нормативима.

Паркирање за објекте јавне намене може бити планирано ван грађевинске парцеле јавне намене, на јавном паркингу ван површине коловоза.

Паркирање у оквиру центара може бити планирано на заједничком или јавном паркингу/гаражи с тим да се овај објекат паркирања, одређеног капацитета, ставља у употребу истовремено са одговарајућим објектом.

Све отворене паркинг површине у партеру обавезно је озеленити високим лишћарима (на два паркинг места по једно стабло).

Уколико је грађевинска линија подземене гараже изван габарита објекта, горња кота плоче гараже на равном терену мора бити усклађена са тереном, насута земљом и партерно уређена без значајне измене постојеће нивелете терена

Обавезан минимални број паркинг места је за:

- стамбени објекти: 1 ПМ за сваки стан;
- угоститељске објекте за смештај: 1 ПМ за сваких 10 кревета;
- угоститељске објекте за исхрану и пиће: 1 ПМ за сваких 8 столица;
- објекти трговине: 1 ПМ за сваких 100,0 m²;
- пословне и административне објекте: 1 ПМ за сваких 70,0 m²;
- складишта: 1 ПМ за сваких 200,0 m²;
- индустријски објекти: 1 ПМ за сваких 200,0 m²;
- верски објекти: 1 ПМ за сваких 70,0 m²;
- за објекте образовања и васпитања, здравства, управе и администрације 1ПМ на 70,0m² корисног простора;
- за објекте спорта 1ПМ на користан простор за 40 гледалаца;
- за комуналне објекте (пијаце, тржнице) 1ПМ на 100,0m² корисног простора.

За објекте других намена обавезна је примена важећих правилника.

Обавезан број паркинг или гаражних места опремљених за пуњење електричних возила минималне снаге 22 kW: 1 ПМ на сваких 20 станова или 2000 m² нето изграђене стамбене или пословне површине.

Кота приземља објекта Кота приземља објекта 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 објеката може бити виша од нулте коте највише ½ 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 ½ 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.

Минимални

степен

комуналне

опремљености

Обавезан минимални степен комуналне опремљености парцеле подразумева:

- приступ јавној саобраћајној површини, водоводни прикључак, прикључак на канализацију, електроенергетски прикључак, решено одлагање комуналног отпада.

Прикључење објеката на инфраструктуру Прикључење објеката на саобраћајну и комуналну инфраструктуру врши се на основу услова овог Плана, свих Сепарата у примени и услова имаоца јавних овлашћења

Уређење парцеле

Изградња објеката подразумева уређење парцеле према њеној намени. Основно уређење обухвата нивелацију, партерно уређење, зелену површину парцеле и одводњавање ван простора суседа. Нивелационо решење парцеле мора бити усклађено са нивелацијом контактне јавне површине и окружења (суседних парцела).

Планиране интервенције не би смеле да доведу до значајних измена постојеће нивеле тетерена. Максимално одступање коте терена предметне парцеле од постојеће коте суседних парцела на граници парцеле током планираних интервенција не би смеле да доведу до значајних измена постојеће нивеле терена.

Уређење јавних простора (зелених површина, простора за одмор, игру и рекреацију у стамбеним блоковима) и партера других јавних простора и пешачких комуникација мора да омогући слободно, безбедно и што директније кретање пешака, заустављање и предах (уклањање и ублажавање препрека на пешачким токовима, формирање и уређивање очекиваних путања, уређивање ниша за одмор). При уређивању јавних простора треба водити рачуна о потребама и интересима различитих група корисника различитог пола, узраста и порекла, у циљу формирања инклузивне урбане средине у којој сви различити корисници, са својим различитим потребама, могу остварити једнак квалитет живота.

Зелене површине у оквиру парцеле

Минимални обавезан проценат површина под зеленилом у оквиру парцеле дефинисан је за сваку претежну намену земљишта у делу Посебна правила грађења.

Минимални проценат зеленила на парцели дат је као минимални проценат површина под зеленилом у директном контакту са тлом и проценат који се може обезбедити применом еколошког индекса.

Зелене површине у директном контакту са тлом су они простори у оквиру грађевинске парцеле који се обавезно уређују вегетацијом на порозном тлу (минимални слој земље за раст и развој биљака дебљине 0,8 m).

У зелене површине у директном контакту са тлом не рачунају се асфалтиране, бетониране и поплочане површине, бехатон и бетонске растер подлоге, површине застрте песком, шљунком, туцаником, дробљени камен и други тампони, гумене и друге подлоге на којима није могућ раст и развој биљака.

Услови за уређење зелених површина и примена еколошког индекса дати су у поглављу Зеленило.

Максимално сачувати постојећи зелени фонд на локацији.

Одводњавање површинских вода Обавезно је одводњавање атмосферских вода са парцеле.

Све атмосфералије са кровова (условно чисте) усмерити на упојне површине на парцели (трава, шљунак, травната решетка...).

Могуће је сакупљање кишнице на парцели (ретензије, депресије и сл.) у циљу смањења притиска на канализациону мрежу уз могућност коришћење прикупљене воде (као техничке воде).

Атмосферске воде са једне грађевинске парцеле је забрањено усмеравати према парцели суседа.

Атмосферске воде се одводе са парцеле слободним падом, риголама и каналима за прикупљање воде према сабирном окну атмосферске канализације, најмањим падом од 1,5 %.

Обезбедити услове за прикључење на систем комуналне инфраструктуре кишне канализације.

Ограђивање Ограђивање грађевинске парцеле ради се тако да елементи оgrade (стубови, жица, панели, зеленило, темељни зид оgrade, парапет и капије) буду у оквиру грађевинске парцеле која се ограђује и да се врата и капије на уличној огради не могу отворати ван регулационе линије.

Према јавној саобраћајној површини и суседу ограда може бити зидана висине 0,9 m, жива зелена или транспарентна висине до 1,4 m или комбинована (зидана до 0,9 m транспарентна до укупне висине 1,4 m) постављена тако да се обезбеди адекватно и издвојено коришћење како пословног тако и стамбеног дела објекта.

Вишепородични објекти густина А 1. се не оградају.

Ограда грађевинских парцела за намене које се по закону оградају врши се на начин који је утврђен одређеним правилником.

Архитектонско обликовање објекта и материјализација Објекти се обликују тако да носе обележја своје намене.

Обрада објекта треба да буде високог квалитета у складу са начелима унапређења енергетске ефикасности која се односе на смањење потрошње свих врста енергије, уштеду енергије и обезбеђење одрживе градње применом техничких мера, стандарда и услова планирања, пројектовања, изградње и употребе објекта, у складу са наменом објекта и карактером локације.

Нову изградњу ускладити са карактером амбијента и вредностима урбаног и архитектонског ткива у погледу димензија, диспозиције, пропорција, типа градње и обликовања; Избегавати примену архитектуре „радикалног еклектицизма“, „псеудо-постмодернизма“ и „нападног фолклоризма“.

Могуће је формирање равних (класичних и зелених) кровова, двоводних и вишеводних класичних косих кровова. Тежити зеленим крововима, односно равним крововима насутим одговарајућим слојевима са озелењавањем и зеленим фасадама.

Могуће је формирање венца крова (препуста крова, стрехе) у ширини до 1,0 m који не сме прелазити границу суседне парцеле.

Висинске регулације се морају усклађивати према силуети и ритму улице, уз тежњу уклапања венаца;

Јавни објекти својом архитектуром и обликовањем треба да представљају репере у простору и да дају препознатљив изглед насељу.

Заштита суседних објеката

При пројектовању, извођењу и коришћењу објекта обавезна је заштита суседних објеката. Водити рачуна о техничким и еколошким условима на суседним парцелама као и о безбедности објекта изграђених на њима (при ископу темеља, одводњавању површинске воде, гаражирању возила, изношењу шута, смећа и др.), применом свих адекватних, савремених начина градње, нарочито при изградњи делова блока уз постојеће објекте.

Услови и мере заштите

Приликом пројектовања и изградње у зависности од врсте објекта обавезна је примена услова и мера из поглавља:

- мере заштите животне средине;
- мере заштите природних добара;
- мере заштите непокретних културних добара;
- мере заштите од елементарних непогода и других несрећа
- мере заштите за потребе одбране земље;
- мере енергетске ефикасности;
- мере приступачности особама са инвалидитетом, деци и старим особама.

Услови грађења у зони заштитног појаса инфраструктурних коридора Забрањена је изградња објекта у зони инфраструктурних коридора електроенергетске, водопривредне, гасоводне и друге инфраструктуре.

Изузетно уколико се грађевинска парцела налази у зони заштитног појаса инфраструктурног коридора електроенергетске, гасоводне, водопривредне и друге инфраструктуре грађење је могуће према техничким условима и уз сагласност надлежног управљача објекта инфраструктуре.

Услови грађења у зони заштитишеног непокретног културног добра У случају да се грађевинска парцела налази у зони заштићеног непокретног културног добра грађење је могуће према техничким условима и уз сагласност надлежног Завода за заштиту споменика културе. За радове на културном добру и заштићеној околини ради се Урбанистички пројекат, сем за интервенције које обухватају реконструкцију, санацију, адаптацију и све интервенције у складу са чланом 145. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник Републике Србије“, 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), односно грађевинске интервенције на техничко-технолошком унапређењу објекта без повећања волумена објекта и промене архитектонског стилског обликовања за које није обавезна израда урбанистичког пројекта. Обавезна израда планова детаљне регулације за зоне урбане обнове - целине са непокретним културним добрима, као и у заштићеној околини непокретних културних добара.

Услови грађења у зонама инжењерскогеолошке рејонизације

У случају да се грађевинска парцела налази у оквиру геолошких рејона III и IV, приликом изградње потребна је израда детаљних инжењерскогеолошких истраживања.

ОПШТА ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ПОВРШИНА И ОБЈЕКТА ОСТАЛЕ НАМЕНЕ

Претежна намена Могуће је грађење објекта и уређење простора према планираној претежној намени земљишта која је дефинисана Графичким прилогом бр.3 Планирана претежна намена површина

Посебна правила грађења и уређења дефинисана су за појединачну намену у делу Посебна правила уређења и грађења за површине и објекте остале намене (у даљем тексту: посебна правила грађења).

Компатибилна намена Могуће је грађење објекта компатибилне намене;

Могуће компатибилне намене су дефинисане за појединачну детаљну намену у делу посебна правила уређења и грађења површина и објекта остале намене;

Процентуални однос претежне и компатибилне намене на парцели може бити у свим односима.

У свим зонама Комерцијалних намена могуће је планирати компатибилне намене саобраћајне површине (паркирање, паркинг гаража, претећи пословни простори у функцији паркирања, утврђено у табели 8.1.Компатибилност намена..

Забрањена намена Забрањено је грађење свих објекта који би својом наменом угрозили животну средину и претежну намену;

Није могуће грађење објекта који у прописаној процедури не обезбеде сагласност на процену утицаја објекта на животну средину према важећој Уредби, а који су наведени у Листи пројекта за које је обавезна процена утицаја или Листи пројекта за које се може захтевати процена утицаја на животну средину;

Забрањено је грађење свих објекта који не испуњавају посебне услове дате у општим правилима грађења.

Типологија објекта Могуће је грађење објекта према Типологији објекта која је дефинисана положајем објекта према бочним границама грађевинске парцеле:

- слободностојећи објекти - објекат не додирује ни једну границу грађевинске парцеле;

- објекти у прекинутом низу (први или последњи објекат у низу), двојни објекат – објекат на парцели додирује једну бочну границу грађевинске парцеле.

Услови за формирање грађевинске парцеле Могуће је формирање једне или више грађевинских парцела поступком препарцелације и/или парцелације уз обавезно задовољење свих услова дефинисаних у делу 2.11. Посебна правила уређења и правила грађења на површинама остале намене;

Обједињавање суседних „нефункционалних“ парцела са грађевинским парцелама је могућност/препука, а не обавеза, како се не би угрозила већ стечена права парцела које су грађевинске у складу са законом, с обзиром да се у пракси дешава да (из објективних разлога) такво спајање парцела не може да се спроведе.

Свака грађевинска парцела, мора имати приступ јавној саобраћајној површини.

Положај објекта (хоризонтална регулација) Положај објекта на парцели дефинисан је:

- грађевинским линијом у односу на регулациону линију (дефинисана Графичким прилогом бр. 5- План регулације нивелације и грађевинских линија);

- минималним одстојањем од граница грађевинске парцеле (према посебним правилима);

- у односу на друге објекте на парцели (према посебним правилима);

Планом се не предвиђа формирање грађевинских парцела које имају индиректну везу са јавном саобраћајном површином преко приступног пута;

Подземна грађевинска линија објекта може да одступа од грађевинске линије објекта, под условом да се не наруши прописани проценат зелених површина.

Спратност објеката

Могуће је грађење објеката до максималне дозвољене спратности објекта, која је дефинисана за планирану претежну намену земљишта према посебним правилима грађења;

Број спратова објекта, чији су поједини делови различите спратности, исказан је бројем спратова највишег дела објекта;

Број спратова у објекту на нагнутом терену, исказан је према оном делу објекта који има највећи број спратова;

Могуће је грађење подрумске (По) или сутеренске(Су) етажне уколико не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе и уколико се задовоље сви урбанистички услови овог Плана.

Индекс заузетости грађевинске парцеле

Максимални дозвољени индекс заузетости дефинисан је за претежну, планирану намену земљишта у делу Посебна правила грађења;

У обрачун индекса заузетости или изградњености улазе сви објекти на грађевинској парцели.

Други објекти на грађевинској парцели Могућност изградње више објеката на истој грађевинској парцели дефинисана је за планирану претежну намену земљишта у делу Посебних правила грађења;

Уколико је дефинисана ова могућност, други објекти на истој грађевинској парцели се граде у оквиру претежне и компатибилних намена.

Помоћни објекти Помоћни објекат се мора градити као саставни део главног објекта;

Кота приземља објекта Кота приземља објекта је кота приземне етажне, дефинисана као вертикално растојање од коте приступне саобраћајне површине;

Нулта (апсолутна) кота је тачка пресека линије терена и вертикалне осе објекта;

Кота приземља објеката на равном терену не може да буде нижа од коте приступне саобраћајне површине;

Кота приземља објеката може да буде максимум виша $\frac{1}{2}$ спратне висине од нулте коте;

Кота приземља објекта на стрмом терену са нагибом од улице (наниже) када је нулта кота нижа од нивелете јавног пута, може да буде максимум $\frac{1}{2}$ спратне висине нижа од нулте коте.

Минимални

степен

комуналне
опремљености

Обавезан је минимални степен комуналне опремљености парцеле, у складу са посебним правилима уређења и правилима грађења;

Минимални степен комуналне опремљености за изградњу објекта остале намене, додатно је дефинисан за планирану претежну намену према посебним правилима грађења. Прикључење објекта на инфраструктуру Прикључење објекта на саобраћајну и другу комуналну инфраструктуру врши се на основу правила овог плана и услова овлашћених комуналних предузећа и организација.

Зелене површине у оквиру парцеле Обавезано је обезбеђивање минималне уређене површине под зеленилом у оквиру парцеле;

Зелене површине су они простори у оквиру грађевинске парцеле који се обавезно уређују вегетацијом у директном контакту са тлом;

У зелене површине не рачунају се асфалтиране, бетониране и поплочане површине, бехатон и бетонске растер подлоге, застрте површине песком, шљунком, туцаником, дробљени камен и други тампони, гумене и друге подлоге на којима није могућ раст и развој биљака;

Минимални обавезан проценат површина под зеленилом дефинисан је за претежну намену земљишта у делу Посебна правила грађења.

Одводњавање атмосферских вода Обавезно је одводњавање атмосферских вода са парцеле;

Све атмосфералије са кровова (условно чисте) усмерити на упојне површине на парцели (трава, шљунак, травната решетка...).

Могуће је сакупљање кишнице на парцели (ретензије, депресије и сл.) у циљу смањења притиска на канализациону мрежу уз могућност коришћење прикупљене воде (као техничке воде).

Атмосферске воде са једне грађевинске парцеле је забрањено усмеравати према парцели суседа;

Атмосферске воде се одводе са парцеле слободним падом, риголама и каналима за прикупљање воде према сабирном окну атмосферске канализације, најмањим падом од 1,5 %;

Уколико постоје услови за прикључење на систем комуналне инфраструктуре кишне канализације, обавезно је поштовање услова прикључења према условима овлашћених комуналних предузећа и организација.

Ограђивање грађевинске парцеле У обухвату Плана не предвиђа се ограђивање грађевинских парцела осим за посебне намене .

Паркирање Обавезно је обезбеђивање довољног паркинг простора у оквиру парцеле објекта или у оквиру јавног паркинга ван површине јавне саобраћајнице. Број потребних паркинг места се одређује на основу намене и врсте делатности.

Обавезан минимални број паркинг места је за:

- угоститељске објекте за смештај: 1 ПМ за сваких 10 кревета;
- угоститељске објекте за исхрану и пиће: 1 ПМ за сваких 8 столица;
- објекти трговине: 1 ПМ за сваких 100 m²;
- пословне и административне објекте: 1 ПМ за сваких 70 m²;
- становање: 1 ПМ за сваких 70 m².

Заштита животне средине, непокретног културног добра, технички, санитарни и безбедоносни услови

Приликом пројектовања и изградње у зависности од врсте објекта обавезна је примена услова и мера из поглавља:

Мере заштите животне средине (заштита ваздуха, заштита вода, заштита земљишта, заштита од буке и вибрација, заштита од јонизујућег и нејонизујућег зрачења, заштита од удеса);

Мере заштита природних добара;

Мере заштите непокретних културних добара;

Мере заштите од елементарних непогода и других несрећа (заштита од елементарних непогода, заштита од поплава и ерозија, заштита од клизања тла, заштита од земљотреса, заштита од пожара, заштита од временских непогода, заштита од техничко-технолошких несрећа (удеса);

Мере енергетске ефикасности;

Мере приступачности особама са инвалидитетом, деци и старим особама.

Посебни услови грађења у зони заштитног појаса инфраструктурних коридора

Уколико се грађевинска парцела налази у зони заштитног појаса инфраструктурног коридора електроенергетске, гасоводне, водопривредне и друге комуналне инфраструктуре грађење је могуће према техничким условима и уз сагласност надлежног управљача објекта инфраструктуре.

Посебни услови грађења у односу на Дата центар Сви имаоци права на парцелама у близини државног Дата Цента морају да поступају складу са следећим условима и ограничењима:

- нису прихватљиве делатности које подразумевају хемијске процесе или хемијска испарења, употреба запаљивих и експлозивних материја, процеси који изазивају вибрације тла, као и други процеси који представљају повећани ризик по безбедност од пожара,

- нису дозвољени процеси који имају повећан ризик у смислу штетног утицаја на животну средину, процеси на отвореном који доводе до стварања прашине, као и сви други процеси који могу имати штетан утицај како на објекат, тако и на системе Државног дата центра;

Ограничавајући захтеви по питању удаљености који се односе на Државни дата центар су:

- минимална удаљености од 400 m од локације Државног дата центра за хемијске индустрије, бензинске пумпе, истраживачке лабораторије, депоније, бране и насипе;

- минимална удаљености од 800 m од локације Државног дата центра за железнице, аутопут, војни комплекс;

- минимална удаљености од 1600 m од локације Државног дата центра за аеродром, фабрике наменске/војне индустрије, фабрике муниције, нуклеарне електране.

Посебни услови грађења у односу на метеоролошку станицу Око метеоролошке станице Крагујевац утврђена је заштитна зона у пречнику од 300 m. Ограничења у заштитној зони у околини метеоролошке станице (на основу Уредбе) односе се на:

1. висину објекта који се подиже у окружењу приземне синоптичке станице који не може бити већи од једног десетог дела његовог растојања од метеоролошког круга (објекат висине 1,0 m може да буде подигнут на удаљености од 10,0 m од метеоролошког круга, објекат висине 5,0 m може да буде подигнут на удаљености од 50,0 m од метеоролошког круга, објекат висине 10,0 m може да буде подигнут на удаљености од 100,0 m од метеоролошког круга, објекат висине 30,0 m може да буде подигнут на удаљености од 300,0 m од метеоролошког круга);

2. вештачке изворе топлоте или равне рефлектујуће површине које могу бити извор топлоте (бетонске или асфалтне површине, паркинзи за моторна возила) могу се подићи на удаљености од метеоролошког круга од 100,0 m или више;

Ограничења у заштитним зонама (на основу Уредбе о утврђивању државних мрежа метеоролошких станица, програма рада и начина извештавања државних мрежа метеоролошких станица („Службени гласник Републике Србије“, број 123/12)) односе се на планирање изградње нових и/или реконструкције постојећих објеката, односно планирање извођења других радова који могу битно нарушити природне атмосферске процесе и

појаве, у мери у којој измерени и осмотрени метеоролошки подаци одступају од међународних стандарда у погледу тачности и међународне упоредивости.

Посебни услови грађења у односу на инжењерско-геолошке и хидролошке услове

Потребно је извршити детаљна инжењерско-геолошка и хидролошка испитивања терена.

Посебни услови за коришћење обновљивих извора енергије На крововима објекта остале намене могуће је постављање соларних панела ради коришћења енергије сунчевог зрачења. Приликом постављања PV соларних панела тежити јужној оријентацији, са уважавањем оптималног нагибног угла PV панела на месечном и годишњем нивоу за географску ширину града Крагујевца (44°00', северно) уз примену оптималних одстојања између редова PV соларних панела ради уважавања ефекта сенки. Постављање низова соларних панела треба да буде пројектовано тако да минимално утиче на спољашњи изглед објекта, односно да не нарушава архитектонске и визуелне захтеве за објекат и околину. Постављањем соларних панела интегритет крова и кровне конструкције не сме бити угрожен. Низови соларних панела морају бити довољно удаљени од ивица крова, тако да не ометају одвођење атмосферских вода, нити приступ ради редовног одржавања крова. Може се изградити соларна електрана, у свему према условима оператора дистрибутивног система.

На површинама остале намене не предвиђа се коришћење других обновљивих извора енергије.

Услови за објекте за обављање одређене делатности Приликом грађења објекта за обављање одређене делатности обавезно је поштовање важећих правилника о минималним техничким условима за обављање одређене врсте делатности која ће се обављати у објектима;

Санитарни услови Обавезно је прибављање санитарних услова и примена прописаних мера које морају да испуне објекти, просторије, постројења, уређаји и опрема која подлежу санитарном надзору, са циљем заштите здравља становништва према Закону о санитарном надзору („Службени гласник Републике Србије“, број 125/04).

Архитектонско обликовање, материјализација, завршна обрада и колорит Фасада објекта (грађевинска обрада и елементи) треба да испуњава услов поштовања контекста окружења и претежног архитектонског стила;

Обрада објекта треба да буде високог квалитета, савременим материјалима у складу са начелима унапређења енергетске ефикасности која се односе на смањење потрошње свих врста енергије, уштеду енергије и обезбеђење одрживе градње применом техничких мера и стандарда;

Могуће је грађење еркера, надстрешница без стубова, балкона, лођа, максимално 1,5 m испред грађевинске линије објекта под условом да не заузима више од 50 % површине фасадног платна објекта и налази се на делу објекта вишем од 4,0 m;

За задњу и бочне фасаде објекта обавезно је задовољење правила минималне удаљености свих грађевинских елемената објекта од границе суседне парцеле;

Уколико је грађевинска линија повучена од регулационе линије мин 3,0 m, могуће је грађење надстрешница са и без стубова, максимално 1,5 m испред грађевинске линије објекта;

Могуће је подизање зелених фасада (вертикалних вртова).

Кровне равни и венац крова Могуће је формирање равних кровова, двоводних и вишеводних класичних косих кровова уз поштовање одговарајућих правилника и стандарда;

Могуће је формирање венца крова (препуста крова, стрехе) у ширини до 1,0 m;

Могуће озелењавање кровова према условима и стандардима из ове области;

Венац крова (препуст крова, стреха) не сме прелазити границу суседне парцеле.

Фазност изградња Могућа фазност градње, како на површинама одређене намене тако и на свакој формираној грађевинској парцели.

ИНДУСТРИЈСКЕ ЗОНЕ

ИНДУСТРИЈА

ПОСЕБНИ УСЛОВИ УРЕЂЕЊА И ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

Претежна намена У оквиру планиране претежне намене земљишта могуће је грађење објеката следеће намене:

Намена објеката и простора: сви програми привређивања::

- Домаћа и страна предузећа у области прерађивачке индустрије, привређивања, мала и средња предузећа, производне делатности
- Технолошки и индустријски паркови,
- Логистичко-транспортни центри индустријске зоне и сл.
- Мала привреда, производно занатство
- пословање и администрација;
- трговина;
- услуге;
- остале терцијалне делатности (трговина на велико и мало, салони,...);
- објекти саобраћајне и комуналне инфраструктуре.

Компатибилна намена - објекти за поправку, снабдевање горивом моторних возила;

- површине и објекти јавне намене
- услужне делатности
- пословање
- робно транспортни центар;
- пословни смештајни капацитети максимално 10 %.

Правила грађења ускладити са важећим правилницима за сваку компатибилну намену.

Типологија објеката Могуће је грађење објеката следећег положаја на парцели: слободностојећи објекти, објекти у прекинутом низу и објекти у низу.

Услови за парцелацију, препарцелацију и формирање грађевинске парцеле Минимална површина за формирање грађевинске парцеле за грађење објеката претежне намене је: 4000,0 m².

Минимална површина за формирање грађевинске парцеле за грађење објеката компатибилне намене је 4000,0 m².

На постојећим катастарским парцелама површине мање од прописане, дозвољава се изградња (уважавајући физичку структуру, правила грађења контактнoг окружења) објеката претежне намене уз обавезну израду Урбанистичког пројекта.

Минимална ширина фронта парцеле за изградњу објекта претежне намене:

- за слободностојећи објекат 15,0 m;
- за објекте у прекинутом низу(двојне) 10,0 m;
- за објекте у низу 8,0 m;

Хоризонтална регулација Положај објекта на парцели дефинисан је:

- предњом грађевинском линијом у односу на регулациону линију (дефинисана Графичким прилогом бр. 5);

- минимално одстојање од граница грађевинске парцеле је:

- 1) 3.5 m - ако се на фасади формирају прозорски отвори са парапетом < 1,6m;
- 2) 2.0 m ако се на фасади формирају прозорски отвори са парапетом $\geq$ 1.6m;
- 3) код изградње објеката на граници са суседном парцелом, није дозвољено формирање прозорских отвора.

- у односу на друге објекте на парцели 1/2 висине вишег објекта али не мање од 4,0m.

Положај објеката у односу на регулациону линију:

Минимално растојање грађевинске од регулационе линије аутопута, државних путева, Мото пута и општинских путева одређује се према општим правилима, а од некатегорисаних путева и насељских улица је минимално 5,0 m

У зони између регулационе и грађевинске линије могу се поставити објекти комуналне инфраструктуре (трафостанице, мерно регулационе станице...), рекламни тотеми, рампе, портирнице и слично уколико из техничких разлога не постоји друго решење.

Положај објеката у односу на границе грађевинске парцеле:

Растојање грађевинских линија од бочних и задњих граница парцеле је минимално 1/2 висине објекта, а не мање од 6,0 m, уз обезбеђење противпожарног пута и заштитног зеленог појаса;

Међусобна удаљеност објеката

Најмања дозвољена међусобна удаљеност објеката је минимално 1/2 висине вишег објекта, уз задовољење технолошких, противпожарних и осталих услова а не мање 4,0 m за комерцијалне комплексе, односно не мање од 6,0 m за производне комплексе (уколико технолошки процес не захтева и оправдава мања удаљења).

Организација парцеле:

- према јавној површини (саобраћајници) - комерцијални објекти, административна или управна зграда или садржаји којима приступају посетиоци (изложбени салони, продајни простори, изложбени плато и сл.);
- у залеђу парцеле - производни објекти (производне хале, магацини, складишта и сл.) и помоћни објекти.

Максимална спратност Максимална дозвољена спратност објеката по зонама :

ИНДУСТРИЈСКА ЗОНА-постојећа - спратност П+4

ИНДУСТРИЈСКА ЗОНА 1-- спратност П+4

ИНДУСТРИЈСКА ЗОНА 2 - спратност П+6

За производно технолошке објекте висина објеката се одређује у складу са наменом технологијом рада и процеса.

Индекс заузетости грађевинске парцеле Максимални дозвољени индекс заузетости грађевинске парцеле:

- мах 60% под објектима;

За комплексе до 1 ха:

- мин 30% зелене површине (мин 20% зелене површине у директном контакту са тлом и 10% применом еколошког индекса);

За комплексе преко 1 ха

- мин 40% зелене површине (мин 20% зелене површине у директном контакту са тлом и 20% применом еколошког индекса);

- остало: партер, саобраћајне површине и паркинг простори, уз обавезно озелењавање високим зеленилом.

Уколико је објекат мање заузетости од прописаних 60 %, преостали процент може бити у функцији партера, саобраћајних површина, паркинг простора

Могућност изградње другог објекта на истој грађевинској парцели Могућа је изградња више објеката на парцели под условом да се задовоље сви прописани параметри.

За објекте у дубини парцеле обавезно је обезбедити пролаз до јавне саобраћајне површине минималне ширине 3,5 m.

Помоћни објекти Сви помоћни простори и гараже налазе се у склопу основних објеката.

Ограђивање парцеле Парцеле се не ограђују, сем намене за које је посебним прописима то обавезно.

Обавезно је формирање зеленила према суседним парцелама;

Препоручује се партерни склоп декоративног растиња које ће уједно обезбедити и заштитну и естетску улогу. Зона паркирања у комплексу такође мора бити употпуњена зеленим засадама, (једно стабло на два или три паркинг места у зависности од типа саднице).

Минимални степен комуналне опремљености Обавезно опремање грађевинске парцеле (минимална комунална опремљеност) подразумева обезбеђење:

- обезбеђен приступ на јавну саобраћајну површину;
- водоснабдевање;
- прикупљање и пречишћавање отпадних вода;
- прикључак на електроенергетску и телекомуникациону мрежу;
- уређење манипулативног простора и капацитета паркирања за различите врсте возила;
- решено одлагање комуналног отпада/уређење посебне просторије или ограђеног простора са посудама за прикупљање отпада;
- предузимање предвиђених мера заштите животне средине;
- обезбеђење заштитног растојања од суседних парцела са другом наменом подизањем заштитног зеленог појаса ширине мин 5,0 m у границама грађевинске парцеле; Обавезан заштитни зелени појас уз водотокове је минималне ширине 10,0 m у коме није дозвољена градња.

Зеленило у оквиру зона пословања (комерцијалне зоне , мешовите намене) и радних зона

Ниво уређења зеленила у оквиру ове намене/намена зависи од типа пословања односно да ли се пословање развија у склопу становања што је врло чест случај. Као и за зону становања неопходно је обезбедити минимални проценат зеленила у тој зони, од 30 %, Од тога је обавеза обезбедити 15% порозне површине, трава са подлогом од земље, шљунка, ризле. Осталих 15 % се може остварити у складу са прекопорукама у делу Еколошки индекс. За парцеле веће од 1 хектар обезбедити минимум 20% зеленила на парцели и још 20% према препорукама из ЕИ.

За комерцијалне делатности 5. обезбедити 20% мин зеленила на парцели.

За радне зоне и мешовите намена обезбедити минимум 30% зеленила од тога 20% у доректном контактну са тлом и још 10 % применом ЕИ. За парцеле веће од 1 ha неопходно је поред 20% зеленила обезбедити још 20% зеленила у складу са препорукама ЕИ.

ОПШТЕ ОДРЕДБЕ

1. Наведена цене за отуђење су почетне цене за давање понуда које су за катастарске парцеле под редним бројем од 1. до 14. утврђене Решењем о покретању поступка отуђења катастарских парцела у јавној својини града Крагујевца у поступку јавног надметања, број 463-459/26-XXX-01 од 04.09.2026. године.
2. Поступак јавног надметања одржаће се дана 13.10.2026. године са почетком у 9 часова, а за парцеле под редним бројевима 2.-14., на сваких 30 минута од почетка прве лиценције, у просторијама зграде старог суда, канцеларија број 30, Ул. Трг војводе Радомира Путника број 4, 34000 Крагујевац.
3. Цена за отуђење, укључујући и гарантни износ – депозит, плаћа се једнократно, у складу са одредбама овог Огласа.
4. Плаћање трошкова солемнизације Уговора о отуђењу, обавеза су стицаоца.
5. Предност добијања парцеле има учесник у јавном надметању који понуди највећу цену.
6. Измештање подземних инсталација и опремање земљишта унутар парцеле које се отуђује, обавеза је стицаоца.

7. Сви понуђачи су дужни да, најкасније – закључно са 07.10.2026. године на рачун бр. 840-1257804-16, бр. модела 97, позив на бр.48-4631822023-град Крагујевац-други посебни депозити, уплате гарантни износ који има правну природу депозита у износу од 10 % почетног износа цене за отуђење; сврха плаћања: накнада за отуђење грађевинског земљишта.

Лицитациони корак за:

- парцелу под редним бројем 1 не може бити мањи од 500,00 динара по м²
- парцелу под редним бројем 2 не може бити мањи од 500,00 динара по м²
- парцелу под редним бројем 3 не може бити мањи од 500,00 динара по м²
- парцелу под редним бројем 4 не може бити мањи од 200,00 динара по м²
- парцелу под редним бројем 5 не може бити мањи од 200,00 динара по м²
- парцелу под редним бројем 6 не може бити мањи од 200,00 динара по м²
- парцелу под редним бројем 7 не може бити мањи од 200,00 динара по м²
- парцелу под редним бројем 8 не може бити мањи од 200,00 динара по м²
- парцелу под редним бројем 9 не може бити мањи од 200,00 динара по м²
- парцелу под редним бројем 10 не може бити мањи од 200,00 динара по м²
- парцелу под редним бројем 11 не може бити мањи од 500,00 динара по м²
- парцелу под редним бројем 12 не може бити мањи од 200,00 динара по м²
- парцелу под редним бројем 13 не може бити мањи од 500,00 динара по м²
- парцелу под редним бројем 14 не може бити мањи од 500,00 динара по м²

8. Најповољнијем понуђачу се уплаћени гарантни износ - депозит урачунава у накнаду за парцелу, а осталим учесницима се враћа.
9. Заинтересовани понуђачи имају право да изврше увид у Уговор по приступу а пре одржавања јавног надметања, у просторијама зграде Управе града Крагујевца - зграда старог суда, Ул. Трг војводе Радомира Путника број 4, 34000 Крагујевац, канцеларија број 9 -канцеларија Начелника, Градске управе за имовинске послове, урбанизам,изградњу и озакоњење.
10. Поступак јавног надметања спроводи Комисија одређена Решењем Градског већа.
11. Понуђач који је учинио најповољнију понуду, обавезан је да на позив председника Комисије одмах потпише Изјаву да је понудио највиши износ цене за отуђење, са назнаком висине понуђеног износа цене за отуђење и Изјаву о томе да ли има или нема примедбе на ток јавног надметања.
12. Комисија је дужна да Одлуку о избору најповољнијег понуђача достави учесницима надметања у року од 8 дана од дана одржаног јавног надметања. Учесник на јавном надметању који је ставио писану примедбу на ток и начин спровођења поступка има право жалбе Градском већу преко Комисије на Одлуку о избору најповољнијег понуђача у року од 8 дана од дана пријема исте. Одлука о избору најповољнијег понуђача постаје правноснажна или наредног дана од оног дана када се сви учесници јавног надметања којима је Одлука достављена одрекну права на жалбу или истеком рока од 8 дана од дана достављања.
13. Разлику између уплаћеног гарантног износа – депозита и излицитираног износа цене за отуђење, стицалац који је изабран за најповољнијег понуђача дужан је да уплати после спроведеног поступка јавног надметања у року који је утврђен Решењем о отуђењу које доноси Градско веће.
14. После доношења Решења о отуђењу, стицалац је дужан да у року од 30 дана од дана доношења Решења о отуђењу закључи Уговор о отуђењу, јер у противном Градско веће на предлог надлежне управе, доноси Решење о стављању ван снаге Решења о отуђењу, а Град задржава гарантни износ уплаћеног депозита од 10% на име
15. Уговор о отуђењу је Уговор по приступу и стицалац нема право приговора и измене услова из Уговора.

- 16.** Заинтересована лица која желе да учествују на јавном надметању по овом огласу дужна су да поднесу пријаву за учешће на јавном надметању непосредно на шалтеру Градске управе или путем поште, најкасније – закључно са 07.10.2026. године (радно време шалтера Градске управе је до 15 часова и 30 минута). Пријаве упућене поштом морају да пристигну закључно са 12.10.2026.године на адресу: град Крагујевац, Трг слободе број 3. Комисији за отуђење грађевинског земљишта ради изградње објекта, са назнаком „ Јавни оглас-не отворати“ и редним бројем катастарске парцеле.
- 17.** Право учешћа на јавном надметању имају домаћа правна и физичка лица.
- 18.** Пријава правног лица садржи: редни и катастарски број парцеле из огласа на коју се пријава односи, назив и седиште правног лица, решење о упису у регистар надлежног органа, или Извод из АПР-а, или уверење надлежног органа код којих је подносилац захтева регистрован, ПИБ, МБ, потпис овлашћеног лица и печат, Изјаву о прихватању свих услова из огласа и доказ о извршеној уплати депозита. Фотокопије докумената и Изјава морају бити оверене од стране надлежног органа. Пријава физичког лица садржи: редни и катастарски број парцеле из огласа на коју се пријава односи, име и презиме, адресу, матични број, оверену фотокопију личне карте, Изјаву о прихватању свих услова из огласа и доказ о извршеној уплати. Ако је физичко лице приватни предузетник прилаже и Решење о упису у регистар надлежног органа, ПИБ и матични број радње из јединственог регистра радњи, Изјаву о прихватању свих услова из огласа и доказ о извршеној уплати депозита. Фотокопије докумената и Изјава морају бити оверене од стране надлежног органа.
- 19.** Ако пријава учесника не садржи наведене податке и прилоге, учесник губи право учешћа у јавном надметању.
- 20.** За парцеле наведене у огласу донет је плански акт на основу кога се издају локацијски услови и исти је код парцела и наведен. Уколико се приликом издавања локацијских услова, у поступку пред Градском управом надлежном за издавање локацијских услова, утврди да је за предметну парцелу потребна израда додатне урбанистичко – техничке документације (нпр. Урбанистички пројекат и сл.), трошкове израде урбанистичко – техничке документације сноси инвеститор.