Република Србија
Град Крагујевац
Градско веће
Комисија за отуђење
грађевинског земљишта
ради изградње објеката
Број: 06-589/26-V-03
Датум: 29.10.2026.година
Крагујевац

На основу члана 99. Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник Републике Србије", бр. 72/09, 81/09 – исправка, 64/10 – одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13 – одлука УС, 50/13 – одлука УС, 98/13 – одлука УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19-др.закон, 9/20, 52/21, 62/23 и 91/25 и 80/26), 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 ("Службени лист града Крагујевца“, број 34/18)

Комисија за отуђење грађевинског земљишта ради изградње објеката

сагласно Програму отуђења грађевинског земљишта у јавној својини града Крагујевца ради изградње објеката за 2026. годину број: 463-241/26-V од 15.05.2026.године 04.09.2026. године и 30.10.2026., Решењу о покретању поступка отуђења катастарских парцела у јавној својини града Крагујевца у поступку јавног надметања број 463-588/26-V од 30.10.2026. године и Одлуци о давању сагласности на Предлог огласа за отуђење грађевинског земљишта у јавној својини јавним надметањем број 463-589/26-V од 30.10.2026. године објављује:

О Г Л А С

<u>за отуђење грађевинског земљишта у јавној својини јавним надметањем</u>

1. 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 1. је 61.425,00 динара

2. 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 2. је 686.460,00 динара

3. 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 3. је 983.790,00 динара

4. 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 4. је 8.611.200,00 динара

5. 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 5. је 819.360,00 динара

6. Катастарска парцела:
Кп.бр. 7853 КО Крагујевац 4
Површина парцеле: 0.12.36 м2,
- Начин отуђења: јавно надметање
- Предметна парцела испуњава услове за грађевинску парцелу
- Почетна цена за кп. бр. 7853 КО Крагујевац 4 износи 4.100,00 дин/м²
- Износ депозита за парцелу под редним бројем 6. је 506.760,00 динара

7. Катастарска парцела:
Кп.бр. 9148/208 КО Крагујевац 4
Површина парцеле: 0.06.49 м2,
- Начин отуђења: јавно надметање
- Предметна парцела испуњава услове за грађевинску парцелу
- Почетна цена за кп. бр. 9148/208 КО Крагујевац 4 износи 7.000,00 дин/м²
- Износ депозита за парцелу под редним бројем 7. је 454.300,00 динара

8. Катастарска парцела:
Кп.бр. 1672/1 КО Крагујевац 3
Површина парцеле: 0.02.62 м2,
- Начин отуђења: јавно надметање
- Предметна парцела испуњава услове за грађевинску парцелу

- Почетна цена за кп. бр. 1672/1 КО Крагујевац 3 износи 4.100,00 дин/м²
- Износ депозита за парцелу под редним бројем 8. је 107.420,00 динара

Предметна парцела под редним бројем 1., 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 формирану грађевинксу 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 изграђена 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 „Стрегари“ 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. 400m^2.
- за мешовита домаћинства - мин. 600 m^2
- за пољопривредна домаћинства - мин. 800 m^2 ,

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

- Растојањеграђевинске 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 куће/станова за одмор. У овом случају помоћни простор се реализује искључиво у оквиру основног објекта становања.

Предметна парцела под редним бројем 2., 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 објеката 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 објеката 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 објеката јесте земљиште испод и око објеката које испуњава услове за грађевинску парцелу у складу са Законом

Парцеле објеката изграђених у отвореном блоку или комплексу могу да се формирају на земљишту испод објеката као земљишту за редовну употребу објеката. 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 објеката. 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 бађама. Поткровље се ради без препуста у односу на габарит претходне етаже, са или без надзитка. Максимална висина надзитка 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 надзитка, 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 израдом 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 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 контаткне 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 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 отварати 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 објеката, 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 заштитиђеног непокретног културног добра У случају да се грађевинска парцела налази у зони заштиђеног 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 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

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;

Обједињавње суседних „нефункционалних“ парцела са грађевинским парцелама је могућност/препорука, а не обавеза, како се не би угрозила већ стечена права парцела које су грађеинске 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 ½ 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 ½ 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 водаОбавезно 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 эахтеви 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 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 контактног 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 >- 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 засадима, (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 зелениа 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 планиратина 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 трупа постојећих железничких пруга.

Информација о локацији није основ за издавање грађевинске дозволе.

Предметна парцела под редним бројем 3., 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 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.
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 објеката 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 објеката 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 објеката јесте земљиште испод и око објеката које испуњава услове за грађевинску парцелу у складу са Законом
Парцеле објеката изграђених у отвореном блоку или комплексу могу да се формирају на земљишту испод објеката као земљишту за редовну употребу објеката. 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 објеката. 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 надзитка. Максимална висина надзитка 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 надзитка, 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 израдом 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 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 контаткне 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 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 отварати 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 објеката, 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 заштитиђеног 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 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
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;

Обједињавње суседних „нефункционалних“ парцела са грађевинским парцелама је могућност/препорука, а не обавеза, како се не би угрозила већ стечена права парцела које су грађеинске 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 ½ 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 ½ 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 водаОбавезно 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 эахтеви 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 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 контактног 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 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 засадима, (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 зелениа 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 планиратина 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 трупа постојећих железничких пруга.

Информација о локацији није основ за издавање грађевинске дозволе.

Предметна парцела под редним бројем 4., 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 ОБЈЕКАТА 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 <u>део постојећег објекта</u> улази у регулациони профил саобраћајнице могуће је формирање парцеле по објекту, уколико он не залази у профил саобраћајнице више од <u>20% ширине планираног тротоара</u> (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 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;
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 етаже 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 објекате 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 објеката на равном терену не може да буде нижа од коте приступне саобраћајне површине;
Кота приземља објеката може да буде максимум виша ½ 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 ½ 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 објеката на саобраћајну и другу комуналну инфраструктуру врши се према правилама 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 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 отварати 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 отварати 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 m^2;
- пословне и административне објекте: 1 ПМ за сваких 70 m^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 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 заштитиђеног 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 („Службени лист РС“ бр. 58/2012, 74/2015 и 82/2015).

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 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, стандарда и услова планирања, пројектовања, изградње и употребе објеката, 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 објеката 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 m^2 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 објеката основне намене је: **1000,00 m^2;**
Минимална површина формирање грађевинске парцеле за изградњу објеката 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 3,5м;

Максимална спратност

Максимална дозвољена спратност објеката:
-мах **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 саобраћне 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;
препорука: 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 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 m^2 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 објеката основне намене је: **300,00 m²;**

Минимална површина формирање грађевинске парцеле за изградњу објеката 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 одстојањо 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 3,5м;
- у односу на друге објекте на суседној парцели 1/2 висине вишег објекта али не мање од 4м;

Максимална спратност

Максимална дозвољена спратност објеката:

-мах **П+1** (две 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

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 саобраћне 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 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 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. 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 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 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 баџе 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 граћ. 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 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 овлашћених комуналних предузећа и организација;
Зелене површине у оквиру парцелеОбавезано 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 отварати 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 отварати 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 заштита 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
заштитиђеног 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 1,5 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 кроваМогуће 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 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:
- max спратност: П+2 (три надземне етаже);

Индекс заузетости Максимални дозвољени индекс заузетости грађевинске парцеле:
- max 60 %;

Индекс изграђености 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 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.

Предметна парцела под редним бројем 6. и то к.п. бр. 7853 КО Крагујевац 4, налази се у обухвату ПГР-а „НАСЕЉА ШУМАРИЦЕ“ (Сл. лист града Крагујевца бр. 14/17) у целини 2 – Шумарице север.

Према карти намене површина, предметна к.п. бр. 7853 КО Крагујевац 4 представља површину остале намене (становање Б.2.2).

Предметна парцела кп бр. 7853 КО Крагујевац 4 представља грађевинску парцелу.

Предметна кп бр. 7853 КО Крагујевац 4 налази се делом у зони активних клизишта и привидно умерених клизишта.

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

	ОПШТА ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И 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 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

	ОПШТА ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ПОВРШИНА И ОБЈЕКАТА ОСТАЛЕ НАМЕНЕ
	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, искључиво стамбене намене, за парцеле са минималном ширином уличног фронта са могућном блоковском изградњом-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 3,5 m 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 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;

	ОПШТА ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ПОВРШИНА И ОБЈЕКАТА ОСТАЛЕ НАМЕНЕ
	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 баџама (мах.висина од коте пода Пк до преломне линије баџе 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 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;

	ОПШТА ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ПОВРШИНА И ОБЈЕКАТА ОСТАЛЕ НАМЕНЕ
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;
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 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;

	ОПШТА ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ПОВРШИНА И ОБЈЕКАТА ОСТАЛЕ НАМЕНЕ
	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 отварати 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 отварати 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 m^2; - пословне и административне објекте: 1 ПМ за сваких 70 m^2; - складишта: 1 ПМ за сваких 200 m^2; - индустријски објекти: 1 ПМ за сваких 200 m^2; - верски објекти: 1 ПМ за сваких 70 m^2; За објекте осталих намена обавезна је примена важећих правилника

	ОПШТА ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ПОВРШИНА И ОБЈЕКАТА ОСТАЛЕ НАМЕНЕ
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	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.
Услови грађења у зони заштитиђеног 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.

	ОПШТА ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ПОВРШИНА И ОБЈЕКАТА ОСТАЛЕ НАМЕНЕ
	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 3,0m, 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 („Службени 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);

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 је грађење објеката следеће намене: - породични стамбени објекти;
Компатибилна намена	На парцелама већим од 500 m^2 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:

Становање - Б.2.2. Породично становање у зонама средњих густина (зоне највећих индивидуалних насеља и потеза)	
	- 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 m^2; 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 етаже);
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	Могућа је изградња више објеката на парцели под условом да се задовоље сви прописани параметри;

Становање - Б.2.2. Породично становање у зонама средњих густина (зоне највећих индивидуалних насеља и потеза)	
објеката на истој грађевинској парцели:	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;

Предметна парцела под редним бројем 7. и то

- Предметна катастарска парцела бр. 9148/208 КО Крагујевац 4 налази се у обухвату ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ НАСЕЉА АЕРОДРОМ („Сл. лист града Крагујевца“, бр.20/25).
- Према карти намене површина и карти регулације КП бр. 9148/208 КО Крагујевац 4 налази се у грађевинском подучју и представља површину остале намене – мешовите намене.
- Предметна парцела кп бр. 9148/208 КО Крагујевац 4 представља грађевинску парцелу.
- За кп бр. 9148/208 КО Крагујевац 4 обавезна је израда урбанистичког пројекта.
- Предметна парцела кп бр. 9148/208 КО Крагујевац 4 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.

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

	ОПШТА ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА ПОВРШИНЕ И ОБЈЕКТЕ ЈАВНЕ И ОСТАЛЕ НАМЕНЕ
Претежна намена објекта	Могуће је грађење објеката и уређење простора према планираној претежној намени земљишта која је дефинисана Графичким прилогом Планирана претежна намена површина и подела на целине. Посебни услови уређења и правила грађења дефинисана су за сваку намену у делу Посебна правила уређења и правила 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 објекта	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 објекта заступљена са више од 50% површине од претежне намене објекта обавезна је израда урбанистичког пројекта. За сваку изградњу објеката јавне намене у оквиру површина остале намене обавезна је израда урбанистичког пројекта. 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. 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. Искључују се сви објекти из категорије 3, 4 и 5 на основу категоризације привредних зона и појединачних предузећа, зона и локација према очекиваном еколошком оптерећењу (Валоризација простора за даљи урбани развој). Категорија 3. – средње и веће фирме које могу да се лоцирају на већој удаљености од 300 m, јер могу производити буку,

	емитовати прашину, непријатне мирисе и друге загађујуће материје. Објекти забрањене намене: – Већа складишта (магацини) чије су бруто површине веће од 1000 m^2, – Прехрамбена индустрија*, – Текстила индустрија*, – Производња папира*, – Производња и прерада пластике и пластичне амбалаже, – Кречане, – Локације за складиштење и третман неопасног отпада (осим рециклаже тонера), – Веће котларнице на чврсто гориво – топалне*, – Бензинске станице капацитета складишта већег од 100 m^3. * - капацитети за које се у оквиру Листе II пројекта захтева процена утицаја. Категорија 4. – веће и велике фирме које могу да се лоцирају на већој удаљености од 700 m, јер могу производити буку, емитовати прашину, непријатне мирисе и друге загађујуће материје, имати потенцијални ризик – то су сви пројекти са ЛИСТЕ 1. Пројекта за које је обавезна процена утицаја на животну средину (Уредба о утврђивању Листе пројеката за које је обавезна процена утицаја и Листе пројеката за које се може захтевати процена утицаја на животну средину „*Службени гласник Републике Србије“,* број 114/08), и: – Металопрерађивачка делатност, – Индустријска производња и прерада иверице, лесонита шперплоче, дрвета, – Појединачни погони хемијске индустрије, – Складишта запаљивих гасова или производа који садрже гасове (капацитета преко 100 m^3), – Складишта запаљивих течности (капацитета преко 500 m^3), – Складиштење нафтних деривата (капацитети преко 5000 m^3), – Бетоњерке, – Локација транфер станица за комунални отпад и третман отпада, рециклажна дворишта, – Постројења за одлагање прераду или уништавање животињских лешева или отпадака животињског порекла. Категорија 5. – на већој удаљености од 1500 m, имају већу опасност по животну средину и ризик од настанка удеса: – Сви објекти и постројења за које се издаје интегрисана дозвола, – Севесо постројења – Локације за одлагање отпада и постројења за складиштење и третман опасног отпада.

	За све пројекте и технологије који се налазе на Листи 1 и/или Листи 2 (Уредба о утврђивању Листе пројеката за које је обавезна процена утицаја и Листе пројеката за које се може захтевати процена утицаја на животну средину („Службени гласник Републике Србије“, број 114/08)), односно за које се захтева или може захтевати Процена утицаја, реализују се у складу са посебном процедуром. Друге намене које су забрањене дефинисане су за сваку претежну намену посебно.
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 породично становање минимална ширина приступа је 2,5 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* Основ за формирање парцела за изградњу саобраћајница је графички прилог број 5. – План регулације, грађевинских линија и нивелације. Минимална површина за формирање грађевинске парцеле објеката 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 објеката 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 објеката јесте земљиште испод и око објеката које испуњава услове за грађевинску парцелу у складу са чланом 70. 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, 54/13-одлука УС, 98/13-одлука УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19-др.закон, 9/20, 52/21 и 62/23). Парцеле објеката изграђених у отвореном стамбеном блоку или стамбеном комплексу могу да се формирају на земљишту испод објеката као земљишту за редовну употребу објеката. 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 објеката. Парцеле могу да се формирају и на нивоу блока или дела блока односно стамбеног комплекса или дела комплекса. У оба случаја величина парцела одређују се кроз анализу у оквиру израде Плана детаљне регулације или одговарајућег урбанистичко-техничког документа. Сви остали параметри и услови дефинишу се на нивоу блока или стамбеног комплекса.
Положај објекта (хоризонтална регулација)	Положај објекта на парцели дефинисан је: - грађевинским линијом у односу на регулациону линију (Графички прилог План регулације, грађевинских линија и нивелације); - 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 могућа 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 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 може поклапати са регулационом линијом.
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: сутерен, 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. **Подземна етажа је подрум.** **Подрум (По)** је етажа испод пода приземља или сутерена укопана више од 50% свог волумена у коначно уређен терен уз објекат. 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 у посебним правилима. Кровна површина потпуно укопаног подрума габарита ширег од габарита основног објекта мора бити уклопљена у коначно уређен терен. Површина подрума габарита ширег од габарита основног објекта и чија је кота кровне површине виша од 0,90 m у односу на најнижу коту коначно 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 и 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 становање 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. **Надземне етаже** **Поткровље (Пк)** је етажа под кровном косином са кровним прозорима, излазима на кровну терасу или лођу и кровним бањама. Поткровље се ради без препуста у односу на габарит претходне етаже, са или без надзитка. Максимална висина надзитка 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.

	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. За објекте у низу на месту сучељавања две различите планом предвиђене висинске регулације обавезно је повлачње виших етажа према правилима које важе за повучени спрат, како би се избегло формирање калканских зидова на бочној граници парцеле. Висина појединих етажа одређује се према намени. Приземље спратне висине до 5,6 m је могуће градити у свим објектима становања и пословања уз градске магистрале и градске саобраћајнице (зоне густина А1.3. и А.2.2. у којима су обавезни пословни простори до улице) и у оквиру комерцијалних делатности. Код висине приземља у зонама густина А.1.3. и А.2.2. која омогућава формирање галерије, у нивоу галерије у делу који није оријентисан ка јавној површини могућа је стамбена намена. Површина намењена становању је максимално 30% површине етаже приземља. Та површина улази у БРГП објекта, обавезно је оријентисана ка дворишту и чини међуспрат. Уз сабирне и стамбене улице (зоне становања у којима нису обавезни локали) приземље је могуће градити у спратној висини до 4,5 m. У случају повећања спратне висине приземља изнад ових вредности, максимална спратност објекта се умањује за једну етажу. Објекти могу имати подрумске или сутеренске етаже ако не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе. Могуће је грађење објеката до максималне дозвољене спратности објекта према нормативима и правилницима за сваку јавну намену; 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), а максимално: Из=70%. Максимални дозвољени индекс заузетости парцеле објеката остале намене 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 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 породичног становања могућа је доградња до максимум 5% 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 се облик становања на парцели мења (породично у вишепородично), тако да објекат/део објекта на коме се врши интервенција постаје вишепородични, остали породични и помоћни објекти/делови објекта на парцели морају да се уклоне. Такође, уколико се врши доградња (или изградња) другог објекта на парцели, облик становања на парцели (породично или вишепородично становање) мора да буде јединствен на нивоу свих објеката на парцели. 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 на фасади објекта већ грађена степеништа морају бити заштићена од спољних утицаја. Могућа је промена унутрашње структуре (нпр. уситњавање стамбених јединица) 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 грађ. парцели	Може се градити два или више објеката на парцели јавне намене. Минимална међусобна удаљеност објеката на истој парцели јавне 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. Код породичних стамбених објеката могућа је изградња два слободностојећа стамбена породична објекта или максимално три објеката повезаних у низ на парцели.

	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 не могу се градити и породични и вишепородични објекат.
Помоћни објекти	На парцелама јавне намене могуће је поставити објекте техничке инфраструктуре (трафостанице, окна за пумпе и сл,...) у зони између регулационе и грађевинске линије. Могућност изградње помоћних објеката (гараже, оставе и други слични објекти) дефинише се Посебним правилима грађења за појединачне намене. Овај објекат не сме угрозити квалитет намене на суседним парцелама. Грађевинска линија помоћног објекта се поставља иза грађевинске линије основног објекта на парцели.
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 („Сл. гласник Репбулике Србије“, број 111/2009, 20/2015, 87/2018 и 87/2018- др. закон). За паркирање возила за претежну и компатибилну намену обезбеђује се простор на грађевинској парцели и у оквиру објекта према прописаним нормативима. У оквиру постојећих отворених блокова вишепородичног становања паркирање је обезбеђено на јавном/заједничком паркингу у оквиру блока тј. блоковске јавне површине. Паркирање за објекте јавне намене може бити планирано ван грађевинске парцеле јавне намене, на јавном паркингу ван површине пута. 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 креве - 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 m - индустријски објекти: 1 ПМ за сваких 200,0 m

	- верски објекти: 1 ПМ за сваких 70,0 m^2; - за објекте образовања и васпитања, здравства, управе и администрације 1ПМ на 70,0m^2 корисног простора; (или у складу са одговарајућим Правилницима за појединачне јавне намене из одељка 2.3.3) - за објекте спорта 1ПМ на користан простор за 40 гледалаца; - за комуналне објекте (пијаце, тржнице) 1ПМ на 100,0 m^2 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 m^2 изграђене стамбене или пословне површине.
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 (код објеката без сутерена), а минимум 0,30 m виша од нулте коте (тачка пресека линије терена и вертикалне фасадне равни објекта). Уколико се грађевинска и регулациона линија поклапају, кота приземља са пословним простором и улазом са тротоара може бити максимално 0,2 m виша од нулте коте, при чему се висинска разлика решава денивелацијом унутар објекта.
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 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 контакне јавне површине и окружења (суседних парцела). Максимално одступање коте терена предметне парцеле од постојеће коте суседних парцела на граници парцеле је +/- 0,5 m. 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 се обезбеђује 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 0,80 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 2.4.2.7. Зеленило Максимално сачувати постојећи зелени фонд на локацији.
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 %. Обезбедити услови за прикључење на систем комуналне инфраструктуре кишне канализације.
Ограђивање	Ограђивање грађевинске парцеле ради се 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 отварати ван регулационе линије. Према јавној саобраћајној површини и суседу ограда може бити зидана висине 0,90 m, жива зелена или транспарентна висине до 1,40 m или комбиноване (зидана до 0,90 m транспарентна до укупне висине 1,40 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. Вишепородични објекти густина А 2. не ограђују се према јавној саобраћајници, према суседним парцелама породичног становања дозвољено је ограђивање. 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 објеката,

	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“. Нагиб кровних равни не сме да буде стрмији од суседних објеката; у случају формирања низа објеката, нагиб кровова целог низа мора бити усаглашен. Могуће је формирање равних (класичних и зелених) кровова, двоводних и вишеводних класичних косих кровова. Примена мансардних кровова могућа је под условом да слеме буде изједначено са слеменом суседног објекта. Мансардни кров не може се градити са препустима на венцима и мора се градити као традиционални мансардни кров (уписан у полукруг). Тежити зеленим крововима, односно равним крововима насутим одговарајућим слојевима са озелењавањем и зеленим фасадама (према поглављу Зеленило, Посебна правила грађења). На локацијама ван потеза градских магистрала и градских саобраћајница 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. Угаоне локације, посебно истаћи и архитектонски обрадити. 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 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 Правилника о условима и нормативима за пројектовање стамбених зграда и станова („Службени гласник Републике Србије“, број 58/12, 74/15 и 82/15).

МЕШОВИТА НАМЕНА	
Претежна намена објекта	У оквиру планиране претежне намене земљишта могуће је је грађење објеката следеће намене: - породични стамбени објекти; - вишепородични стамбени објекти - Услуге и комерцијални садржаји; - Објекти јавних намена: o Социјална заштита (дом старих) o Предшколско образовање, и др. o Објекти саобраћајне и комуналне инфраструктуре; o Зеленило, спорт и рекреација.
Компатибилна намена објекта	На парцелама већим од 500,0 m^2 могуће је грађење објеката или дела објекта компатибилне намене: - угоститељски објекти; - објекти трговине; - пословни и административни објекти; - мањи производни објекти и радионице; - објекти саобраћајне и комуналне инфраструктуре; - објекти остале јавне намене (не подразумева одступање од изградње обавезних јавних намена); - објекти саобраћајне и комуналне инфраструктуре.
Типологија објеката	Могуће је грађење објеката следећег положаја на парцели: - породични стамбени објекти: слободностојећи објекти, објекти у прекинутом низу и објекти у низу; - вишепородични стамбени објекти- слободностојећи објекти.
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 m^2 - вишепородични стамбени објекти 1000,0 m^2; Минимална површина за формирање грађевинске парцеле за грађење објеката компатибилне намене је 400,0 m^2; Минимална ширина уличног фронта грађевинске парцеле је - породични стамбени објекти 12,0m - вишепородични стамбени објекти 20,0 m; Изузетно могуће је формирање грађевинске парцеле мање ширине уличног фронта од 12,0 m за грађење стамбених породичних објеката:

	- у прекинутом низу (двојни) 6,0 m; - у низу: 6,0 m; За парцелацију и изградњу на парцелама мешовите намене обавезна је израда Урбанистичког пројекта за јединствену зону мешовите намене (један урбанистички пројекат за целу зону). Приликом израде урбанистичког пројекта обавезна је синхронизација прибављања услова и сагласности Завода за заштиту споменика културе Крагујевац и Републичког завода за заштиту културе.
Положај објекта у односу на границу суседне парцеле	Минимално одстојање слободностојећих породичних 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; Минимално одстојање слободностојећих вишепородичних објеката и објеката на крајевима прекинутог низа од границе суседне парцеле: - 1/4 висине објекта, али не мање од 4,0 m.
Спратност објекта	Максимална висина објекта, уколико се грађевинска и регулациона линија поклапају, не сме бити већа од 1,0 ширине регулације. Уколико је грађевинска линија повучена, висина објекта не сме прећи 1,0 растојања наспрамних грађевинских линија на предметној саобраћајници. Максимална дозвољена спратност за породични стамбени објекат: - максимално спратност: П+2 (три надземне етаже); Изградња подрума, поткровља, и повученог спрата према општим правилима грађења; Максимална дозвољена спратност за вишепородични стамбени објекат: - max спратност: П+3 (четири надземне етаже) без могућности формирања таванског простора, поткровља, поткровља са надзидком, односно повученог спрата над завршном етажом, уз обавезно ограничење висине објекта од најниже тачке пресека са тереном до завршног венца – максимално 15,0 m; Изградња подрума, према општим правилима грађења;
Индекс заузетости грађевинске парцеле	Максимални дозвољени индекс заузетости грађевинске парцеле: - породични стамбени објекти максимално 45 %; - вишепородични стамбени објекти максимално 45 %; - за компатибилне намене преко 50% максимално 45 %
Проценат заступљености зелених површина на парцели	У директном контакту са тлом: - минимално 30 % уређене, претежно компактне, зелене површине; Еколошки индекс: - минимално 0,40; За зелени појас између регулационе и грађевинске линије ка ободним блоковима обавезно је формирање „бафер зоне“ (зеленог појаса)
Могућност грађења других објеката на истој	Могућа је изградња више објеката на парцели без обавезе обезбеђивања услова да грађевинска парцела са две стране излази

грађевинској парцели:	на саобраћајнице фронтом прописане ширине. Услови прикључења биће дефинисани кроз обавезну израду Урбанистичког пројекта 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 1/2 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; Код вишепородичних објеката помоћни простор се гради искључиво у саставу 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	Све породичне парцеле у слободностојећем систему објеката ограђују се према улици. Ограда може бити зидана висине 0,90 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); Ограђивање вишепородичних парцела могуће је живом зеленом и транспарентном оградом висине до 1,40 m.

Еколошки индекс

НАМЕНА	зеленило у директном контакту са тлом %	ЕИ према % зеленила у директном контакту са тлом	Еколошки индекс (ЕИ)
ПОВРШИНЕ ОСТАЛЕ НАМЕНЕ			
МЕШОВИТА НАМЕНА	20	0,20	0,30

Опис еколошко функционалног простора у односу на тежински коефицијент

Назив и опис ЕКОЛОШКО ФУНКЦИОНАЛНОГ ПРОСТОРА	Тежински фактор по 1 m^2 типа површине
ЕПФ1 – Озелењени простори у директном контакту са матичним супстратом	1
ЕПФ2-Постојећи елементи вегетације у директном контакту са матичним супстратом (жбуње, жива ограда, жбунаста вегетација самоникла,…) изван компактних зелених површина који су у директном контакту са тлом	0,8
ЕФПЗ-1 мало дрвеће, пречник крошње мањи од 6,1 m, (цца 5m^2)	0,3

ЕФП3-2 средње дрвеће, пречник крошње од 6,1 m – 7,6m, (цца 14 m^2)	0,4
ЕФП3-3 велико дрвеће, пречник крошње мањи од 7,6 m – 9,1 (19 m^2)	0,8
ЕФП4 Биоретензија	1
ЕФП 5-1 Озелењени простор на подземном објекту у земљишном супстрату дубине до 0,8 m	0,4
ЕФП 5-2 Озелењени простор на подземном објекту у земљишном супстрату дубине од 0,8 m-1,2m	0,5
ЕФП 5-3 Озелењени простор на подземном објекту у земљишном супстрату дубине од 1,2 m и више	0,7
ЕФП 6 Порозно тло и застори - шљунак, ризла, земља,	0,5
ЕФП 7 Површина под непорозним застором	0
ЕФП 8 Озелењена фасада објекта	0,5
ЕФП 9.1 Озелењен кров у земљишном супстрату до 30 cm	0,4
ЕФП 9-2 Озелењени кров у земљишном супстрату 60 cm и више	0,7
ЕФП 10 Сакупљање кишнице	0,2

Предметна парцела под редним бројем 8. и то

- Предметна парцела КП.бр. 1672/1 КО Крагујевац 3, је у обухвату ПДР-а „УЛИЦА ДРАГОЈЛА ДУДИЋА“ у Крагујевцу ("Сл.лист Града Крагујевца",бр. 12/19) .
- Планирана намена парцеле КП. бр. 1672/1 КО Крагујевац 3 представља остало земљиште - налази се према ПДР-у „УЛИЦА ДРАГОЈЛА ДУДИЋА“ у Крагујевцу ("Сл.лист Града Крагујевца",бр. 12/19) у зони становања средњих густина типа Б.2.2.и линиском центру.
- Предметна парцела кп. бр. 1672/1 КО Крагујевац 3, **представљај грађевинску парцелу, по површини и по регулацији испуњава услов за грађевинску парцелу.Због положаја грађевинске линије није могућа изградња на датој парцели.**

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 повшина.

За грађевинске парцеле примењују се следећа Правила уређења и грађења из ПГР-у „УЛИЦА ДРАГОЈЛА ДУДИЋА“ у Крагујевцу ("Сл.лист Града Крагујевца",бр. 12/19) парцеле и објекте у зони становања Б 2.2. и линиски центар:

	ОПШТА ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА УРЕЂЕЊЕ И ИЗГРАДЊУ ПОВРШИНА И ОБЈЕКАТА 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

	ОПШТА ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА УРЕЂЕЊЕ И ИЗГРАДЊУ ПОВРШИНА И ОБЈЕКАТА 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;
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);

	ОПШТА ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА УРЕЂЕЊЕ И ИЗГРАДЊУ ПОВРШИНА И ОБЈЕКАТА ОСТАЛЕ НАМЕНЕ
	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 објеката 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 урбанистчки услови овог плана; Могуће је грађење: поткровног надзитка висине до 1,5m, кровних прозора, излаза на кровну терасу или лођу, кровних баџа максималне висине од коте пода поткровља до преломне линије баџе 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;

	ОПШТА ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА УРЕЂЕЊЕ И ИЗГРАДЊУ ПОВРШИНА И ОБЈЕКАТА ОСТАЛЕ НАМЕНЕ
	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 реконструкциј у 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 објекате 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.

	ОПШТА ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА УРЕЂЕЊЕ И ИЗГРАДЊУ ПОВРШИНА И ОБЈЕКАТА ОСТАЛЕ НАМЕНЕ
	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 објеката на равном терену не може да буде нижа од коте приступне саобраћајне површине; Кота приземља објеката може да буде максимум виша ½ 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 ½ спратне висине нижа од нулте коте;
Минимални ниво комуналне опремљености и и **Прикључење објеката на инфраструктуру**	Минимални ниво комуналне опремљености за изградњу објеката 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, топловодну 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 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	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

	ОПШТА ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА УРЕЂЕЊЕ И ИЗГРАДЊУ ПОВРШИНА И ОБЈЕКАТА ОСТАЛЕ НАМЕНЕ
	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 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 отварати ван регулационе линије; Могућа врста и висина ограде 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:* - 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 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 .

	ОПШТА ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА УРЕЂЕЊЕ И ИЗГРАДЊУ ПОВРШИНА И ОБЈЕКАТА ОСТАЛЕ НАМЕНЕ
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 заштитиђеног 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, материјализа	Фасада објекта (грађевинска обрада и елементи) треба да испуњава услов поштовања контекста природног амбијента и претежног архитектонског стила;

	ОПШТА ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА УРЕЂЕЊЕ И ИЗГРАДЊУ ПОВРШИНА И ОБЈЕКАТА ОСТАЛЕ НАМЕНЕ
ција, завршна обрада и колорит	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, стандарда и услова планирања, пројектовања, изградње и употребе објеката, 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 m^2 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 m^2; 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 етаже);

Становање - Б.2.2. ПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ У ЗОНАМА СРЕДЊИХ ГУСТИНА – ЦЕЛИНА 3	
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 је грађење објеката следеће намене:

Услуге - Линијски центар	
	- пословни и административни објекти; - породични стамбени објекти; - угоститељски објекти; - објекти трговине; - објекти јавних намена;
Компатибилна намена	На парцелама већим од 800 m^2 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 m^2; - за објекат у прекинутом низу (двојни) 450,00 m^2; - за објекат у низу 450,00 m^2; Минимална површина формирање грађевинске парцеле за изградњу објеката компатибилне намене је: 800,00 m^2; За формирање грађевинских парцела површине веће од 2000,00 m^2 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: - max спратност: П+2+Пк (четири надземне етаже);
Индекс заузетости грађевинске парцеле	Максимални дозвољени индекс заузетости грађевинске парцеле: - max 70 %;

Услуге - Линијски центар	
Индекс изграђености грађевинске парцеле	Максимални дозвољени индекс изграђености грађевинске парцеле: - max 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;

ОПШТЕ ОДРЕДБЕ

1. Наведена цене за отуђење су почетне цене за давање понуда које су за катастарске парцеле под редним бројем од 1. до 8. утврђене Решењем о покретању поступка отуђења катастарских парцела у јавној својини града Крагујевца у поступку јавног надметања, број 463-588/26-V од 30.10.2026. године.
2. Поступак јавног надметања одржаће се дана 10.12.2026. године са почетком у 8.00 часова и то за кат.парцелу под редним бројем 1, а за парцеле под редним бројевима 2.-8., на сваких 30 минута од почетка прве лицитације, 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 02.12.2026. 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 200,00 динара по м^2
- парцелу под редним бројем 2 не може бити мањи од 500,00 динара по м^2
- парцелу под редним бројем 3 не може бити мањи од 500,00 динара по м^2
- парцелу под редним бројем 4 не може бити мањи од 500,00 динара по м^2
- парцелу под редним бројем 5 не може бити мањи од 200,00 динара по м^2
- парцелу под редним бројем 6 не може бити мањи од 200,00 динара по м^2
- парцелу под редним бројем 7 не може бити мањи од 500,00 динара по м^2
- парцелу под редним бројем 8 не може бити мањи од 200,00 динара по м^2

Напомена: Током сваког поступка јавног надметања, комисија задржава право да увећа износ лицитационог корака.

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 модел Уговора о отуђењу непокретности 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. Уговор о отуђењу непокретности је Уговор по приступу (адхезиони уговор) и стицалац нема право приговора и измене услова из Уговора.

11. Поступак јавног надметања спроводи Комисија одређена Решењем Градског већа.

12. 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.

13. 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.

14. 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.

15. 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%.

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 најкасније – закључно са 02.12.2026. године (радно време шалтера Градске управе је до 15

часова и 30 минута). Пријаве упућене поштом сматраће се благовремене уколико буду достављене Комисији закључно са 04.12.2026. године. Све пријаве адресирати на: Град Крагујевац, Трг слободе број 3, Комисији за отуђење грађевинског земљишта ради изградње објеката, са назнаком „ Јавни оглас-не отварати“ и редним бројем катастарске парцеле.

17. Право учешћа на јавном надметању имају физичка лица са пребивалиштем на територији Републике Србије и правна лица регистрована на територији Републике Србије.
18. **Понуда физичког лица мора да садржи следећу документацију**:
    - Пријаву која садржи: редни и катастарски број парцеле из огласа на коју се пријава односи, име и презиме, адресу, матични број и мора бити потписана
    - оверену фотокопију личне карте,
    - оверену Изјаву о прихватању свих услова из огласа и
    - доказ о извршеној уплати.

    Ако је физичко лице предузетник прилаже и:
    - оригинални извод или оверена фотокопија из регистра привредних субјеката или потврда да је предузетник уписан у одговарајући регистар привредних субјеката
    - оверену Изјаву о прихватању свих услова из огласа и
    - доказ о извршеној уплати депозита.

    Понуда правног лица мора да садржи следећу документацију:
    -Пријаву која садржи: редни и катастарски број парцеле из огласа на коју се пријава односи, назив и седиште правног лица и мора бити потписана од стране овлашћеног лица и печатирана
    -оригинални извод из регистра привредних субјеката са подацима за то правно лице или оверена фотокопија,
    -оверена Изјава о прихватању свих услова из огласа и
    -доказ о извршеној уплати депозита.

    Све фотокопије докумената и Изјаве морају бити оверене од стране надлежног органа.
19. Понуда је непотпуна ако не садржи све што је прописано, ако нису приложене све исправе како је то предвиђено, односно ако не садржи све податке предвиђене огласом или су подаци дати супротно објављеном огласу.
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.