

На основу члана 99. Закона о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС", број: 72/2009, 81/2009, 64/2010 – Одлука Уставног суда, 24/2011, 121/2012, 42/2013- Одлука Уставног суда, 50/2013-Одлука Уставног суда, 54/2013-Решење Уставног суда 98/2013- Одлука Уставног суда, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019-др.закон, 9/2020, 52/21 и 62/23), члана 27. став 10. Закона о јавној својини („Сл. гласник РС“, бр. 72/11, 88/13, 105/14, 104/16-др.закон, 108/16, 113/17, 95/18, 153/20 и 52/21), члана. 14. ст. 5. и члана 8.-34. Одлуке о располагању грађевинског земљишта у јавној својини ("Сл. лист града Крагујевца", број 34/18)

**Комисија за отуђење грађевинског земљишта ради изградње објеката
(у даљем тексту: Комисија)**

сагласно Програму отуђења грађевинског земљишта у јавној својини града Крагујевца ради изградње објеката за 2024. годину број: 463-185/24-V од 23.05.2024.године, Решењу о покретању поступка отуђења катастарских парцела у јавној својини града Крагујевца у поступку јавног надметања број 463-186/24-V од 23.05.2024.године и Одлуци о давању сагласности на Предлог огласа за отуђење грађевинског земљишта у јавној својини јавним надметањем број 463-187/24-V од 23.05.2024.године расписује:

О Г Л А С

за отуђење грађевинског земљишта у јавној својини јавним надметањем

1. Катастарска парцела:

Кп.бр.4412/29 КО Крагујевац 4

Површина парцеле: 0.47.64 ха,

- Начин отуђења: јавно надметање
- Предметна парцела испуњава услове за грађевинску парцелу
- Почетна цена за кп. бр. 4412/29 КО Крагујевац 4 износи 6.000,00 дин/м²
- Износ депозита за парцелу под редним бројем 1. је 2.858.400,00 динара

2. Катастарска парцела:

удео града Крагујевца од 3152/4542 на кп.бр.10410/17 КО Крагујевац 4

Површина удела: 0.31.52 ха

- Начин отуђења: јавно надметање
- Предметна парцела је кат. парцела
- Почетна цена за удео града Крагујевца од 3152/4542 на кп. бр. 10410/17 КО Крагујевац 4 износи 15.000,00 дин/м²
- Износ депозита за парцелу под редним бројем 2. је 4.728.000,00 динара

3. Катастарска парцела:

Кп.бр.4763/1 КО Лужнице

Површина парцеле: 0.94.41 ха,

- Начин отуђења: јавно надметање
- Предметна парцела испуњава услове за грађевинску парцелу
- Почетна цена за кп. бр. 4763/1 КО Лужнице износи 650,00 дин/м²
- Износ депозита за парцелу под редним бројем 3. је 613.665,00 динара

4. Катастарска парцела:

Кп.бр.5977/4 КО Чумић

Површина парцеле: 0.14.75 ха,

- Начин отуђења: јавно надметање
- Предметна парцела не испуњава услове за грађевинску парцелу
- Почетна цена за кп. бр. 5977/4 КО Чумић износи 650,00 дин/м²
- Износ депозита за парцелу под редним бројем 4. је 95.875,00 динара

5. Катастарска парцела:

Кп.бр. 5977/5 КО Чумић

Површина парцеле: 0.06.96 ха,

- Начин отуђења: јавно надметање
- Предметна парцела испуњава услове за грађевинску парцелу
- Почетна цена за кп. Бр. 5977/5 КО Чумић износи 650,00 дин/м²
- Износ депозита за парцелу под редним бројем 5. је 45.240,00 динара

6. Катастарска парцела:

Кп.бр.5978/4 КО Чумић

Површина парцеле: 0.01.46 ха,

- Начин отуђења: јавно надметање
- Предметна парцела не испуњава услове за грађевинску парцелу
- Почетна цена за кп. бр. 5978/4 КО Чумић износи 650,00 дин/м²
- Износ депозита за парцелу под редним бројем 6. је 9.490,00 динара

1. Предметна парцела под редним бројем 1, кп. бр. 4412/29 КО Крагујевац 4, налази се у обухвату Плана детаљне регулације "Денино брдо, потез између улица Божицара Масларића и Белодримске" („Сл. лист града Крагујевца" број 12/18), у зони „СТАНОВАЊЕ Б.2.2". целина 2.

ПРЕТЕЖНА НАМЕНА ЗЕМЉИШТА – СТАНОВАЊЕ Б.2.2.

(средње густине становања: Гс= 20-35 станова/ ха; Гн= 60-105 становника/ ха)

Врста и намена објеката:

ОСНОВНА НАМЕНА - становање.

МОГУЋЕ ПРАТЕЋЕ НАМЕНЕ - услуге, пословање, објекти и површине јавних намена, и инфраструктура.

НАМЕНА ОБЈЕКТА ЧИЈА ЈЕ ГРАДЊА ЗАБРАЊЕНА У ОВОЈ ЗОНИ: све намене које могу да угрозе животну средину и основну намену, са било ког аспекта.

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.

Типологија објеката: Објекти (породични стамбени) су слободностојећи или у низу (прекинути или непрекинути), прилагођени претежном типу постојећих објеката у блоку или уличном потезу блока.

Услови за формирање грађевинске парцеле:

МИНИМАЛНА ПОВРШИНА ПАРЦЕЛА: 300 м² за слободностојећи породични стамбени објекат; 450 м² за објекте у прекинутом низу

МИНИМАЛНА ШИРИНА ФРОНТА ПАРЦЕЛЕ: за континуалне низове породичних објеката = 6,0 м; за прекинуте низове породичних стамбених објеката = 8,0 м; слободностојећи породични стамбени објекти = 12,0 м.

Хоризонтална регулација:

НАДЗЕМНА ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА - дефинисана планом грађевинских линија.

ПОДЗЕМНА ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА - може да одступа од надземне грађевинске линије у оквиру парцеле, под условом да се избором начина и коте фундаирања новог објекта, на угрозе постојећи темељи суседних објеката.

УДАЉЕНОСТ ОД ГРАНИЦЕ ПАРЦЕЛЕ: ако се на фасади формирају прозорски отвори са парапетом < 1,60m = 2.50m; ако се на фасади формирају прозорски отвори са парапетом ≥ 1.60m = 1.00m; код изградње објеката на граници са суседном парцелом, није дозвољено формирање прозорских отвора.

МЕЋУСОБНА УДАЉЕНОСТ ОБЈЕКТАТА: мин 1/2 висине вишег објекта са прозорима ниског парапета

Највећи дозвољени индекси на грађевинској парцели:

ИНДЕКС ЗАУЗЕТОСТИ: за породичне објекте = мах 60% под објектима.

Највећа дозвољена висина објеката:

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.

Спратност објеката: мах П+2 (три надземне етаже)

Мах. висина објеката: до венца = мах $h=10$ m

Кота пода приземља:

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).

Подземне етаже:

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.

Услови за изградњу других објеката на парцели:

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

Паркирање:

За паркирање возила обезбеђује се простор на грађевинској парцели, изван површине јавног пута. Број потребних паркинг или гаражних места одређује се према нормативима за одређену намену и врсту делатности, у складу са важећим Правилником и одговарајућом градском одлуком.

Ограђивање:

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. 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).

Минимални степен комуналне опремљености:

Минимални степен комуналне опремљености подразумева обезбеђен излаз на јавни пут, капацитет паркирања, решено одлагање комуналног отпада и прикључење на електроенергетску мрежу, систем водовода и канализације.

Спровођење плана:

Спровођење плана израдом урбанистичког пројекта обавезно је за изградњу објеката пратеће (компатибилне) намене, уколико је пратећа намена заступљена са више од 50% површине објекта претежне намене;

Посебни услови:

На основу Геолошке подлоге за Генерални урбанистички план „Крагујевац 2015“, према геолошком саставу, морфологији и постојећем стању терена земљиште у захвату плана припада подрејону II-2, са следећим карактеристикама: Ово су терени нагиба до 10% изградени од стена неогене старости: пешчари, лапори, конгломерати, глине, пескови и шљункови, са делувилалним и делувилално-пролувилалним глинама у површинском делу дебљине од 2,0-7,0 м. Од инжењерскогеолошких процеса развијени су денудација и плитко јаружање. Ниво подземне воде је испод 4,0 м. Носивост терена је већином добра. Код израде већих усека и засека постоји могућност поремећаја природних услова стабилности. Због тога је потребно пре засецања и усецања падина и ослањања објеката обавезно урадити детаљна истраживања и прорачуне.

2. Предметна парцела под редним бројем 2., и то удео града Крагујевца од 3152/4542 на кп.бр.10410/17 КО Крагујевац 4, налази се у обухвату Плана детаљне регулације "Институт за стрна жита — Радна зона ФЕНИКС" («Сл. лист града Крагујевца», бр. 28/18) у зони

становања А1.2.

Предметна парцела кп. бр.10410/17 КО Крагујевац 4, НЕ представља грађевинску парцелу. Грађевинска парцела је део земљишта, са приступом реализованој јавној саобраћајној површини. 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 може се припремити, односно опремити и средствима физичких или правних лица.

Лице које гради објекат на неуређеном грађевинском земљишту подноси надлежној Градској управи за развој и инвестиције предлог о финансирању припремања, односно опремања грађевинског земљишта.

Наведена парцела се налази у граници 3 – удаљеност од 1600м, локација Дата центра условљава изградњу других објеката у непосредном окружењу. Забрањена је изградња објеката:

На удаљености од 1600 m од локације Дата центра:

- аеродрома,
- фабрике наменске/војне индустрије,
- фабрике муниције,

нуклеарне електране. ОПШТА ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ПОВРШИНА И ОБЈЕКТА ОСТАЛЕ НАМЕНЕ

Правила грађења представљају скуп међусобно зависних правила за изградњу, парцелацију и регулацију, која су прописана за претежне намене по целинама и зонама у подручју Плана.

Правила грађења садрже:

- врсту и намену, односно компатибилне намене објеката који се могу градити у појединачним зонама под условима утврђеним Планом;
- услове за парцелацију, препарцелацију и формирање грађевинске парцеле, као и максималну површину грађевинске парцеле;
- положај објеката у односу на регулацију и у односу на границе грађевинске парцеле;
- највећи дозвољени индекс заузетости и изграђености грађевинске парцеле;
- највећу дозвољену висину или спратност објеката;
- услове за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели;
- услове и начин обезбеђивања приступа парцели и простора за паркирање возила.

Правила грађења и елементи урбанистичке регулације који нису обухваћени овим правилима грађења, дефинишу се важећим Правилником о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу.

ОПШТА ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ПОВРШИНА И ОБЈЕКТА ОСТАЛЕ НАМЕНЕ

Претежна намена

Могуће је грађење објеката и уређење простора према планираној намени земљишта Посебна правила грађења и уређења дефинисана су за сваку осталу намену у делу Посебна правила уређења и грађења заповршине и објекте остале намене.

Компатибилна намена

Могуће је грађење објеката компатибилне намене;

Могуће компатибилне намене су дефинисане у табели

Претежне и компатибилне 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 објеката

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 унизу), двојни објекат** – објекат на парцели додирује једну бочну границу грађевинске парцеле;
- **објекти у низу** - објекат на парцели додирује обе бочне

границе грађевинске парцеле;

Услови за формирање грађевинске парцеле

Могуће је формирање једне или више грађевинских парцела поступком препарцелације и / или парцелације уз обавезно задовољење свих услова дефинисаних у делу Посебна правила 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 6,0 m за двосмерни саобраћај;

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

Положај објеката(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);

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 фундација објекта, обезбеде постојећи темељи суседних објеката;

Спратност објекта

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

Број спратова објекта, чији су поједини делови различите спратности, исказан је бројем спратова највишег дела објекта; Број спратова у објекту на нагнутом терену, исказан је према оном делу објекта који има највећи број спратова;

Могућа је изградња поткровља (Пк) са надзитком висине до 1,5 m, са кровним прозорима, излазима на кровну терасу или лођу, и кровним бацама (мах. висина од коте пода Пк до преломне линије баце је 3,0 m);

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

Могуће је грађење подрумске(По) или сутеренске(Су) етаже уколико не постоје сметње

геотехничке и хидротехничке природе и уколико се задовоље сви урбанистички услови овог Плана;

Индекс заузетости парцеле

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

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

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

Други објекти на грађ.парцели

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

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

Помоћни објекти

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

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

Минимални степен комуналне опремљености

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

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

Прикључење објекта на инфраструктуру

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

Зелене површине у оквиру парцеле

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

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

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 отворити 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. Број потребних паркинг места се одређује на основу намене и врсте делатности.

Обавезан минимални број паркинга места је за:

- стамбени објекти: 1 ПМ за сваки стан;
- угоститељске објекте за смештај:
- 1 ПМ за сваких 10 кревета;
- угоститељске објекте за исхрану и пиће:
- 1 ПМ за сваких 8 столица;
- објекти трговине: 1 ПМ за сваких 100 m²;
- пословне и административне објекте: 1 ПМ за сваких 70 m²;
- производни, магацински и индустријски објекти: 1 ПМ за сваких 200,0m²;

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

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

- Мере заштите животне средине
- Мере заштите природних добара;
- Мере заштите непокретних културних добара;
- Мере заштите од елементарних непогода и других несрећа
- Мере енергетске ефикасности;
- Мере приступачности особама са инвалидитетом, деци и старим особама;

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.

Услови грађења у зони заштићеног непокретног културног добра

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

Услови за објекте за обављање одређене делатности

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

Архитектонско обликовање, материјализација, завршна обрада и колорит

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

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

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 препуста крова, стрехе у ширини до 1,0 m који не сме прелазити

границу суседне парцеле;

Санитарни услови

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

Претежна намена

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

- вишепородични стамбени објекти

Компатибилна намена

Могуће је грађење објеката или дела објекта пратеће намене уз услов обавезне израде Урбанистичког пројекта уколико је пратећа намена заступљена са више од 50 % површине од објекта основне намене:

- угоститељски објекти;
- објекти трговине;
- пословни и административни објекти;
- објекти саобраћајне и комуналне инфраструктуре;
- објекти јавних намена;

Типологија објеката

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

Услови за парцелацију, препарцелацију и формирање грађевинске парцеле

Минимална површина парцеле (локације) за изградњу објекта основне

или пратеће намене 4 000,00 m²;

Парцеле вишепородичних или пословних објеката, могу да се формирају и на следеће начине:

1 - на земљишту испод објекта, као земљишту за редовну употребу објекта. Величина те парцеле може да буде и испод величине прописане првим ставом овог поглавља, под условом да постоји приступ који омогућава функционисање објекта;

2 - јединствено на нивоу блока (дела блока).

У оба ова случаја, величине парцела одређују се кроз анализу у оквиру новог ПДР-а и сви остали параметри и услови, дефинишу се на нивоу блока (или дела блока);

Минимална ширина фронта парцеле за изградњу вишепородичног објекта 30,00 m;

Хоризонтална регулација

Положај објекта на парцели дефинисан је:

- предњом грађевинским линијом у односу на регулациону линију
- минимално одстојање објекта од граница грађевинске парцеле је $\frac{1}{4}$ висине објекта али не мање од 4,0 m;
- у односу на друге објекте на парцели $\frac{1}{2}$ висине вишег објекта под условом да се задовоље минимална удаљења фасадних отвора појединих стамбених просторија оријентисаних ка истом дворишту који су прописани одговарајућим Правилником о условима и нормативима за пројектовање стамбених зграда и станова и обавезно поштовање прописа из области противпожарне заштите.

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

Максимална спратност

Максимална висина објекта не сме бити већа од 1,5 растојања наспрамних грађевинских линија на предметној саобраћајници.

- макс спратност **П+8** (девет надземних етажа);
- макс- висина објекта 25m до коте венца

Индекс заузетости грађевинске парцеле

Максимални дозвољени индекс заузетости грађевинске парцеле:

- мах 45 % под објектима (мах 80 % за подрумску етажу);
- мин 10 % 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

Могућност изградње другог објекта на истој грађевинској парцели

У отвореним блоковима могућа је изградња више објеката на парцели под условом да сваки објекат излази на јавну површину фронтом прописане ширине уз задовољење свих осталих прописаних параметара.

Помоћни објекти

Није дозвољена изградња помоћних објеката на парцели; Сви помоћни објекти и гараже за смештај возила налазе се у склопу основног 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, прикључак на кишну канализацију, прикључак на гасовод, телефонски прикључак;

Ограђивање и уређење парцеле

Основно уређење обухвата нивелацију, партер, зелену површину парцеле и одводњавање ван парцеле суседа;

Забрањено је ограђивање парцеле.

Урбанистички пројекти се раде за нову изградњу, доградњу и надградњу објеката јавне намене.

Израда урбанистичких пројеката могућа је за изградњу и других објеката уколико надлежни орган управе оцени да је то неопходно због сложености реализације (више објеката са инфраструктурном мрежом), сложених програма пословања и услуга, као и за све намене за које се установи обавеза израде одговарајућих елабората заштите (на основу претходно прибављеног мишљења надлежног органа).

Приликом израде урбанистичких пројеката, неопходно је испуњавање свих обавеза и критеријума који су дефинисани позитивном законском регулативом из области управљања и заштите животне средине.

Урбанистичким пројекти раде се у складу са обавезама датим кроз правила уређења и грађења за одређене зоне и намене.

Предметна парцела кп. бр. 10410/17 КО Крагујевац 4, према геолошкој карти се налазу делом у подреону I -4 и делом II -6 и III -3.

подрејон I - 4

Терени заравњених неогених тераса, између Лепенице, Угљешнице и Сушичког потока. У литолошком погледу изгађени су од прашинастих глина, пескова и шљункова. Ниво поцемне воде је дубљи од 5,0 м од површине терена са могућим осцилацијама у току времена.

Стабилни терени без савремених инжењерскогеолошких процеса и појава. Добра носивост се може постићи избором дубине фундаирања и облика темељне стопе. Услови рада у овим стенама су лаки, а могуће је и ручно и са механизацијом, а учинци велики. Код засека и усека већих од 2 м потребно је подграђивање у смислу очувања постојеће стабилности терена.

подрејон II – 6

Ово су тертени благих условно стабилних падина, нагиба до 10° од стена неогене старости: пешчари, лапори, кречњаци, конгломерати, глине, пескови и шљункови, са

делувијалним глинама у површинском делу, дебљине од 2,0m. Ниво воде је 1,0- 4,0m. Носивост терена је већином добра. Ови терени обухватају код којих свако неадекватно засецање, може довести до просецања клизања.Због тога је потребно пре засецања и усецања падина и ослањања објеката обавезно урадити детаљна истраживања и прорачуне, а рачунатио и на санационе мере.

ПОДРЕЈОН III - 3

Терени алувијалних равни Грошнице, Ждраљице и Ерке реке, Дивостински поток са притокама, који могу бити бујичног карактера и активне плавинске лепезе, изградње од грубозрног материјала - облудица, шљункова и пескова, са глинама у повлати.То су периодично плављени терени,а материјал од којих су изграђени је несортиран и променљивих геомеханичких карактеристика и склон даљем преталожењу. Изградња објеката у овом подрејону условљава детаљније разматрање планиране микролокације због променљиве воде и због појаве локалног подпојављивања.Изградња тежих и већих објеката захтева детаљне геостатичке прорачуне у смислу постизања потребне носивости и спречавања евентуалних штетних деформација због неравномерног слегања, као и обавезно регулисање токова.

3. Предметне парцеле под редним бројем 3., 4., 5. и 6., и то: кп.бр. 4763/1 КО Лужнице и кп.бр. 5977/4, кп.бр. 5977/5, кп.бр. 5978/4 све КО Чумић, налазе се у обухвату Измене и допуне Плана детаљне регулације „РАДНА ЗОНА СОБОВИЦА - ЛУЖНИЦЕ“ (Сл. лист града Крагујевца бр.39/21).

Планирана намена кп.бр. 4763/1 КО Лужнице, представља површине остале намене — површине за индустрију и производњу.

Планирана намена кп.бр. 5977/5, кп.бр. 5977/4 и кп.бр. 5978/4 све КО Чумић, представља површине остале намене — површине за индустрију и производњу и зона изградње површина и објеката у функцији ваздушног саобраћаја-аеродром.

Према карти инфраструктуре, кп.бр. 4763/1 КО Лужнице налази се делом у заштитном појасу далековода 110kV.

КП.бр. 5977/4 и кп.бр. 5978/4 обе КО Чумић, НЕ представљају грађевинске парцеле, јер немају приступ јавној површини.

Правила грађења за електроенергетске објекте

Целокупну електроенергетску мрежу и објекте градити у складу са законима, важећим техничким прописима, препорукама, нормама и условима надлежних предузећа.

Надземни водови

На потезу постојећих надземних водова у оквиру подручја плана уводи се зона ограничења изградње у оквиру заштитног појаса по питању сигурносне висине и сигурносне удаљености од далековода. Заштитни појас за сваки од далековода приказан је на графичком прилогу. Ширина заштитног појаса, од крајњег фазног проводника са сваке стране далековода, износи: за далековод 10kV 10 m, за 35kV 15 m, за 110kV 20 m, за 400kV 30 m.

Изградња нових објеката и усаглашавање постојећих обзиром на сигурносну висину и сигурносну удаљеност од далековода свих напонских нивоа условљена је за сваки конкретан случај:

Правилником о техничким нормативима за изградњу надземних електроенергетских водова називног напона од 1 kV до 400 kV („Службени лист СФРЈ”, број 65/88 и „Службени лист СРЈ”, број 18/92),

Правилником о техничким нормативима за електроенергетска постројења називног напона изнад 1000V („Службени лист СФРЈ“, број 4/74 и 13/78, „Службени лист СРЈ“, број 61/95),

Правилником о техничким нормативима за уземљења електроенергетских постројења називног напона изнад 1000 V („Службени лист СРЈ“, број 61/95),

Законом о заштити од нејонизујућих зрачења („Службени гласник Републике Србије“, број 36/09) са припадајућим правилницима,

SRPS N.C0.105 – Техничким условима заштите подземних металних цевовода од утицаја електроенергетских постројења („Службени гласник Републике Србије“, број 91/09),

SRPS N.C0.101 — Заштита телекомуникационих постројења од утицаја електроенергетских постројења - Заштита од опасности („Службени гласник Републике Србије“, број 91/09),
SRPS N.C0.102 - Заштита телекомуникационих постројења од утицаја електроенергетских постројења — Заштита од сметњи („Службени гласник Републике Србије“, број 91/09),
SRPS N.C0.104 - Заштита телекомуникационих постројења од утицаја електроенергетских постројења - Увођење телекомуникационих водова у електроенергетска постројења („Службени гласник Републике Србије“, број 91/09).

За градњу у близини или испод далековода потребна је сагласност власника далековода. Сагласност се даје на елаборат који инвеститор планираних објеката треба да обезбеди, у коме је дат тачан однос далековода и објеката чија је изградња планирана, уз задовољење горе поменутих прописа и закона. Исти може да изради пројектна организација која је овлашћена за те послове. Трошкови израде елабората падају у целости на инвеститора планираних објеката.

Привређивање – Целина 1 „Радна зона“ НАМЕНА

ОБЈЕКТА И ПРОСТОРА

ОСНОВНА НАМЕНА - ПРИВРЕЂИВАЊЕ И ПОСЛОВАЊЕ СА ПРАТЕЋОМ МРЕЖОМ САОБРАЋАЈНЕ И КОМУНАЛНЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ

КОМПАТИБИЛНЕ НАМЕНЕ - комерцијалне делатности: трговинске, занатске, финансијско-техничке услуге, објекти јавних намена: образовање, здравство, култура, комунални објекти, спорт и рекреација, зеленило, објекти и мрежа саобраћајне и комуналне инфраструктуре.

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.

НАМЕНА ОБЈЕКТА 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: првенствено слободностојећи, могући низови 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.

Правила парцелације

Свака грађевинска парцела мора имати излаз на површину јавне намене односно улицу, непосредно или преко приступног пута, минимална ширина приступног пута је мин 3,50 m, у складу са потребама технологије ширина приступног пута може бити 8 m и више.

Код парцелације по дубини минимална ширина парцеле пролаза је 3,50 m. Грађевинска парцела (планирана и постојећа) треба да има површину и облик који омогућавају изградњу објекта у складу са правилима о грађењу и техничким прописима.

Ако парцела нема директан приступ са јавне површине, приступ грађевинској парцели радити у складу са Законом о планирању и изградњи.

ВЕЛИЧИНА ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ је у зависности од намене и функције објеката, а минимум 200 m².

ШИРИНА ФРОНТА ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ је у зависности од намене и функције објеката, а минимум 3,5 m за приступни пут.

Минимална површина грађевинске парцеле интерне саобраћајнице износи 200 m²

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

Хоризонтална регулација - положај објеката

растојање грађевинске од регулационе линије уз општинске путеве износи мин 5,00 m;
растојање грађевинске од регулационе линије осталих приступних саобраћајница износи минимално 3,00 m;

растојање грађевинске од линије интерних саобраћајница — према потребама производног процеса и технологије уз поштовање свих противпожарних и безбедоносних услова;

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 односно уз контролисано усецање и насипање) и правилно према странама света (инсолацији),

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

индекс заузетости – максимално 70% - 80% (заједно са технолошким платоима и интерним саобраћајним површинама),
зеленило – минимално 20%.

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 и кота пода приземља одређују се према намени.

спратност објеката – максимално П+6

висина хала – максимално 30,00 m

висина торњева — максимално 50,00 m, може и више а у складу са посебним потребама (полетно –слетна стаза) и условима надлежних институција.

Други објекат на грађевинској парцели

На парцели се може лоцирати два или више објеката основне и пратеће намене у оквиру индекса заузетости земљишта, поштујући сва остала правила грађења. Међусобна удаљеност објеката је мин. пола висине вишег објекта.

Помоћни и пратећи 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 сопственим парцелама ван јавне саобраћајне површине. Број паркинг места се одређује на основу функције објекта и врсте делатности, према следећим критеријумима:

производни, магацински и индустријски објекат - једно ПМ на 200 m² корисног простора. За

остале садржаје:

- 1) банка, здравствена, пословна, образовна или административна установа - једно ПМ на 70 m² корисног простора;
- 2) пошта једно ПМ на 150 m² корисног простора;
- 3) трговина на мало - једно ПМ на 100 m² корисног простора;
- 4) угоститељски објекат – једно ПМ на користан простор за осам столица;
- 5) хотелијерска установа – једно ПМ на користан простор за 10 кревета;
- 6) спортска хала – једно ПМ на користан простор за 40 гледалаца;

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

Архитектонско обликовање објекта

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 правила грађења и важи за сваку намену — и основну и пратећу.

Правила за ограђивање грађевинске парцеле

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

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

Обавезно је дефинисање карактер програма привређивања 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 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

ВАЗДУШНИ САОБРАЋАЈ

Услови за уређење полетно-слетне стазе и појасеви заштите дефинисани су условима Директората за ваздухопловство.

ОПШТЕ ОДРЕДБЕ

1. Наведена цене за отуђење су почетне цене за давање понуда које су за катастарске парцеле под редним бројем 1., 2., 3., 4., 5. и 6. утврђене Решењем о покретању поступка отуђења катастарских парцела у јавној својини града Крагујевца у поступку јавног надметања број 463-186/24-V од 23.05.2024.године.
2. Поступак јавног надметања одржаће се дана 02.07.2024. године са почетком у 08 часова за парцелу под редним бројем 1., а за парцеле под редним бројевима 2., 3., 4., 5. и 6. на сваких 30 минута од почетка прве лицитације, у просторијама зграде Управе града Крагујевца, канцеларија 105, први спрат, Ул. Трг слободе број 3, 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 до 24.06.2024. године на рачун бр. 840-1257804-16, бр. модела 97, позив на бр.48-4631822023-град Крагујевац-други посебни депозити, уплате гарантни износ који има правну природу депозита у износу од 10 % почетног износа цене за отуђење; сврха плаћања: накнада за отуђење грађевинског земљишта.

Лицитациони корак за:

- парцелу под редним бројем 1. не може бити мањи од 500,00 динара по м²
 - парцелу под редним бројем 2. не може бити мањи од 500,00 динара по м²
 - парцелу под редним бројем 3. не може бити мањи од 100,00 динара по м²
 - парцелу под редним бројем 4. не може бити мањи од 100,00 динара по м²
 - парцелу под редним бројем 5. не може бити мањи од 100,00 динара по м²
 - парцелу под редним бројем 6. не може бити мањи од 100,00 динара по м²
8. Најповољнијем понуђачу се уплаћени гарантни износ - депозит урачунава у накнаду за парцелу, а осталим учесницима се враћа.
 9. Заинтересовани понуђачи имају право да изврше увид у Уговор по приступу пре одржавања јавног надметања, у просторијама зграде Управе града Крагујевца, Ул. Трг слободе број 3, 34000 Крагујевац, III спрат, канцеларија број 322-канцеларија Начелника, Градске управе за имовинске послове, урбанизам, изградњу и озакоњење-Секретаријат за имовинске послове
 10. Поступак јавног надметања спроводи Комисија одређена Одлуком Градског већа.
 11. Понуђач који је учинио најповољнију понуду, обавезан је да на позив председника Комисије одмах потпише Изјаву да је понудио највиши износ цене за отуђење, са назнаком висине понуђеног износа цене за отуђење и Изјаву о томе да ли има или нема примедбе на ток јавног надметања.
 12. Комисија је дужна да Одлуку о избору најповољнијег понуђача достави учесницима надметања у року од 8 дана од дана одржаног јавног надметања. Учесник на јавном надметању који је ставио писану примедбу на ток и начин спровођења поступка има право жалбе Градском већу преко Комисије на Одлуку о избору најповољнијег понуђача у року од 8 дана од дана пријема исте. Одлука о избору најповољнијег понуђача постаје правноснажна или наредног дана од оног дана када се сви учесници јавног надметања којима је Одлука достављена одрекну права на жалбу или истеком рока од 8 дана од дана достављања.
 13. Разлику између уплаћеног гарантног износа – депозита и излицитираног износа цене за отуђење, стицалац који је изабран за најповољнијег понуђача дужан је да уплати после спроведеног поступка јавног надметања у року који је утврђен Решењем о отуђењу које доноси Градско веће Града Крагујевца.
 14. После доношења Решења о отуђењу, стицалац је дужан да у року од 30 дана од дана доношења Решења о отуђењу закључи Уговор о отуђењу, јер у противном Градско веће Града Крагујевца на предлог надлежне управе, доноси Решење о стављању ван снаге Решења о отуђењу а Град задржава гарантни износ уплаћеног депозита од 10% на име
 15. Уговор о отуђењу је Уговор по приступу и стицалац нема право приговора и измене услова из Уговора.
 16. Заинтересована лица која желе да учествују на јавном надметању по овом огласу дужна су да поднесу пријаву за учешће на јавном надметању непосредно најкасније до 24.06.2024. године до 12 часова на шалтеру Градске управе. Пријаве упућене поштом морају да пристигну

закључно са 28.06.2024.године на адресу: град Крагујевац, Трг Слободе број 3. Комисији за отуђење грађевинског земљишта ради изградње објеката, са назнаком „ Јавни оглас-не отворати“ и редним бројем катастарске парцеле.

17. Право учешћа на јавном надметању имају домаћа правна и физичка лица.

Пријава правног лица садржи: редни и катастарски број парцеле из огласа на коју се пријава односи, назив и седиште правног лица, решење о упису у регистар надлежног органа, или Извод из АПР-а, или уверење надлежног органа код којих је подносилац захтева регистрован, ПИБ, МБ, потпис овлашћеног лица и печат, Изјаву о прихватању свих услова из огласа и доказ о извршеној уплати депозита. Фотокопије докумената и Изјава морају бити оверене од стране надлежног органа. Пријава физичког лица садржи: редни и катастарски број парцеле из огласа на коју се пријава односи, име и презиме, адресу, матични број, оверену фотокопију личне карте, Изјаву о прихватању свих услова из огласа и доказ о извршеној уплати. Ако је физичко лице приватни предузетник прилаже и Решење о упису у регистар надлежног органа, ПИБ и матични број радње из јединственог регистра радњи, Изјаву о прихватању свих услова из огласа и доказ о извршеној уплати депозита. Фотокопије докумената и Изјава морају бити оверене од стране надлежног органа.

18. Ако пријава учесника не садржи наведене податке и прилоге, учесник губи право учешћа у јавном надметању.

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 су за предметне парцеле потребне израде додатне урбанистичко – техничке документације (нпр. Урбанистички пројекат и сл.), трошкове израде урбанистичко – техничке документације сноси инвеститор.