

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, 25.07.2024.године и 18.09.2024.године, Решењу о покретању поступка отуђења катастарских парцела у јавној својини града Крагујевца у поступку јавног надметања број 463-327/24-V од 18.09.2024.године и Одлуци о давању сагласности на Предлог огласа за отуђење грађевинског земљишта у јавној својини јавним надметањем број 463-328/24-V од 18.09.2024.године расписује:

О Г Л А С

за отуђење грађевинског земљишта у јавној својини јавним надметањем

1. Катастарска парцела:

Кп.бр.10418/24 КО Крагујевац 4

Површина парцеле: 2.14.94 ха,

- Начин отуђења: јавно надметање
- Предметна парцела испуњава услове за грађевинску парцелу
- Почетна цена за кп. бр. 10418/24 КО Крагујевац 4 износи 17.500,00 дин/м²
- Износ депозита за парцелу под редним бројем 1. је 37.614.500,00 динара

2. 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 2. је 2.858.400,00 динара

3. Катастарска парцела:

Кп.бр.10472/26 КО Крагујевац 4

Површина парцеле: 1.00.00 ха,

- Начин отуђења: јавно надметање
- Предметна парцела не представља грађевинску парцелу
- Почетна цена за кп. бр. 10472/26 КО Крагујевац 4 износи 17.500,00 дин/м²
- Износ депозита за парцелу под редним бројем 3. је 17.500.000,00 динара

4. Катастарска парцела:

Кп.бр.6547/7 КО Крагујевац 1

Површина парцеле: 0.09.95 ха,

- Начин отуђења: јавно надметање
- Предметна парцела испуњава услове за грађевинску парцелу
- Почетна цена за кп. бр. 6547/7 КО Крагујевац 1 износи 5.800,00 дин/м²
- Износ депозита за парцелу под редним бројем 4. је 577.100,00 динара

5. Катастарска парцела:

Кп.бр.9148/127 КО Крагујевац 4

Површина парцеле: 0.04.00 ха,

- Начин отуђења: јавно надметање
- Предметна парцела испуњава услове за грађевинску парцелу
- Почетна цена за кп. бр. 9148/127 КО Крагујевац 4 износи 7.300,00 дин/м²
- Износ депозита за парцелу под редним бројем 5. је 292.000,00 динара

6. Катастарска парцела:

Кп.бр.9148/128 КО Крагујевац 4

Површина парцеле: 0.02.49 ха,

- Начин отуђења: јавно надметање
- Предметна парцела испуњава услове за грађевинску парцелу
- Почетна цена за кп. бр. 9148/128 КО Крагујевац 4 износи 7.300,00 дин/м²
- Износ депозита за парцелу под редним бројем 6. је 181.770,00 динара

7. Катастарска парцела:

Кп.бр.9148/129 КО Крагујевац 4

Површина парцеле: 0.02.15 ха,

- Начин отуђења: јавно надметање
- Предметна парцела испуњава услове за грађевинску парцелу
- Почетна цена за кп. бр. 9148/129 КО Крагујевац 4 износи 7.300,00 дин/м²
- Износ депозита за парцелу под редним бројем 7. је 156.950,00 динара

8. Катастарска парцела:

Кп.бр.9148/130 КО Крагујевац 4

Површина парцеле: 0.04.94 ха,

- Начин отуђења: јавно надметање
- Предметна парцела испуњава услове за грађевинску парцелу
- Почетна цена за кп. бр. 9148/130 КО Крагујевац 4 износи 7.300,00 дин/м²
- Износ депозита за парцелу под редним бројем 8. је 360.620,00 динара

9. Катастарска парцела:

Кп.бр.1518/50 КО Крагујевац 1

Површина парцеле: 0.13.46 ха,

- Начин отуђења: јавно надметање
- Предметна парцела не испуњава услове за грађевинску парцелу
- Почетна цена за кп. бр. 1518/50 КО Крагујевац 1 износи 6.500,00 дин/м²
- Износ депозита за парцелу под редним бројем 9. је 874.900,00 динара

10. Катастарска парцела:

Кп.бр.1518/54 КО Крагујевац 1

Површина парцеле: 0.19.29 ха,

- Начин отуђења: јавно надметање
- Предметна парцела не испуњава услове за грађевинску парцелу
- Почетна цена за кп. бр. 1518/54 КО Крагујевац 1 износи 6.500,00 дин/м²
- Износ депозита за парцелу под редним бројем 10. је 1.253.850,00 динара

11. Катастарска парцела:

Кп.бр.9148/21 КО Крагујевац 4

Површина парцеле: 0.02.61 ха,

- Начин отуђења: јавно надметање
- Предметна парцела испуњава услове за грађевинску парцелу
- Почетна цена за кп. бр. 9148/21 КО Крагујевац 4 износи 8.350,00 дин/м²
- Износ депозита за парцелу под редним бројем 11. је 217.935,00 динара

1. Предметна парцела под редним бројем 1, кп. бр. 10418/24 КО Крагујевац 4, налази се у обухвату ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ „ИНСТИТУТ ЗА СТРНА ЖИТА-РАДНА ЗОНА ФЕНИКС“ („Сл.лист града Крагујевца“, бр. 28/18, 30/19, 33/22), у оквиру ПОВРШИНА ОСТАЛЕ НАМЕНЕ - комерцијалне делатности. **НАПОМЕНА:** У току је израда измене и допуне дела ПДР-а „ИНСТИТУТ ЗА СТРНА ЖИТА-РАДНА ЗОНА ФЕНИКС“ („Сл.лист града Крагујевца“, бр. 28/18, 30/19, 33/22) па је могућа измена регулационих елемената (регулациона линија, грађевинска линија и др.) и правила грађења (спратност, степен/индекс заузетости и изграђености и др.)

ОПШТА ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ПОВРШИНА И ОБЈЕКТА ОСТАЛЕ НАМЕНЕ

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

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

Компатибилна намена Могуће је грађење објеката компатибилне намене.

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

Процентуални однос претежне и компатибилне намене на парцели може бити у свим односима.

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

Није могуће грађење објеката који у прописаној процедури не обезбеде сагласност на процену утицаја објекта на животну

средину према Уредби о утврђивању листе пројеката закоје је обавезна процена утицаја и листе пројеката за које се може захтевати процена утицаја на животну средину („Службени гласник Републике Србије“, број 114/08), 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 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 6,0 m за двосмерни саобраћај.

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

- грађевинским линијом у односу на регулациону линију (дефинисана *Графичким прилогом број 5- План регулације нивелације и грађевинских линија*);
- минималним одстојањем од граница грађевинске парцеле (према посебним правилима);
- у односу на друге објекте на парцели (према посебним правилима).

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, без кровних баца.

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 сваку планирану намену земљишта у делу Посебна правила грађења.

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

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

Други објекти на грађевинској 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, портирнице, стазе, септичке јаме, бунари, цистерне за воду, платои и други слични објекти).

Грађевинска линија помоћног објекта се поставља иза предње грађевинске линије основног објекта на парцели, осим оних који по функцији не захтевају другачије (портирнице и сл.).

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 је кота приземне етаже, дефинисана као вертикално растојање од коте приступне саобраћајне површине.

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

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

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

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

коте.

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

Минимални степен комуналне опремљености за изградњу објеката остале намене, додатно је дефинисан за 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.

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

Минимални обавезан проценат површина под зеленилом

дефинисан је за сваку претежну намену земљишта у делу Посебна правила грађења.

Одводњавање атмосферских вода Обавезно је одводњавање атмосферских вода са парцеле.

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

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

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

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

Могућа врста и висина ограде дефинисна је за сваку претежну намену земљишта посебно.

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;
- производни, магацински и индустр. објекти: 1 ПМ за сваких 200 m²;

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 Државни дата центар Сви имаоци права на парцелама у близини Државног дата центра морају да поступају складу са следећим условима и ограничењима:

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

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

- **минимална удаљености од 400 m од локације Државног дата центра** за хемијске индустрије, бензинске пумпе, истраживачке лабораторије, депоније, бране и насипе;
- **минимална удаљености од 800 m од локације Државног дата центра** за железнице,

аутопут, војни комплекс;

минимална удаљености од 1600 m од локације Државног дата центра за аеродром, фабрике наменске/војне индустрије, фабрике муниције, нуклеарне електране.

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

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

Ограничења у заштитним зонама (на основу Уредбе) 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 непосредној околини археолошког налазишта У обухвату Плана нема утврђених споменика културе, али је због близине археолошког налазишта Тодорчево-Стрна жита, инвеститор радова у обавези да обезбеди праћење извођења свих земљаних радова од стране надлежног завода за заштиту споменика културе.

У случају да се у току извођења радова наиђе на археолошке налазе на овим површинама, неопходно је спровести заштитна археолошка истраживања као и адекватну презентацију евентуалних налаза на основу мера техничке заштите које ће издати надлежни Завод за заштиту споменика културе.

Посебни услови грађења у односу на инжењерско- На основу *Графичког прилога број 2.5. (– Извод из Геолошке подлоге за Генерални урбанистички план*

„Крагујевац 2015“, Р 1:10000) потребно је извршити детаљна

геолошке и хидролошке услове инжењерско-геолошка и хидролошка испитивања терена.
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 минимално 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 изградње Могућа фазност градње, како на површинама одређене намене тако и на свакој формираној грађевинској парцели.

Посебна правила уређења и правила грађења на површинама остале намене

КОМЕРЦИЈАЛНЕ ДЕЛАТНОСТИ

Претежна намена

- пословање и администрација;
- научно технолошки парк;
- трговина;
- услуге и занатство;
- остале терцијалне делатности (трговина на велико, салони, већи сервиси...);
- мањи производни комплекси;
- објекти саобраћајне и комуналне инфраструктуре.

Све намене неопходно је ускладити са посебним условима датим кроз општа правила уређења и грађења за остале намене.

Компатибилна намена

- угоститељство;
- вишепородично становање;
- површине и објекти јавне намене.

Компатибилна намена може бити заступљена са максимално 80% укупне бруто површине свих објеката грађевинске парцеле.

Правила грађења ускладити са важећим правилницима за сваку компатибилну намену.

Типологија објеката

- слободностојећи објекти.

Услови за парцелацију,препарцелацију и формирање грађевинске парцеле

Минимална површина новоформиране грађевинске парцеле 5000,00 m².

Минимална ширина фронта парцеле за изградњу објекта

20,0 m.

Положај објекта (хоризонтална регулација)

Положај објекта на парцели дефинисан је:

- грађевинском линијом у односу на регулациону линију (дефинисана Графичким прилогом број 5);
- минималним одстојањем од граница грађевинске парцеле
- 3.50 m - ако се на фасади формирају прозорски отвори са парапетом < 1,60 m;
- 2.00 m ако се на фасади формирају прозорски отвори са парапетом \square 1.60 m;
- у односу на друге објекте на парцели: 1/2 висине вишег објекта али не мање од 3,5 m;
- обавезним поштовањем противпожарних услова.

Спратност објеката

П+3 (четири надземне етаже)

Поред основних етажа могуће је реализовати техничке етаже.

Индекс заузетости грађевинске парцеле

- максимално 60%;
- минимално 20% уређене зелене површине.

Могућност грађења других објеката на истој грађевинској парцели

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

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

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

Помоћни објекти

Помоћни објекат мора 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, прикључак на кишну канализацију, електроенергетски прикључак, решено одлагање комуналног отпада;
- *препоруча*: прикључак на гасовод/топловод, телефонски прикључак.

Ограђивање и уређење парцеле

Обавезно је формирање заштитног појаса зеленила од 1,0 m према суседним парцелама;

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.

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).

Предметна кп бр. 10418/24 КО Крагујевац 4, налази се, према карти геологије, у подрејону I-4.

ПОДРЕЈОН I – 4

Терени заравњених неогених тераса, између река Лепенице, Угљешнице и Сушичког потока. У литолошком погледу изграђени су од прашинастих глина, пескова и шљункова. Ниво подземне воде је дубљи од 5,0 m од површине терена са могућим осцилацијама у току времена. Стабилни терени без савремених инжењерско- геолошких процеса и појава. Добра носивост се може постићи избором дубине фундаирања и облика темељне стопе. Услови рада у овим стенама су лаки (ручно и са механизацијом), а учинци су велики. Код засека и усеча већих од 2,0 m потребно је подграђивање.

2. Предметна парцела под редним бројем 2, 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: $G_c = 20-35$ станова/ ха; $G_n = 60-105$ 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 m² за слободностојећи породични стамбени објекат; 450 m² за објекте у прекинутом низу

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

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.

МЕЂУСОБНА УДАЉЕНОСТ ОБЈЕКТА: 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 делувијалним и делувијално-пролувијалним 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.

3. Предметна парцела под редним бројем 3., кп. бр. 10472/26 КО Крагујевац 4 налази се у обухвату ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ "ИНСТИТУТ ЗА СТРНА ЖИТА - РАДНА ЗОНА ФЕНИКС" („Сл. лист града Крагујевца“, бр.30/19) у целини 2. **НАПОМЕНА:** У току је израда измене и допуне дела ПДР-а „ИНСТИТУТ ЗА СТРНА ЖИТА-РАДНА ЗОНА ФЕНИКС“ („Сл.лист града Крагујевца“, бр. 28/18, 30/19, 33/22) па је могућа измена регулационих елемената (регулациона линија, грађевинска линија и др.) и правила грађења (спратност, степен/индекс заузетости и изграђености и др.)

Наведена катастарска парцела 10472/26 КО Крагујевац 4 НЕ ПРЕДСТАВЉА ГРАЂЕВИНСКУ ПАРЦЕЛУ јер ширина фронта катастарске парцеле не задовољава планом предвиђену минималну ширину фронта грађевинске парцеле.

Према карти намене површина предметна кп бр. 10472/26 КО Крагујевац 4 представља површину остале намене - пословање.

Предметна к.п. бр. 10472/26 КО Крагујевац 4 налази се делом на удаљености од 400m од локације Дата Центра (граница 1) и делом на удаљености од 800m од локације Дата Центра (граница 2). Локација Дата центра условљава изградњу других објеката у непосредном окружењу. Забрањена изградња објеката на удаљености од 400m: хемијске индустрије,

бензинске пумпе, истраживачке лабораторије, депоније, бране и насипи; забрањена изградња на удаљености од 800m: железнице, аутопута, војних комплекса.

За грађевинску парцелу/комплекс примењују се следећа Правила уређења и грађења из наведеног плана:

Претежна и компатибилне намене земљишта

ПРЕТЕЖНА НАМЕНА	Образовање	Здравство	Управа и администрација	Култура, рекреација	Комунал	Спорт и рекреација	Саобраћајне	Зеленило	Инфраструктура	Становање	Пословање, услуге и центри	Верски
Управа и администрација	+	+	•	+	+	+	-	+	+	-	+	-
Саобраћајне површине	-	-	-	-	+	-	•	+	+	-	+	-
Зеленило	+	+	+	+	+	+	+	•	+	+	+	-
Образовање	•	+	+	+	+	+	+	+	+	•	+	-
Пословање, услуге и центри	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	•	+

ОПШТА ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ПОВРШИНА И ОБЈЕКТА ОСТАЛЕ НАМЕНЕ

Претежна намена

Могуће је грађење објеката и уређење простора према планираној намени земљишта која је дефинисана Графичким прилогом Планирана претежна намена земљишта са поделом на урбанистичке целине;

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

Компатибилна намена

Могуће је грађење објеката компатибилне намене;

Могуће компатибилне намене су дефинисане за сваку 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;

Зона „привредног парка“

Имајући у виду непосредно окружење, може се закључити да је предметна локација компатибилна са различитим наменама у циљу максималне искоришћености предметне локације, иако је доминантна намена на парцели пословање. Уз то, показало се да развој модерних пословних објеката више и високе класе, прати даљи прилив инвестиција и развој пословања на локацији, као и други позитивни економски ефекти.

Све ово сугерише да је за предметну локацију пожељан концепт "привредног парка", који обухвата технолошки најсавременију групу делатности. То је савремени облик организовања простора за технолошки, економски и еколошки напредне гране и јединице привреде, пословања и примењене науке, кога развија и одржава јединствени управљач на комплексу.

Садржи погодну мешавину привредних активности и изразито квалитетан еколошки и естетски амбијент. Ова намена подразумева дугорочни квалитетни развој, самоодрживост и примену савремених енергетски ефикасних и по животну средину повољних садржаја и технологија. Они су симбиоза савремених бизнис паркова нове генерације, универзитетских институција и привредних субјеката који се баве истраживањем

и иновацијама. У њима се обједињавају истраживање, пословање и трговина које прате све коматибилне делатности.

У оквиру комплекса могуће је организовати и стамбене зоне у складу са савременим концептом јединственог места становања и рада. Овај концепт подразумева оптимално избалансирану мешавину намена: пословања, становања, комерцијалних садржаја, обавезних садржаја социјалне инфраструктуре, а уз значајно учешће зелених и слободних површина, што за циљ има успостављање високо квалитетног урбаног амбијента.

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;

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;

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 са поделом земљишта на јавне и остале намене);
- 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 Правилнику, 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 1,5 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);

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

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

Други објекти на грађ. Парцели

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

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

Помоћни објекти

На истој грађевинској парцели могу се градити помоћни објекти који су у функцији главног објекта (гараже, портирнице, стазе, септичке јаме, бунари, цистерне за воду, платои 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 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 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;

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 паркинг места је за:

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

1 ПМ за сваких 200,0m²;

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

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

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

3.2. Мере заштите природних добара;

3.3. Мере заштите непокретних културних добара;

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

3.5 Мере енергетске ефикасности;

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

Услови грађења у зони заштитног појаса инфраструктурних коридора

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 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 објекта за обављање одређене делатности

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

Архитектонско обликовање, материјализација, завршна обрада и колорит

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

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

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).

Посебна правила уређења и правила грађења на површинама остале намене:

ПОСЛОВАЊЕ

Намена објеката

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

- пословни и административни објекти;
- угоститељски објекти;
- објекти трговине;
- услуге и занатство;
- остале терцијалне делатности (трговина на велико, салони, већи сервиси...);
- мањи производни комплекси;
- стамбено-пословне куле.

Све намене неопходно је ускладити са условима ограничења за Дата центар.

Компатибилна намена

На парцелама већим од 10 000,0 m² могуће је грађење објеката или дела објекта компатибилне намене:

- објекти јавних намена;
- објекти спорта и рекреације.
- привредни паркови
- објекти саобраћајне и комуналне инфраструктуре.

Све намене неопходно је ускладити са условима ограничења за Дата центар.

Принципи изградње Стамбено- пословних кула у оквиру Пословања 1

- хоризонтални габарит куле је максимум 1200 m², а у случају удвојених или више повезаних кула до 1500 m², не рачунајући анекс; да би се објекат сматрао кулом, однос страница хоризонталног габарита куле је максимално 1/1,5; у циљу постизања ефекта куле код које доминира вертикалност, минимални однос веће странице хоризонталног габарита и висине објекта је 1/2.
- за куле у окружењу типа "компактног блока", обавезна је изградња анекса који формира улични фронт, са одговарајућим наменама, а у типу "отвореног блока" то је могуће али не и обавезно; максимална површина анекса је троструко (изузетно петоструко) већа од габарита куле; максимална висина анекса високог објекта је 1/3 висине објекта, али не више од 15 m, као би се остварио успешан ефекат "постаментa" високог објекта; уколико објекат има анекс, на његовом крову фаворизовати формирање кровних башти, уз разматрање могућности њеног јавног коришћења.
- Могућа је већа спратност од максималне која је предвиђена за зону пословања, у случају изградње стамбено-пословних кула које могу да буду у оквиру отворених блокова или као реперни објекат у оквиру блока ниже спратности. Размештај и висину ових објеката дефинисаће студија високих објеката (у складу са ГУП-ом).

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 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;

Услови за парцелацију, препарцелацију и формирање грађевинске парцеле

Минимална површина за формирање грађевинске парцеле за изградњу објеката претежне намене је: 5 000,0 m²;

У случају, постојећих катастарских парцела, које је неопходно формирати као грађевинске са излазом на јавну саобраћајницу, могућа је и мања површина од планиране, а правила грађења преузимају се из претежне намене.

Минимална површина за формирање грађевинске парцеле за изградњу објеката компатибилне намене је: 10 000,0 m²;

Минимална ширина уличног фронта грађевинске парцеле је: 20,0m;

Код парцелације и препарцелације по дубини минимална ширина пролаза је: 4m.

Положај објекта према регулационој линији

Положај објекта на парцели дефинисан је предњом грађевинским линијом у односу на регулациону линију (дефинисана Графичким прилогом бр. 5. План регулације, нивелације, грађевинских линија и подела земљишта на јавно и остало).

Између регулационе и грађевинске линије могуће је постављати и градити специфичне пратеће објекте у функцији намене парцеле као што су: портирнице, рекламни јарболи, инфраструктурни објекти (прим. ТС, МРС...), конструктивне елементе надкривених паркинг простора, конструктивне елементе надстрешница отвореног типа за бензинске станице, као и постављање апарата за горива и пуњење електричних аутомобила и сл...

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 1,5 m ако је задовољен противпожарни услов;

Спратност објекта

Спратност се прилагођава делатности и технологији.

Уколико се дефинише намена пословања и администрације, угоститељски објекти, објекти трговине, услуге и занатство - мах спратност је П+6.

Код дефинисаних производних комплекса мах спратност анексног дела је П+4 а остали делови објеката у зависности од врсте делатности и технолошког процеса.

Индекс заузетости грађевинске парцеле

Индекс заузетости у оквиру ЦЕЛИНЕ 1 је:

- мах 60%
- технолошке и саобраћајне површине – 15% - 20%,
- зеленило мин. 20%

Уколико не постоји потреба за технолошким површинама оне могу прећи у категорију површина намењених за изградњу објеката;

Индекс заузетости у оквиру ЦЕЛИНЕ 2 је:

- мах 60%
- технолошке и саобраћајне површине 20%
- зеленило мин. 20%

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;

Минимални степен комуналне опремљености

Минимални степен комуналне опремљености подразумева:

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

Ограђивање

Обавезно је формирање заштитног зеленила приликом ограђивања; Могуће је ограђивање парцеле нетранспарентном оградом до висине 0,9 m и/или транспарентном оградом до висине од 2,2 m рачунајући од коте терена;

4. Предметна парцела под редним бројем 4., кп. бр. 6547/7 КО Крагујевац 1 налази се у обухвату ПГР-а "НОВА КОЛОНИЈА –ПИВАРА" ("Сл. лист града Крагујевца" бр. 25/16) у оквиру Целине 3 - Бресница 2-подцелина 3.1. у зони становања типа Б .1.1.

Наведена парцела КП бр. 6547/7 КО Крагујевац 1, представља грађевинску парцелу.

Предметна парцела кп. бр. 6547/7 КО Крагујевац 1, је према карти саобраћаја уз сабирну саобраћајницу.

Према карти инфраструктуре на делу наведене парцеле је постојећа гасоводна мрежа.

За грађевинску парцелу кп. бр. 6547/7 КО Крагујевац 1 примењују се следећа Правила уређења и грађења из наведеног плана предвиђени су :

**ОПШТА ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ПОВРШИНА И ОБЈЕКТА
ОСТАЛЕ НАМЕНЕ**

Претежна намена Могуће је грађење објеката и уређење простора према планираној претежној намени земљишта која је дефинисана Графичким прилогом бр.3.1 *Планирана претежна намена земљишта*;

Могућа намена објеката (начин коришћења објеката) дефинисана је за сваку планирану претежну намену земљишта у делу

ОПШТА ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ПОВРШИНА И ОБЈЕКТА ОСТАЛЕ НАМЕНЕ

2.2.1.2. Посебна правила грађења на површинама остале намене;

Пратећа (компатибилна) намена објекта

Могуће је грађење објекта пратећих намена одређених за сваку планирану претежну намену земљишта према 2.2.1.2. 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 целисти у овом случају одређена је процентуално заступљенијом наменом;

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

Промена намене постојећих објекта могућа је према основној и пратећим наменама објекта које су одређене за сваку планирану претежну намену земљишта у делу 2.2.1.2. Посебна правила грађења на површинама остале намене;

Забрањена намена

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

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

Типологија објекта

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

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

Код пројектовања породичних објекта у низу, уколико у дубини парцеле није предвиђена изградња другог објекта на парцели или уколико је грађевинска линија повучена од регулационе мин.5м, није обавезно обезбедити саобраћајни приступ унутрашњем дворишту парцеле.

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 2.2.1.2. Посебна правила грађења на површинама остале намене;

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

ОПШТА ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ПОВРШИНА И ОБЈЕКТА ОСТАЛЕ НАМЕНЕ

минималне ширине 3,5m за једносмерни саобраћај(као и за опслуживање до 3 грађевинске парцеле) и 5,5 m за двосмерни саобраћај;

Приликом формирања грађевинске парцеле код које део _____ постојећег објекта улази у регулациони профил саобраћајнице могуће је формирање парцеле по објекту, уколико он не залази у профил саобраћајнице више од 20% ширине планираног тротоара(макс.50цм), 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 (дефинисана Графичким прилогом бр. 4);
- 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 бр.4 – *План регулације и грађевинских линија*);

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

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

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

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

Спратност објекта

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

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

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

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

ОПШТА ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ПОВРШИНА И ОБЈЕКТА ОСТАЛЕ НАМЕНЕ

полукруг);

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

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

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

Индекс заузетости парцеле

Максимални индекс заузетости парцеле јесте однос (количник) габарита хоризонталне пројекције изграђеног или планираног објекта и укупне површине грађевинске парцеле, изражен у процентима;

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

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 2.2.1.2. Посебна правила грађења на површинама остале намене;

Правила грађења за реконструкцију постојећих објеката

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

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

Могућност изградње другог објекта на истој грађевинској парцели

Могуће је градити друге објекте у оквиру претежне намене и објекте компатибилне намене на грађевинској парцели, поштујући сва остала правила грађења;

Обавезно је минимално одстојање објекта 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.

ОПШТА ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ПОВРШИНА И ОБЈЕКТА ОСТАЛЕ НАМЕНЕ

Правила за изградњу помоћног објекта (гараже) у оквиру сваке намене додатно су дефинисана за сваку намену у делу 2.2.1.2. Посебна правила грађења на површинама остале намене;

Кота приземља објекта

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

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

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

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

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

Минимални ниво комуналне опремљености и

Прикључење објекта на инфраструктуру

Обавезан је минимални степен комуналне опремљености парцеле;

Минимални степен комуналне опремљености дефинисан је према посебним правилима грађења за сваку планирану претежну намену земљишта;

Прикључење објекта на саобраћајну и другу комуналну инфраструктуру врши се према правилима овог плана и према условима овлашћених комуналних предузећа и организација;

Зелене површине у оквиру парцеле

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

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

У зелене површине не рачунају се асфалтиране, бетонирани 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 2.2.1.2. 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

ОПШТА ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ПОВРШИНА И ОБЈЕКТА ОСТАЛЕ НАМЕНЕ

капије на уличној огради не могу отворати ван регулационе линије;

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

Приликом ограђивања, врата и капије на уличној огради не могу се отворати ван регулационе линије

Паркирање

Обавезно је обезбеђивање довољног паркинг простора на грађевинској парцели, изван 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;
- индустријске објекте: 1 ПМ за сваких 200 m²;

За објекте осталих намена обавезна је примена важећих правилник .

Услови грађења у зони заштитног инфраструктурних коридора

У случају да се грађевинска парцела налази у зони заштитног појаса инфраструктурног коридора грађење је могуће према инфраструктуре и посебним условима дефинисаним у поглављу 2.1.6.7 Мере заштите инфраструктурних коридора

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;

ОПШТА ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ПОВРШИНА И ОБЈЕКТА ОСТАЛЕ НАМЕНЕ

Услови за грађење стамбених зграда и станова	Приликом грађења стамбених зграда и станова обавезно је поштовање правила из важећег Правилника о условима и нормативима за пројектовање стамбених зграда и станова;
Услови за објекта за обављање одређене делатности	Приликом грађења објекта за обављање одређене делатности обавезно је поштовање важећих правилника о минималним техничким условима за обављање одређене врсте делатности која ће се обављати у објектима;
Архитектонско обликовање, материјализација, завршна обрада и колорит	<p>Фасада објекта (грађевинска обрада и елементи) треба да испуњава услов поштовања контекста природног амбијента и претежног архитектонског стила;</p> <p>Обрада објекта треба да буде високог квалитета, савременим материјалима у складу са начелима унапређења енергетске ефикасности која се односе на смањење потрошње свих врста енергије, уштеду енергије и обезбеђење одрживе градње применом техничких мера, стандарда и услова планирања, пројектовања, изградње и употребе објекта, у складу са наменом објекта и карактером локације;</p> <p>Уколико је гређевинска 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;</p> <p>За задњу и бочне фасаде објекта обавезно је задовољење правила минималне удаљености свих грађевинских елемената објекта од границе суседне парцеле;</p>
Кровне равни и венац крова	<p>Могуће је формирање равних кровова, двоводних и вишеводних класичних косих кровова, мансардних кровова уз поштовање одговарајућих правилника и стандарда;</p> <p>Могуће је формирање венца крова (препуста крова, стрехе) у ширини до 1,0m;</p> <p>Венац крова (препуст крова, стреха) не сме прелазити границу суседне парцеле;</p>
Олуци и снегобрани	<p>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;</p> <p>Хоризонтални олуци се постављају као висећи или положени на начин да не прелазе границу суседне парцеле;</p> <p>Вертикални олуци се постављају вертикално уз фасаду објекта са испустима који не смеју усмеравати воду на суседну парцелу;</p> <p>Обавезно је постављање довољног броја линијских снегобрана на крововима косих кровних равни ради заштите од снега;</p>

Б 1.1. - ПОСЕБНА ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

Гс= 50-60 станова/ ha

Гн= 150-180 становника/ ha

Претежна намена земљишта	У оквиру планиране претежне намене земљишта објеката следеће намене: <ul style="list-style-type: none">- породични стамбени објекти;- вишепородични стамбени објекти;	могуће је грађење
Пратећа (компатибилна) намена објеката	На парцелама већим од 500m ² могуће је грађење објеката или дела објекта пратеће намене уз услов обавезне израде Урбанистичког пројекта уколико је пратећа намена заступљена више од 50% површине објекта основне намене: <ul style="list-style-type: none">- угоститељски објекти;- објекти трговине;- пословни и административни објекти;- мањи производни објекти и радионице;- објекти саобраћајне и комуналне инфраструктуре;- објекти јавних намена;	
Типологија објеката	Могуће је грађење објеката следећег положаја на парцели: <ul style="list-style-type: none">- породични објекти: слободностојећи објекти, објекти у прекинутом низу (изузетно објекти у низу уколико фронт парцеле не задовољава);- вишепородични објекти: слободностојећи објекти;- објекти пратеће намене (уколико је пратећа намена заступљена више од 50% површине објекта основне намене): слободностојећи објекти. <p><i>Минимална површина парцеле за изградњу објеката основне намене:</i></p> <ul style="list-style-type: none">- за вишепородични стамбени објекат 1000,00m²;- за слободностојећи породични објекат 300,00m²;- за породични објекат у прекинутом низу (двојни) 225,00m²;- за породични објекат у низу 200,00m²; На постојећим катастарским парцелама површине мање од 200m ² , на којима су легално изграђени породични стамбени објекти, дозвољава се изградња (уважавајући физичку структуру контактног окружења) максималне спратности П+1, индекса изграђености до 1,0 и индекса заузетости до 60%, под условом да паркирање возила и остали параметри буду задовољени.	
Услови за парцелацију, препарцелацију и формирање грађевинске парцеле	Минимална површина за формирање грађевинске парцеле за грађење објеката пратеће намене је 500m ² .	
Хоризонтална регулација	<p><i>Минимална ширина фронта парцеле за изградњу објекта основне намене</i></p> <p>:</p> <ul style="list-style-type: none">- за вишепородични објекат 20,0 m;- за слободностојећи породични објекат 12,0 m;- за породични објекат у прекинутом низу (двојни) 8,0 m;- за породични објекат у низу 6,0 m; Положај објекта на парцели дефинисан је: <ul style="list-style-type: none">- породични објекти: - предњом грађевинским линијом у односу на регулациону линију	

(дефинисана Графичким прилогом бр.
4);

-минимално одстојање од граница грађевинске парцеле је:

1) 2.50m - ако се на фасади формирају прозорски отвори
са

парапетом $< 1,60\text{m}$;

2) 1.00m - ако се на фасади формирају прозорски отвори
са

парапетом $\geq 1.60\text{m}$;

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 2,5м;

- *вишепородични објекти:*

Б 1.1. - ПОСЕБНА ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

Гс= 50-60 станова/ ha

Гн= 150-180 становника/ ha

- предњом грађевинским линијом у односу на регулациону линију (дефинисана Графичким прилогом бр. 4);
- минимално одстојање објекта од граница грађевинске парцеле је $\frac{1}{4}$ висине објекта али не мање од 4,0м;
- 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

фундирања новог објекта, на угрозе постојећи темељи суседних објеката.

Максимална висина објекта, уколико се грађевинска и регулациона линија

**Максимална
спратност**

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.

породични и вишепородични

објекти:

-мах **П+2** (три надземне етаже)

-мах висина објеката до

венца.....

мах $h=12m$;

Код максималне спратности, ако услови везани за максималну висину

објекта то дозвољавају, могућа је изградња, додатне последње етаже са

обавезним повлачењем за мин $\frac{1}{3}$ ширине објекта, уз примену општих

урбанистичких норматива везаних за инсолацију (тако да се осигура

довољна осунчаност околних објеката преко целе године) и под условом да

се користи раван кров или кос кров малог нагиба (без надзетка, скривен

атиком и без могућности коришћења простора под њим).

Индекс

Максимални дозвољени индекс заузетости грађевинске парцеле:

**заузетости
грађевинске
парцеле**

-породични

објекти.....

мах **60%** под објектима;

- вишепородични

објекти.....

мах **45%** под објектима;

Остали индекси који се односе на оба типа становања;

- мин 25% уређене, претежно компактне, зелене површине;

- остало су саобраћајне површине и паркинг простори, уз обавезно

озелењавање високим зеленилом

Индекс

Максимални дозвољени индекс изграђености грађевинске парцеле:

**изграђености
грађевинске**

- породични

објекти.....

мах **1,4**;

- вишепородични

објекти.....

мах **1,6**;

парцеле	
Могућност изградње другог објекта на истој грађевинској парцели	<p>Код породичног становања могућа је изградња другог објекта на парцели уз задовољење свих осталих прописаних параметара. За објекте у дубини парцеле обавезно је обезбедити пролаз до јавне саобраћне површине минималне ширине 2,5m;</p> <p>Код вишепородичног становања постоји могућност изградње другог објекта на парцели, под условом да та парцела има излаз на две улице и задовољава остале прописане услове.</p>
Помоћни објекти	<p>Сви помоћни објекти и гараже за смештај возила налазе се у склопу основног објекта;</p> <p>Изузетно, када је од регулационе до грађевинске линије терен у нагибу већем од 12%, помоћни објекат (гаража, летњиковци) може се градити између регулационе и грађевинске линије;</p>
Минимални степен комуналне опремљености	<p>Минимални степен комуналне опремљености подразумева: обавезно: приступ јавној саобраћајној површини, водоводни прикључак, прикључак на фекалну канализацију (или сенгруп), електроенергетски прикључак, решено одлагање комуналног отпада;</p>

Б. 1.1. - ПОСЕБНА ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

Гс= 50-60 станова/ ha

Гн= 150-180 становника/ ha

Ограђивање и уређење

парцеле

препука: прикључак на кишну канализацију, прикључак на гасовод,
телефонски прикључак;
Основно уређење обухвата нивелацију, партер, зелену површину парцеле
и одводњавање ван простора суседа;
Могуће је ограђивање парцеле нетранспарентном оградом до висине 1,0 m
и/или транспарентном или зеленом оградом до висине од 1,8 m рачунајући од коте терена;
Парцеле вишепородичног становања по правилу се не ограђују.
Изузетно је могуће ограђивање транспарентном или зеленом оградом до висине 1,40m.

Наведена парцела се према геолошкој карти налази делом у подреону II – 4 а делом у подреону III – 4 .

подрејон III - 4

Тертени благог нагиба изграђени од комплекса невезаних и везаних неокамењених стена

- везаних слабоокамењених стена: глине, пескови, шљункови, лапори,пешчари конгломерати, са делувијалним прашинасто- песковитим глинама у повлати дебљине 2,0m. Ово су терени издвојени на карти као нестабилне падине или зоне на којима егзистирају умиреним клизиштима. Ниво воде је од 0,1- 4,0m. од површине терена. На појединим деловима терена умирена клизишта захватају читаве падине од врха гребена до ерозивне базе. Коришћење простора захтева детаљније истраживања уз очекивање значајних мера санације. Свако неадекватно засецање падина може активирати процес клизања и угрозити материјална добра.

5, 6, 7 и 8 Предметне парцеле под редним бројем 5, 6, 7 и 8. и то: кп. бр. 9148/127, 9148/128, 9148/129 и 9148/130 све КО Крагујевац 4 налазе се према Плану генералне регулације „Насеља Аеродром“ ("Службени лист Града Крагујевца", бр. 12/18), у оквиру ПОВРШИНА ОСТАЛЕ НАМЕНЕ У ЗОНИ СТАНОВАЊА Б.1.2.

Предметне КП бр. 9148/127, 9148/128, 9148/129 и 9148/130 КО Крагујевац 4, представљају грађевинске парцеле према чл. 53а., Закона о планирању и изградњи.

Предметне парцеле КП.бр. 9148/127, 9148/128, 9148/129 и 9148/130 КО Крагујевац 4 немају излаз на реализовану саобраћајницу.

Према Одлуци о изменама и допуни одлуке о начину утврђивања доприноса за уређење грађевинског земљишта ("Службени лист града Крагујевца", бр. 34/17 и 4/18) - 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 и правних лица. Лице које гради објект на неуређеном грађевинском земљишту подноси надлежној Градској управи за послове инвестиција предлог о финансирању припремања, односно опремања грађевинског земљишта.

За формирану грађевинску парцелу примењују се следећа општа Правила уређења и грађења површина и објекта остале намене:

ОПШТА ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ПОВРШИНА И ОБЈЕКТА ОСТАЛЕ НАМЕНЕ

Претежна намена	Могуће је грађење објеката и уређење простора према планираној претежној намени земљишта која је дефинисана Графичким прилогом бр. 4. Планирана претежна намена земљишта са поделом на целине; Посебна правила грађења и уређења дефинисана су за сваку осталу намену у делу Посебна правила уређења и грађења за површине и објекте остале намене.
Компатибилна намена	Могуће је грађење објеката компатибилне намене; Могуће компатибилне намене су дефинисане за 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: <ul style="list-style-type: none">у слободностојећи објекти - објекат не додирује ни једну границу грађевинске парцеле;у објекти у прекинутом низу(први или последњи објекат у низу), двојни објекат – објекат на парцели додирује једну бочну границу грађевинске парцеле;у објекти у низу - објекат на парцели додирује обе бочне границе грађевинске парцеле;
---------------------------	--

ОПШТА ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ПОВРШИНА И ОБЈЕКТА ОСТАЛЕ НАМЕНЕ

Услови за формирање грађевинске парцеле	<p>За изградњу стамбених зграда са једном стамбеном јединицом, искључиво стамбене намене, за парцеле са минималном ширином уличног фронта са могућом блоковском изградњом-формирањем предњег и задњег дворишта, није обавезна изградња пасажа уколико није у супротности са Законом о заштити од пожара</p> <p>Могуће је формирање једне или више грађевинских парцела поступком препарцелације и/или парцелације уз обавезно задовољење свих услова дефинисаних у делу 2.7. Посебна правила уређења и правила грађења на површинама остале намене;</p> <p>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;</p> <p>Код парцелације којом настају три и више грађевинских парцела по дубини (преко приступног пута) обавезна је израда Урбанистичког пројекта;</p>
Положај објекта (хоризонтална регулација)	<p>Положај објекта на парцели дефинисан је:</p> <ul style="list-style-type: none">-предњом грађевинским линијом у односу на регулациону линију (дефинисана Графичким прилогом бр. 6 План регулације и грађевинских линија);у минималним одстојањем од граница грађевинске парцеле (према посебним правилима);у односу на друге објекте на парцели (према посебним правилима); <p>Графички прилог бр. 6 – План регулације и грађевинских линија;</p> <p>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;</p> <p>Уколико постојећи објекат делом излази испред планом дефинисане грађевинске линије, објекат се може задржати уколико не прелази регулациону линију;</p> <p>Реконструкција, адаптација, санација могућа је у габариту и волумену објекта;</p> <p>Изградња, доградња и надградња могуће је само иза планом дефинисане грађевинске линије уз задовољавање свих прописаних урбанистичких параметара;</p> <p>Подземна грађевинска линија објекта може да одступа од грађевинске линије објекта, под условом да се избором начина и коте фундаирања објекта, обезбеде постојећи темељи суседних објеката;</p>
Спратност објеката	<p>Могуће је грађење објеката до максималне дозвољене спратности објекта која је дефинисана за сваку планирану претежну намену земљишта према посебним правилима</p>

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 1,8

m, са кровним прозорима, излазима на кровну терасу или лођу,

У 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) етажне

уколико не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе

ОПШТА ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА
ПОВРШИНА И ОБЈЕКТА ОСТАЛЕ НАМЕНЕ

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 етажне објекта не може заузимати више од 80 % површине парцеле;
Други објекти на грађ. парцели	У обрачун индекса заузетости или изграђености улазе сви објекти на грађевинској парцели; Могућност грађења више објеката на истој грађевинској парцели дефинисана је за сваку планирану претежну намену земљишта у делу Посебних правила грађења;
Помоћни објекти	Уколико је дефинисана ова могућност, други објекти на истој грађевинској парцели се граде у оквиру претежне и компатибилних намена; 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 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); 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;
Интервенције на постојећим објектима	Уколико је грађевинска линија подземног дела објекта изван надземног габарита објекта, кота горње плоче подземног дела објекта мора бити усклађена са котом терена, насута земљом и партерно уређена зеленилом; Сви постојећи објекти на парцели могу се реконструисати или доградити у оквиру дозвољених урбанистичких параметара и осталих правила грађења, уколико положај објекта према регулационој линији задовољава услов дефинисан општим правилима;
Минимални степен комуналне опремљености	Постојећи објекти на парцели чији је индекс заузетости већи од
Прикључење објекта на инфраструктуру Зелене површине у оквиру парцеле	Постојећи објекти на парцели чији је индекс заузетости већи од

дозвољеног и/или није у
складу са прописаним
правилима о
растојањима од граница
парцела и суседних
објеката, не могу се
дограђивати већ је
дозвољена само
реконструкција, уколико је
у

складу са осталим
планираним параметрима,
а уколико се такав
објекат уклања и замењује
другим, за њега важе
правила као и
за сваку нову изградњу;

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

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

ОПШТА ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ПОВРШИНА И ОБЈЕКТА ОСТАЛЕ НАМЕНЕ

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);

- зелене површине не рачунају се асфалтиране, бетонирани и поплочане површине, бехатон и бетонске растер подлоге, засрте површине песком, шљунком, туцаником, дробљени камен и други тампони, гумене и друге подлоге на којима није могућ раст и развој биљака; Минимални обавезан проценат површина под зеленилом дефинисан је за сваку претежну намену земљишта у делу Посебна правила грађења;

Одводњавање
површинских вода

Обавезно је одводњавање атмосферских вода са парцеле; Атмосферске воде са једне грађевинске парцеле је забрањено усмеравати према парцели суседа.

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

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

Ограђивање

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

Могућа врста и висина ограде дефинисана је за сваку претежну намену земљишта посебно;

Приликом ограђивања, врата и капије на уличној огради не могу се отворати ван регулационе линије;

Паркирање

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

Обавезан минимални број паркинг места је за:

- 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 100,0m²;
- пословне и административне објекте: 1 ПМ за сваких 70,0m²;
- складишта: 1 ПМ за сваких 200,0m²;
- верски објекти: 1 ПМ за сваких 70,0m².

За објекте осталих намена обавезна је примена важећих правилника.

- изузетним случајевима, паркирање се може обезбедити и изван парцеле у оквиру блока на заједничком или јавном паркингу/гаражи што се дефинише урбанистичким пројектом, с тим да се ови објекти паркирања одређеног капацитета, граде и стављају у употребу истовремено са одговарајућим објектима; Максималан број паркинг места ван парцеле објекта не може бити више од 50% од укупног броја потребних паркинг места.

За прилаз на парцелу, код блоковске изградње, формирају се пролази кроз објект у нивоу улице и приземља чија ширина мора да буде у складу са противпожарним условима;

**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

**Услови грађења у
зони заштићеног
непокретног
културног добра
Услови за грађење
стамбених зграда
и
станава
Услови за објеката
за обављање
одређене
делатности
Архитектонско
обликовање,
материјализација,
завршна обрада и
колорит**

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;

Приликом грађења стамбених зграда и станова обавезно је

поштовање правила из важећег Правилника о условима и нормативима за пројектовање стамбених зграда и станова;

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;

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, одрживе градње применом одговарајућих техничких мера и стандарда;

Приликом пројектовања и изградње објеката обавезно је једнообразно дефинисање места за постављање клима уређаја

на фасади објекта, обезбеђивање отицања воде из клима

уређаја у атмосферску канализацију и његово усклађивање са

стилским карактеристикама објекта;

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;

ОПШТА ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ПОВРШИНА И ОБЈЕКТА ОСТАЛЕ НАМЕНЕ

Кровне равни и вишеводних венац крова	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 формирање равних кровова, двоводних и класичних косих кровова, мансардних кровова уз поштовање одговарајућих правилника и стандарда; Могуће је формирање венца крова (препуста крова, стрехе) у ширини до 1,0 m; Венац крова (препуст крова, стреха) не сме прелазити границу суседне парцеле;
Санитарни услови	Обавезно је прибављање санитарних услова и примена прописаних мера које морају да испуне објекти, просторије, постројења, уређаји и опрема која подлежу санитарном надзору, са циљем заштите здравља становништва према Закону о санитарном надзору („Сл. гласник РС“, бр. 125/2004).

СТАНОВАЊЕ - Б.1.2.

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: <ul style="list-style-type: none">- породични стамбени објекти;- вишепородични стамбени објекти
Компатибилна или намена	На парцелама већим од 500,0 m ² могуће је грађење објеката дела објекта компатибилне намене уз услов обавезне израде урбанистичког пројекта уколико је пратећа намена заступљена са више од 50 % површине од објекта основне намене: <ul style="list-style-type: none"><input type="checkbox"/> угоститељски објекти;<input type="checkbox"/> објекти трговине;<input type="checkbox"/> пословни и административни објекти;<input type="checkbox"/> мањи производни објекти и радионице;<input type="checkbox"/> објекти саобраћајне и комуналне инфраструктуре;<input type="checkbox"/> објекти јавних намена;<input type="checkbox"/> објекти социјалног становања;
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: <ul style="list-style-type: none">- породични стамбени објекти 200,0 m²- вишепородични стамбени објекти 1000,0 m²; Минимална површина за формирање грађевинске парцеле за грађење објеката компатибилне намене је 400,0 m ² ; Минимална ширина уличног фронта грађевинске парцеле је: <ul style="list-style-type: none">- 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: <ul style="list-style-type: none">- у прекинутом низу (двојни) 6,0 m;

- у низу:

6,0 m;

Положај објекта у Минимално одстојање слободностојећих породичних објеката од

**односу на границу
суседне парцеле**

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 4,0m,

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

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: - тах спратност: П+2 (три надземне етаже); Максимална дозвољена спратност за вишепородични стамбени објекат: - тах спратност: П+3 (четири надземне етаже);
Индекс заузетости грађевинске парцеле	Максимални дозвољени индекс заузетости грађевинске парцеле: - породични стамбени објекти тах 60 %; - вишепородични стамбени објекти тах 50 %; -за компатибилне намене преко 50% тах 50 % Минимално 10 % уређене, претежно компактне, зелене површине; Остало: саобраћајне површине и паркинг простори, уз обавезно озелењавање високим зеленилом;
Могућност грађења другог објекта на истој грађевинској парцели:	За изградњу вишепородичног објекта дозвољена је изградња једног објекта на парцели. За остале намене могућа је изградња више објекта на парцели под условом да се задовоље сви прописани параметри; За објекте у дубини парцеле обавезно је обезбедити пролаз до јавне саобраћајне површине минималне ширине 3,5 m; Минимално одстојање објекта 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 објекта помоћни простор се гради искључиво у саставу главног објекта; Изузетно, код изградње породичних објекта, 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; препоруча: прикључак на кишну канализацију, прикључак на гасовод, телефонски прикључак;
Ограђивање	Све породичне парцеле у слободностојећем систему објекта 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;

ПОСЕБНИ УСЛОВИ

У границама обухвата плана, према Геолошкој подлози израђеној за потребе Генералног урбанистичког плана Крагујевац 2015. год. предметне КП бр. 9148/127 и 9148/128 К.О. Крагујевац 4 су у оквиру подрејона II –3, где су евидентирани подрејони следећих карактеристика и дефинисана следећа правила уређења и грађења:

Подрејон II-3 Терени блажег нагиба до 10° израђени од дебелих застора делувијално-пролувијалних седимената 5,0-10,0 m и умирене плавинске лепезе израђене од грубозрног материјала – облудица, шљункова и пескова са прашинама и глинама у повлати. То су терени код којих је променљив ниво подземне воде од 2,0 – 6,0 m, а материјал од којих су израђени је променљивих геомеханичких карактеристика.

9 и 10. Предметна парцела под редним бројем 9 и 10, кп. бр. 1518/50 и 1518/54 КО Крагујевац 1, налазе се у обухвату ПГР-а „РАДНЕ ЗОНЕ КРАГУЈЕВАЦ И ЗОНЕ ПОСЛОВАЊА“ у Крагујевцу (Сл. лист града Крагујевца бр. 26/13) у подцелини 2.2.

- Према плану намене површина, предметне катастарске парцеле 1518/50 и 1518/54 Крагујевац 1 представљају површину остале намене (РАДНА ЗОНА II - "ЛЕПЕНИЦА").
- Предметне катастарске парцеле 1518/50 и 1518/54 Крагујевац 1 НЕ представљају грађевинске парцеле јер има површину мању од планом предвиђене минималне површине грађевинске парцеле.
- Предметне катастарске парцеле налази се у непосредној близини железничке пруге.
- Предметне катастарске парцеле налази се на удаљености од 1600m од локације Дата Центра (граница 3). Забрањена изградња објеката у граници 3: аеродром, фабрике наменске/војне индустрије, фабрике муниције, нуклеарне електране.

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

Општа правила грађења на осталим површинама

Намена објеката и простора

Постојеће и планирано грађевинско подручје се уређује и гради

- са претежно пословном уз државни пут, и мешовитом пословно стамбеном наменом уз остале путне правце

- са породичним и вишепородичним стамбеним објектима

У оквиру зона становања предвиђена је претежно вишепородична и мања индивидуална стамбена градња са могућим пословним делом.

Претежна стамбена намена на постојећем и планираном грађевинском подручју уз саобраћајнице може да се постепено трансформише, пренамењује за компатибилну мешовиту и пословну намену.

Пословање-радне зоне у оквиру основне намене подразумева: привређивање, услуге, јавне намене, објекте комуналне и друге инфраструктуре. Врста и капацитет намене дефинише се према карактеру зоне.

Јавне намене у оквиру основне намене

У оквиру осталог грађевинског земљишта, могу се градити (у јавном или приватном власништву) и објекти јавне намене: образовање, дечја и социјална заштита, здравство, култура, информисање, спорт и рекреација, али само под условом да задовоље све нормативе и критеријуме за одговарајућу делатност и услове непосредног окружења. Изградња објеката у свему подлеже правилима грађења за изградњу јавних објеката Компатибилне намене /као пратеће /мешовите и основне на парцели/ могу се градити под условом 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 парцеле као и намена у окружењу.

Није дозвољена намена објеката који 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); и - у прекинутом низу или једнострано узидани ("двојни") - објекат на парцели додирује

само 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 3.5м.

Код препарцелације по дубини минимална ширина парцеле пролаза је 3.5 метра Грађевинска парцела (планирана и постојећа) има површину и облик који омогућава изградњу објекта у складу са правилима о грађењу и техничким прописима.

Положај објеката на парцели - хоризонтална регулација Положај објекта на парцели дефинише се:

- грађевинском линијом у односу на регулацију.

- у односу на границу суседне парцеле.

- у односу на 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.

-за објекте у обухвату постојећих или простора планираних за израду нових планова детаљне регулације, грађевинска линија дефинише се тим плановима.

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. Објекат се унутар грађевинске линије поставља тако да:

-не омета сигурност саобраћајног кретања и прегледност раскрсница, објекте на истој и суседним парцелама.

-дужом страном паралелно изохипсама,

-правилно у односу на терен (без промене морфологије и природних услова тј. уз контролисано усецање и насипање),

-правилно према странама света (инсолацији),

-балкони, терасе и отворена степеништа не смеју прећи 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

Индекс заузетости дефинише површину свих објеката на парцели.

Обзиром на неуједначену изграђеност, а у случају да постојећи индекс заузетости парцела (или други урбанистички параметар) већи од датих максималних вредности, задржава се постојећи параметар без могућности повећања. Подрумска етажа се не обрачунава у БРГП.

Сутеренска етажа, чисте висине мах 2,4м, се не обрачунава 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 етажа се одређује према намени.

Кота пода приземља је мин 0,2 м 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 0,8 м, која се регулише нивелацијом терена. За веће објекте и сложене структуре, меродавна кота се утврђује за сваку дилатацију, а мах 1,2 м од највише коте терена (највиша тачка пресека вертикалне фасадне равни објекта и природног терена пре изградње).

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

Правила за постојеће објекте

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

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

-обезбедити потребан број паркинг места на парцели,

-није дозвољено формирање отвореног степеништа за савладавање спратних висина на фасади објекта већ дограђена степеништа морају бити заштићена од спољних утицаја и саставни део објекта;

Могућа је реконструкција или усаглашавање постојећих објеката који у мањој мери одступају од планиране или претежне грађевинске линије потеза, уколико нису на регулационој линији и уколико не постоје сметње техничке или функционалне природе (саобраћајна прегледност, угрожавање суседа на основној грађевинској линији и сл.)

Други објекат на грађевинској парцели

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

Минимална удаљеност објеката на истој парцели износи најмање 1/2 висине вишег објекта.

Приступ и смештај возила

Смештај возила за основну и пратећу намену искључиво на парцели, уз препоруку да се претежни капацитет реализује у оквиру објекта.

Архитектонско обликовање објеката

Објекти који су у режиму заштите непокретних културних добара или се налазе у зони заштите, усклађују се са условима надлежног Завода за заштиту споменика културе

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

Искључена је примена неаутентичних стилских редова и мотива у обради фасадне пластике, стубова, ограда и других архитектонско грађевинских елемената објеката и партера

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 оградавање грађевинске парцеле

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

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 2,20м.

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

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

Оградавање грађевинских парцела за намене које се по закону оградају 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.

РАДНА ЗОНА 2 - "ЛЕПЕНИЦА подцелина 2.1, 2.2. и део 2.3 у зони складишта

Намена објеката и простора : сви програми привређивања

У деловима ових целина карактеристична је уситњена структура формираних предузећа и постојање неизграђених, нереализованих простора.

- претежно задржавање постојећих делатности
- могућа је трансформација постојећих радних комплекса ка терцијалним делатностима обзиром на директан утицај зона у непосредном окружењу
- увођење производних и услужних програма према захтевима тржишта, уз технологије које не ремете еколошке услове окружења.

Основни тип изградње

Слободностојећи објекти. На парцели може бити више објеката основне и/или пратеће намене, који могу формирати низове.

Могуће пратеће намене: услужне делатности, пословање, саобраћајни објекти, зеленило, објекти пратеће саобраћајне и комуналне инфраструктуре

Величина парцеле

Минимална површина новоформиране парцеле је 25.0 ар.

Минимална ширина новоформиране грађевинске парцеле је 20,0м;

Хоризонтална регулација

Растојање грађевинских линија од бочних и задњих граница парцеле одређује се према минималној ширини за противпожарни пут (3,50 м)

Удаљење објеката (грађевинских линија новоизграђених објеката или доградњи) од границе суседних парцела са наменом становања је мин 3.5 м са заштитним зеленим појасом, а са осталим наменама $\frac{1}{2}$ висине објекта ако је задовољен противпожарни услов.

Минимално удаљење објеката на истој парцели је мин $\frac{1}{2}$ висине вишег објекта, уз задовољење технолошких, противпожарних и осталих услова.

Индекс заузетости:

- индекс заузетости - мах 60%
 - технолошке и саобраћајне површине - мах 20%
 - зеленило мин. -20%
- уколико не постоји потреба за технолошким површинама оне могу прећи у категорију површина намењених за изградњу објеката

Висинска регулација

Спратност се прилагођава делатности, а мах П+3 на анексном делу објекта (објекту) до улице.

- Висина објекта је:
 - мах 20,0м (до коте венца).
 - мах 25,0м (до коте слемења).

Архитектонско-грађевинска структура и обрада

Грађевинска структура стандардна. Објекти морају носити архитектонске одлике своје намене. Објекти треба да буду функционално и савремено опремљени, уз примену савремене технологије.

Други објекат на грађевинској парцели

На парцели може бити више објеката основне или пратеће намене.

Смештај возила (теретних и путничких) на парцели уз обезбеђење манипулативног простора. Могућност формирања заједничког паркинга за више комплекса. Број паркинг места одређује се према нормативу за сваку делатност на начин утврђен Правилником о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу (Сл. гласник РС бр. 50/2011) При парцелацији по дубини *приступни пут* за везу са јавним путем је минималне ширине 5,0 м с радијусом кривине прикључка од минимум 12,0м.

Обавезно опремање грађевинске парцеле (минимална комунална опремљеност)

подразумева обезбеђење следећих инфраструктурних објеката:

- приступни пут,
- водоснабдевање,
- прикупљање и пречишћавање отпадних вода,
- прикључак на електроенергетску и телекомуникациону мрежу
- уређење манипулативног простора, паркинга за различите врсте возила,
- 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 у границама грађевинске парцеле; Обавезан је заштитни зелени појас уз водотокове минималне ширине 10,0м, у коме није дозвољена градња.

Заштита животне средине, технички, санитарни и безбедоносни услови

Основни *услови заштите животне средине* остварују се применом правила и мера заштите, уређењем простора, реконструкцијом и изградњом објеката у складу са Правилима уређења и грађења, техничким и санитарним прописима и прикључењем на насељску инфраструктуру као и уређењем јавних и саобраћајних површина на локацији. 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,

Основни *безбедносни услови* везани су за примену сеизмичких прописа, противпожарних прописа и услова заштите од ратних разарања који су обавезни код пројектовања и изградње објеката.

Код већих инвестиционих радова неопходно је извршити детаљнија истраживања са аспекта микросеизмике и инжењерске геологије.

Посебни услови

За део реализације индустријске зоне на потезу централних складишта, уз формирану саобраћајницу, могућа је изградња на основу Урбанистичког пројекта а према општим урбанистичким параметрима за зону, према програму и пројектној документацији, а по потреби и на основу плана детаљне регулације.

За све интервенције (изградња, реконструкција, доградња, промена намене...) обавезна је разрада кроз Урбанистички пројекат и одговарајућа документација са аспекта заштите животне средине (потребна процена о потреби израде).

Правила за уређење и грађење железничког саобраћаја

- пружни појас је простор између железничких колосека, као и поред крајњих колосека, на одстојању од најмање 8 метара, а ако железничка пруга пролази кроз насељено место, на одстојању од најмање 6 метара, рачунајући од осе крајњег колосека, као и ваздушни простор изнад пруге у висини од 12 метара, односно 14 метара од далековода напона преко 220 kV, рачунајући од горње ивице шине.
- непосредни појас заштите за железничку пругу од осе најближег колосека износи 25 m

- шири појас заштите за железничку пругу од осе најближег колосека износи 200 m
- У заштитном пружном појасу, ширине 200 метара, не могу се градити зграде, постављати постројења и уређаји и градити други објекти на удаљености мањој од 25 метара рачунајући од осе крајњих колосека, осим објеката у функцији железничког саобраћаја. Изузетно, на железничком подручју могу се постављати каблови, електрични водови ниског напона за осветљење, телеграфске и телефонске ваздушне линије и водови, трамвајски и троллебујски контактни водови постројења водовода, канализације и других цевовода на основу издате сагласности ЈП Железнице Србије.
- У заштитном пружном појасу могу се градити зграде, постављати постројења и уређаји и градити пословни, помоћни и слични објекти на удаљености већој од 25 метара рачунајући од осе крајњег колосека. Објекти као што су рудници, циглане, кречане, каменоломи, индустријске зграде, постројења и слични објекти не могу се градити у заштитном пружном појасу ближе од 50 метара рачунајући од осе крајњег колосека
- При изради техничке (пројектне) документације за градњу објеката у заштитном пружном појасу пруге као и за сваки продор инфраструктуре (цевовод, гасовод оптички и електроенергетски каблови и друго), инвеститор односно његов пројектант је дужан да се обрати АД Железнице Србије, Сектору за стратегију и развој, за давање услова за пројектовање, као и због сагласности на пројектну документацију за градњу у заштитном пружном појасу у коридору железничке пруге, а у складу са Законом о железници и Законом о безбедности у железничком саобраћају

11. Предметна парцела под редним бројем 11, кп. бр. 9148/21 КО Крагујевац 4, налази се обухвату ПДР-а дела насеља „ГРУЈИНА ЧЕСМА“ («Сл. лист града Крагујевца», бр.18/13)

- КП бр. 9148/21 КО Крагујевац 4 према ПДР-у дела насеља „ГРУЈИНА ЧЕСМА“ («Сл. лист града Крагујевца», бр.18/13) налази се у оквиру планиране намене површина за ПОВРШИНЕ ОСТАЛИХ НАМЕНА - становање Б.1.2.

Предметна КП бр. 9148/21 КО Крагујевац 4 испуњава услов за грађевинску парцелу

Правила грађења

Правила грађења за зону становања средњих густина типа Б.1.2.

Правила грађења за ову зону (претежна намена у урбанистичким подцелинама Б.1, Б.2, Б.3 и Б.4, према планираној намени површина, односно у блоковима S5, S6, S7 и S8, према плану поделе земљишта на јавне и остале намене) се односе на појединачне грађевинске парцеле, и представљају основ за издавање локацијске дозволе.

у Врста и намена објеката који се могу градити:

Доминантна намена - становање

Могуће пратеће намене - услуге, пословање, објекти и површине јавних намена, и инфраструктура. Намена објеката чија је градња забрањена у овој зони: све намене које могу да угрозе животну средину и основну намену.

Објекти су претежно породични стамбени објекти, али је могућа интервенција у смислу изградње вишепородичних стамбених објеката без промене основне (преовлађујуће) висинске и хоризонталне регулације.

Тип објеката (слободностојећи, низ - прекинути или непрекинути) прилагођава се претежном типу постојећих објеката у блоку/уличном потезу блока.

У Услови за формирање грађевинске парцеле:

Минимална површина парцела:

за породични стамбени објекат 200 m²

за вишепородични стамбени објекат..... 1.000 m²

Минимална ширина фронта парцеле за слободностојеће објекте:

породични стамбени објекти..... 12,00 m

вишепородични стамбени објекти..... 20,00 m

Минимална ширина фронта парцеле за континуалне низове:
породични стамбени објекти..... 6,00 m

- Положај објеката у односу на регулационе линије:

Грађевинске линије, одређене су у односу на дефинисане регулационе линије, на растојањима која су приказана на графичком прилогу плана регулације.

Одступања од задате грађевинске линије могућа су у циљу формирања квалитетнијег решења (боље инсолације, проветравања и паркирања), ка унутрашњости блока - супротно од регулационе линије.

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

- Положај објеката у односу на границе грађевинске парцеле:

Удаљење грађевинских линија новоизграђених породичних стамбених објеката (слободностојећих □ објеката на крајевима прекинутог низа, са прозорским парапетима нижим од 1,60 m) од границе суседних парцела, износи 2,50 m. За породичне стамбене објекте минимално удаљење од границе суседне парцеле може бити 1.00 m, под условом да се на овом делу фасаде не формирају прозорски отвори са парапетом нижим од 1.60m. Код изградње објеката на граници са суседном парцелом није дозвољено формирање прозорских отвора.

Код вишепородичних стамбених објеката (слободностојећих и на крајевима прекинутог низа), минимално удаљење од границе суседне парцеле износи 1/4 висине објекта, али не мање од 4,00 m, при чему се за постојећу изграђеност на суседним парцелама мора обезбедити прописано минимално удаљење од суседних објеката.

Међусобна удаљеност слободностојећих стамбених објеката (породичних и вишепородичних) на суседним парцелама (бочне фасаде објекта) износи мин 1/2 висине вишег објекта.

Међусобна удаљеност слободностојећих стамбених објеката (породичних и вишепородичних) на истој парцели, износи мин 2/3 висине вишег објекта.

□ Највећи дозвољени индекс заузетости или изграђености грађевинске парцеле:

За породични објекат:

индекс изграђености.....маx
1,4 индекс заузетости парцеле
маx 60% под објектима,
мин 15% уређена зелена површина.

За вишепородични објекат:

индекс изграђености.....маx
1,8 индекс заузетости парцеле:
маx 50% под објектима,
мин 15% уређена зелена површина,
остало: саобраћајне површине и паркинг простори.

- Највећа дозвољена спратност објеката:

Максимална спратност објеката:

спратност за породични стамбени објекат.....маx П+2 (три надземне етаже).
спратност за вишепородични стамбени објекат...маx П+3 (четири надземне етаже).

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.

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

7) Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели:

Код породичних стамбених објеката, могућа је изградња више објеката на парцели под условом да се задовоље сви прописани параметри.

Изградња другог вишепородичног објекта на парцели могућа је само под условом да та парцела има излаз на 2 улице и задовољава остале прописане услове.

Помоћни и пратећи простори обезбеђују се искључиво у склопу основних објеката.

8) Услови и начин обезбеђивања приступа парцели и простора за паркирање возила:

Приступ парцелама обезбеђује се са свих улица у обухвату плана осим са градске магистрале (Ул. Лазара Мићуновића), изузев у случају да грађевинска парцела нема излаз на другу улицу. За прилаз на парцелу, код изградње објеката у низу, формирају се пролази кроз објекат у нивоу улице и приземља, чија ширина мора да буде у складу са противпожарним прописима.

За паркирање возила за сопствене потребе обезбеђује се простор на грађевинској парцели, изван површине улице, према следећем критеријуму:

1 паркинг место на 1 стамбену јединицу, у складу са важећом градском одлуком - Одлука о изменама и допуни одлуке о начину утврђивања доприноса за уређење грађевинског земљишта ("Службени лист града Крагујевца", бр. 34/17 и 4/18)..

за пратеће намене (услуге, пословање, јавне намене), 1 паркинг место на 1 јединицу, у складу са важећим Правилником (Правилник о општим условима за парцелацију, регулацију и изградњу, Сл.гласник РС бр.50/2011) и градском одлуком.

9) Услови архитектонског обликовања:

Грађевинска структура објеката треба да буде прилагођена структури објеката у окружењу (венци, отвори, висине објеката и сл).

Обрада објеката треба да буде високог квалитета, савременим материјалима у складу са начелима унапређења енергетске ефикасности и одрживе градње, уз примену техничких мера, стандарда и услова пројектовања, изградње и употребе објеката, а у складу са наменом објекта и карактером локације.

10) Услови уређења зелених површина и оградања парцеле:

Изградња објеката подразумева уређење парцеле према њеној намени. Основно уређење обухвата нивелацију, партер, зелену површину парцеле и одводњавање ван простора суседа. Све парцеле породичних стамбених објеката у слободностојећем систему објеката оградају 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 1.40m или комбиноване (зидана до 0,90 m транспарентна до укупне висине 1,40m)

Оградања парцела вишепородичних стамбених објеката могуће је живом зеленом и транспарентном оградом висине до 1.40m.

Зеленило парцеле се уређује декоративно, према условима на парцели, па се предлаже увођење зелених засада/баријера према улици, извору аерозагађења и буке. Због доминантне заступљености овог типа зеленила у обухвату плана, неопходна је трансформација постојећег неуређеног зеленила у зону декоративног зеленила окупнице.

11) Заштита суседних објеката:

При пројектовању и изградњи посебну пажњу обратити на заштиту суседних објеката (како на предметној, тако и на суседним парцелама), применом свих адекватних, савремених начина градње.

Одводњавање са кровних равни и сву површинску воду извести риголама у кишну канализацију ка улицама, а не ка суседним парцелама.

ПОСЕБНИ УСЛОВИ

Према Геолошкој карти предметна парцела се налази у Рејону I, Подрејон I-2.

ПОДРЕЈОН I – 2 - Терени зарављених гребена и падина блажих нагиба до 5 степени, изграђени од слабо окамењених стена - пешчара, лапора и конгломерата неогеног комплекса (шарена серија), са добро консолидованим глинама и лапоровитим глинама у површинском делу, дебљине 2,0-7,0м. Ниво воде код ових терена је на већој дубини од 4,0м. Приликом израде ископа дубине преко 2,0м потребно је заштитити исте од могућег зарушавања. Услови рада у овом подрејону су бољи него у претходном подрејону и могућа је примена механизације.

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., 6., 7., 8., 9., 10. и 11. утврђене Решењем о покретању поступка отуђења катастарских парцела у јавној својини града Крагујевца у поступку јавног надметања број 463-327/24-V од 18.09.2024.године.
2. Поступак јавног надметања одржаће се дана 25.10.2024. године са почетком у 08 часова за парцелу под редним бројем 1., а за парцеле под редним бројевима 2., 3., 4., 5., 6., 7., 8., 9., 10. и 11. 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-закључно са 21.10.2024. 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 1000,00 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 1000,00 динара по м²
- парцелу под редним бројем 4. не може бити мањи од 500,00 динара по м²
- парцелу под редним бројем 5. не може бити мањи од 500,00 динара по м²
- парцелу под редним бројем 6. не може бити мањи од 500,00 динара по м²
- парцелу под редним бројем 7. не може бити мањи од 500,00 динара по м²
- парцелу под редним бројем 8. не може бити мањи од 500,00 динара по м²
- парцелу под редним бројем 9. не може бити мањи од 500,00 динара по м²
- парцелу под редним бројем 10. не може бити мањи од 500,00 динара по м²
- парцелу под редним бројем 11. не може бити мањи од 500,00 динара по м²

Најповољнијем понуђачу се уплаћени гарантни износ - депозит урачунава у накнаду за парцелу, а осталим учесницима се враћа.

8. 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
9. Поступак јавног надметања спроводи Комисија одређена Одлуком Градског већа.
10. 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.
11. 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.
12. 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 21.10.2024. године до 12 часова на шалтеру Градске управе. Пријаве упућене поштом морају да пристигну закључно са 23.10.2024. године на адресу: 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 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.
- 19.** 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.

