

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 и 52/21), 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 2023. годину број: 463-182/23-V од 21.04.2023.године, Решењу о покретању поступка отуђења катастарских парцела у јавној својини града Крагујевца у поступку јавног надметања број 463-192/23-V од 27.04.2023.године и Одлуци о давању сагласности на Предлог огласа за отуђење грађевинског земљишта у јавној својини јавним надметањем број 463-193/23-V од 27.04.2023.године расписује:

**ОГЛАС**

**за отуђење грађевинског земљишта у јавној својини јавним надметањем**

**1. Катастарска парцела:**

**Кп.бр.172 КО Крагујевац 3**

**Површина парцеле: 0.05.90 ха,**

**- Начин отуђења: јавно надметање**

**- Предметна парцела је кат. парцела**

**- Почетна цена за кп. бр. 172 КО Крагујевац 3 износи 1.250,00 дин/м<sup>2</sup>**

**- Износ депозита за парцелу под редним бројем 1. је 73.750,00 динара**

**2. Катастарска парцела:**

**Кп.бр.4396/1 КО Крагујевац 4**

**Површина парцеле: 0.55.05 ха,**

**- Начин отуђења: јавно надметање**

**- Предметна парцела испуњава услове за грађевинску парцелу**

**- Почетна цена за кп. бр. 4396/1 КО Крагујевац 4 износи 6.600,00 дин/м<sup>2</sup>**

**- Износ депозита за парцелу под редним бројем 2. је 3.633.300,00 динара**

**3. Катастарска парцела:**

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

**Површина удела: 0.31.52 ха**

**- Начин отуђења: јавно надметање**

**- Предметна парцела је кат. парцела**

**- Почетна цена за удео града Крагујевца од 3152/4542 на кп. бр. 10410/17 КО Крагујевац 4 износи 18.000,00 дин/м<sup>2</sup>**

**- Износ депозита за парцелу под редним бројем 3. је 5.673.600,00 динара**

**1. Предметна парцела под редним бројем 1**, кп.бр.172 КО Крагујевац 3, налази се, према ПГР-у „НАСЕЉА ШУМАРИЦЕ“, ("Службени лист града Крагујевца" бр. 14/17) у целини 3 – Шумарице југ, и представља површину остале намене – становање средње густине Б.2.2.

Предметна кп бр. 172 КО Крагујевац 3 НЕ представља грађевинску парцелу јер нема излаз на реализовану јавну саобраћајницу.

Према Одлуци о изменама и допуни одлуке о начину утврђивања доприноса за уређење грађевинског земљишта ("Службени лист града Крагујевца", бр. 34/17 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 објекат на неуређеном грађевинском земљишту подноси надлежној Градској управи за послове инвестиција предлог о финансирању припремања, односно опремања грађевинског земљишта.

Предметна кп бр. 172 КО Крагујевац 3 налази се у зони ограничене градње и услова посебне намене у оквиру које су за изградњу потребни услови или сагласност МО.

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

### **Забрањена намена:**

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

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

### **Спратност објеката:**

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

Могућа је изградња поткровља (Пк) са надзитком висине до 1,6 m, са кровним прозорима, излазима на кровну терасу или лођу, и кровним бацама (мах.висина од коте пода Пк до преломне линијебаце 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 и уколико се задовоље сви урбанистички услови овог Плана;

### **Индекс заузетости парцеле:**

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

### **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 теренаи 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;

### **Прикључење објекта на инфраструктуру:**

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

#### **Зелене површине у оквиру парцеле:**

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

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

#### **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;

#### **Паркирање**

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

*Обавезан минимални број паркинга места је за:*

- стамбени објекти: 1 ПМ за сваки стан;
- угоститељске објекте за смештај: 1 ПМ за сваких 10 кревета;
- угоститељске објекте за исхрану и пиће:

1 ПМ за сваких 8 столица;

- објекти трговине: 1 ПМ за сваких 100 m<sup>2</sup>;
- пословне и административне објекте:

1 ПМ за сваких 70 m<sup>2</sup>;

- складишта: 1 ПМ за сваких 200 m<sup>2</sup>;
- индустријски објекти: 1 ПМ за сваких 200 m<sup>2</sup>;
- верски објекти: 1 ПМ за сваких 70 m<sup>2</sup>;

За објекте осталих намена обавезна је примена важећих правилника

#### **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.

#### **Архитектонско обликовање, материјализација, завршна обрада и колирит**

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

#### **Кровне равни и венац крова**

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

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

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

#### **Услови грађења у зони МО**

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

### **ПОСЕБНА ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ПОВРШИНА ОСТАЛЕ НАМЕНЕ**

#### **Становање – Б.2.2. Породично становање у зонама средњих густина (зоне највећих индивидуалних насеља и потеза)**

##### **Претежна намена**

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

- породични стамбени објекти;

##### **Компатибилна намена**

На парцелама већим од 500 m<sup>2</sup> могуће је грађење објеката или дела објекта компатибилне намене уз услов обавезне израде урбанистичког пројекта уколико је компатибилна намена заступљенаса више од 50% површине објекта претежне намене:

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

##### **Типологија објекта**

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

#### **Услови за парцелацију, препарцелацију и формирање грађевинске парцеле**

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

- за слободностојећи објекат  
300,00 m<sup>2</sup>;
- за објекат у прекинутом низу (двојни) 225,00 m<sup>2</sup>;
- за објекат у низу  
200,00 m<sup>2</sup>;

Минимална површина за формирање грађевинске парцеле за грађење објеката компатибилне намене је 500 m<sup>2</sup>;

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

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

- у прекинутом низу (двојни) 8,0 m;

-у низу: 6,0 m;

### **Положај објеката у односу на границу суседне парцеле**

Минимално одстојање слободностојећих објеката од границе суседне парцеле:

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

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

### **Спратност објекта**

Максимална дозвољена спратност објеката:

- мах спратност: П+2 (три надземне етаже);

### **Индекс заузетости грађевинске парцеле**

Максимални дозвољени индекс заузетости грађевинске парцеле:

- мах 60 %;

### **Индекс изграђености грађевинске парцеле**

Максимални дозвољени индекс изграђености грађевинске парцеле:

- мах 1,2;

### **Могућност грађења других објеката на истој грађевинској парцели**

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

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

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

### **Помоћни објекти**

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

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

### **Минимални степен комуналне опремљености**

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

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

### **Ограђивање**

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

Наведена катастарска парцела се **према геолошкој подлози** налаз у подреону II-2. ПОДРЕЈОН II-2

Ово су терени нагиба до 10° изграђени од стена неогене старости: пешчари, лапори, конгломерати, глине, пескови и шљункови, са делувијалним и делувијално-пролувијалним глинама у површинском делу дебљине од 2,0-7,0m. Ниво поцемне воде је испод 4,0 m. Од инжењерскогеолошких процеса развијени су денудација и плитко јаружање.

Носивост терена је већином добра. Код израде већих усека и засека постоји могућност поремећаја природних услова стабилности. Због тога је потребно пре засецања и усецања падина и ослањања објеката обавезно урадити детаљна истраживања и прорачуне.

**2. Предметна парцела под редним бројем 2**, кп.бр.4396/1 КО Крагујевац 4 налази се, према ПГР-у „НАСЕЉА ДЕНИНО БРДО“, ("Службени лист града Крагујевца" бр. 25/16) у целини 2, подцелини 2.3. и представља површину остале намене — становање средње густине Б.2.2.

Предметна кп бр. 4396/1 КО Крагујевац 4 представља грађевинску парцелу.

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

**Забрањена намена:** Забрањено је грађење свих објеката који би својом наменом угрозили животну средину и претежну намену. Није могуће грађење објеката који у прописаној процедури не обезбеде сагласност на процену утицаја објекта на животну средину према важећој Уредби, а који су наведени у Листи пројеката за које је обавезна процена утицаја или Листи пројеката за које се може захтевати процена утицаја на животну средину.

**Услови за формирање грађевинске парцеле:** Могуће је формирање једне или више грађевинских парцела поступком препарцелације и/или парцелације једне или више катастарских парцела. Свака грађевинска парцела, мора имати приступ јавној саобраћајној површини, непосредно или преко приступног пута минималне ширине 3,5m за једносмерни саобраћај (као и за опслуживање до 3 грађевинске парцеле) и 5,5 m за двосмерни саобраћај. Код парцелације којом настају три и више грађевинских парцела по дубини (преко приступног пута) обавезна је израда Урбанистичког пројекта;

**Положај објекта (хоризонтална регулација):** 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. Подземна грађевинска линија објекта може да одступа од грађевинске линије објекта до регулационе линије, односно до бочне границе парцеле, под условом да се избором начина и коте фундирања објекта, обезбеде постојећи темељи суседних објеката;

**Спратност објеката:** 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 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.

**Индекс заузетости парцеле:** Површина подземне етаже објекта не може заузимати више од 80% површине парцеле. У обрачун индекса заузетости или изграђености улазе сви објекти на грађевинској парцели;

**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;

**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;

**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%;

**Паркирање:** Обавезно је обезбеђивање довољног паркинг простора у оквиру парцеле објекта или у оквиру јавног паркинга ван површине јавне саобраћајнице. *Обавезан минимални број паркинг места је за:*

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

За објекте осталих намена обавезна је примена важећих правилника.

**Архитектонско обликовање, материјализација, завршна обрада и колорит:** Уколико је грађевинска линија повучена од регулацине минимум 3,0m, 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;

**Кровне равни и венац крова:** Могуће је формирање равних кровова, двоводних и вишеводних класичних косих кровова, мансардних кровова уз поштовање одговарајућих правилника и стандарда. Могуће је формирање венца крова (препуста крова, стрехе) у ширини до 1,0m. Венац крова (препуст крова, стреха) не сме прелазити границу суседне парцеле.

## ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ПОВРШИНА И ОБЈЕКТА ОСТАЛЕ НАМЕНЕ

### Б.2.2. Становање средњих густина

#### Претежна намена објекта са компатибилним и пратећим наменама

Задржава се претежно тип породичне градње, уз могућу реконструкцију, надградњу и доградњу, као и изградњу породичних стамбених објеката;

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

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

#### Правила грађења за реконструкцију постојећих објеката

Постојећи објекти код реконструкције и доградње морају сеуклопити у планиране урбанистичке параметре;

Постоји могућност фазне реализације целине, уз анализу коначне изграђености. При томе габарит и спратност морају бити усаглашени са карактером парцеле и односом према суседу;

#### Минимална површина грађевинске парцеле

Минимална површина парцеле за изградњу породичног објекта:

- за слободностојећи објекат 3,0 ара;

за двојни објекат (једна парцела), и објекти у прекинутом низу 4,5 ара;

### **Минимална ширина фронта грађевинске парцеле**

Минимална ширина фронта парцеле - за изградњу породичног објекта:

- за слободностојећи објекат 12,0 m;

- за двојни (и објекат у прекинутом низу) 8,0 m,

### **Хоризонтална регулација**

У изграђеним потезима грађевинска линија се одређује према претежној позицији изграђених објеката, односно према суседима у потезу.

Постојећа грађевинска линија (ПГЛ) је линија до које је изграђен постојећи објекат, која се не односи на нове објекте. Нови објекат на парцели са ПГЛ-ом неопходно је удаљити на претежну грађевинску линију блока.

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

Минимално одстојање слободностојећих објеката од границе суседне парцеле:

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

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

### **Максимална спратност**

Максимална дозвољена спратност објеката: max спратност: П+2 (три надземне етаже);

### **Индекс заузетости и индекс изграђености грађевинске парцеле**

Породични објекти На нивоу парцеле:

- индекс заузетости max 60%;

- индекс изграђености max 1,2;

### **Могућност изградње другог објекта на истој грађевинској парцели**

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

На парцелама већим од 800m<sup>2</sup>, могуће је градити објекте пословања и производње.

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

Минимално одстојање објеката на истој грађевинској парцели је

1/2 висине вишег објекта али не може бити мање од 2,5 m;

### **Помоћни објекти**

На парцелама већим од 450m<sup>2</sup>, где изграђеност парцеле то дозвољава, могуће је поред основних градити и помоћне објекте и гараже за смештај возила.

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

### **Ограђивање и уређење парцеле**

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

Све породичне парцеле у слободностојећем систему објеката ограђују се према улици.

Ограда може бити зидана висине 1.00 m, или транспарентна висине до 1,40 m;

Ограде према суседу могу бити живе зелене и транспарентне висине до 1.40 m или комбиноване (зидана до 0,90 m транспарентна до укупне висине 1,40 m) . Није дозвољена изградња нетранспарентних ограда у пуној висини између суседа;

### **Минимални степен комуналне опремљености**

Минимални степен комуналне опремљености подразумева: обавезно: приступ

јавној саобраћајној површини,

водоводни прикључак, прикључак на



фекалну канализацију (или сенгруп), електроенергетски прикључак, решено одлагање комуналног отпада;

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

Наведена катастарска парцела се према **геолошкој подлози** налаз у подреону II-2. ПОДРЕЈОН II-2

Ово су терени нагиба до 10° изграђени од стена неогене старости: пешчари, лапори, конгломерати, глине, пескови и шљункови, са делувијалним и делувијално-пролувијалним глинама у површинском делу дебљине од 2,0-7,0м. Ниво поцемне воде је испод 4,0 м. Од инжењерскогеолошких процеса развијени су денудација и плитко јаружање.

Носивост терена је већином добра. Код израде вежих 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,** удео града Крагујевца од 3152/4542 на кп.бр.10410/17 КО Крагујевац 4, налази се у обухвату Плана детаљне регулације "Институт за стрна жита — Радна зона ФЕНИКС" («Сл. лист града Крагујевца», бр. 28/18) у зони становања А1.2.

Предметна парцела кп. бр.10410/17 КО Крагујевац 4, НЕ представља грађевинску парцелу.

Грађевинска парцела је део земљишта, са приступом реализованој јавној саобраћајној површини. Грађевинско земљиште које није уређено у смислу Закона о планирању и изградњи (које није комунално опремљено за грађење и коришћење - изграђен приступни пут, водоводна и канализациона мрежа и обезбеђени други услови) а налази се у обухвату планског документа на основу кога се могу издати локацијски услови, односно грађевинска дозвола може се припремити, односно опремити и средствима физичких или правних лица.

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

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

На удаљености од 1600 m од локације Дата центра:

- аеродрома,
- фабрике наменске/војне индустрије,
- фабрике муниције,
- нуклеарне електране.

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

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

### **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.

#### **Спратност објекта**

Број спратова објекта, чији су поједини делови различитеспратности, исказан је бројем спратова највишег дела објекта; Број спратова у објекту на нагнутом терену, исказан је премаоном 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 линијебаце је 3,0 m);

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

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

#### **Кота приземља објекта**

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

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

#### **Прикључење објекта на инфраструктуру**

Прикључење објекта на саобраћајну и другу комуналну инфраструктуру врши се на основу правила овог плана и условаовлашћених 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 парцелекоји 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, засрте површине песком, шљунком, туцаником, дробљени камен и други тампони, гумене и друге подлоге на којима није могућ раст и развој биљака;

#### **Одводњавање површинских вода**

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

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

#### **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 одређујена основу намене и врсте делатности.

*Обавезан минимални број паркинга места је за:*

- стамбени објекти: 1 ПМ за сваки стан;
- угоститељске објекте за смештај:
- 1 ПМ за сваких 10 кревета;
- угоститељске објекте за исхрану и пиће:
- 1 ПМ за сваких 8 столица;
- објекти трговине: 1 ПМ за сваких 100 m<sup>2</sup>;

- пословне и административне објекте: 1 ПМ за сваких 70 m<sup>2</sup>;
- производни, магаџински и индустријски објекти: 1 ПМ за сваких 200,0m<sup>2</sup>;

### **Архитектонско обликовање, материјализација, завршна обрада и колорит**

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 платнаобјекта и налази се на делу објекта вишем од 4,0 m;

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

Уколико је гређевинска линија повучена од регулационе линије

мин 3,0 m, могуће је грађење надстрешница са и без стубова, максимално 1,5 m испред грађевинске линије објекта;

### **Кровне равни и венац крова**

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

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

## **ПОСЕБНА ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ПОВРШИНА И ОБЈЕКТА ОСТАЛЕ НАМЕНЕ**

### **СТАНОВАЊЕ А.1.2 - Стамбене зоне високе спратности**

**Гс= 90-150 станова/ ha; Гн= 270-450 становника/ ha;**

Становање А.1.2 обухвата планирану зону вишепородичног становања

### **Претежна намена**

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

- вишепородични стамбени објекти

### **Компатибилна намена**

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

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

### **Типологија објеката**

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

### **Услови за парцелацију, препарцелацију и формирање грађевинске парцеле**

Минимална површина парцеле (локације) за изградњу објекта основне или пратеће намене ..... 4 000,00 m<sup>2</sup>;

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

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

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

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

### **Хоризонтална регулација**

Положај објекта на парцели дефинисан је:

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

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

### **Максимална спратност**

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

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

### **Индекс заузетости грађевинске парцеле**

Максимални дозвољени индекс заузетости грађевинске парцеле:

- мах 45 % под објектима (мах 80 % за подрумску етажу);
- мин 10 % уређене, претежно компактне, зелене површине;

остало: саобраћајне површине и паркинг простори, уз обавезно озелењавање високим зеленилом и обезбеђење пропусности саобраћајних површина на мин 10 % површине

### **Могућност изградње другог објекта на истој грађевинској парцели**

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

### **Помоћни објекти**

Није дозвољена изградња помоћних објеката на парцели; Сви помоћни објекти и гараже за смештај возила налазе се у склопу основног објекта;

### **Минимални степен комуналне опремљености**

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

### **Ограђивање и уређење парцеле**

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

Забрањено је ограђивање парцеле.

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

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

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

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

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

подрејон I - 4

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

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

подрејон II – 6

Ово су тертени благих условно стабилних падина, нагиба до 10° од стена неогене старости: пешчари, лапори, кречњаци, конгломерати, глине, пескови и шљункови, са делувијалним глинама у површинском делу, дебљине од 2,0m. Ниво воде је 1,0- 4,0m. Носивост терена је већином добра. Ови терени обухватају код којих свако неадекватно засецање, може довести до просецања клизања. Због тога је потребно пре засецања и усецања падина и ослањања објеката обавезно урадити детаљна истраживања и прорачуне, а рачунати и на санационе мере.

подрејон III - 3

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

## **ОПШТЕ ОДРЕДБЕ**

1. Наведена цене за отуђење су почетне цене за давање понуда које су за катастарске парцеле под редним бројем 1., 2. и 3. утврђене Решењем о покретању поступка отуђења катастарских парцела у јавној својини града Крагујевца у поступку јавног надметања број 463-192/23-V од 27.04.2023. године.
2. Поступак јавног надметања одржаће се дана 31.05.2023. године са почетком у 08 часова за парцелу под редним бројем 1., са почетком у 08 часова и 30 минута за парцелу под редним бројем 2., и са почетком у 09 часова за парцелу под редним бројем 3., у просторијама зграде Управе града Крагујевца, канцеларија 105, први спрат, Ул. Трг слободе број 3, 34000 Крагујевац.

3. Цена за отуђење, укључујући и гарантни износ – депозит, плаћа се једнократно, у складу са одредбама овог Огласа.
4. Плаћање трошкова солемнизације Уговора о отуђењу, обавеза су стицаоца.
5. Предност добијања парцеле има учесник у јавном надметању који понуди највећу цену.
6. Измештање подземних инсталација и опремање земљишта унутар парцеле које се отуђује, обавеза је стицаоца.
7. Сви понуђачи су дужни да, најкасније до 29.05.2023. године на рачун бр. 840-1257804-16, бр. модела 97, позив на бр.48-049-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 100,00 динара по м<sup>2</sup>
  - парцелу под редним бројем 2. не може бити мањи од 300,00 динара по м<sup>2</sup>
  - парцелу под редним бројем 3. не може бити мањи од 500,00 динара по м<sup>2</sup>
8. Најповољнијем понуђачу се уплаћени гарантни износ - депозит урачунава у накнаду за парцелу, а осталим учесницима се враћа.
  9. Заинтересовани понуђачи имају право да изврше увид у Уговор по приступу пре одржавања јавног надметања, у просторијама зграде Управе града Крагујевца, Ул. Трг слободе број 3, 34000 Крагујевац, III спрат, канцеларија број 322-канцеларија Начелника, Градске управе за имовинске послове, урбанизам,изградњу и озакоњење-Секретаријат за имовинске послове
  10. Поступак јавног надметања спроводи Комисија одређена Одлуком Градског већа.
  11. Понуђач који је учинио најповољнију понуду, обавезан је да на позив председника Комисије одмах потпише Изјаву да је понудио највиши износ цене за отуђење, са знаком висине понуђеног износа цене за отуђење и Изјаву о томе да ли има или нема примедбе на ток јавног надметања.
  12. Комисија је дужна да Одлуку о избору најповољнијег понуђача достави учесницима надметања у року од 8 дана од дана одржаног јавног надметања. Учесник на јавном надметању који је ставио писану примедбу на ток и начин спровођења поступка има право жалбе Градском већу преко Комисије на Одлуку о избору најповољнијег понуђача у року од 8 дана од дана пријема исте. Одлука о избору најповољнијег понуђача постаје правноснажна или наредног дана од оног дана када се сви учесници јавног надметања којима је Одлука достављена одрекну права на жалбу или истеком рока од 8 дана од дана достављања.
  13. Разлику између уплаћеног гарантног износа – депозита и излицитираног износа цене за отуђење, стицалац који је изабран за најповољнијег понуђача дужан је да уплати после спроведеног поступка јавног надметања у року који је утврђен Решењем о отуђењу које доноси Градско веће Града Крагујевца.
  14. После доношења Решења о отуђењу, стицалац је дужан да у року од 30 дана од дана доношења Решења о отуђењу закључи Уговор о отуђењу, јер у противном Градско веће Града Крагујевца на предлог надлежне управе, доноси Решење о стављању ван снаге Решења о отуђењу а Град задржава гарантни износ уплаћеног депозита од 10% на име
  15. Уговор о отуђењу је Уговор по приступу и стицалац нема право приговора и измене услова из Уговора.
  16. Заинтересована лица која желе да учествују на јавном надметању по овом огласу дужна су да поднесу пријаву за учешће на јавном надметању непосредно најкасније до 29.05.2023.. године до 12 часова на шалтеру Градске управе. Пријаве упућене поштом морају да пристигну закључно са 29.05.2023.године на адресу:град Крагујевац, Трг Слободе број 3. Комисији за отуђење грађевинског земљишта ради изградње објеката, са знаком „ 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.

