

2.2. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

Правила грађења израђују се за претежне намене, односно зоне у обухвату плана, а дефинишу се за појединачне грађевинске парцеле у мери довољној да буду основ за издавање локацијске дозволе на укупном грађевинском земљишту обухваћеном планом, осим за грађевинско земљиште обухваћено планом за које је одређена обавеза израде плана детаљне регулације, односно урбанистичког пројекта, или расписивања урбанистичко-архитектонског конкурса.

Правила грађења садрже:

- 1) врсту и намену објеката који се могу градити у појединачним зонама под условима утврђеним планским документом, односно врсту и намену објеката чија је изградња забрањена у тим зонама;
- 2) услове за парцелацију, препарцелацију и формирање грађевинске парцеле, као и минималну и максималну површину грађевинске парцеле;
- 3) положај објеката у односу на регулацију и у односу на границе грађевинске парцеле;
- 4) највећи дозвољени индекс заузетости или највећи дозвољени индекс изграђености грађевинске парцеле;
- 5) највећу дозвољену висину или спратност објеката;
- 6) услове за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели;
- 7) услове и начин обезбеђивања приступа парцели и простора за паркирање возила.
- 8) евентуално и друге услове архитектонског обликовања, материјализације, завршне обраде, колорита и др.

2.2.1. ПОВРШИНЕ ОСТАЛЕ НАМЕНЕ

2.2.1.1. ОПШТА ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

Основне карактеристике површина осталих намена:

НАМЕНА (ЗОНА)		МАХ ГУСТИНА СТАНОВАЊА станови/ha	МАХ ГУСТИНА СТАНОВНИКА становници/ha	ОДНОС БРГП СТАНОВАЊА И ПОСЛОВАЊА	МАХ ГУСТИНЕ ЗАПОСЛЕНИХ запослени/ha	МАХ ГУСТИНЕ КОРИСНИКА (ст.+зап.)/ha	МАХ ГУСТИНЕ СТАМБ./ПОСЛ. ЈЕДИНИЦА (ст./посл.јед.)/ha
СТАНОВАЊЕ	ЗОНА А 1.1	200	600	90% : 10%	65	665	220
	ЗОНА А 1.2	150	450	100% : 0%	0	450	150
	ЗОНА А 1.3	100	300	70% : 30%	125	425	140
	ЗОНА А 2.1	100	300	80% : 20%	75	375	125
	ЗОНА А 2.2	80	240	85% : 15%	40	280	90
	ЗОНА А 2.3	70	210	90% : 10%	25	235	75
	ЗОНА Б 1.1	60	180	100% : 0%	0	180	60
ПОСЛОВАЊЕ /ЦЕНТРАЛНЕ ФУНКЦИЈЕ/		0	0	0% : 100%	300	300	100

Типологија становања:

- становање у отвореним градским блоковима (зона А.1.1 и А.1.2).
- становање у компактним градским блоковима (блокови у "Старом градском језгру Крагујевца").
- становање у мешовитом блоку - компактни и отворени (зона А.1.3), компактни и полуотворени (зона А.2.1 и А.2.2), компактни и слободностојећи (зона А.2.2 и А.2.3).
- становање у слободностојећим објектима (зона Б.1.1).

**Отворени блокови** се карактеришу слободно постављеним вишеспратним објектима који су најчешће повучени у односу на регулациону линију блока, изграђени на јединственој заједничкој површини без парцелације, или са парцелама формираним на земљишту испод објекта. Слободни простори се уређују као велике блоковске зелене површине са просторима за игру, спорт и рекреацију. Објекат у отвореном градском блоку је вишепородични стамбени објекат, по правилу веће спратности, који је организован као слободностојећи објекат или ламела на јединственој (заједничкој) парцели/блоку.

Отворени градски блокови се могу појавити на раније неизграђеним градским површинама или урбаном реконструкцијом градских ткива. Отворени блок је оивичен јаким саобраћајницама, а за сервисирање објеката унутар блока служе сервисне улице (стамбене улице, приступне улице са окретницом, пешачке стазе и паркинзи).

Значајне промене простора и објеката које би нарушиле карактер постојећих отворених блокова нису дозвољене. Интервенције у постојећим отвореним блоковима, укључују могућност доградње, надградње или нове изградње, у контексту постојеће висинске и хоризонталне регулације, како би се обезбедила квалитетна композиција блока, очувао квалитет простора и одрживи капацитети, обезбедило довољно паркинг места и зеленила, садржаја јавних служби и инфраструктуре. У деловима отворених блокова под компактним зеленим површинама није дозвољена изградња нових објеката. Простори планирани за јавне намене у овим блоковима не могу се користити у друге сврхе. Приземља стамбених зграда могу се претварати у комерцијалне или јавне намене.

На објектима у постојећим отвореним блоковима, у комплексима колективне/типске стамбене изградње, нису дозвољене појединачне интервенције, којим се мења волумен постојећих објеката - надзиђивање, укровљавање или доградња објеката. Такве интервенције се могу изводити само уз програме који су координисани на нивоу целине блока и зграде, односно комплекса, а у погледу изгледа и карактера изградње на свим објектима у комплексу, и уз обезбеђену једновремену или фазну изградњу и јединствену пројектну документацију.

Дозвољено је проширење појединих функционалних јединица, физичка деоба и спајање појединих јединица или делова у оквиру објекта, односно реконструкција унутар објекта без промене спољног изгледа. Под овим се подразумевају интервенције којим се повећава, односно мења број функционалних јединица (станава, локала и сл.), односно капацитета опреме и инсталација, као и проширење постојећих функционалних јединица, при чему се мења начин коришћења простора унутар објекта. Све наведене интервенције морају бити изведене тако да се не наруше постојећи функционални и конструктивни елементи зграде, као и квалитет коришћења постојећих станава у објекту.

Ограђивање простора око објеката или његових појединих делова у отвореном блоку није дозвољено, као ни остале интервенције у оквиру блока које мењају основни концепт блока као заједничког простора (простора слободног режима коришћења).

**Компактни - затворени блокови** су скупови појединачно изграђених зграда на парцелама које поштују услове међусобне повезаности и регулације. Компактни блокови су оивичени улицама или другим јавним просторима. Објекти су изграђени по ободу блока. У компактним блоковима централне зоне града ("Старо градско језгро Крагујевца") важе посебни режими заштите непокретних културних добара и просторних културно-историјских целина.

Објекат у компактном блоку је по правилу двострано узидан, са изузетком једнострано узиданих објеката, када је успостављено прописано одстојање између објеката на суседним парцелама. Објекат је по правилу постављен на регулационој линији или паралелно са њом. На једној парцели у компактном блоку, по правилу се гради један објекат, осим у случајевима описаним општим и посебним правилима плана. Када се у залеђу парцеле у компактном блоку налази постојећи вишепородични или породични објекат (дворишни објекат) дозвољено је градити нови објекат на регулацији блока, уколико су испуњени услови мин. величине парцеле, мин. растојања између објеката и обезбеђења паркирања на парцели.

Проблем паркирања за потребе компактног блока може се решити и изградњом нових јавних или блоковских гаража постављених на регулацији или у унутрашњем делу блока, подземних или надземних (према просторним и техничким могућностима). Кров гараже обавезно треба озеленити. Неопходан паркинг, односно гаражни простор мора се обезбедити истовремено са изградњом објеката.

Приликом даље планске разраде компактних блокова, а пре свега компактних блокова централне зоне града, треба тежити ка обезбеђењу заједничких отворених простора у унутрашњости блока (зелене површине, простори за рекреацију и игру деце, простори за окупљање и др.),

**Мешовити блокови (прелазни тип)** налазе се у свим деловима плана и у свим зонама високих густина. Обухватају неколико различитих типова вишепородичног становања. Оивичени су улицама или другим јавним просторима. Објекти су изграђени по ободу блока, постављени на регулациону линију или повучени. У неким блоковима нужно је рационалније коришћење земљишта, трансформација стамбеног у пословни простор, као и унапређење инфраструктуре за појединачне или групе блокова. Квалитетне зелене површине унутар парцела мешовитог блока, могу да компензују недостатак јавних зелених површина. Паркирање се решава искључиво на парцели, према нормативима за изградњу новог објекта.

**Блок са слободностојећим објектима** је скуп изграђених индивидуалних или вишепородичних зграда на појединачним парцелама, оивичен улицама или другим јавним

просторима. Објекти су изграђени по ободу блока, постављени на регулациону линију или повучени. Објекти су стамбене намене, изграђени као слободностојећи објекти, а ређе као двојни, или у мањем низу. У дубини парцеле простор је уређен као дворишни врт. У неким блоковима нужно је рационалније коришћење земљишта, као и унапређење инфраструктуре за појединачне или групе блокова. Квалитетне зелене површине унутар парцела овог типа блокова, могу да компензују недостатак јавних зелених површина. Паркирање се решава искључиво на парцели, према нормативима за изградњу новог објекта.

**Угаони објекат** је објекат чија се грађевинска парцела налази на углу блока и грађевинска парцела угаоног објекта двема приближно управним или суседним странама излази на саобраћајницу, која има коловоз ширине  $\geq 5,0\text{м}$  и није слепа улица. Угаони објекат типолошки припада "зони објеката у континуалном низу" у оквиру зоне становања високих густина А.2. Угаони објекат може да буде вишепородични, пословни или мешовите намене (са доминантним становањем или пословањем) под условима прописаним у правилима грађења за зоне становања А.2. Висинска регулација угаоног објекта се изједначава са висином постојећег објекта на суседној парцели уз поштовање свих осталих урбанистичких параметара.

**Планиране трансформације унутар зона становања (према типологији становања):**

Планирано \ Постојеће	Компактни блокови	Отворени блокови	Слободно-стојећи	Мешовити блокови
Компактни блокови				
Отворени блокови				
Слободностојећи				Х
Мешовити блокови	Х	Х		

- Х - могућа трансформација:
- а) блокови за потпуну трансформацију - реконструкција и комплетна трансформација грађевинских блокова или делова блокова зоне А.2 у А.1, према правилима грађења за урбану реконструкцију;
  - б) блокови који се развијају по принципу урбане обнове - урбана обнова у зони А.2, уз могућност промене типа становања (породично у вишепородично) на нивоу грађевинске парцеле, а према правилима грађења за одговарајућу зону становања.

**Дозвољене интервенције у зонама становања (према типологији становања) и зонама пословања:**

интервенције	компактни блокови	отворени блокови	слободно-стојећи	мешовити блокови	зоне пословања
надзиђивање нових етажа до висине суседа, у складу са амбијентом	х	-	х	х	-
надзиђивање нових етажа преко висине суседа	х	-	-	х	-
додавање крова на згради са равним кровом без коришћења поткровља	х	х	х	х	х
додавање крова на згради са равним кровом са коришћењем простора под кровом	х	х	х	х	х
замена постојећег крова новим ради коришћења простора под кровом	х	х	х	х	х
енергетска санација фасаде и/или крова	х	х	х	х	х
затварање приземља која имају стубове	-	-	х	-	-
затварање колонада	-	-	-	-	-
преграђивање пасажа јавних пролаза у унутрашњост блока	-	-	-	-	-
отварање подрума са прилазом на сопственој парцели	х	-	х	х	-
доградња новог дела зграде	х	-	х	х	х
доградња вертикалних комуникација (степеништа, лифтови)	х	х	х	х	х
доградња на отвореним терасама	-	-	х	х	-
затварање балкона, лођа, тераса	-	-	х	х	х
рушење старог и изградња планираног објекта	х	х	х	х	х

х      прихватљива мера

- неприхватљива мера

У циљу реализације прихватљивих мера " додавање крова на згради са равним кровом са коришћењем простора под кровом", " замена постојећег крова новим ради коришћења простора под кровом" и "доградња на отвореним терасама" за све типове становања омогућава се изградња косог крова максималног нагиба до 30°, без надзиђивања ободних зидова, а којим би се наткрио постојећи раван кров или отворена тераса или заменио постојећи коси кров над завршном етажом зграде, уз могућност коришћења простора под кровом. За паркирање возила обезбедити простор на грађевинској парцели , или на заједничком или јавном паркингу/гаражи у грађевинском блоку. При реализацији прихватљивих мера обавезна је енергетска санација крова, а препоручује се и енергетска санација фасаде објекта.

**Услови за формирање грађевинске парцеле:**

За објекте у унутрашњости блока, до којих се са јавне саобраћајнице приступа преко приватног пролаза прописане ширине, прописује се минимална ширина парцеле (у делу где је позициониран објекат) за слободностојеће објекте (осим у случају интерполације или комплетирања низа, када се прописује минимална ширина за континуални, односно прекинути низ).

Парцеле породичних, вишепородичних или пословних објеката, у отвореним, компактним или мешовитим блоковима могу да се формирају на земљишту испод објекта, као земљишту за **редовну употребу** објекта, у складу са Законом <sup>1</sup>. Ове парцеле чине грађевинску парцелу, која се формира израдом одговарајућег урбанистичко-техничког документа. Величина те парцеле може да буде и испод прописане величине, под условом да постоји приступ (јавни или приватни) јавној саобраћајној површини (изграђеној или планом предвиђеној за изградњу), који омогућава функционисање објекта. Уколико не постоје елементи за формирање грађевинске парцеле која настаје у поступку одређивања земљишта за редовну употребу објекта, Град Крагујевац је у обавези да донесе одлуку о изради Плана детаљне регулације, који ће садржати одговарајуће елементе.

**У поступку урбане обнове или урбане реконструкције интегрисати са суседним парцелама и парцеле које би реализацијом конкретног програма изградње остале нефункционалне (губљењем адекватног јавног/приватног приступа јавној саобраћајној површини; немогућношћу да задовољи прописане урбанистичке параметре, удаљености од суседне парцеле или објекта, и др.).**

Грађевинска парцела јесте део грађевинског земљишта са приступом јавној саобраћајној површини, која је изграђена или планом предвиђена за изградњу. Ово подразумева да грађевинска парцела мора имати директан излаз на јавну саобраћајницу, односно трајно обезбеђен приступ на јавну саобраћајницу преко приватног пролаза, док се за постојеће парцеле стамбене намене које немају директан приступ на јавну саобраћајницу, успоставља службеност пролаза.

**Минимална ширина приватног пролаза:**

- за приступ на парцелу за породично становање.....2,5 м,
- за приступ на парцелу за вишепородично становање.....3,5 м,
- за приступ на парцелу пословне, пословно-стамбене или стамбено-пословне намене.....5,0 м,
- за повезивање две или више грађевинских парцела са јавном саобраћајницом (при чему се приступни пут формира као посебна парцела).....5,0 м.

**У случају незнатних одступања постојеће катастарске међе од планиране регулационе линије (до 50 цм), код изграђених улица за које није предвиђено проширење регулације, може се задржати постојећа регулација, т.ј. постојећа катастарска међа се може сматрати регулационом линијом, при формирању грађевинске парцеле.**

<sup>1</sup> чл. 70 Закона о планирању и изградњи, "Сл.гласник РС" бр. 72/09, 81/09-исправка, 64/10-одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13-одлука УС, 50/13-одлука УС, 54/13-одлука УС, 98/13-одлука УС.



## Хоризонтална и вертикална регулација:

**Ширина објекта према улици** је заправо једна димензија објекта у основи (другу димензију објекта у основи представља "ширина фронта"). Према типу становања, максимална ширина објекта према улици је следећа:

- континуални низ.....мак 20 м.
- прекинути низ.....мак 30 м.

При томе, ширина објекта се према суседу задржава у контактном делу низа, уз могућност изградње дворишног дела објекта (повучено од бочне међе и уз поштовање прописаног одстојања од граница парцеле и суседних објеката), максимално до прописане ширине објекта у прекинутом низу.

У блоковима у којима се формира континуални низ објеката ("**зона објеката у континуалном низу**", према граф.прилогу типологије становања), могуће је прекидање низа, и то:

- на граници површине јавне и остале намене.
- на граници различитих намена у оквиру површина остале намене.
- на граници различитих густина становања у оквиру намене становања
- на граници површина било које намене са површином, парцелом или објектом у режиму заштите непокретних културних добара (непокретна културна добра и добра која уживају претходну заштиту).
- на сваких 60 м формираног низа.

Низ се прекида на обе суседне парцеле наведених граничних намена уз обезбеђење минималне међусобне удаљености суседних објеката и удаљености од границе парцеле прописане правилима грађења.

**При изградњи објеката који се граде у континуалном низу, на новом објекту се оставља светларник симетричан светларнику постојећег објекта, исте величине или већи.**

Сваки блок/део блока типолошки одређен као "**зона слободностојећих објеката и објеката у прекинутом низу**" (према граф.прилогу типологије становања), а који се налази у зонама становања густина А.2. је могуће трансформисати, по моделу "потпуне" или "непотпуне" трансформације ("урбана реконструкција" или "урбана обнова") у "мешовити блок" (блок прелазног типа између "слободностојећег" и "компактног"). Ова трансформација ће у највећем броју случајева подразумевати "непотпуну" трансформацију ("урбана обнова" уз могућност промене типа становања - породично у вишепородично, на нивоу грађевинске парцеле, према правилима грађења за одговарајућу зону), односно формирање блока прелазног типа. Од предложене типологије је могуће одступити, уз анализу на нивоу блока/дела блока, која треба да покаже утицај изградње у низу на суседне парцеле (као и упоредну анализу, са случајем да се не гради у низу), а нарочито на капацитет потенцијалне изградње и услове становања на суседним парцелама, а кроз израду Плана детаљне регулације.

На постојећим породичним стамбеним објектима који су **у оквиру планираних грађевинских линија** може да се врши доградња (са надзиђивањем), под условом да се овим интервенцијама не мења облик становања на парцели. Уколико се облик становања на парцели мења, тако да објекат/део објекта на коме се врши интервенција постаје вишепородични, остали породични и помоћни објекти/делови објекта на парцели морају да се уклоне. У поступку урбане обнове, уколико су испуњени услови за доградњу (или изградњу) другог објекта на парцели, облик становања на парцели (породично или вишепородично становање) мора да буде јединствен на нивоу свих објеката на парцели.

Сви постојећи и легални објекти (стамбени и пословни) који су **ван планираних грађевинских линија**, могу се задржати и реконструисати у циљу побољшања услова живота, уколико не угрожавају јавни интерес и основну намену, док се не стекну услови за њихову комплетну трансформацију.

**Вертикална регулација** дефинисана је правилима појединачних зона становања и пословања, кроз највећу дозвољену висину, односно максималну спратност објеката.

**Реперни објекат** је доминанти висински репер значајан за визуелни доживљај ширег градског центра. Реперне тачке града, на којима је могуће градити реперне објекте, могу се налазити у зонама становања А.1, зонама трансформације становања А.2 у А.1, и зонама пословања/централних функција. Реперни објекти могу бити и више спратности од максималне за одговарајућу зону, и представљају стамбене или пословне куле у оквиру отворених блокова. Реперни објекат мора бити препознатљиви "landmark" града, уз истицање одговарајућих реперних елемената, с обзиром на њихову сагледивост. Код

постојећих реперних објеката ово је могуће постићи кроз ремоделацију објекта уз одговарајућу функционалну надградњу. Идентификовање реперних тачака града и висину реперних објеката дефинисаће *Студија високих објеката*, као саставни део ГУП-а.

**Већа спратност од максималне**, могућа је у следећим случајевима:

- A.1.1 - већа спратност од мах П+15, могућа је за стамбене или стамбено-пословне куле, на локацијама и са висином коју ће дефинисати *Студија високих објеката*.
- A.1.2 - већа спратност од мах П+8, до максималне спратности за зону А.1.1 (П+15), могућа је за стамбене или стамбено-пословне куле, на локацијама које ће дефинисати *Студија високих објеката*.
- A.1.3 - већа спратност од мах П+6, до максималне спратности за зону А.1.2 (П+8), могућа је у случају изградње стамбених или стамбено-пословних објеката у оквиру отворених стамбених блокова, уз обавезу израде Плана детаљне регулације блока..

**ПОСЛОВАЊЕ** - већа спратност од максималне, могућа је у случају изградње пословних кула, као реперних објеката у оквиру отворених блоков. Размештај и висину ових објеката дефинисаће *Студија високих објеката*.

**Високо приземље** спратне висине до две стамбене етаже (цца 6,0 м) је могуће у свим објектима вишепородичног становања и пословања који се граде уз градске магистрале и градске саобраћајнице (зоне становања у којима су обавезни локали), Код висине високог приземља која омогућава формирање галерије, у делу галерије који није оријентисан ка јавној површини могућа је стамбена намена. Површина намењена становању је максимално 30% површине етаже приземља. Та површина улази у БРГП објекта, обавезно је оријентисана ка дворишту и чини међуспрат. Уз сабирне и стамбене улице (зоне становања у којима нису обавезни локали) могуће га је градити у спратној висини до 1,5 стамбене етаже (цца 4,5м). У случају повећања спратне висине високог приземља изнад ових вредности, максимална спратност објекта се умањује за једну етажу.

**Додатна повучена етажа** - код максималне спратности, ако услови везани за максималну висину објекта то дозвољавају, могуће је формирање додатног повученог спрата (повлачење - мин. 30% ширине објекта), а под условом да је над њим раван кров или кос кров малог нагиба (без надзитета, скривен атиком и без могућности коришћења простора под њим). Додатна повучена етажа улази у обрачун бруто развијене грађевинске површине.

Код максималне (и ниже) спратности, у случају да се не повлачи последња етажа и ако услови везани за максималну висину објекта то дозвољавају, могуће је (осим у зони А.1) за основну намену користити простор под косим кровом нормалног нагиба (максимални нагиб кровних равни вишепородичних објеката је 35°) , без надзиђивања ободних зидова, с тим да искоришћени простор уђе у обрачун бруто развијене грађевинске површине.

**Висина објекта** је растојање од нулте коте објекта (тачка пресека линије терена и вертикалне осе објекта) до коте венца (за објекте са равним кровом, или косим кровом малог нагиба без надзитета, скривеног атиком), односно до коте слемена (за вишепородичне објекте са косим кровом максимални нагиб кровних равни је 35°). Висина објекта дата је као спратност тј. број надземних атажа и као максимална висина у метрима до коте венца, до коте венца повучене етаже односно до коте слемена. Ова висина је могућа ако то дозвољава прописани однос висине објекта и ширине регулације улице у којој се објекат гради или растојања наспрамних грађевинских линија дефинисан у правилима грађења.

#### Индекси изграђености и заузетости:

На парцелама мањим од планом прописаних за одговарајућу зону којима суседни објекти додирују обе бочне међе, у циљу формирања континуалног низа **интерполацијом**, може се градити двострано узидан објекат архитектонски усаглашен са суседним објектима, са максималним урбанистичким параметрима прописаним за одговарајућу зону становања (без обзира на величину парцеле), при чему ће се примењивати само један од параметара (или индекс изграђености или индекс заузетости), уз примену осталих правила.

На парцелама којима суседни објекат додирује једну бочну међу, у циљу **комплетирања низа**, може се градити једнострано узидани објекат, архитектонски усаглашен са тим суседним објектом, при чему се формира прекинути низ објеката или двојни објекат, а максимални урбанистички параметри одговарају прописаним за величину парцеле, уз примену осталих правила.

**Обрачунавање површина објеката високоградње** (пасажи, пролази, рампе и други грађевински елементи) у поступку планирања, пројектовања, изградње, експлоатације и промета грађевинских објеката, предмет су и подручје примене стандарда **СРПС У.Ц2.100:2002** и **СРПС ИСО 9836:1995**.

#### Приступ и смештај возила:

За паркирање возила обезбеђује се простор на грађевинској парцели, изван површине јавног пута, према следећем нормативу:

- стамбени објекти:
  - 1) породични стамбени објекат - једно паркинг или гаражно место на сваку стамбену јединицу,
  - 2) вишепородични стамбени објекат - једно паркинг или гаражно место на сваку стамбену јединицуМогуће је реализовати и више од 50% потребног капацитета паркинг места на парцели ван објекта. Обавезно је мин 10% површине парцеле за уређене, претежно компактне, зелене површине и озелењавање високим зеленилом паркинг простора, уз обезбеђење пропусности паркинг површина на мин 10% површине парцеле.
- остали објекти - број потребних паркинг или гаражних места (ПМ) се одређује према нормативима за намену и врсту делатности, у складу са важећим Правилником <sup>2</sup> и одговарајућом градском одлуком:
  - 1) банка, здравствена, пословна, образовна или административна установа - 1 ПМ на 70м<sup>2</sup> корисног простора;
  - 2) пошта - 1 ПМ на 150м<sup>2</sup> корисног простора;
  - 3) трговина на мало - 1 ПМ на 100м<sup>2</sup> корисног простора;
  - 4) угоститељски објекат - 1 ПМ на користан простор за 8 столица;
  - 5) хотелијерска установа - 1 ПМ на користан простор за 10 кревета, или према корисној површини из одговарајуће градске одлуке;

<sup>2</sup> Правилник о општим условима за парцелацију, регулацију и изградњу, Сл.гласник РС бр.50/2011

- 6) позориште или биоскоп - 1 ПМ на користан простор за 30 гледалаца;
- 7) спортска хала - 1 ПМ на користан простор за 40 гледалаца;
- 8) производни или магацински објекат - 1 ПМ на 150м<sup>2</sup> корисног простора.
- 9) остали пословни објекти - 1 ПМ по сваком пословном простору, према корисној површини из одговарајуће градске одлуке.

У изузетним случајевима (за тип А.1. и трансформацију целог блока типа А.2., као и за зоне пословања) **паркирање се може обезбедити и изван парцеле**, у оквиру блока, на заједничком или јавном паркингу/гаражи, с тим да се ови објекти паркирања, одређеног капацитета, граде и стављају у употребу истовремено са одговарајућим објектима становања.

За прилаз на парцелу, код пуне блоковске градње, формирају се пролази кроз објекат у нивоу улице и приземља, чија ширина мора да буде у складу са противпожарним прописима. Положај пролаза се дефинише пројектном документацијом, на саобраћајно, противпожарно и функционално најпогоднијим местима. Код изградње специфичних објеката пословања прилаз на парцелу се дефинише према противпожарним условима за одређену намену.

#### Архитектонско-грађевинска структура и обрада:

Архитектонско-грађевинска структура објеката треба да буде прилагођена структури објеката у окружењу (висока приземља, венци, отвори, висине објеката и сл.). Обрада објеката треба да буде примерена локацији и високог квалитета. Објекте архитектонски обликовати са модерним и сведеним структурним елементима, модерних форми прилагођених градској структури уз уважавање елементарних естетских захтева, и уз употребу савремених материјала, технике и технологије изградње. Применити начела унапређења енергетске ефикасности и одрживе градње, применом техничких мера, стандарда и услова планирања, пројектовања, изградње и употребе објеката, у складу са наменом објекта и карактером локације. Код објеката или зона са режимом заштите градитељског наслеђа, карактер фасаде и обрада прилагођавају се условима надлежног завода за заштиту споменика културе. Посебну пажњу обратити при обликовању угаоних и завршних објеката блока, уз њихово наглашавање. Обавезна је примена одговарајућих стандарда, тј. техничких прописа и система за грађевинску структуру и конструкцију.

Хоризонтална пројекција **испада грађевинских елемената објекта** (еркери, докати, балкони, улазне надстрешнице са и без стубова, надстрешнице и сл.), **на нивоу спратних етажа** не може прелазити регулациону линију (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада), осим у следећим случајевима:

- део објекта виши од 4,5 м, ширина тротоара мин 5,0 м - мах 1,20 м; укупна површина грађевинских елемената мах 50% уличне фасаде изнад приземља;
- део објекта виши од 4,5 м, ширина тротоара мин 3,5 м - мах 0,60 м; укупна површина грађевинских елемената мах 50% уличне фасаде изнад приземља.

Уколико је грађевинска линија на удаљености  $\geq 2,0$ м од регулационе линије, она важи као грађевинска линија приземља, и хоризонтална пројекција испада грађевинских елемената објекта (еркери, докати, балкони, улазне надстрешнице са и без стубова, надстрешнице и сл.), на нивоу спратних етажа може прелазити ову грађевинску линију (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада) мах 1,20 м, у укупној површини грађевинских елемената и више од 50% уличне фасаде изнад приземља.

Испади грађевинских елемената **на нивоу приземља** (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада), могу прећи регулациону линију, и то:

- излози локала - 0,30 м, по целој висини, када најмања ширина тротоара износи 3,50 м, односно 0,90 м у пешачким зонама;
- транспарентне браварске конзолне надстрешнице - 2,00 м по целој ширини објекта са висином изнад 4,00 м;
- платнене надстрешнице са масивном браварском конструкцијом - 1,00 м од спољне ивице тротоара минималне ширине 3,50 м, на висини изнад 4,00 м, а у пешачким зонама према конкретним условима локације;
- конзолне рекламе - 1,20 м на висини изнад 4,00 м.

#### Заштита суседних објеката:

При пројектовању и извођењу посебну пажњу обратити на заштиту суседних објеката, применом свих адекватних, савремених начина градње, нарочито при изградњи делова блока уз постојеће објекте.

#### Услови уређења и ограђивања парцеле:

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

Унутар блока/парцела нивелација терена се не може у потпуности мењати независно од суседних парцела, већ се даје могућност одступања коте терена (слободне површине парцеле) од +/- 0,5м од постојећег терена (односно суседних парцела).

Све породичне парцеле у слободностојећем систему објеката **ограђују** се према улици. Ограда може бити зидана висине 0.90 м, или транспарентна висине до 1.40 м. Ограде према суседу могу бити живе зелене и транспарентне висине до 1.40м или комбиноване (зидана до 0,90м транспарентна до укупне висине 1,40м). Ограђивање вишепородичних парцела могуће је живом зеленом и транспарентном оградом висине до 1.40м. Ограђивање парцела није дозвољено у зони становања: типа А.1; типа А.2 која се трансформише у А.1; и вишепородичним парцелама типа А.2.

На нивоу парцеле, обавезно је:

- мин. правилима прописан% уређене, претежно компактне, зелене површине.
- озелењавање високим зеленилом саобраћајних површина и паркинг простора.
- обезбеђење пропусности партерних површина (адекватним избором елемената и материјала за изградњу ових површина) на мин 10% површине парцеле (не рачунајући уређену, претежно компактну зелену површину).

Овим се, осим побољшања услова становања и морфолошке слике простора, смањује дејство неповољних утицаја из окружења, обезбеђује правилније отицање атмосферских вода и побољшавају микроклиматски услови локације.



При решавању сваке појединачне локације, предвидети такав начин уређења који касније може да се интегрише у јединствену целину унутрашњости блока (паркинзи, саобраћајнице, пешачке и зелене површине).

**Прикључење објеката на инфраструктуру:**

Прикључење објеката на инфраструктуру врши се према условима одговарајућих комуналних и других предузећа и институција, и правилима из одељка 2.1.2.2. "Објекти и мрежа саобраћајне и комуналне инфраструктуре".

**Заштита животне средине, технички, санитарни и безбедносни услови:**

Основни услови заштите и унапређења животне средине остварују се кроз поштовање: правила уређења и грађења на парцели, правила и мера заштите животне средине, природних и културних добара и применом техничких и санитарних прописа при изградњи и реконструкцији.

Основни безбедносни услови везани су за примену сеизмичких прописа, противпожарних прописа и мера заштите од ратних дејстава и елементарних непогода <sup>3</sup>, који су обавезни код пројектовања и изградње објеката.

Приликом пројектовања и изградње објеката обезбедити услове за несметано кретање деце, старих, хендикепираних и инвалидних лица <sup>4</sup>.

**2.2.1.1.1. Правила за парцеле и објекте у отвореним блоковима - зоне становања високих густина А.1.1. и А.1.2.**

**1. Врста и намена објеката:**

ДОМИНАНТНА НАМЕНА - становање.

А.1.1: Постојећи вишепородични стамбени објекти у оквиру отворених блокова, са могућом изградњом пословних анекса ниже спратности (до П+2), надградњом или изградњом нових стамбених објеката високе спратности на новим локацијама.

А.1.2: Постојећи и планирани вишепородични стамбени објекти у оквиру отворених блокова

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.

**2. Услови за формирање грађевинске парцеле:**

МИНИМАЛНА ПОВРШИНА ПАРЦЕЛЕ / ГРАЂЕВИНСКОГ КОМПЛЕКСА / БЛОКА / ДЕЛА БЛОКА:

А.1.1. ....	5.000 m <sup>2</sup>
А.1.2. ....	4.000 m <sup>2</sup>

У отвореним блоковима густина А.1.1 и А.1.2 могуће је реализовати објекте и на мањим грађевинским парцелама од прописане минималне површине, под условом да се тиме обезбеђује комплетирање реализације блока/дела блока типа А.1.1 или А.1.2, у складу са правилима грађења ових зона становања. У овом случају, обавезна је израда Плана детаљне регулације блока/дела блока.

Парцеле објеката у отвореним блоковима могу да се формирају на земљишту испод објекта, као земљишту за редовну употребу објекта <sup>5</sup>.

МИНИМАЛНА ШИРИНА ФРОНТА ПАРЦЕЛЕ .....	30,00 m
---------------------------------------	---------

**3. Хоризонтална регулација:**

НАДЗЕМНА ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА

А.1.1: овај тип становања односи се на постојеће отворене блокове у које се уклапају нови објекти, уколико постоје услови;

А.1.2: код постојећих (изграђених) блокова, нови објекти се уклапају у систем постојеће регулације, уколико постоје услови; за нове блокове грађевинску линију дефинише план грађевинских линија.

<sup>3</sup> Закон о ванредним ситуацијама, Сл.гл. РС бр.111/09, 92/11 и 93/12  
<sup>4</sup> Правилник о техничким стандардима приступачности, "Сл.гласник РС, бр.46/13.  
<sup>5</sup> чл. 70 Закона о планирању и изградњи, "Сл.гласник РС" бр. 72/09, 81/09-исправка, 64/10-одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13-одлука УС, 50/13-одлука УС, 54/13-одлука УС, 98/13-одлука УС.



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.

УДАЉЕНОСТ ОД ГРАНИЦЕ ПАРЦЕЛЕ - минимално удаљење од границе суседне парцеле условљено је минималним удаљењем од суседних објеката.

МЕЂУСОБНА УДАЉЕНОСТ ОБЈЕКТА:

- на суседним парцелама  
(бочне фасаде објекта са прозорима ниског парапета).....мин 1/2 висине вишег објекта
- на суседним парцелама  
(бочне фасаде објекта са прозорима високог парапета или без прозора).....мин 1/4 висине вишег објекта
- на истој парцели.....мин 2/3 висине вишег објекта

**4. Највећи дозвољени индекси:**

ИНДЕКС ИЗГРАЂЕНОСТИ:

A.1.2. .... мах 4,0.

ИНДЕКС ЗАУЗЕТОСТИ:

A.1.1. .... мах 40% под објектима; мин 20% уређене, претежно компактне, зелене површине; остало: саобраћајне површине и паркинг простори, уз обавезно озелењавање високим зеленилом и обезбеђење пропусности ових површина на мин 10% површине парцеле/грађевинског комплекса/блока/дела блока.

A.1.2. .... мах 45% под објектима; мин 20% уређене, претежно компактне, зелене површине; остало: саобраћајне површине и паркинг простори, уз обавезно озелењавање високим зеленилом и обезбеђење пропусности ових површина на мин 10% површине парцеле/грађевинског комплекса/блока/дела блока.

**5. Највећа дозвољена висина објеката:**

Максимална висина објекта, уколико се грађевинска и регулациона линија поклапају, не сме бити већа од 1,5 ширине регулације. Уколико је грађевинска линија повучена, висина објекта не сме прећи 1,5 растојања наспрамних грађевинских линија на предметној саобраћајници.

A.1.1. .... мах П+15;

мах висина објекта: мах h=55м

A.1.2. .... мах девет надземних етажа (П+8);

мах висина објекта мах h=35м

**6. Услови за изградњу других објеката на 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.

**2.2.1.1.2. Правила за парцеле и објекте у мешовитим блоковима – зоне становања високих густина А,1.3. (компактни и отворени) и А,2.1. (компактни и полуотворени)**

**1. Врста и намена објеката:**

ДОМИНАНТНА НАМЕНА - становање.

МОГУЋЕ ПРАТЕЋЕ НАМЕНЕ - услуге, пословање (уз градске саобраћајнице и градске магистрале /према карти категоризације уличне мреже/ обавезно је пословање у приземљу или делу приземља ка улици), 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.

A.1.3: Постојећи и планирани вишепородични стамбени објекти у оквиру мешовитих (компактних и отворених) блокова.

A.2.1: Породични или вишепородични стамбени објекти, слободностојећи или у низу (према планираној типологији становања, или прилагођено претежном типу постојећих објеката у блоку), који формирају мешовити (компактни и полуотворени) блок. У овим зонама могућа је интервенција у смислу урбане обнове, уз могућност промене типа становања (породично у вишепородично) без промене основне висинске и хоризонталне регулације.

**2. Услови за формирање грађевинске парцеле:**

#### МИНИМАЛНА ПОВРШИНА (НОВОФОРМИРАНЕ) ПАРЦЕЛЕ:

A.1.3: 2.000 m<sup>2</sup>;

A.2.1: 800 m<sup>2</sup> - за вишепородичне стамбене објекте  
са мах. индексом изграђености до 3,0;  
600 m<sup>2</sup> - за вишепородичне стамбене објекте  
са мах. индексом изграђености до 2,6;  
200 m<sup>2</sup> - за породичне стамбене објекте

Због карактера парцелације појединих блокова, дозвољава се **одступање у величини минималне парцеле** за вишепородичну стамбену изградњу у зонама становања типа А.2.1 до 2,5 % (за изградњу на парцелама  $\geq 800$  m<sup>2</sup>, која уз дозвољено одступање износи  $\geq 780$  m<sup>2</sup>), а изузетно до 5 % (за изградњу на парцелама  $\geq 600$  m<sup>2</sup>, која уз дозвољено одступање износи  $\geq 570$  m<sup>2</sup>). Овај проценат умањења се не примењује код минималних парцела за угаоне објекте.

На постојећим катастарским парцелама површине **мање од 200 m<sup>2</sup>** у зонама становања А.2.1, на којима су легално изграђени породични стамбени објекти, дозвољава се изградња (уважавајући физичку структуру контактеног 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. Уколико су парцеле пре успостављања нове регулације имале површину  $\geq 200$  m<sup>2</sup>, а сада имају површину 150-200 m<sup>2</sup>, на парцели ће се примењивати правила грађења дефинисана за минималну парцелу 200 m<sup>2</sup>, а под условом да парцела обликом и геометријом омогућава изградњу уз примену свих осталих правила грађења.

МИНИМАЛНА ПОВРШИНА парцеле за изградњу **угаоног објекта** у зонама становања А.2.1, износи:

а) 400 m<sup>2</sup> - за објекте са мах. индексом изграђености 2,6;  
600 m<sup>2</sup> - за објекте са мах. индексом изграђености 3,0;  
800 m<sup>2</sup> - за објекте са мах. индексом изграђености 3,0+10%;

под условом да најмање једна граница угаоне парцеле излази на саобраћајницу у рангу сабирних (према категоризацији уличне мреже из овог плана):

а ако једна страна излази на саобраћајницу у рангу градске магистрале или градске саобраћајнице :

400 m<sup>2</sup> - за објекте са мах. индексом изграђености 2,6;  
600 m<sup>2</sup> - за објекте са мах. индексом изграђености 3,0+10%;  
800 m<sup>2</sup> - за објекте са мах. индексом изграђености 3,0+15%;

б) 400 m<sup>2</sup> - за објекте са мах. индексом изграђености 2,4  
600 m<sup>2</sup> - за објекте са мах. индексом изграђености 2,8  
800 m<sup>2</sup> - за објекте са мах. индексом изграђености 3,0+10%;

под условом да саобраћајница на коју излазе обе додирне/суседне границе угаоне парцеле има коловоз  $\geq 5,0$  m и да није слепа улица.

#### МИНИМАЛНА ШИРИНА ФРОНТА ПАРЦЕЛЕ:

A.1.3: за слободностојеће објекте.....20,0 m;

A.2.1: за континуалне низове породичних и вишепородичних објеката.....6,0 m;

за прекинуте низове и слободностојеће породичне стамбене објекте.....10,0 m;

за прекинуте низове вишепородичних стамбених објеката.....15,0 m;

за слободностојеће вишепородичне стамбене објекте.....20,0 m.

Ако је ширина фронта парцеле мања од 10m, а парцела није у зони објеката у континуалном низу, дозвољено је градити двојне објекте, односно позиционирати објекат тако да додирује једну бочну међу парцеле, по могућству ону где постоји суседни објекат на међи.

### 3. Хоризонтална регулација:

#### НАДЗЕМНА ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА

A.1.3: за нову изградњу, грађевинске линије дефинише план грађевинских линија.

A.2.1: генерално, нови објекти се уклапају у постојећи блоковски систем.

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.

#### УДАЉЕНОСТ ОД ГРАНИЦЕ ПАРЦЕЛЕ:

A.1.3: минимално удаљење од границе суседне парцеле условљено је минималним удаљењем од суседних објеката.

A.2.1: а) породични објекти:

- ако се на фасади формирају прозорски отвори са парапетом  $< 1,60\text{m} - 2.50\text{m}$ ;
- ако се на фасади формирају прозорски отвори са парапетом  $\geq 1.60\text{m} - 1.00\text{m}$ ;
- код изградње објекта на граници са суседном парцелом, није дозвољено формирање прозорских отвора.

б) вишепородични објекти и породични објекти максималне спратности:

- $1/4$  висине објекта, али не мање од  $4,00\text{m}$ , при чему се за постојећу изграђеност на суседним парцелама мора обезбедити минимално удаљење од суседних објекта.
- уколико је постојећи суседни објекат удаљен од границе парцеле мање од претходним ставом прописане вредности, меродавно је минимално удаљење од суседног објекта.

#### МЕЂУСОБНА УДАЉЕНОСТ ОБЈЕКТАТА:

А.1.3:        на суседним парцелама (бочне фасаде објекта  
                  са прозорима ниског парапета) .....мин  $1/2$  висине  
 вишег објекта  
                  на суседним парцелама (бочне фасаде објекта  
                  са прозорима високог парапета или без прозора).....мин  $1/4$  висине  
 вишег објекта  
                  на истој парцели (наспрамне главне фасаде објекта)..... мин  $2/3$  висине  
 вишег објекта  
                  на истој парцели (наспрамне бочне фасаде објекта)..... .мин $1/2$  висине  
 вишег објекта

А.2.1: а) на суседним парцелама (бочне фасаде објекта)

- мин  $1/2$  висине вишег објекта.
- мин  $1/3$  висине вишег објекта, али не мање од  $5,00\text{m}$  - ако је постојећи суседни објекат (вишепородични обј. / породични обј. мах спратности), удаљен од границе парцеле мање од прописаних вредности.

б) на истој парцели:

- мин  $2/3$  висине вишег објекта (наспрамне главне фасаде објекта)
- мин  $1/2$  висине вишег објекта (наспрамне бочне фасаде објекта)

#### 4. Највећи дозвољени индекси:

##### ИНДЕКС ИЗГРАЂЕНОСТИ:

А.1.3:    мах 3,4.

А.2.1:    за вишепородичне објекте на парцелама величине  $\geq 800\text{m}^2$  ..... мах 3,0.  
                  за вишепородичне објекте на парцелама величине  $\geq 600\text{m}^2$  ..... мах 2,6.  
                  за породичне објекте..... мах 1,8.

##### ИНДЕКС ЗАУЗЕТОСТИ:

А.1.3:    мах 50% под објектима; мин 20% уређене, претежно компактне, зелене површине; остало - саобраћајне површине и паркинг простори, уз обавезно озелењавање високим зеленилом и обезбеђење пропусности ових површина на мин 10% површине парцеле.

А.2.1:    за вишепородичне објекте

на парцелама величине  $\geq 800\text{m}^2$ ...мах 50% под објектима; мин 10% уређене, претежно компактне, зелене површине; остало - саобраћајне површине и паркинг простори, уз обавезно озелењавање високим зеленилом и обезбеђење пропусности ових површина на мин 10% површине парцеле.

за вишепородичне објекте на

парцелама величине  $600-800\text{m}^2$ .....мах 55% под објектима; мин 10% уређене, претежно компактне, зелене површине; остало - саобраћајне површине и паркинг простори, уз обавезно озелењавање високим зеленилом и обезбеђење пропусности ових површина на мин 10% површине парцеле.

за породичне објекте.....мах 60% под објектима.

Највећи дозвољени индекси за **угаони објекат** износе:

а)    Из = 70%,

Ии = 2,6            за минималну парцелу од 400 м²,  
Ии = 3,0            за минималну парцелу од 600 м².  
Ии = 3,0+10%    за минималну парцелу од 800 м².

под условом да најмање једна граница угаоне парцеле излази на саобраћајницу у рангу сабирних (према категоризацији уличне мреже из овог плана);

а ако једна граница излази на саобраћајницу у рангу градске магистрале или градске саобраћајнице :

Ии = 2,6            за минималну парцелу од 400 м²,  
Ии = 3,0+10%; за минималну парцелу од 600 м².  
Ии = 3,0+15%    за минималну парцелу од 800 м².

б) Из = 70%,  
Ии = 2,4            за минималну парцелу од 400 м²,  
Ии = 2,8            за минималну парцелу од 600 м².  
Ии = 3,0+10%    за минималну парцелу од 800 м².

под условом да саобраћајница на коју излазе обе суседне/додирне границе угаоне парцеле има пун коловоз  $\geq 5,0\text{м}$  и да није слепа улица.

## 5. Највећа дозвољена висина објекта:

Максимална висина објекта, уколико се грађевинска и регулациона линија поклапају, не сме бити већа од 1,5 ширине регулације (1,25 ширине регулације стамбене улице). Уколико је грађевинска линија повучена, висина објекта не сме прећи 1,5 растојања наспрамних грађевинских линија на предметној саобраћајници (1,25 растојања наспрамних грађевинских линија на стамбеној улици).

А.1.3: мах седам надземних етажа (П+6) и  
мах висина објекта:

- до венца	мах h=24м
- до венца повучене етаже	мах h=27м
- до слемена	мах h=29м

А.2.1: за вишепородичне објекте:

- мах П+4 (пет надземних етажа) и	
мах висина објекта:	
- до венца	мах h=17м
- до венца повучене етаже	мах h=20м
- до слемена	мах h=22м
- мах П+5 (шест надземних етажа) дуж сабирних и градских улица и	
мах висина објекта дуж сабирних улица,	
- до венца	мах h=20м
- до венца повучене етаже	мах h=23м
- до слемена	мах h=25м
мах висина објекта дуж градских улица,	
- до венца	мах h=21м
- до венца повучене етаже	мах h=24м
- до слемена	мах h=26м
- мах П+6 (седам надземних етажа) дуж градских магистрала и	
мах висина објекта:	
- до венца	мах h=24м
- до венца повучене етаже	мах h=27м
- до слемена	мах h=29м

за породичне објекте:

- мах П+3 (четири надземне етаже) и	
мах висина објекта:	
- до венца	мах h=14м
- до венца повучене етаже	мах h=17м
- до слемена	мах h=18м

## 6. Услови за изградњу других објекта на парцели:



У полуотвореном и отвореном блоку 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.

Изградња другог објекта на парцели у компактном блоку, могућа је само под условом да та парцела има излаз на две улице и задовољава остале прописане услове, или да представља комплетирање/интерполацију у оквиру континуалног низа формираног у унутрашњости блока. Помоћни и пратећи простори морају да буду искључиво у склопу основних објеката и не могу да се усагласе на други начин.

### **2.2.1.1.3. Правила за парцеле и објекте у мешовитим блоковима – зоне становања високих густина А 2.2. (компактни, полуотворени и слободностојећи) и А 2.3. (компактни и слободностојећи)**

#### **1. Врста и намена објеката:**

ДОМИНАНТНА НАМЕНА - становање.

МОГУЋЕ ПРАТЕЋЕ НАМЕНЕ - услуге, пословање (уз градске саобраћајнице и градске магистрале /према карти категоризације уличне мреже/ обавезно је пословање у приземљу или делу приземља ка улици), 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.

Породични или вишепородични стамбени објекти, слободностојећи или у низу (према планираној типологији становања, или прилагођено претежном типу постојећих објеката у блоку), који формирају мешовити блок - компактни /А.2.2, А.2.3/, полуотворени /А.2.2/, или слободностојећи /А.2.2, А.2.3/. У овим зонама могућа је интервенција у смислу урбане обнове, уз могућност промене типа становања (породично у вишепородично) без промене основне висинске и хоризонталне регулације.

#### **2. Услови за формирање грађевинске парцеле:**

МИНИМАЛНА ПОВРШИНА (НОВОФОРМИРАНЕ) ПАРЦЕЛЕ:

800 m<sup>2</sup> - за вишепородичне стамбене објекте, са мах. индексом изграђености до 2,6 (за тип А.2.2), т.ј. 2,4 (за тип А.2.3);

600 m<sup>2</sup> - за вишепородичне стамбене објекте са мах индексом изграђености до 2,2 (за тип А.2.2.), т.ј. 2,0 (за тип А.2.3.);

200 m<sup>2</sup> - за породичне стамбене објекте

Због карактера парцелације појединих блокова, дозвољава се **одступање у величини минималне парцеле** за вишепородичну стамбену изградњу до 2,5 % (за изградњу на парцелама ≥ 800 м<sup>2</sup>, која уз дозвољено одступање износи ≥ 780 м<sup>2</sup>), а изузетно до 5 % (за изградњу на парцелама ≥ 600 м<sup>2</sup>, која уз дозвољено одступање износи ≥ 570 м<sup>2</sup>). Овај проценат умањења се не примењује код минималних парцела за угаоне објекте.

На постојећим катастарским парцелама површине **мање од 200 m<sup>2</sup>** на којима су легално изграђени породични стамбени објекти, дозвољава се изградња (уважавајући физичку структуру контактеног 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. Уколико су парцеле пре успостављања нове регулације имале површину ≥ 200м<sup>2</sup>, а сада имају површину 150-200м<sup>2</sup>, на парцели ће се примењивати правила грађења дефинисана за минималну парцелу 200м<sup>2</sup>, а под условом да парцела обликом и геометријом омогућава изградњу уз примену свих осталих правила.

МИНИМАЛНА ПОВРШИНА парцеле за изградњу **угаоног објекта** износи:

а) зона А.2.2:

500 m<sup>2</sup> - за објекте са мах. индексом изграђености до 2,2;

600 m<sup>2</sup> - за објекте са мах. индексом изграђености до 2,6;

800 m<sup>2</sup> - за објекте са мах. индексом изграђености до 2,6+10%;

зона А.2.3:

500 m<sup>2</sup> - за објекте са мах. индексом изграђености до 2,0;

600 m<sup>2</sup> - за објекте са мах. индексом изграђености до 2,4;

800 m<sup>2</sup> - за објекте са мах. индексом изграђености до 2,4+10%;

под условом да најмање једна граница угаоне парцеле излази на саобраћајницу у рангу сабирних (према категоризацији уличне мреже из овог плана):

- б) зона А.2.2.  
500 m<sup>2</sup> - за објекте са мах. индексом изграђености до 2,2;  
600 m<sup>2</sup> - за објекте са мах. индексом изграђености до 2,4;  
800 m<sup>2</sup> - за објекте са мах. индексом изграђености до 2,6+10%;

- зона А.2.3.  
500 m<sup>2</sup> - за објекте са мах. индексом изграђености до 1,8;  
600 m<sup>2</sup> - за објекте са мах. индексом изграђености до 2,2;  
800 m<sup>2</sup> - за објекте са мах. индексом изграђености до 2,4+10%;

под условом да саобраћајница на коју излазе обе суседне/додирне границе угаоне парцеле има коловоз  $\geq 5,0\text{m}$ , и да није слепа улица.

#### МИНИМАЛНА ШИРИНА ФРОНТА ПАРЦЕЛЕ:

- за континуалне низове породичних и вишепородичних објеката.....6,0 m;
- за прекинуте низове и слободностојеће породичне стамбене објекте....10,0 m;
- за прекинуте низове вишепородичних стамбених објеката.....15,0 m;
- за слободностојеће вишепородичне стамбене објекте.....20,0 m.

Ако је ширина фронта парцеле мања од 10м, а парцела није у зони објеката у континуалном низу, дозвољено је градити двојне објекте, односно позиционирати објекат тако да додирује једну бочну међу парцеле, по могућству ону где постоји суседни објекат на међи.

### 3. Хоризонтална регулација:

НАДЗЕМНА ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА - генерално, нови објекти се уклапају у постојећи блоковски систем.

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.

#### УДАЉЕНОСТ ОД ГРАНИЦЕ ПАРЦЕЛЕ:

##### а) породични објекти:

- ако се на фасади формирају прозорски отвори са парапетом  $< 1,60\text{m} - 2.50\text{m}$ ;
- ако се на фасади формирају прозорски отвори са парапетом  $\geq 1.60\text{m} - 1.00\text{m}$ ;
- код изградње објеката на граници са суседном парцелом, није дозвољено формирање прозорских отвора.

##### б) вишепородични објекти и породични објекти максималне спратности:

- 1/4 висине објекта, али не мање од 4,00m, при чему се за постојећу изграђеност на суседним парцелама мора обезбедити минимално удаљење од суседних објеката.
- уколико је постојећи суседни објекат удаљен од границе парцеле мање од претходним ставом прописане вредности, меродавно је минимално удаљење од суседног објекта.

#### МЕЂУСОБНА УДАЉЕНОСТ ОБЈЕКТАТА:

##### а) на суседним парцелама (бочне фасаде објекта)

- мин 1/2 висине вишег објекта.
- мин 1/3 висине вишег објекта, али не мање од 5,00m - ако је постојећи суседни објекат (вишепородични обј./породични обј. мах спратности), удаљен од границе парцеле мање од прописаних вредности.

##### б) на истој парцели:

- мин 2/3 висине вишег објекта (наспрамне главне фасаде објекта)
- мин 1/2 висине вишег објекта (наспрамне бочне фасаде објекта)

### 4. Највећи дозвољени индекси:

#### ИНДЕКС ИЗГРАЂЕНОСТИ:

- А.2.2: за вишепородичне објекте на парцелама величине  $\geq 800\text{m}^2$  ..... мах 2,6.  
за вишепородичне објекте на парцелама величине  $\geq 600\text{m}^2$  ..... мах 2,2.  
за породичне објекте..... мах 1,6.
- А.2.3: за вишепородичне објекте на парцелама величине  $\geq 800\text{m}^2$  ..... мах 2,4.  
за вишепородичне објекте на парцелама величине  $\geq 600\text{m}^2$  ..... мах 2,0.  
за породичне објекте..... мах 1,6.

## ИНДЕКС ЗАУЗЕТОСТИ:

за вишепородичне објекте

на парцелама величине  $\geq 800\text{m}^2$ ...мах 55% под објектима; мин 10% уређене, претежно компактне, зелене површине; остало - саобраћајне површине и паркинг простори, уз обавезно озелењавање високим зеленилом и обезбеђење пропусности ових површина на мин 10% површине парцеле.

за вишепородичне објекте на

парцелама величине  $600-800\text{m}^2$ .....мах 55% под објектима; мин 10% уређене, претежно компактне, зелене површине; остало - саобраћајне површине и паркинг простори, уз обавезно озелењавање високим зеленилом и обезбеђење пропусности ових површина на мин 10% површине парцеле.

за породичне објекте.....мах 60% под објектима.

Највећи дозвољени индекси за **угаони објекат** износе:

а) зона А.2.2:

Из = 70%,

Ии = 2,2 за минималну парцелу од  $500\text{ m}^2$ ,

Ии = 2,6 за минималну парцелу од  $600\text{ m}^2$ .

Ии =  $2,6+10\%$  за минималну парцелу од  $800\text{ m}^2$ .

зона А.2.3:

Из = 70%,

Ии = 2,2 за минималну парцелу од  $500\text{ m}^2$ ,

Ии = 2,4 за минималну парцелу од  $600\text{ m}^2$ .

Ии =  $2,4+10\%$  за минималну парцелу од  $800\text{ m}^2$ .

под условом да најмање једна граница угаоне парцеле излази на саобраћајницу у рангу сабирних (према категоризацији уличне мреже из овог плана);

б) зона А.2.2:

Из = 70%,

Ии = 2,2 за минималну парцелу од  $500\text{ m}^2$ ,

Ии = 2,4 за минималну парцелу од  $600\text{ m}^2$ .

Ии =  $2,6+10\%$  за минималну парцелу од  $800\text{ m}^2$ .

зона А.2.3:

Из = 70%,

Ии = 1,8 за минималну парцелу од  $500\text{ m}^2$ ,

Ии = 2,2 за минималну парцелу од  $600\text{ m}^2$ .

Ии =  $2,4+10\%$  за минималну парцелу од  $800\text{ m}^2$ .

под условом да саобраћајница на коју излазе обе додирне/суседне границе угаоне парцеле има коловоз  $\geq 5,0\text{m}$  и да није слепа улица.

## 5. Највећа дозвољена висина објеката:

Максимална висина објекта, уколико се грађевинска и регулациона линија поклапају, не сме бити већа од 1,5 ширине регулације (1,25 ширине регулације стамбене, сабирне или градске улице). Уколико је грађевинска линија повучена, висина објекта не сме прећи 1,5 растојања наспрамних грађевинских линија на предметној саобраћајници (1,25 растојања наспрамних грађевинских линија на стамбеној, сабирној или градској улици).

Највећа дозвољена висина објеката је:

1) за вишепородичне објекте:

мах П+3 (четири надземних етажа).

мах висина објеката:

- до венца мах  $h=14\text{m}$

- до венца повучене етаже мах  $h=17\text{m}$

- до слемена мах  $h=19\text{m}$

мах П+4 (пет надземних етажа) дуж сабирних и градских улица.

мах висина објеката дуж сабирних улица,

- макс висина објекта дуж градских улица,
- до венца max h=18m
  - до венца повучене етажне max h=21m
  - до слемена max h=23m

мах висина објектата	
- до венца	max h=21м
- до венца повучене етаже	max h=24м
- до слемена	max h=26м

макс висина објекта:

- до венца	max h=24м
- до венца повучене етажe	max h=27м
- до слемeна	max h=29м

макс висина објекта:

- до венца max h=11м
- до венца повучене етажe max h=14м
- до слемeна max h=15м

макс висина објектата:

- до венца	max h=14м
- до венца повучене етажне	max h=17м
- до слемена	max h=18м

Изградња другог објекта на парцели у компактном блоку или блоку слободностојећих објеката, могућа је само под условом да та парцела има излаз на 2 улице и задовољава остале прописане услове, или да представља комплетирање/интерполацију у оквиру континуалног низа формираног у унутрашњости блока. Помоћни и пратећи простори морају да буду искључиво у склопу основних објеката и не могу да се усагласе на други начин.

Урбана реконструкција (трансформација А.2 у А.1) обухвата зоне становања густине А.2 (А.2.1. А.2.2. и А.2.3.), у којима је могућа интервенција у смислу комплетне трансформације блока, дела блока или урбанистичке целине у тип становања А.1 (А.1.1, А.1.2, и А.1.3.). Ова трансформација може да се врши у свим зонама становања густине А.2. (изузев у зонама са посебним режимима заштите непокретних културних добара), према одговарајућим правилима грађења. Могућа је урбана реконструкција (трансформација) целог блока или дела блока. У оба случаја обавезна је израда Урбанистичког пројекта уз



анализу организације парцеле и утицаја на суседне парцеле и објекте, уз обезбеђење услова становања основног типа у просторном и функционалном контакту објеката.

ТРАНСФОРМАЦИЈА А.2. У А.1.1.

Вишепородични стамбени објекти у оквиру отворених блокова/делова блокова, са могућом изградњом пословних анекса ниже спратности (до П+2).

ТРАНСФОРМАЦИЈА А.2. У А.1.2.

Вишепородични стамбени објекти у оквиру отворених блокова/делова блокова.

ТРАНСФОРМАЦИЈА А.2. У А.1.3.

Вишепородични стамбени објекти у оквиру мешовитих (компактних и отворених) блокова/делова блокова.

**2. Услови за формирање грађевинске парцеле:**

Парцеле у отвореним блоковима могу да се формирају на земљишту испод објекта, као земљишту за редовну употребу објекта<sup>6</sup>.

Парцеле у мешовитим блоковима могу да се формирају јединствено на нивоу блока/дела блока који се трансформише.

ТРАНСФОРМАЦИЈА А.2. У А.1.3.

- Минимална површина новоформиране парцеле ..... 2.000 m<sup>2</sup>
- Минимална ширина фронта парцеле за слободностојеће објекте ... 20,0 m

ТРАНСФОРМАЦИЈА А.2. У А.1.2.

- Минимална површина новоформиране парцеле ..... 4.000 m<sup>2</sup>
- Минимална ширина фронта парцеле за слободностојеће објекте ... 30,0 m

ТРАНСФОРМАЦИЈА А.2. У А.1.1.

- Минимална површина новоформиране парцеле ..... 5.000 m<sup>2</sup>
- Минимална ширина фронта парцеле за слободностојеће објекте .... 30,0 m

**3. Хоризонтална регулација:**

НАДЗЕМНА ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА - дефинисана је планом грађевинских линија.

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.

УДАЉЕНОСТ ОД ГРАНИЦЕ ПАРЦЕЛЕ:

Минимално 1/4 висине објекта, при чему се за постојећу изграђеност на суседним парцелама мора обезбедити минимално удаљење од суседних објеката.

МЕЂУСОБНА УДАЉЕНОСТ ОБЈЕКТА:

- на суседним парцелама (бочне фасаде објекта) ..... мин 1/2 висине вишег објекта.
- на истој парцели или у блоку (код реконструкције целог блока..... мин 2/3 висине вишег објекта.

**4. Највећи дозвољени индекси:**

ТРАНСФОРМАЦИЈА А.2. У А.1.3.

- индекс изграђености ..... мах 3,4
- индекс заузетости парцеле:
  - мах 50% под објектима.
  - мин 20% уређене, претежно компактне, зелене површине .
  - остало: саобраћајне површине и паркинг простори уз обавезно озелењавање високим зеленилом и обезбеђење пропусности ових површина на мин 10% површине парцеле.

ТРАНСФОРМАЦИЈА А.2. У А.1.2.

- индекс изграђености ..... мах 4,0
- индекс заузетости парцеле:
  - мах 45% под објектима.
  - мин 20% уређене, претежно компактне, зелене површине .
  - остало: саобраћајне површине и паркинг простори, уз обавезно озелењавање високим зеленилом и обезбеђење пропусности ових површина на мин 10% површине парцеле.

ТРАНСФОРМАЦИЈА А.2. У А.1.1.

- индекс изграђености....мах 3,6 (изузетно 4,0 у блоковима са пратећим објектима спратности до П+2).

<sup>6</sup> чл. 70 Закона о планирању и изградњи, "Сл.гласник РС" бр. 72/09, 81/09-исправка, 64/10-одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13-одлука УС, 50/13-одлука УС, 54/13-одлука УС, 98/13-одлука УС.

- индекс заузетости парцеле:
- мах 40% под објектима
- мин 20% уређене, претежно компактне, зелене површине
- остало: саобраћајне површине и паркинг простори. уз обавезно озелењавање високим зеленилом и обезбеђење пропусности ових површина на мин 10% површине парцеле.

#### 5. Највећа дозвољена висина објекта:

Максимална висина објекта, уколико се грађевинска и регулациона линија поклапају, не сме бити већа од 1,5 ширине регулације. Уколико је грађевинска линија повучена, висина објекта не сме прећи 1,5 растојања наспрамних грађевинских линија на предметној саобраћајници.

##### ТРАНСФОРМАЦИЈА А.2. У А.1.3.

- спратност мах седам надземних етажа (П+6).

##### ТРАНСФОРМАЦИЈА А.2. У А.1.2.

- спратност мах девет надземних етажа (П+8).

##### ТРАНСФОРМАЦИЈА А.2. У А.1.1.

- спратност мах П+15.

#### 6. Услови за изградњу других објеката на парцели:

У отвореном блоку 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.

Изградња другог објекта на парцели у мешовитом блоку, могућа је само под условом да та парцела има излаз на 2 улице и задовољава остале прописане услове. Помоћни и пратећи простори морају да буду искључиво у склопу основних објеката и не могу да се усагласе на други начин.

### 2.2.1.1.5. Правила за парцеле и објекте у зонама породичног становања – зоне становања средњих густина Б 1.1. (слободностојећи објекти)

#### 1. Врста и намена објекта:

ДОМИНАНТНА 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

Зона Б.1.1. обухвата зоне ширег градског језгра које се од зона А.2. шире кроз изграђене блокове становања на индивидуалним парцелама - становање резиденцијалног типа на парцелама у формираним блоковима (насеља "21. октобар" и "Стара Радничка Колонија"). Подразумева изградњу претежно породичних слободностојећих стамбених објеката без промене основне (преовлађујуће) висинске и хоризонталне регулације.

#### 2. Услови за формирање грађевинске парцеле:

МИНИМАЛНА ПОВРШИНА ПАРЦЕЛА:

200 м<sup>2</sup> ... за породични стамбени објекат

1000 м<sup>2</sup> ... за вишепородични стамбени објекат.

На постојећим катастарским парцелама површине **мање од 200 м<sup>2</sup>**, на којима су легално изграђени породични стамбени објекти, дозвољава се изградња (уважавајући физичку структуру контактеног 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. Уколико су парцеле пре успостављања нове регулације имале површину  $\geq 200\text{м}^2$ , а сада имају површину 150-200м<sup>2</sup>, на парцели ће се примењивати правила грађења дефинисана за минималну парцелу 200м<sup>2</sup>, а под условом да парцела обликом и геометријом омогућава изградњу уз примену свих осталих правила.

МИНИМАЛНА ШИРИНА ФРОНТА ПАРЦЕЛЕ:

- слободностојећи вишепородични стамбени објекти ... 20,00 м
- слободностојећи породични стамбени објекти ..... 10,00 м

#### 3. 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 фундирања новог објекта, на угрозе постојећи темељи суседних објеката.

УДАЉЕНОСТ ОД ГРАНИЦЕ ПАРЦЕЛЕ:

- а) породични објекти:
  - 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 објекта на граници са суседном парцелом, није дозвољено формирање прозорских отвора.
- б) вишепородични објекти и породични објекти максималне спратности:
  - 1/4 висине објекта, али не мање од 4,00m, при чему се за постојећу изграђеност на суседним парцелама мора обезбедити минимално удаљење од суседних објеката.

МЕЂУСОБНА УДАЉЕНОСТ ОБЈЕКТА:

- а) на суседним парцелама (бочне фасаде објекта)
  - мин 1/2 висине вишег објекта.
- б) на истој парцели:
  - мин 2/3 висине вишег објекта (наспрамне главне фасаде објекта)
  - мин 1/2 висине вишег објекта (наспрамне бочне фасаде објекта)

4. Највећи дозвољени индекси на грађевинској парцели:

- Индекс изграђености:
- за вишепородичне објекте ... мах 2,0.
  - за породичне објекте ..... мах 1,4.
- Индекс заузетости:
- за вишепородичне објекте... мах 55% под објектима; мин 15% уређене зелене површине; остало - саобраћајне површине и паркинг простори.
  - за породичне објекте ..... мах 60% под објектима.

5. Највећа дозвољена висина 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.

- за вишепородичне објекте...мах П+3 (четири надземних етажа)
  - мах висина објекта:
    - до венца мах h=14м
    - до венца повучене етаже мах h=17м
    - до слемена мах h=19м
- за породичне објекте.....мах П+2 (три надземне етаже)
  - мах висина објекта:
    - до венца мах h=11м
    - до венца повучене етаже мах h=14м
    - до слемена мах h=15м

6. Услови за изградњу других објеката на парцели:

Могућа је изградња више породичних 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. Помоћни и пратећи простори обезбеђују се искључиво у склопу основних објеката.

2.2.1.1.6. Правила за парцеле и објекте у зонама пословања – зоне централних функција

1. Врста и намена објекта:

ДОМИНАНТНА НАМЕНА – пословање, (објекти су пословни ако имају више од 50% површине намене пословања)

ПРАТЕЋЕ НАМЕНЕ - становање високих густина (у зонама пословања, становање као пратећа намена или посебан вид пословног становања је могуће од друге надземне етаже објекта), објекти и површине јавних намена, објекти и мрежа саобраћајне и комуналне инфраструктуре.

НАМЕНА ОБЈЕКТА ЧИЈА ЈЕ ГРАДЊА ЗАБРАЊЕНА У ОВОЈ ЗОНИ: све намене које могу да угрозе животну средину и основну намену

Ове зоне уређују се према карактеру програма и локације, односно суседних зона становања.

## **2. Услови за формирање грађевинске парцеле:**

Минимална површина и ширина фронта парцеле одређују се:

- у зависности од специфичности и функције самог објекта/локације (без ограничења датих за суседне зоне становања);
- у зависности од типа становања у непосредном окружењу.

## **3. Хоризонтална регулација:**

Хоризонтална регулација се дефинише планом грађевинских линија.

## **4. Највећи дозвољени индекси:**

Уколико се услови за формирање грађевинске парцеле одређују према типу становања у непосредном окружењу, и максимални индекси (изграђености и заузетости) одређују се на овај начин.

Уколико се услови за формирање грађевинске парцеле одређују у зависности од специфичности и функције самог објекта/локације (без ограничења датих за суседне зоне становања), могући су и већи индекси заузетости (до 80%), при чему је максимална спратност  $P_v + 3$ , уколико су задовољени остали услови (индекс изграђености одређен према типу становања у непосредном окружењу; прописана удаљеност од суседних објеката и др.) и при томе није угрожена основна намена, јавни интерес и функционисање самог објекта.

## **5. Највећа дозвољена висина објеката:**

Основи показатељ максималне висине објекта је растојање наспрамних грађевинских линија. За сваки конкретан случај, максимална висина објекта, одређује се према правилима за суседну стамбену зону. Спратност одговара максималној спратности суседне зоне становања и одређује се у зависности од намене објекта и врсте пословања.

Препоручује се анализа урбане форме зона пословања (као специфичне концентрисане урбане зоне) које нису предвиђене за даљу планску разраду (плановима детаљне регулације и урбанистичким пројектима), са циљем да се испитају врсте интервенције, капацитети локације, уклапање у амбијент и др. Анализа парцеле, низа, потеза, дела блока, блока или ширег захвата, се врши у складу са програмом изградње, наменом објекта и уређењем земљишта.

## **6. Услови за изградњу других објеката на парцели:**

Могућа је изградња више објеката на парцели под условом да се задовоље сви прописани параметри. Помоћни и пратећи простори обезбеђују се искључиво у склопу основних објеката.

### **2.2.1.2. ПОСЕБНА ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА**

#### **БЛОК Ц 1.1.**

Постојећи стамбени објект на кп.бр.4037/1, уз Улицу Љубичину надоградити до спратности  $P_v + 4$  (висинско усклађивање са објектом "Центротекстила"). Објект је могуће проширити до границе са суседном парцелом како би се обезбедило формирање уличног низа са планираном изградњом према угаоном делу планираних саобраћајница.

Изградњу пословно-стамбеног низа према Улици Милутина Марковића и интерној саобраћајници (кп.бр.4047/1), реализовати као блоковску изградњу у складу са дефинисаном зоном изградње.

Спратност објекта је  $P_v + 4$ . Галерију пројектовати на начин да површина галерије не прелази 75% површине приземља и на дистанци од уличне фасаде, како би део високог приземља према улици био са пуном висином.

Нивелационо, приземна етажа мора бити у нивоу тротоара до максималних +30 см, уз посебну напомену да степенишни простор и рампе морају бити пројектоване у оквиру основног габарита и ликовног концепта фасадног платна планираних објеката.

#### **БЛОК Ц 1.2.**

На угаоној позицији планирана је изградња пословног објекта са основном наменом: јавна гаража и пратеће пословање, спратности  $P_v + 3$ . Приликом пројектовања објекта, посебну пажњу посветити контактним елементима према постојећем "Заставином" солитеру (остварити је искључиво у деловима фасаде без прозорских отвора у нивоу првог спрата).



### **БЛОК Ц 1.3.**

Специфичност овог блока јесу куле и једна групација наслеђеног грађевинског фонда у делу од Ул.Љубичине до Лепеничког булевара, непосредно уз "Заставин" солитер, која је са просторно-архитектонских аспеката, неадекватна и непримерена локацији. У складу са поменутих кулама у блоку, планирана је изградња нове куле, на постојећим парцелама мешовите намене, неадекватног грађевинског фонда. У оквиру планиране куле могуће је реализовати све постојеће делатности, али и проширење пеограма новим видовима пословања, становања и других централних функција. За изградњу нове куле дефинисана је зона изградње, док је простор ван дефинисане зоне резервисан за реализацију паркинг простора који ће покрити део потреба планираног објекта. Додатне капацитете паркирања могуће је остварити на нивоу подземне гараже. Спратност куле је П+13, намена пословна или стамбено-пословна.

#### Хотел Крагујевац:

Намена: пословање - угоститељство.

Хоризонтална регулација: Постојећи грађевински фонд представља заокружену урбанистичку и функционалну целину. Према Ул.Краља Петра I дата је могућност доградње анекса до грађевинске линије постојећег анекса (према графичком прилогу) уз архитектонско усаглашавање. Према осталим (суседним) површинама задржавају се постојеће линије изградње. Објект техничког блока је могуће доградити до основног објекта хотела и надградити за једну етажу, а за потребе техничког простора и паркирања.

Паркирање је могуће организовати и у подземној етажи парцеле хотела.

Висинска регулација: Основни објект је могуће реконструисати уз задржавање постојеће спратности (По+П+Мез+8). Дограђени анекс према Ул.Краља Петра I је спратности Пв. Објект техничког блока је спратности мах П+1.

Материјализација: С обзиром на значај ове структуре, као доминантог висинског репера у визуелном доживљају захвата, потом на његов положај у централном градском ткиву, неопходно је приликом било каквих грађевинских радова користити квалитетне и трајне материјале, уз адекватно ликовно и естетско обликовање.

Зеленило: мин 10%.

Обзиром на реперни положај и значај локације, уређење парцеле и архитектонско обликовање објекта је могуће дефинисати на основу конкурса а у оквиру регулационих елемената дефинисаних планом.

### **БЛОК Ц 1.4.**

У оквиру нижих постојећих објеката могуће су грађевинске интервенције у циљу повећања просторног капацитета, надзиђивањем и висинским усклађивањем са објектима "Стара пошта" (кп.бр. 4019) и "Банка" (кп.бр. 4020), како би се у Улици Краља Петра I реализовао уређени улични низ спратности П+3. Део целине према Лепеничком булевару, на кп.бр. 4023, ускладити са објектом на кп.бр. 4022/2, изградњом новог пословно-стамбеног објекта до спратности П+5.

#### **БЛОК Ц 2.1.**

У оквиру блока су интервенције врло ограничене и односе се на следеће објекте:

- објект на кп.бр. 4001/4, 4001/5 и 4001/6, има могућност повећање спратности до Пв+6 у оквиру постојећих габарита
- планирати објект поред објекта "Нова пошта", а уз Ул. Гајево сокаче, формирањем јединствене грађевинске структуре у оквиру дефинисане зоне изградње. Намена планираних објеката је пословање са становањем као пратећом функцијом, а на кп.бр. 4015/1 могућа је и изградња објекта вишеетажне гараже. Спратност планираних објеката је П+4.

#### **БЛОК Ц 2.2.**

Грађевинска структура предметног блока у делу према Ул. Зорана Ђинђића и Тргу Народног фронта, представља целовиту и дефинисану целину, и као таква не подразумева значајније интервенције, изузев у делу повећања квалитативних и функционалних карактеристика. Потез према Улици Краља Петра I је у посебном режиму заштите. Централни део блока и потез до Ул.Саве Ковачевића су апсолутно непримерени централној зони града и савременим условима пословања и становања, па се у целини мењају, у складу са следећим правилима:

- намена потеза уз Ул. С.Ковачевића и Ул. Краља Петра I је пословно-стамбена, са тенденцијом повећања процента заступљености пословног простора у односу на стамбени.

- спратност објеката: постојећи објекти према Тргу Народног фронта и Ул.З.Ђинђића задржавају постојећу спратност (П+5, односно П+3). Уз Ул. С.Ковачевића планирана је изградња нових објеката (П+5). У случају изградње објеката у централном делу блока, максимална спратност је П+2. Потез уз Ул. Краља Петра I, који је у посебном режиму заштите, задржава постојећу уличну фасаду, уз могућност реконструкције, доградње и надзиђивања дворишног дела, према условима надлежне службе заштите.
- у делу парцела према средини блока, није дозвољено ограђивање. Слободни део парцеле уредити и опремити зеленилом и урбаним мобилијаром
- простор између планираних објеката мора бити нивелационо, функционално и обликовно усклађен, и као такав представља простор пешачких комуникација, уређеног зеленила и слободних површина.
- у оквиру приземних етажа планираних објеката, потребно је оставити пасаже за пешачку комуникацију и повезивање са унутрашњим делом блока.
- за овај блок планирана је израда урбанистичког пројекта. Урбанистички пројекат је могуће радити на нивоу једне парцеле, уз обавезу обрађивача да анализира све утицаје планиране изградње на непосредно окружење и физичку структуру у блоку, како би простор био сагледив као јединствена амбијентална целина.
- до израде урбанистичких пројеката, на постојећим објектима могуће је текуће и инвестиционо одржавање, побољшање конструктивних и функционалних карактеристика објеката. Повећање просторних капацитета је могуће реализовати трансформацијом таванских или поткровних етажа у стамбене или пословне намене.

#### **БЛОК Д 1.1.**

У складу са постојећим ограничењима (непокретна културна добра уз Ул. Светозара Марковића), присутним и планираним наменама и значајем локације, дата је могућност формирања низа стамбено-пословне намене у унутрашњости блока, на дистанци од 10 м од заштићених објеката уз Ул. С.Марковића.

#### **ГРАДСКЕ МАГИСТРАЛЕ И ГРАДСКЕ САОБРАЋАЈНИЦЕ**

Обзиром на ширину регулационих профила и значај, тј. ранг саобраћајница, величина грађевинске парцеле са излазним фронтом на градске магистрале (улице Кнеза Милоша, Кнеза Михаила, Радоја Домановића, Потпоручника Говедарице, Драгослава Срејовића, Милована Гушића, Булевар краљице Марије и Змај Јовина) и градске саобраћајнице (улице Краља Александра I Карађоревића, Николе Пашића, Косовска, Јована Ристића, Париске Комуне, Даничићева-од кружног тока до Булевара Краљице Марије ) у зони становања А.2.1. и планираној изградњи у континуалном низу (према типологији становања) за изградњу вишепородичних објеката може бити до 20% мања у односу на минималне прописане за предметну зону (што представља минималне површине 640м<sup>2</sup> односно 480м<sup>2</sup>) уз максималне урбанистичке параметре дефинисане општим правилима за припадајуће зоне густине А.2.1 (Ии= 3,0 за површину парцеле ≥ 640м<sup>2</sup>, и Ии=2,6 за површину парцеле ≥ 480м<sup>2</sup>; Из=мах 55%).

Због приоритета реализације и значајног проширења регулације градске магистрале –

**Ул.Милована Гушића**, величина грађевинске парцеле за изградњу вишепородичних објеката са излазним фронтом на магистралу може се додатно умањити до минималних површина 550м<sup>2</sup> односно 400м<sup>2</sup>. У овом случају обрачун параметара изградње тј. БРГП објеката се дефинише применом корективног фактора 0,5,на следећи начин:

$$\text{БРГП} = \text{П} \times \text{Ии} - (\text{Пмин} - \text{П}) \times \text{Ии} \times 0,5$$

**БРГП**= бруто развијена грађевинска површина, тј. максимални капацитет изградње на предметној парцели (м<sup>2</sup>)

$$\text{П} = \text{површина предметне парцеле } (550\text{м}^2 \leq \text{П} \leq 640\text{м}^2 \text{ односно } 400\text{м}^2 \leq \text{П} \leq 480\text{м}^2)$$

$$\text{Пмин} = \text{минимална површина парцела уз градске магистрале и саобраћајнице} \\ (640\text{м}^2 \text{ односно } 480\text{м}^2)$$

$$\text{Ии} = \text{одговарајући Индекс изграђености за зону густина А.2.1.}$$

$$(\text{Ии}=3,0 \text{ за парцеле } 550\text{м}^2 \leq \text{П} \leq 640\text{м}^2 \text{ односно}$$

$$\text{Ии}=2,6 \text{ за парцеле } 400\text{м}^2 \leq \text{П} \leq 480\text{м}^2 )$$

$$0,5 = \text{корективни фактор}$$

Максимална спратност планираног низа вишепородичних објеката **дуж градских магистрала** је П+6, а у блоку Н.3.1 (блок између улица Змај Јовине, Гушићеве и Јована Цвијића кп.бр. 3327-3335) где се формира "уски" низ максимална спратност планираног низа вишепородичних објеката је П+4.

Максимална спратност планираног низа вишепородичних објеката **дуж градских саобраћајница** је П+5.

У свим наведеним случајевима за угаоне објекте примењују се правила грађења дефинисана у поглављу 2.2.1.1. Општа правила грађења

У свим наведеним случајевима обавезна је примена свих осталих правила дефинисаних општим правилима грађења за зону густина А.2.1 (поглавље 2.2.1.1. Општа правила грађења)

Реализација вишепородичних објеката на потезима ових саобраћајница је могућа на свим појединачним грађевинским парцелама дефинисане минималне површине, независно од степена реализације блока, а принцип интерполације се примењује према поглављу 2.2.1.1. Општа правила грађења

## **2.3. СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА**

У складу са Законом о планирању и изградњи, спровођење Плана генералне регулације врши се на основу правила уређења, правила и мера заштите, и правила грађења, како је дефинисано Планом. Спровођење Плана генералне регулације вршиће се:

### **А. Плановима детаљне регулације:**

#### **А.1. Израдом Планова детаљне регулације:**

- Израда планова детаљне регулације обухвата целе блокове: А.2.1, А.2.2, А.2.3, А.1.1, А.1.2, А.1.3, А.1.4, А.1.5, А.1.6, А.1.7, А.1.8, А.1.9, F.1.1 и С.1.2; и делове блокова С.1.3, С.2.1. и С.2.2.
- Површине обухвата планова детаљне регулације приказане су на графичком прилогу *Карта спровођења са типологијом становања, 1:2500*.
- Рок израде планова детаљне регулације је 24 месеца од дана објављивања Плана генералне регулације у "Службеном листу града Крагујевца".
- У оквиру наведених обухвата није могућа фазна израда планова детаљне регулације.
- До доношења наведених планова детаљне регулације није дозвољено издавање локацијске дозволе у обухвату Планова
- Правила уређења и грађења утврђена овим Планом су основ и смерница за израду наведених планова.
- У обухвату планираном за израду планова детаљне регулације не примењују се регулациони елементи приказани на графичким прилозима ПГР-а. Графички прикази ових елемената су смерница за израду планова детаљне регулације.
- Израда планова детаљне регулације је могућа и у свим зонама у којима се за то укаже потреба, у смислу промене регулације саобраћајница/јавних површина дефинисаних овим планом, као и за дефинисање нових саобраћајница/јавних површина. У том случају, план детаљне регулације може да се ради само за читаву урбанистичку подцелину или грађевински блок; у изузетним случајевима обухват плана може бити и мањи и одређује се анализом.

#### **А.2. Важећим плановима генералне и детаљне регулације:**

- Важећи планови детаљне регулације обухватају блокове: А.1.1, А.1.2, А.1.3, А.1.4, А.1.5, А.1.6, А.1.7, А.2.3., В.1.1, В.1.2, В.1.3, В.1.4, В.2.1 и К.2.9.
- Важећи планови генералне регулације обухватају блок: Н.5.2.
- Површине обухвата важећих планова генералне и детаљне регулације приказане су на графичком прилогу *Карта спровођења са типологијом становања, 1:2500*:
  - План детаљне регулације "Продор" ("Службени лист града Крагујевца" бр.11/06).
  - План детаљне регулације "Стамбени блок Колонија - Зидане баракe" ("Службени лист града Крагујевца" бр.7/07).
  - Измена и допуна дела Плана детаљне регулације "Продор" у Крагујевцу ("Службени лист града Крагујевца" бр.34/12).
  - ПДР дела насеља "Стара Варош" у Крагујевцу - потез "Стари срез" ("Службени лист града Крагујевца" бр.14/14).
  - ПГР "Насеља Вашариште" у Крагујевцу ("Службени лист града Крагујевца" бр.\_\_\_\_/14).
- Спровођење у границама обухвата наведених планова вршиће се на основу правила уређења, правила и мера заштите, правила грађења и регулационих елемената дефинисаних тим плановима.

### **Б. Урбанистичким пројектима:**

- Површине за које је прописана обавеза израде урбанистичких пројеката приказане су на графичком прилогу *Карта спровођења са типологијом становања, 1:2500*.



- Ово обухвата делове или целе блокове: В.2.1, В.2.2, С.1.1, С.1.4, С.2.1, С.2.2, С.3.3, Д.1.1, Д.1.2, Д.3.2, Е.3.4, Г.2.6, Н.1.1, Н.2.1, Н.2.2, Н.4.3, Л. 1.1, Ј. 4.1, К.1.4, К.2.7, Л.1.1, М.4.2.
- Урбанистички пројекти раде се у складу са обавезама датим кроз правила уређења и грађења за одређене зоне и намене, а за јавне намене и у складу са нормативима и прописима за одговарајућу јавну намену.
- Урбанистички пројекти се могу радити и за сложене програме пословања и услуга, вишепородично становање, објекте у зони урбанистичких мера заштите, као и за све намене за које се установи обавеза израде одговарајућих елабората заштите (на основу претходно прибављеног мишљења и одлуке надлежног органа). Урбанистичким пројектом се може предвидети фазна изградња, уз обезбеђење минималног степена комуналне опремљености, капацитета паркирања и услова и мера заштите у првој фази.

#### **В. Уз обавезу расписивања урбанистичко-архитектонског конкурса:**

За значајније програме изградње и уређења грађевинског земљишта, као и значајне урбанистичке целине и потезе, овим планом се одређује обавеза расписивања урбанистичко-архитектонских конкурса. Ово се посебно односи на део планског обухвата, чије се спровођење врши израдом планова детаљне регулације, а нарочито на простор касарне "Војвода Радомир Путник" (блок F.1.1). Конкретни обухват израде, као и врста, облик и предмет конкурса дефинисаће се плановима детаљне регулације, односно програмом конкурса, расписаном према важећем Правилнику о начину и поступку за расписивање и спровођење урбанистичко-архитектонских конкурса ("Сл. гласник РС", бр. 58/2012).

#### **Г. Директно на основу правила уређења, правила и мера заштите, и правила грађења дефинисаних овим Планом, за све намене и површине које нису обухваћене плановима детаљне регулације и урбанистичким пројектима:**

Директно спровођење Плана генералне регулације врши се издавањем Локацијске дозволе, у складу са Законом.

Спровођење Плана могуће је вршити директно, уколико је локација уређена и регулисана, тј. има обезбеђен минимални степен комуналне опремљености дефинисан овим Планом.

Површине за које је планирано директно спровођење на основу правила уређења, правила и мера заштите, и правила грађења овог Плана, дефинисане су графичким прилогом *Карта спровођења са типологијом становања, 1:2500*.

Урбанистички планови у границама обухвата Прве измене и допуне ПГР "Центар - Стара Варош", који се доношењем овог плана стављају **ван снаге**:

- План детаљне регулације "Дела градског центра - блок Стара топлана у Крагујевцу" ("Службени лист град Крагујевца" бр.31/10).
- План детаљне регулације "Блока Бранко Радичевић у Крагујевцу" ("Службени лист град Крагујевца" бр.27/09).
- План детаљне регулације "Дела градског центра - блок између Улица краља Александра I Карађорђевића, Бранка Радичевића, др Илије Коловића, и кнеза Милоша у Крагујевцу" ("Службени лист град Крагујевац" бр.23/11).
- део Плана детаљне регулације " Милошев венац II" ("Службени лист град Крагујевца" бр.11/06) у обухвату дефинисаном на граф. прилогу Спровођење и типологија

Динамика развоја у простору утврђује се на основу средњорочних и годишњих планова и програма уређења простора и земљишта. Овом динамиком утврђују се и приоритети даље разраде, као и приоритети у реализацији појединачних урбанистичких целина.

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

Израда планова детаљне регулације и урбанистичких пројеката, њихов садржај и процедура доношења, морају бити у складу са Законом о планирању и изградњи и подзаконским актима.

Код спровођења плана, у зонама градитељског наслеђа обавезно је учешће, услови и сагласности надлежног Завода за заштиту споменика културе. На угаоним парцелама са објектима који, с аспекта заштите споменика културе, припадају категорији валоризованих објеката, могу се градити објекти на грађевинској линији повученој у односу на планом



дефинисану грађевинску линију, а на основу претходно прибављеног мишљења и услова Завода за заштиту споменика културе.

Све постојеће градске одлуке треба усагласити са овим Планом или урадити нове према условима из овог Плана.

При спровођењу Плана све конфликтне ситуације настале као последица неслагања између подлоге на којој је рађен План и ситуације на терену решавати у складу са позитивном законском регулативом.

За све локације са **стеченим обавезама** по претходним урбанистичким плановима, носиоци правоснажних дозвола могу захтевати њихову измену код Органа који их је издао, по законом прописаном поступку. На тим локацијама се примењују правила грађења овог плана, која важе у зони у којој се наведена локација налази.

Спровођење Плана обухвата и:

- трајно праћење проблема заштите, уређења и развоја планског простора и редовно извештавање локалне самоуправе.
- дефинисање развојних пројеката ради конкурисања код домаћих и европских фондова.
- покретање иницијативе за измену и допуну Плана генералне регулације, према потреби.

Саставни део плана су следећи графички прилози:

I.	ИЗВОД ИЗ ГУП КРАГУЈЕВАЦ 2015 - НАМЕНА ПОВРШИНА	1:10.000
II.	ИЗВОД ИЗ ГУП КРАГУЈЕВАЦ 2015 - ГЕОЛОШКА ПОДЛОГА	1:10.000
1.	КАТАСТАРСКА ПОДЛОГА СА ГРАНИЦОМ ОБУХВАТА ПЛАНА	1: 2.500
2.	ПОСТОЈЕЋА НАМЕНА ПОВРШИНА	1: 2.500
3.	ПЛАНИРАНА НАМЕНА ПОВРШИНА И ПОДЕЛА НА ЦЕЛИНЕ	1: 2.500
4.	ПЛАН РЕГУЛАЦИОНИХ ОСОВИНА СА ПОДЕЛОМ НА ЛИСТОВЕ	1: 2.500
5.	ПЛАН РЕГУЛАЦИЈЕ СА ГРАЂЕВИНСКИМ ЛИНИЈАМА (лист 1-6)	1: 1.000
6.	ПЛАН НИВЕЛАЦИЈЕ	1: 2.500
7.	САОБРАЋАЈНА ИНФРАСТРУКТУРА И ЗЕЛЕНИЛО	1: 2.500
8.	ЗАШТИТА НЕПОКРЕТНИХ КУЛТУРНИХ ДОБАРА	1: 2.500
9.	ПЛАН ИНФРАСТРУКТУРЕ	1: 2.500
10.	КАРТА СПРОВОЂЕЊА СА ТИПОЛОГИЈОМ СТАНОВАЊА	1: 2.500

План генералне регулације ступа на снагу осмог дана од дана објављивања у «Службеном листу града Крагујевца».

**СКУПШТИНА ГРАДА КРАГУЈЕВЦА**

**Број:**

**У Крагујевцу \_\_\_\_\_ 2014. године**

**ПРЕДСЕДНИК**  
**Саша Миленић**