



Градска управа
Града Крушевца
Одељење за урбанизам и грађевинарство
Служба за обједињену процедуру и урбанизам
Бр. 01-350-631/2021
Од 15.07.2021. год.
Крушевач

На основу чл. 53. Закона о планирању и изградњи (Службени гласник Републике Србије бр.72/09, 81/2009, 64/2010, 24/2011, 121/2012, 50/13, 98/13, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 9/20), а на захтев **Града Крушевца, Одељење за инвестиције, привреду и заштиту животне средине**, издаје се:

ИНФОРМАЦИЈА О ЛОКАЦИЈИ

У вези са Вашим захтевом бр. 350-631/2021 од 15.07.2021. године, којим сте тражили информацију о локацији за катастарску парцелу бр. 2576/1 К.О. Крушевач, а ради намене и могуће изградње, обавештавамо Вас следеће:

Катастарска парцела број 2576/1 К.О. Крушевач формирана Решењем Републичког геодетског завода , Служба за катастар непокретности Крушевач бр. 952-02-3-045-2874/2021 од 01.07.2021. год., обухваћена је Планом генералне регулације „Југ“ у Крушевцу (Сл. лист града Крушевца бр. 12/2017) и планом намене површина се налазе у урбанистичкој целини 4.6., подцелини 4.6.1., чија је претежна намена: становање типа ПС-01, ПС-02, и допунска намена: комерцијалне делатности типа КД-02.

Правила уређења и правила грађења дата Планом генералне регулације „Југ“ у Крушевцу (Сл. лист града Крушевца бр. 12/2017), су:

„Правила грађења“

3.4. Локације за које је обавезна израда урбанистичког пројекта (графички прилог бр. 05 „План спровођења“)

Даља разрада урбанистичким пројектом за потребе урбанистично-архитектонског обликовања површина јавне намене и урбанистично архитектонске разраде локације тј. дефинисања и верификације јединственог урбанистично-архитектонског решења пре изградње прописана је за:

- изградњу објекта пратеће (компабилне) намене, уколико је пратећа намена заступљена више од 50% површине објекта претежне намене,

3.9.3. Општи услови изградње

Тип и намена објекта чија је изградња дозвољена

Планом је дефинисана могућност изградње:

- становања (породично становање - типови: ПС-01, ПС-02, ПС-03; вишепородично становање - типови: ВС-01, ВС-02, ВС-03, ВС-04, ВС-05),**

У оквиру објекта породичног и вишепородичног становања, могу бити заступљене и друге компатibilne намене из области јавних функција, комерцијалних и других делатности (трговина, пословање, услуге и сл.), еколошки и функционално примерене зоне становања, а у оквиру дозвољеног индекса заузетости парцеле. У оквиру породичног становања, могу бити заступљене и друге компатibilne намене из области привредних делатности, еколошки и функционално примерене зоне становања.

Садржаји компатibilnih намена, могу се организовати у приземним етажама стамбеног објекта или у оквиру другог објекта на истој парцели.

Однос стамбене према другим наменама је 60% : 40%.

У оквиру намене становања, могућа је у приватном власништву изградња објекта намењених образовању, здравству, социјалној и дечијој заштити, култури, религији, информисању, али само под условом да задовоље нормативе и критеријуме за одговарајућу делатност.

Однос становања према другим наменама: 100-60% : 40-0%.

За изградњу самосталног објекта компатibilne намене користе се урбанистички параметри дефинисани за претежну намену урбанистичке целине у којој се објекти граде.

- комерцијалне делатности – типови: КД-01, КД-02, КД-03, КД-04

Комерцијалне делатности подразумевају обављање свих врста непроизводних делатности, чији су садржаји еколошки и функционално примерени зони становања или зони спорта и рекреације и који се по карактеру и капацитету могу организовати у оквиру планираних објеката и услова простора. Пословни садржаји не смеју угрожавати становање и спортске садржаје, посебно у погледу заштите животне средине, нивоа буке и аерозагађења.

Комерцијалне делатности, се могу организовати у приземним стажама стамбеног објекта или у оквиру самосталног објекта на истој парцели.

Изградња других објеката на истој грађевинској парцели

На истој грађевинској а у оквиру дозвољеног индекса заузетости парцеле, дозвољена је изградња и других објеката, исте или компатибилне намене, чија намена не угрожава основни објекат и суседне објекте.

На грађевинским парцелама са породичним становањем дозвољена је изградња помоћних објеката: гараже, оставе, радионице, летње кухиње, вртни павиљони, стаклене баште, отворени и затворени базени, фонтане и сл., максималне висине 5м и максималне спратности П, чија површина улази у максимални индекс заузетости на парцели.

Грађевинска линија

Грађевинска линија породичних стамбених објеката - типови ПС-01, ПС-02

Растојање између регулационе и грађевинске линије за нове објекте је минимално 3м, осим за објекте у низу и осим у случајевима кад се локацијски услови издају за регулисани део улице у коме се грађевинска и регулационија линија поклапају.

У зони изграђених објеката породичног становања растојање између регулационе и грађевинске линије се утврђује на основу позиције већине изграђених објеката (преко 50%).

Грађевинска линија објеката комерцијалних делатности - тип КД-02

Растојање између регулационе и грађевинске линије за нове објекте се утврђује према преовлађујућој намени објекта у зони у којој се објекат комерцијалних делатности гради.

Међусобна удаљеност објеката

Међусобна удаљеност породичних стамбених објеката - типови ПС-01, ПС-02, ПС-03

Међусобна удаљеност нових објеката је минимум 4м, тако што се обезбеђује удаљеност новог објекта од границе суседне парцеле.

Најмање дозвољено растојање новог објекта и линије суседне грађевинске парцеле је за:

- слободностојеће објекте на делу бочног дворишта северне оријентације је 1,5м (дозвољени су само отвори помоћних просторија и степеништа, мин. парапета 1,6м)
- слободностојеће објекте на делу бочног дворишта јужне оријентације је 2,5м
- за двојне објекте на делу бочног дворишта 4,0м

За зоне изграђених објеката чије је растојање од границе грађевинске парцеле различито од утврђених вредности, нови објекти се могу постављати и на растојањима која су ранијим правилима утврђена и то:

- слободностојеће објекте на делу бочног дворишта северне оријентације је 1м (дозвољени су само отвори помоћних просторија и степеништа, мин. парапета 1,6м)
- слободностојеће објекте на делу бочног дворишта јужне оријентације је 3м

Међусобна удаљеност објеката комерцијалних делатности - тип КД-02

Међусобна удаљеност за нове објекте се утврђује према преовлађујућој намени објекта у зони у којој се објекат комерцијалних делатности гради.

Услови за нове објекте у оквиру зона изграђених објеката

Код постојећих зона изграђених објеката (потпуно или делимично формираних), грађевинска линија према регулацији је дефинисана постојећим изграђеним објектима који се задржавају.

Висину новог објекта у зони изграђених објеката ускладити са преовладавајућом висином изграђених објеката. Нови објекат се може градити на растојању мањем од дозвољеног уз претходно прибављену сагласност власника, односно корисника суседне парцеле. У том случају, на зиду новог објекта према суседу није дозвољено постављање било каквих отвора.

На калканском зиду новог објекта у низу, односно новог једнострano узиданог објекта према суседном постојећем објекту на граници парцеле, а који има изграђен светларник, обавезна је изградња светларника исте величине и симетричног постојећем светларнику.

У светларнику објекта у низу или двојних објеката дозвољени су наспрамни отвори помоћних просторија и степеништа.

Паркирање

Паркирање се обезбеђује на следећи начин:

- Паркирање се може организовати као партерно уколико то дозвољавају просторне могућности парцеле, у оквиру гаражка и комбиновано.
- За паркирање возила за сопствене потребе власници стамбених објеката обезбеђују простор на сопственој грађевинској парцели, изван површине јавног пута и то једно паркинг или гаражно место на један стан и једно паркинг или једно гаражно место на $70m^2$ корисне површине пословног простора.
- За паркирање возила за сопствене потребе власници објеката комерцијалних делатности обезбеђују простор на сопственој грађевинској парцели за смештај возила, како теретних, тако и путничких и то једно паркинг место или једно гаражно место на $70m^2$ корисне површине пословног простора, осим за: пошту – једно ПМ на $150m^2$ корисног простора, трговину на мало – једно ПМ на $100m^2$ корисног простора, угоститељске објекте – једно ПМ на користан простор за осам столица, хотелијерску установу – једно ПМ на користан простор за десет кревета.

Гараже се планирају у објекту или ван објекта на грађевинској парцели.

Површине гаража објеката које се планирају надземно на грађевинској парцели урачунавају се при утврђивању индекса заузетости (ИЗ), односно индекса изграђености (ИИ). Подземне гараже се не урачунају у индексе.

Није допуштено привремено ни трајно претварање простора намењеног за паркирање или гаражирање возила у друге намене.

Архитектонско обликовање објеката

Архитектура нових објеката треба бити усмерена ка очувању и подизању амбијенталних вредности простора. Примењене урбане форме и архитектонско обликовање морају бити такве да доприносе стварању хармоничне слике града.

У формирању низа обавезно водити рачуна о суседу и усаглашавању ових елемената на суседним објектима уз минимална одступања.

Посебну пажњу обратити при обликовању угаоних форми уз наглашавање реперности.

На угаоном објекту кровну конструкцију решавати тако да омогућава функционалну и естетску целину са низом објеката у оба правца.

На објектима у низу забрањена је употреба забатног зида на уличним фасадама.

Код објеката у низу водити рачуна да елементи одвођења воде са кровних равни буду "скривени".

Архитектонско обликовање кровова

Врсту и облик крова прилагодити намени објекта и обликовним карактеристикама окружења.

Кров се такође може извести и као зелени кров, односно раван кров најчешће одговарајућим слојевима и озелењен.

Постављање контејнера за одлагање смећа

Обезбеђивање контејнера за одлагање смећа реализовати у складу са нормативима и то:

- 1 контејнер на $1000m^2$ корисне стамбене површине,
- 1 контејнер на $500m^2$ корисне површине пословног простора.

Контејнере сместити у оквиру грађевинске парцеле, у габариту објекта или изван габарита објекта.

Инженерско геолошки услови за изградњу објекта

У фази израде техничке документације, у зависности од врсте и класе објекта, израдити Елаборат о геотехничким условима изградње.

3.10. Правила грађења по намени и типологији објекта

Правила грађења представљају скуп урбанистичких услова парцелације, регулације и изградње који се односе на поједине намене простора, односно типове објекта.

3.10.2. Правила грађења објекта породичног становља

Породични стамбени објекти су стамбени објекти са највише три стамбене јединице.

Урбанистички параметри тип ПС-01

Тип	Споредиоц	Стил објекта	Мин. ИЗ (%)	Мин. Површ. (м²)	Мин. ширина фронта парц. (м)
ПС-01	до П+1+Пк	слободностојећи прекинути низ двојни непрекинути низ	50	300 250 2 x 250 200	12 10 2 x 10 6

Изузетно, грађевинска парцела за изградњу породичног стамбеног слободностојећег објекта може бити минимално 250m², уколико је то катастарски затечено стање. Дозвољени урбанистички параметри су: минимална ширина фронта парцеле 10m, индекс заузетости 40%, са највише 2 стамбене јединице.

Минимални проценат уређених и зелених површина износи 30%.

Урбанистички параметри тип PC-02

Тип	Сортиштет	Год објекта	Индекс IZ (%)	Мин. Парц. (m ²)	Мин. ширина фронта парц. (m)
PC-02	П+2+Пк	слободностојећи	50	300	12
		прекинутни низ		250	10
	П+2+Пк	двојни		2 x 250	2 x 10
		непрекинутни низ		200	6

Изузетно, грађевинска парцела за изградњу породичног стамбеног слободностојећег објекта може бити минимално 250m², уколико је то катастарски затечено стање. Дозвољени урбанистички параметри су: минимална ширина фронта парцеле 10m, индекс заузетости 40%, са највише 2 стамбене јединице.

Минимални проценат уређених и зелених површина износи 30%.

3.10.4. Правила грађења објекта комерцијалних делатности

Комерцијалне делатности подразумевају: трговину, угоститељство, занатство (услужни део), пословне и финансијске услуге и друге пословне просторе, део објекта саобраћајне привреде (бензинске и гасне пумпе), објекте у функцији туризма и слично.

Тип КД - 02

Подразумева комерцијалне делатности из области: трговине, угоститељства, туризма, занатства, услуга, пословања и финансија, бирое, агенције и сл.

За изградњу објекта користе се урбанистички параметри дефинисани за претежну намену урбанистичке целине у којој се објекти граде.

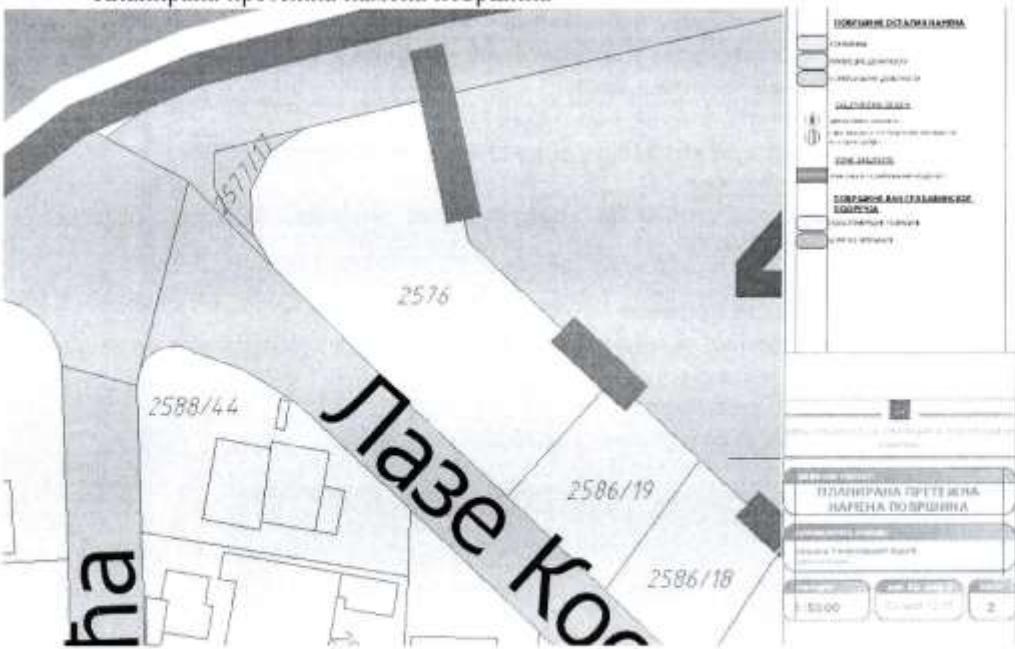
У оквиру објекта комерцијалних делатности, може бити заступљено и становање.

Однос комерцијалних делатности према становању 80% : 20%.

Комерцијалне делатности морају еколошки и функционално бити примерене зони становања.

Прилог: Извод из Плана генералне регулације „Југ“ у Крушевцу

- Планирана претежна намена површина



- Урбанистичка регулација са грађевинским линијама за зоне непосредне примене



Напомена: Информација о локацији није основ за издавање грађевинске дозволе (чл.5 Правилника о садржини информације о локацији и о садржини локацијске дозволе (Сл. гласник Републике Србије бр. 72/09 и 81/09 – исправка)

Обрађивачи:

Ружица Петровић, грађ. тех.

Дамијела Ђурђевић, дипл. инж. арх

Шеф Службе за обједињену процедуру и урбанизам:

Оливера Дреновића, дипл.инж.грађ.





ГРАД КРУШЕВАЦ

ул. Лазе Костића

- 2586/21 КО Крушевач 308,00 м²
- 2586/20 КО Крушевач 286,00 м²
- 2586/18 КО Крушевач 273,00 м²
- 2586/19 КО Крушевач 283,00 м²
- 2576/1 КО Крушевач 365 м²
- 2576/2 КО Крушевач 388м²

2457/12

2456/3

2448/16

2456/4

ул. ИВЕ АНДРИЋА

2577/16

2442/

2448/15

ул. ИВЕ АНДРИЋА

357/11

13/5

4

3712

3711/1
3711/2
3711/3
3711/4
3711/5
3711/6
3711/7
3711/8
3711/9
3711/10
3711/11

3709/1
3709/2
3709/3
3709/4
3709/5
3709/6
3709/7
3709/8
3709/9
3709/10
3709/11
3709/12
3709/13
3709/14

2667/4

2577/17
2576/3
2576/2
2591/2
2576/1

2586/19
2586/18
2586/20
2586/21
2586/22

2591/1

2586/17
2586/16
2586/15
2586/14
2586/13
2586/12
2586/11
2586/10
2586/9
2586/8
2586/7
2586/6
2586/5
2586/4
2586/3
2586/2
2586/1

2577/13

2577/1

2588/44
2588/45
2588/46
2588/47
2588/48
2588/49
2588/50
2588/51

2588/33
2588/32
2588/31
2588/30
2588/29
2588/28
2588/27
2588/26

2588/25
2588/24
2588/23
2588/22
2588/21
2588/20
2588/19
2588/18
2588/17
2588/16
2588/15
2588/14
2588/13
2588/12
2588/11
2588/10
2588/9
2588/8
2588/7
2588/6
2588/5
2588/4
2588/3
2588/2
2588/1



ПРОДАТА



ГРАД КРУШЕВАЦ

ул. Лазе Костића

ул. Иве Андрића

2665/1

3709/1

3709/5

3709/4

3709/6

3709/2

2667/4

2591/2

2577/17

2576/2

2576/3

2576/1

2586/19

ул. ЛАЗЕ КОСТИЋА

2586/20

2586/21

2586/22
ПРОДАТА

2586/17

2586/16

2586/21 КО Крушевач 308,00 м²
2586/20 КО Крушевач 286,00 м²
2586/18 КО Крушевач 273,00 м²
2586/19 КО Крушевач 283,00 м²
2576/1 КО Крушевач 365 м²
2576/2 КО Крушевач 388м²

ФФ КАТАСТАР

ОСНОВНЕ
КАРТЕ

ографске податке

