



Градска управа
Града Крушевца
Одељење за урбанизам и грађевинарство
Служба за обједињену процедуру и урбанизам
Бр. 01-350-26/2025
Од 16.01.2025.год.
Крушевац

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, 52/21, 62/23), а на захтев **Града Крушевца, Одељење за инвестиције, привреду и заштиту животне средине**, издаје се:

ИНФОРМАЦИЈА О ЛОКАЦИЈИ

У вези са Вашим захтевом бр. 350-26/2025 од 13.01.2025. године, којим сте тражили информацију о локацији за катастарску парцелу бр. 1578/4 К.О. Мудраковац, а ради намене и могуће изградње на истој, обавештавамо Вас следеће:

Катастарска парцела број 1578/4 К.О. Мудраковац обухваћена је Планом детаљне регулације „Шумице 1“ у Крушевцу (Сл. лист града Крушевца бр. 15/2020) и планом намене површина се налазе у урбанистичкој зони А.1: породично становање ПС-01.

Правила уређења и правила грађења дата Планом детаљне регулације „Шумице 1“ (Сл. лист града Крушевца бр. 15/2020), су:

„3.4. Урбанистички услови парцелације, регулације и изградње по урбанистичким зонама

Урбанистички услови представљају посебна правила грађења за планиране намене површина у оквиру урбанистичких зона која се односе на појединачне грађевинске парцеле.

3.4.1 Урбанистичка зона А.1

Дозвољена намена

Породично становање ПС-01

Нова изградња, односно реконструкција треба да настави започети концепт изградње.

Поштовати започету уличну матрицу и даље је надограђивати.

Урбанистички параметри ПС-01 – слободностојећи или двојни

Тип	Спратност	Тип објекта	Макс. ИЗ (%)	Мин. П парц. (м²)	Мин. ширина фронта парц. (м)
ПС-01	П+1+Пк	слободностојећи	50	300	12
		двојни		2 x 250	2 x 10

У графичким прилозима плана су означене зоне изградње објеката у прекинутом или непрекинутом низу.

Урбанистички параметри ПС-01 – непрекинути или прекинути низ

Тип	Спратност	Тип објекта	Макс. ИЗ (%)	Мин. П парц. (м²)	Мин. ширина фронта парц. (м)
		непрекинути низ		250	10
		прекинути низ		2 x 250	2 x 10

Изузетно, грађевинска парцела за изградњу породичног стамбеног слободностојећег објекта може бити минимално 250м², уколико је то катастарски затечено стање. Дозвољени урбанистички параметри су: индекс заузетости 40%, са највише 2 стамбене јединице и минимална ширина фронта парцеле 10м.

Изузетно, грађевинска парцела за изградњу породичног стамбеног двојног објекта или објекта у прекинутом или непрекинутом низу може бити минимално 400м² (2х200м²), уколико је то катастарски затечено стање. Дозвољени урбанистички параметри су: индекс заузетости 40%, са највише укупно 2 стамбене јединице и минимална ширина фронта парцеле 16м (2х8м).

Остали део парцеле чине уређене слободне површине и зеленило.

Положај објекта

Грађевинска линија објекта је дата у графичком прилогу бр. 3 *Регулационо нивелациони план*.

Нису дозвољени испади на објектима изван регулационе линије.

Међусобна удаљеност објекта дата је у поглављу плана 3.3. *Општи урбанистички услови за парцелацију, регулацију и изградњу, 3.3.3. Општи услови изградње*.

Висина објекта

За објекте планиране спратности П+1+Пк, максимална висина венца објекта је 10.50м, у односу на коту приступне саобраћајнице.

Уређење слободних и зелених површина

Проценат зелених површина на парцели износи 30%.

Паркирање

Правила за паркирање дата су у делу плана 2.3. *Урбанистички услови за уређење и изградњу мреже саобраћајне и комуналне инфраструктуре, 2.3.1. Саобраћајна инфраструктура и нивелација и у делу 3.3.3. Општи услови изградње, Паркирање*.

Компатибилна намена

У оквиру породичног становања компатибилна намена која може бити заступљена су комерцијалне делатности КД-02 (трговина, пословање, услуге и сл.) и привредне делатности ПД-03 (мања занатска производња, мање производне јединице, гараже, радионице, сервис и сл.).

Однос стамбене према компатибилној намени је 60% : 40%.

Комерцијалне и привредне делатности морају бити еколошки и функционално примерене зони становања.

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

Забрањена је било која врста делатности која би могла да деградира овај простор, угрози животну средину и основну намену урбанистичке целине.

Комерцијалне делатности КД - 02

Подразумева комерцијалне делатности из области: трговине, занатства, услуга, пословања угоститељства и сл.

За изградњу објекта користе се урбанистички параметри дефинисани за дозвољену детаљну намену урбанистичке зоне 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.

Привредне делатности ПД – 03

Подразумева привредне делатности у урбанистичким зонама у којима је дозвољена детаљна намена становање (мање производне јединице, мања занатска производња и сл.)

За изградњу објекта користе се урбанистички параметри дефинисани за дозвољену детаљну намену урбанистичке зоне у којој се објекти граде.

У оквиру грађевинских парцела са изграђеним производним садржајима, забрањено је складиштење и депоновање материјала и робе, што подразумева и: отпадни материјал, грађевински материјал, ауто-отпад, пластику и др.

Привредне делатности морају еколошки и функционално бити примерене зони у којој се налазе.

3.3.3. Општи услови изградње

Планом је дефинисана могућност изградње објекта у функцији детаљних намена:

- становање
 - породично становање - типови: ПС-01
- комерцијалне делатности – тип КД-02

- привредне делатности – тип ПД-03
- комуналне делатности,
- зеленило.

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

Тип КД-02 подразумева комерцијалне делатности из области: трговине, угоститељства, занатства, услуга, пословања и финансија, бирое, агенције и сл..

Тип ПД-03 подразумева привредне делатности као што су: мање производне јединице, мања занатска производња и сл..

Грађевинска линија

Грађевинска линија дефинисана је у графичком прилогу бр.3 „*Регулационо нивелациони план*“.

Објекат се поставља предњом фасадом на грађевинску линију, односно унутар простора у оквиру које је могућа изградња објекта.

Положај објекта не може се мењати у односу на Планом усвојено регулационо решење (растојање грађевинске од регулационе линије).

Грађевинска линија у односу на регулацију друмских саобраћајница

Грађевинска линија породичних стамбених објеката - тип ПС-01

Растојање између регулационе и грађевинске линије за нове објекте, одн. ширина заштитног појаса, у зависности од ранга саобраћајнице минимално износи:

- за примарне, секундарне и остале саобраћајнице нижег ранга 3м

У зонама са изграђеним стамбеним објектима уз терцијалне саобраћајнице, као и уз приступне путеве, растојање између регулационе и грађевинске линије се утврђује на основу позиције већине изграђених објеката (преко 50%).

Грађевинска линија објеката комерцијалних делатности – тип КД-02 и објеката привредних делатности – тип ПД-03

Растојање између регулационе и грађевинске линије за нове објекте, одн. ширина заштитног појаса, у зависности од ранга саобраћајнице износи:

- за примарне, секундарне и остале саобраћајнице нижег ранга 5м
- изузетно удаљење од секундарних и осталих саобраћајница нижег ранга може бити и 3м, уколико нема просторних могућности, с тим да планирани објекти не смеју својом изградњом или експлоатацијом угрозити безбедност одвијања друмског саобраћаја.

У простору између регулационе и грађевинске линије могу се поставити од објеката: портирница, информациони и контролни пункт комплекса и сл., као и површине намењене паркирању као отворени паркинги простори.

Међусобна удаљеност објеката

Међусобна удаљеност породичних стамбених објеката – тип ПС-01

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 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

Ови параметри се користе и за објекте комерцијалних делатности КД-02 и привредних делатности ПД-03 који се граде у оквиру парцела где постоје објекти породичног становања.

Међусобна удаљеност објеката комерцијалних делатности - тип КД-02 и привредних делатности – тип ПД-03

Уколико се објекти граде на посебним парцелама као самостални објекти минимално растојање новог објекта од бочних и задње границе грађевинске парцеле је 1/2 висине вишег објекта, али не мање од 3,5м.

Међусобно растојање између објеката је минимално 1/3 висине вишег објекта.

Изградња других објеката на истој грађевинској парцели

На истој грађевинској парцели дозвољава се изградња више објеката, исте или компатибилне намене.

При утврђивању индекса изграђености, односно индекса заузетости грађевинске парцеле, урачунава се површина свих објеката на парцели.

Паркирање

Паркирање се обезбеђује на следећи начин:

- 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 70м² 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 70м² корисне површине пословног простора, осим за: пошту – једно ПМ на 150м² корисног простора, трговину на мало – једно ПМ на 100м² корисног простора, угоститељске објекте – једно ПМ на користан простор за осам столица;
- За паркирање возила за сопствене потребе (путничких и теретних возила, као и машина), власници објеката привредних делатности обезбеђују простор на сопственој грађевинској парцели, тако да је број паркинг места једнак броју 50% радника из прве смене.

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). Подземне гараже се не урачунавају у индекс заузетости.

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

Архитектонско обликовање објеката

Архитектура нових објеката треба бити у складу са функцијом и наменом објеката, прилагођена месту на ком се налази и окружењу.

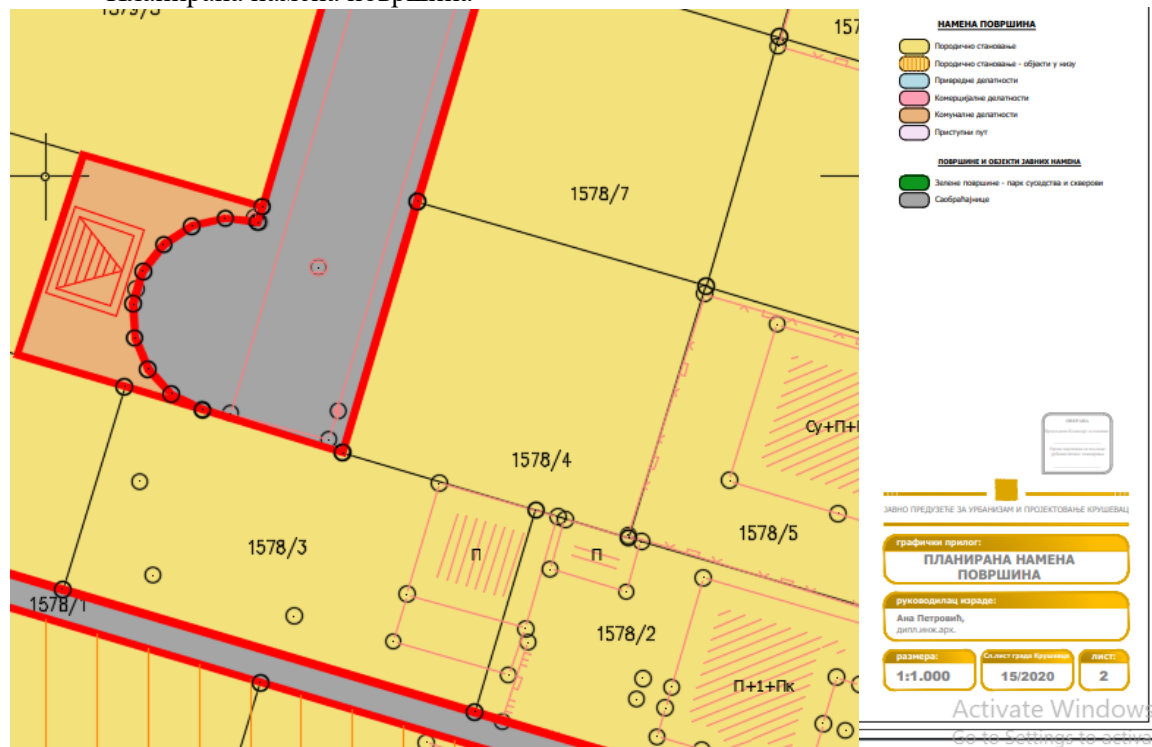
Архитектонско обликовање кровова

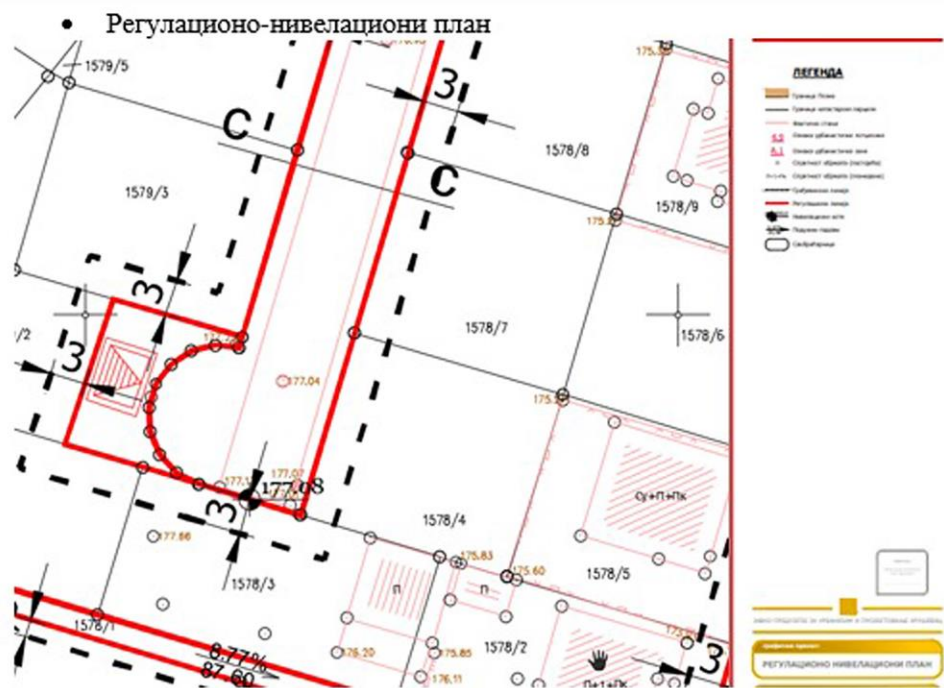
Кровове је могуће извести као равне или као косе, једноводне или вишеводне максималног нагиба 45°.

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

Прилог: Извод из Плана детаљне регулације „Шумице 1“

- Планирана намена површина





Обрађивачи:

Ружица Петровић, грађ. тех.

Милица Ристић, м.инж. арх.

ЗАМЕНИК НАЧЕЛНИКА ГРАДСКЕ УПРАВЕ

Ивана Пајић



ИЗВОД ИЗ БАЗЕ ПОДАТАКА КАТАСТРА НЕПОКРЕТНОСТИ

Подаци о непокретности		aea9f1d6-a997-4467-b65f-072b89612fd6
Матични број општине:	70670	
Општина:	КРУШЕВАЦ	
Матични број катастарске општине:	721212	
Катастарска општина:	МУДРАКОВАЦ	
Датум ажурности:	21.01.2025. 14:28	
Служба:	КРУШЕВАЦ	
1. Подаци о парцели - А лист		
Потес / Улица:	ЂЕРЕКАРСКА	
Број парцеле:	1578/4	
Површина m²:	294	
Број извода (*):	2656	
Подаци о делу парцеле		
Број дела:	1	
Врста земљишта:	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ	
Култура:	ГРАЂЕВИНСКА ПАРЦЕЛА	
Површина m²:	294	
Имаоци права на парцели - Б лист		
Назив:	ГРАД КРУШЕВАЦ	
Лице уписано са матичним бројем:	ДА	
Врста права:	СВОЈИНА	
Облик својине:	ЈАВНА СВОЈИНА	
Удео:	1/1	
Терети на парцели - Г лист		
*** Нема терета ***		
Забележба парцеле		
*** Нема забележбе ***		
* Ранији број листа непокретности.		



ГРАД КРУШЕВАЦ

кат.парц.бр. 1578/11 КО Мудраковац

П = 2ара 73м²

кат.парц.бр. 1578/8 КО Мудраковац

П = 2ара 74м²

кат.парц.бр. 1578/7 КО Мудраковац

П = 2ара 91м²

кат.парц.бр. 1578/4 КО Мудраковац

П = 2ара 94м²





ГРАД КРУШЕВАЦ

кат.парц.бр. 1578/11 КО Мудраковац

П = 2ара 73м²

кат.парц.бр. 1578/8 КО Мудраковац

П = 2ара 74м²

кат.парц.бр. 1578/7 КО Мудраковац

П = 2ара 91м²

кат.парц.бр. 1578/4 КО Мудраковац

П = 2ара 94м²

