



Градска управа
Града Крушевца
Одељење за урбанизам и грађевинарство
Служба за обједињену процедуру и урбанизам
Бр. 01-350-19/2025
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. 350-19/2025 од 13.01.2025. године, којим сте тражили информацију о локацији за катастарску парцелу бр. 2635/22 К.О. Крушевац, а ради лицитације, обавештавамо Вас следеће:

Катастарска парцела број 2635/22 К.О. Крушевац, обухваћена је Планом детаљне регулације „Стари аеродром“ у Крушевцу (Сл. лист града Крушевца бр. 14/2022), Решењем Скупштине града Крушевца број 350-864/2022 (Сл.лист града Крушевца бр. 17/2022) и Решењем Скупштине града Крушевца бр. 350-1101/2022 (Сл.лист града Крушевца бр. 20/22) и планом намене површина се налазе у урбанистичкој зони б.

Правила уређења и правила грађења дата Планом детаљне регулације „Стари аеродром“ у Крушевцу (Сл. лист града Крушевца бр. 14/2022), су:

„Правила уређења

2.1.2. Подела подручја на карактеристичне урбанистичке зоне и блокове

Урбанистичка зона б

детаљна намена – комерцијалне делатности типа КД-02

Планирана је изградња објеката комерцијалних делатности типа КД-02 као трговачки трговачко-пословни центри и велики маркети, сервиси и сл. односно могу служити за обављање привредних делатности (занатска производња, гараже, радионице, сервиси и сл.), макс.спратности П+2

компатибилна намена – зеленило

Обавезно је уређење слободних површина формирањем зеленила. Зеленило се планира ускладу са наменом објекта и контактним садржајима уз адекватан избор декоративног зеленила, расвете и поплочања.

Уз улицу Бруски пут, дуж саобраћајнице је планиран појас зеленила, односно линеарно зеленило са циљем визуелне заштите, маскирања и ублажавања буке, естетског обликовања простора и регулисања микроклиматских елемената. Такође је у функци заштите постојећег инфраструктурног коридора обзиром на постојећи магистрални цевовод из правца фабрике воде“Мајдево“

Правила грађења

3.1. Локације за које је обавезна израда урбанистичког пројекта, пројекта парцелације, односно препарцелације, урбанистичко-архитектонског конкурса и Пројекта пејзажноархитектонског уређења

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

- за изградњу објеката за које установи обавеза израде одговарајућих елабората заштите животне средине (на основу предходно прибављеног мишљења надлежног органа),
- изградњу објеката комерцијалних делатности као основног објекта (комерцијалне делатности заступљене 100% на парцели) у зони вишепородичног становања;

За изградњу објеката планираних намене тј. за наведене типове објеката, морају бити претходно задовољени и услови: обезбеђивања довољног броја гаражних или паркинг места, приступ саобраћајницама, места за контејнере, мин. слободних површина и др.

Приликом израде урбанистичког пројекта обавезно је поштовање правила уређења и грађења, елемената регулације, мера и услова заштите овог Плана.

За локације које се разрађују урбанистичким пројектом обавезно је планирање места за контејнере и обавезна је примена мера заштите животне средине из овог плана.

3.2.3. Општи услови изградње

Тип и намена објеката чија је изградња дозвољена

Планом је дефинисана могућност изградње:

- **комерцијалне делатности – тип: КД-01, КД-02, КД-03, КД – 041**

Комерцијалне делатности подразумевају површине и објекте намењене комерцијалним делатностима и пословању, у смислу канцеларијских пословних простора, већих простора и комплекса намењених комерцијалном пословању, трговачко-пословне центре, пословне објекте, велике маркете, сервисе, изложбене просторе, просторе за продају намештаја и др., као и све друге непроизводне комерцијалне и пословне делатности које захтевају веће површине и капацитете, односно формирање објеката намењених искључиво овој намени.

Комерцијалне делатности подразумевају обављање свих врста непроизводних делатности, чији су садржаји еколошки и функционално примерени зони у којој се граде и који се по карактеру и капацитету могу организовати у оквиру планираних објеката и услова простора.

Пословни садржаји не смеју угрожавати основне садржаје, посебно у погледу заштите животне средине, нивоа буке и аерозагађења.

Комерцијалне делатности типа КД-041 подразумевају делатности у функцији туризма: хотели, хостели, мотели, апартмани и сл.. У зависности од просторних могућности, ове комерцијалне делатности, могу се допунити садржајима спорта и рекреације партерног типа СР-03 (терени за разне врсе спортова, отворени базени и сл.)

Тип и намена објеката чија је изградња забрањена

Забрањена је изградња објеката чија би делатност буком, вибрацијама, гасовима, мирисима, отпадним водама и другим штетним дејствима или визуелно могла да угрози животну средину.

Забрањена је изградња објеката који су у супротности са наменом утврђеном планом.

Забрањена је изградња помоћних објеката у оквиру парцела за вишепородично становање.

У оквиру грађевинских парцела са објектима комерцијалних делатности, забрањено је складиштење и депоновање материјала и робе, што подразумева и отпадни материјал, грађевински материјал, ауто-отпад, пластику и др.

Забрањена је изградња објеката на геолошки нестабилним теренима, чија нестабилност је доказана у складу са Законом којим се уређују геолошка и инжењерско-геолошка истраживања, у инжењерско-геолошким студијама, елаборатима и другом документацијом.

Забрањена је изградња објеката за које се може захтевати процена утицаја на животну средину, а за које се у прописаној процедури не обезбеди сагласност на процену утицаја објеката на животну средину.

Забрањена је изградња на свим постојећим и планираним јавним површинама или на објектима или коридорима постојеће и планиране инфраструктуре

Изградња у зонама заштите

Свака изградња објеката или извођење радова у успостављеним заштитним појасевима, условљена је сагласношћу надлежних установа у складу са одговарајућим законским прописима.

У урбанистичкој зони б., непосредно уз улицу Бруски пут изграђен је магистрални цевовод, у оквиру заштитног коридора тј. у обухвату појаса зеленила, чиме је уједно успостављена његова заштита.

Изградња у заштитној зони магистралног цевовода:

Заштитни појас цевовода износи по 3 m са обе стране цевовода, гледано од спољне ивице цеви.

У појасу заштите:

- није дозвољена изградња објеката, ни вршења било којих радњи које могу загадити воду или угрозити стабилност цевовода,
- забрањено је кретање, као и маневар моторних возила и тешког саобраћаја,
- забрањено је сађење било каквог засада (посебно дрвенасте структуре) осим траве,
- није дозвољено насипање земљом (као ни скидање земље) и промена нивелете терена у циљу изградње приступног пута на предметној 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.

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

Површина посебних објеката: рекламни стубови и сл., не урачунава се при утврђивању индекса изграђености, односно индекса заузетости грађевинске парцеле.

Положај објеката на парцели

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

Вишеспратни објекат не сме својим положајем утицати на смањење директног осунчања другог објекта, више од половине трајања његовог директног осунчања.

Висина објеката

Висина објекта је растојање од нулте коте објекта до коте слемена (за објекте са косим кровом), односно до коте венца (за објекте са равним кровом).

Висина објекта одређује се у односу на фасаду објекта постављеној према улици, односно приступној јавној површини. Нулта кота је тачка пресека линије терена и вертикалне осе објекта.

Висина објекта дефинисана је прописаном спратношћу.

Објекти могу имати подрумске или сутеренске просторије ако не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе, тј. дубину и начин фундирања обавезно ускладити са карактером тла.

Свака изградња галерије или међуспратних етажа у објекту сматра се засебном спратном етажом (рачуна се као изградња спрата).

Завршна кота плоче изнад приземља и кровни венци представљају основне елементе који дефинишу висинску регулацију објекта. У формирању низа обавезно водити рачуна о суседима и усаглашавању ових елемената на суседним објектима уз минимална одступања.

Максимална висина завршне коте плоче изнад приземља вишепородичних стамбених објеката који у приземљу имају комерцијалне садржаје је 4.50м.

Максимална висина рекламних стубова је 30м.

За објекте више од 30м неопходно је прибавити мишљење и сагласност институција надлежних за безбедност ваздушног саобраћаја.

Кота приземља објеката

Кота приземља објеката одређује се у односу на коту нивелете јавног или приступног пута, односно према нултој коти објекта и то:

- кота приземља нових објеката не може бити нижа од коте нивелете јавног или приступног пута,
- кота приземља може бити највише 1.2м виша од нулте коте,
- за објекте који у приземљу имају нестамбену намену кота приземља може бити максимално 0.2м виша од коте тротоара (денивелација до 1.2м савладава се унутар објекта).

Грађевински елементи и испади на објекту

Грађевински елементи на нивоу првог спрата и виших спратова (еркери, докати, балкони, терасе, надстрешнице) не могу прелазити регулациону линију.

Начин обезбеђивања приступа парцели

Парцела мора имати директан приступ на пут или другу јавну површину намењену за саобраћај.

Паркирање

Услови за паркирање дати су у поглављу 2.4.2.2.

Паркирање (партерно, гаражирање) се третира као компатибилна намена свим планираним наменама у Плану.

- 2.4.2.2. Паркирање

Паркирање и гаражирање возила планира се на парцелама корисника, са капацитетима сходно намени и врсти делатности која се обавља према важећим плановима, правилницима и нормативима.

Поред паркинг места на парцелама корисника, планира се и изградња јавних паркинг места (управно паркирање ван коловоза) у следећим саобраћајницама:

- (О2 – О3 – О3) и
- (О2 – О6 – О5).

Паркирање ван коловоза планира се са уласком/изласком са планиране саобраћајнице (О9 – О11).

Паркирање на коловозу саобраћајница на простору плана није дозвољено.

Паркирање се обезбеђује на следећи начин:

- 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, хотелијерску установу – једно ПМ на користан простор за десет кревета.
- За паркирање возила за објекте јавних функција потребан број паркинг и гаражних места за сопствене потребе и за кориснике уређује се на грађевинској парцели, а у складу са наменом објекта: здравствене, образовне и административне установе – једно ПМ на 70м² корисног простора, позориште или биоскоп – једно ПМ на користан простор за тридесет гледалаца.

Обезбедити потребан број паркинг места за возила особа са посебним потребама и у складу са важећим Правилником која регулише ову област.

Подземне гараже планирају се испод објеката, у габариту или изван габарита објекта.

Дозвољена је изградња више подземних етажа, под условом да не постоје сметње геотехничке или хидротехничке природе.

Подземне гараже се не урачунавају при утврђивању индекса заузетости (ИЗ) односно индекса изграђености (ИИ).

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

Одводњавање површинских вода

Утврђено је нивелационим решењем на нивоу Плана (граф.прилог бр.3)

Површинске воде са једне грађевинске парцеле не могу се усмеравати ка суседним грађевинским парцелама, већ према улици, односно регулисаној атмосферској канализацији, са најмањим падом од 1,5%

Објекти који се граде на међи морају решити одводњавање са кровова и одвођење атмосферске воде са терена тако да ничим не угрожавају суседну парцелу и објекте.

Интервенција на постојећем објекту или изградња новог

Било која интервенција на постојећем објекту или изградња новог не сме угрозити функционисање, стабилност или фасаду суседног објекта.

Архитектонско обликовање објеката

Савременим архитектонским формама, атрактивним елементима, применом нових конструктивних система и квалитетних материјала, еколошки прихватљивих, за фасадну облогу, а у складу са начелима унапређења енергетске ефикасности која се односе на смањење потрошње свих врста енергије, уштеду енергије и обезбеђење одрживе градње применом техничких мера, стандарда и услова планирања, пројектовања, изградње и употребе објеката. У складу са наменом објекта и карактером локације, као и увођењем елемената урбаног дизајна, треба допринети формирању новог визуелног идентитета простора, у складу са наменом, карактером и временом у коме објекат настаје.

Обавеза је остварити и урбанистичку и архитектонску хармоничност са окружењем.

Посебну пажњу обратити при обликовању угаоних форми уз наглашавање реперности.

За обраду фасада објеката могу се користити све врсте, како природних тако и вештачких материјала, технички и биолошки исправних, који подлежу важећим стандардима,.

Посебно водити рачуна о обради фасада објеката (фасадној профилацији, детаљима фасаде) са циљем постизања вишег квалитета урбаних и архитектонских вредности објекта.

Архитектонско обликовање кровова

Кровови се изводе као равни и коси вишеводни, уз примену адекватног нагиба према примењеном кровном покривачу, с тим да је нагиб крова и покривни материјал потребно прилагодити архитектури објекта.

Максимални дозвољени нагиб крова је 25°.

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

Није дозвољена изградња лучних и мансардних кровова.

Није дозвољено да се, надзиђивањем постојећег или изградњом новог крова, формирају поткровне етаже у више нивоа.

На угаоним објектима кровну конструкцију решавати тако да омогућава функционалну и естетску целину са низом објеката, у оба правца.

Кров се такође може извести и као зелени кров, односно раван кров насут одговарајућим слојевима и озелењен. Дозвољена је изградња кровних башти и постављање транспарентних пергола и других интересантних форми.

Услови ограђивања грађевинских парцела

Грађевинске парцеле за изградњу вишепородичних, комерцијалних и пословних објеката по правилу се не ограђују.

Постављање контејнера за одлагање смећа

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

- 1 контејнер на 500м² корисне површине пословног простора.

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

Инжењерско геолошки услови за изградњу објеката

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

3.3 Правила грађења по урбанистичким блоковима

Правила грађења представљају скуп урбанистичких услова регулације и изградње који се односе на појединачне урбанистичке блокове и грађевинске парцеле.

3.3.14. Правила грађења за урбанистичку зону 6

детаљна намена

комерцијалне делатности тип КД-02

У обухвату ове зоне започета је реализација објеката комерцијалних садржаја.

Планирана је изградња објеката комерцијалних делатности и пословања, у смислу канцеларијских пословних простора, већих простора и комплекса намењених комерцијалном пословању, трговачко-пословни центри, пословни објекти, велики маркети, сервиси, изложбени простори, простори за продају и др., односно могу служити за обављање привредних делатности (занатска производња, гараже, радионице, сервиси и сл.)

У оквиру грађевинске парцеле са објектима комерцијалних делатности, забрањено је складиштење и депоновање материјала и робе, што подразумева и: отпадни материјал, грађевински материјал, ауто-отпад, пластику и др.

типологија објеката

Планирана је изградња слободностојећих објеката.

услови за формирање грађевинске парцеле

тип	спратност	тип објекта	макс. ИЗ (%)	мин. П парц. (м ²)	мин. ширина фронта парц. (м)
КД-02	До П+2	слободностојећи	40	1000	30

положај објекта на парцели

Објекат постављати у оквиру зоне грађења, како је дефинисано у општим правилима, а према графичком прилогу бр.3. "Регулационо-нивелациони план за грађење објеката и саобраћајних површина".

Регулационе и грађевинске линије утврђене Планом су обавезне и нису дозвољена одступања (дато у граф.прилогу бр.3).

У простору између регулационе и грађевинске линије није дозвољено постављање било каквих објеката осим инфраструктурних објеката и објеката који се односе на партерно уређење терена.

У простору између регулационе и грађевинске линије могу се постављати објекти портирнице, информациони и контролни пунктови за потребе комплекса, рекламни панони и јарболи

међусобна удаљеност објеката

Најмање дозвољено растојање новог објекта и линије суседне грађевинске парцеле, којом се обезбеђује међусобна удаљеност је 5.0м.

грађевински елементи и испади на објекту

Није дозвољено упуштање делова објеката у јавну површину.

Грађевински елементи на нивоу првог спрата и виших спратова (еркери, докати, балкони, терасе, надстрешнице) на делу објекта према улици, не могу прелазити грађевинску линију више од 1.2м.

архитектонско обликовање објеката

Објекте пројектовати у духу савремене архитектуре, користећи савремене материјале и боје, а волуменом се уклапајући у градитељски контекст као и намену објекта.

Посебну пажњу обратити при обликовању угаоних форми уз наглашавање реперности.

Потенцирањем атрактивних садржаја у приземљима објеката (ресторани, кафићи, галерије, баште и сл.) при пројектовању остварити ефекат јединства објекта и окружења, тако да они чине јединствену и нераскидиву целину, посебно према пешачким стазама и околним зеленим и парковским површинама.

Планирати кровне баште са различитим атрактивним садржајима (отворени бар, видиковац и сл.), постављањем транспарентних пергола и других интересантних форми.

При планирању и реализацији максимално користити нова техничка и технолошка решења у циљу енергетски ефикасније градње.

ограђивање грађевинских парцела

Дозвољено је ограђивање парцела живом оградом или транспарентном оградом до висине од 1,4м са парапетом од 0,4м.

паркирање

Неопходан број паркинг места обавезно је обезбедити у подземној етажи и на парцели на којој се објекат гради.

Правила за паркирање дата су у поглављу 2.4.2.2.

зеленило

Услови за уређење зеленила дати су у поглављу 2.4.4

- **2.4.4. Услови за уређење зелених површина**

Зеленило ограниченог коришћења – зеленило на осталом земљишту

Зеленило комерцијалних и привредних делатности

Зеленило у оквиру привредних и комерцијалних делатности има преваходно заштитну, хигијенско-санитарну и декоративну улогу. Композиционо решење и избор врста условљени су организацијом простора у оквиру комплекса, као и захтевима технолошког процеса.

На парцели је неопходно обезбедити минимално 20% зелених површина (дрвенасте, жбунасте и цветне врсте и травњак у директном контракту са тлом).

Уколико је због процеса производње или активности потребна заштита од буке, аерозагађења, ветра, гасова, прашине, вибрација и сл. зеленило формирати у виду компактних засада листопадне и четинарске вегетације.

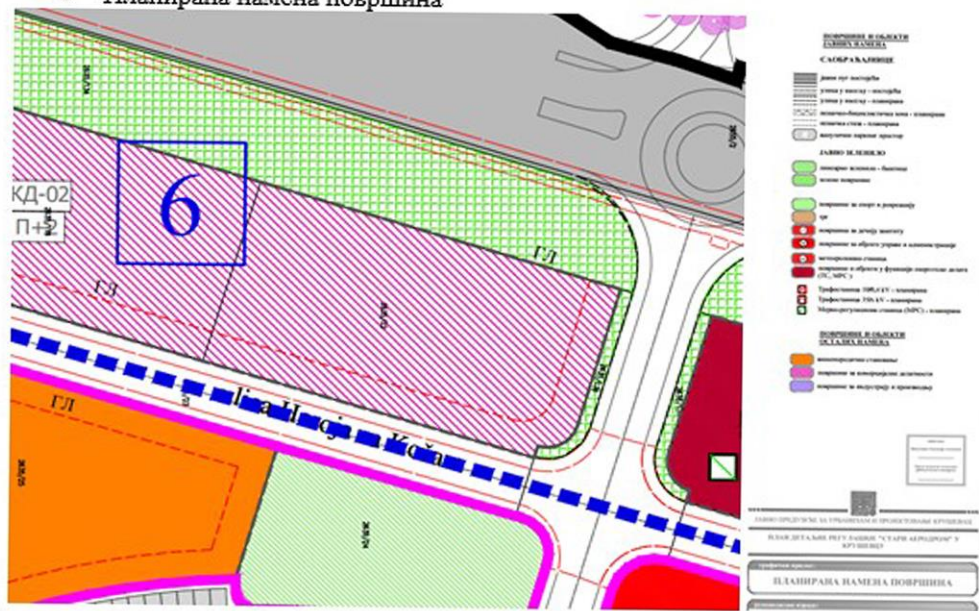
Код избора биљног материјала, пажњу посветити врстама са хигијенско-санитарном улогом.

Декоративним зеленилом нагласити главне улазе и важне саобраћајне комуникације (цветне леје, топијарне форме и сл.).

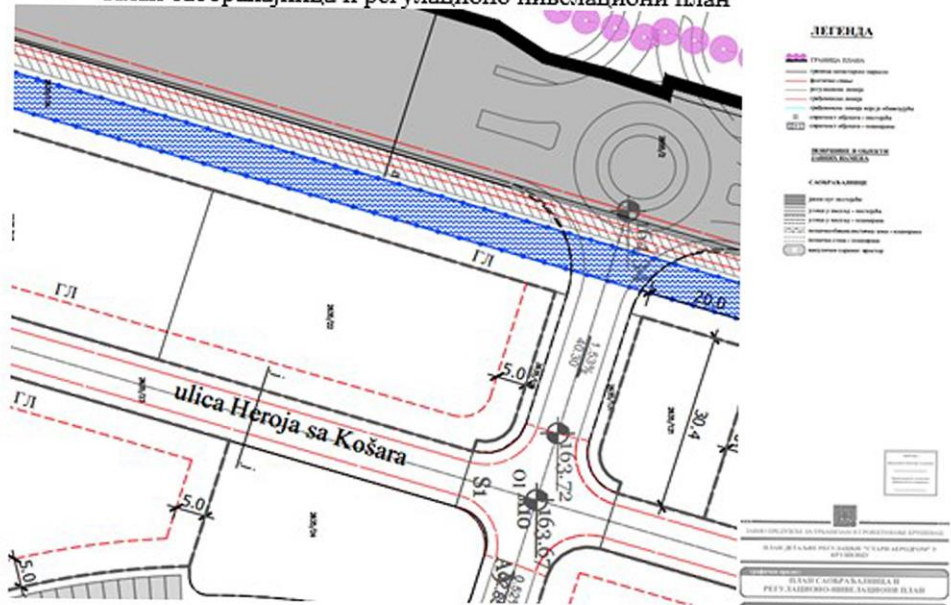
У оквиру слободних зелених површина дозвољено је планирати просторе за одмор, опремање одговарајућом опремом и мобилијаром.

14/2022)

- Планирана намена површина



- План саобраћајница и регулационо нивелациони план



Обрађивачи:

Ружица Петровић, грађ. тех.

Милица Ристић, дипл. инж. арх.

ЗАМЕНИК НАЧЕЛНИКА ГРАДСКЕ УПРАВЕ

Ивана Пајић



ИЗВОД ИЗ БАЗЕ ПОДАТАКА КАТАСТРА НЕПОКРЕТНОСТИ

Подаци о непокретности		91c0c60a-b1e4-4ee2-a4b4-4745183dfc14
Матични број општине:	70670	
Општина:	КРУШЕВАЦ	
Матични број катастарске општине:	720968	
Катастарска општина:	КРУШЕВАЦ	
Датум ажурности:	21.01.2025. 14:28	
Служба:	КРУШЕВАЦ	
1. Подаци о парцели - А лист		
Потес / Улица:	АЕРОДРОМ	
Број парцеле:	2635/22	
Површина m ² :	1800	
Број извода (*):	8313	
Подаци о делу парцеле		
Број дела:	1	
Врста земљишта:	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ	
Култура:	ОСТАЛО ВЕШТАЧКИ СТВОРЕНО НЕПЛОДНО ЗЕМЉИШТЕ	
Површина m ² :	1800	
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 ***		
Забележка парцеле		
*** Нема забележбе ***		

* Ранији број листа непокретности.

