



ГРАД КРАГУЈЕВАЦ

**ИЗМЕНА И ДОПУНА ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ  
"НАСЕЉА ТЕФЕРИЧ – блок између улица Липарске косе и  
Живојина Мијаиловића" у Крагујевцу**

-материјал за равни јавни увид-



**ЈП "УРБАНИЗАМ" - КРАГУЈЕВАЦ**

Ул. Краља Петра I бр. 23  
тел: 034/306-600 (централа)  
ПИБ: 101577522

34000 Крагујевац  
факс: 034/335-252  
Мат. бр.: 07165862

[www.urbanizam.co.rs](http://www.urbanizam.co.rs)  
e-mail: [office@urbanizam.co.rs](mailto:office@urbanizam.co.rs)

Крагујевац  
Јун 2018. године



**ГРАД КРАГУЈЕВАЦ**

Градска управа за просторно планирање, урбанизам,  
изградњу и заштиту животне средине



**ЈП "УРБАНИЗАМ" - КРАГУЈЕВАЦ**

Ул. Краља Петра I бр. 23  
тел: 034/306-600 (централа)  
ПИБ: 101577522

34000 Крагујевац  
факс: 034/335-252  
Мат. бр.: 07165862

[www.urbanizam.co.rs](http://www.urbanizam.co.rs)  
e-mail: [office@urbanizam.co.rs](mailto:office@urbanizam.co.rs)

**ИЗМЕНА И ДОПУНА ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ  
"НАСЕЉА ТЕФЕРИЧ – блок између улица Липарске косе и  
Живојина Мијаиловића" у Крагујевцу**

-материјал за равни јавни увид-

директор

мр Драган Дунчић, дипл.простор.план.

Крагујевац  
Јун 2018. године

ЕЛАБОРАТ:	ИЗМЕНА И ДОПУНА ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ «Насеља Теферич – блок између улица Липарске косе и Живојина Мијаиловића» у Крагујевцу	материјал за рани јавни увид
ИНВЕСТИТОР И НАРУЧИЛАЦ	ГРАД КРАГУЈЕВАЦ, Градска управа за просторно планирање, урбанизам, изградњу и заштиту животне средине	
НОСИЛАЦ ИЗРАДЕ	ГРАД КРАГУЈЕВАЦ, Градска управа за просторно планирање, урбанизам, изградњу и заштиту животне средине	
ОБРАЂИВАЧ	ЈП "УРБАНИЗАМ" - КРАГУЈЕВАЦ	
ДИРЕКТОР	мр Драган Дунчић, дипл.простор.план.	
ИЗВРШНИ ДИРЕКТОР	Весна Јовановић Милошевић, дипл.инж.арх.	
ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА	Мирјана Ћирић, дипл.инж.арх.	
РУКОВОДИЛАЦ РАДНОГ ТИМА	Мирјана Ћирић, дипл.инж.арх.	
РАДНИ ТИМ	Милун Милићевић, дипл.инж.саоб.	
	Предраг Димитријевић, дипл.инж.геод.	
	Никола Тимотијевић, дипл.инж.ел.	
	Александар Ћатић, дипл.инж.грађ.	
	Марко Николић, дипл.инж.маш.	
	Ненад Аксентијевић, дипл.матем.	
	Милана Анђелковић, дипл.простор.план.	
	Светлана Драгојловић, грађ.техн.	

## САДРЖАЈ:

### ТЕКСТУАЛНИ ДЕО:

1. ОПИС ГРАНИЦЕ ПЛАНА .....	1
2. ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ .....	1
3. ИЗВОД ИЗ ПЛАНСКИХ ДОКУМЕНАТА ВИШРГ РЕДА .....	1
3.1. Генерални урбанистички план „Крагујевац 2015.“ .....	1
4. ОПИС ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА, НАЧИНА КОРИШЋЕЊА ПРОСТОРА И ОСНОВИХ ОГРАНИЧЕЊА .....	2
4.1. Природне карактеристике простора .....	2
4.2. Постојећи начин коришћења простора .....	3
5. ЦИЉЕВИ ИЗРАДЕ ПЛАНА .....	4
6. ПЛАНИРАНА ПРЕТЕЖНА НАМЕНА ПОВРШИНА И ПРЕДЛОГ ОСНОВНИХ УРБАНИСТИЧКИХ ПАРАМЕТАРА И ПРОЦЕНА ПЛАНИРАНЕ БРУТОРАЗВИЈЕНЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ПОВРШИНЕ .....	4
6.1. Планирана претежна намена површина .....	4
6.1.1. Јавне намене .....	5
6.1.2. Остале намене .....	6
6.2. Предлог основних урбанистичких параметара .....	6
6.2.1. Општа Правила уређења и изградње површина јавне намене .....	7
6.2.2. Општа Правила грађења на површинама осталих намена .....	7
6.3. Процена планиране бруто развијене грађевинске површине .....	10
7. ОЧЕКИВАНИ ЕФЕКТИ ПЛАНИРАЊА .....	11

### ГРАФИЧКИ ДЕО:

1. ИЗВОД ИЗ ГУП-а «КРАГУЈЕВААЦ 2015.» (Намена површина) .....	P 1:2.500
2. КАТАСТАРСКО-ТОПОГРАФСКИ ПЛАН СА ГРАНИЦОМ ОБУХВАТА .....	P=1:1.000
3. ПЛАНИРАНА ПРЕТЕЖНА НАМЕНА ПОВРШИНА .....	P=1:1.000



Измена и допуна Плана генералне регулације  
Насеља Теферич – блок између улица Липарске косе  
и Живојина Мијаиловића у Крагујевцу  
- Материјал за рани јавни увид-

---

## 1. ОПИС ГРАНИЦЕ ПЛАНА

Оквирна граница обухвата Измене и допуне Плана генералне регулације «Насеља Теферич – блок између улица Липарске косе и Живојина Мијаиловића» у Крагујевцу (у даљем тексту: Плана), дефинисана је регулацијом улица: Липарска коса са северне стране, Живојина Мијаиловића на северозападу и планиране саобраћајнице која се простире између прве две, са југозападне и југоисточне стране, према графичком прилогу.

Површина захвата Плана износи приближно 1,50 ха.

У току израде Плана могуће су корекције обухвата, тако да ће коначна граница бити дефинисана у фази Нацрта Плана.

## 2. ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ

Скупштина Града Крагујевца донела је Одлуку о изради Измене и допуне Плана генералне регулације «Насеља Теферич – блок између улица Липарске косе и Живојина Мијаиловића» у Крагујевцу (број: ....., дана 15.06.2018.године). Саставни део Одлуке је и одлука о неприступању изради стратешке процене утицаја Плана на животну средину.

**ПЛАНСКИ ОСНОВ** за израду Измене и допуне Плана генералне «Насеља Теферич – блок између улица Липарске косе и Живојина Мијаиловића» у Крагујевцу је Генерални урбанистички план "Крагујевац 2015" ("Сл. лист града Крагујевца" број 7/10, 16/12).

**ПРАВНИ ОСНОВ** је Закон о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", бр.72/09, 81/09-испр.,64/10-одлука УС,24/11, 121/12, 42/13, одлука УС, 50/13-одлука УС, 98/13-одлука УС, 132/14 и 145/14) и Правилник о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања ("Сл.гласник Републике Србије", број 64/15).

## 3. ИЗВОД ИЗ ПЛАНСКИХ ДОКУМЕНАТА ВИШЕГ РЕДА

### 3.1. ГЕНЕРАЛНИ УРБАНИСТИЧКИ ПЛАН „КРАГУЈЕВАЦ 2015.“ („Сл. лист града Крагујевца“ бр. 7/2010 и 16/2012)

Генерални урбанистички план „Крагујевац 2015“ (у даљем тексту ГУП), јесте непосредни плански основ чије смернице ће бити уграђене у предметни План, уз поштовање општих Правила уређења и Правила грађења прописана основним Планом генералне регулације „Насеља Теферич“.

Према ГУП-у Крагујевац, предметни захват Плана обухвата становање средњих густина Б.2.3. у периферном, југоисточном делу подручја ГУП-а. Основна карактеристика ове зоне је глобална урбанизација периферних руралних насеља, формирање урбанистичке регулативе и примарног система градске инфраструктуре, што омогућава виши ниво уређења и опреме ових насеља.

Тип становања Б.2.3. обухвата постојеће рурално становање нижих густина по ободу грађевинског реона и територије Генералног урбанистичког плана. То су пре свега ређе насељени простори са објектима ниске спратности и помоћним простором на већим парцелама, а такође и издвојени захвати пољопривредних домаћинстава, са објектима за пољопривредну производњу на проширеним окућницама

Претежна намена ове зоне је становање и пословање са претежно породичним стамбеним објектима, са слободностојећим објектима ван регулације, и једним или више станова у објекту

Реализација ове зоне вршиће се према следећим правилима:

Измена и допуна Плана генералне регулације  
Насеља Теферич – блок између улица Липарске косе  
и Живојина Мијаиловића у Крагујевцу  
- Материјал за рани јавни увид-

---

- површина парцела за:
  - слободностојеће објекте – мин 300m<sup>2</sup>
  - двојне објекте – мин 450m<sup>2</sup>
- ширина фронта парцела за:
  - слободностојеће објекте – мин 12m
  - континуалне низове – мин 6m
- степен искоришћености - мах 60%
- спратност мах П+2

#### **4. ОПИС ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА, НАЧИНА КОРИШЋЕЊА ПРОСТОРА И ОСНОВНИХ ОГРАНИЧЕЊА**

Предметни захват се налази у југоисточном периферном делу градског подручја, у коме доминира породично становање. Припада зони ретко насељених простора са индивидуалним начином становања на проширеним окућницама. Поред основног стамбеног објекта на већим парцелама егзистирају и остали помоћни или објекти у функцији пољопривредне производње. Основне карактеристике ових насеља и интервенција у простору дефинишу се кроз:

- задржавање постојећих пољопривредних домаћинстава, уз постепену трансформацију из руралног у градско становање прерастањем сеоских домаћинстава у мешовита.

- развој пољопривреде (за потребе домаћинстава и снабдевање градских пијаца) као и за друге врсте пословања-мини фарме или друге делатности развој малих предузећа, сервиса и сл. уз одговарајуће услове заштите животне средине

Подручје плана чини изграђено и неизграђено грађевинско земљиште, делимично опремљено инфраструктуром.

У захвату Плана постојећу намену површина чини зона породичног становања, а престали део захвата је неизграђен и веома погодан за увођење нових радних зона и пословних намена.

Обухват Плана тангира заштитни појас постојећег далековода 110kV.

#### **4.1. ПРИРОДНЕ КАРАКТЕРИСТИКЕ ПРОСТОРА**

**Опште карактеристике простора** - Простор карактерише делимично изграђено грађевинско земљиште, опремљено инфраструктуром. Објекти су спратности П – П+2, грађевински фонд је различитог квалитета

#### **Инжењерско геолошке карактеристике простора – извод из Геолошке подлоге за израду ГУП-а**

На основу Геолошке подлоге за Генерални план Крагујевац 2015, према геолошком саставу, морфологији и постојећем стању терена, извршена је инжењерско геолошка рејонизација, тј земљиште у захвату плана припада рејону II и подрејону II-2.

#### **РЕЈОН II**

Ови терени су повољни за коришћење и урбанистичко планирање са малим ограничењима која се односе на извесне мере заштите и побољшања инжењерскогеолошких својстава терена. Ниво подземне воде је на већој дубини од 4,0 m.

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

Измена и допуна Плана генералне регулације  
Насеља Теферич – блок између улица Липарске косе  
и Живојина Мијаиловића у Крагујевцу  
- Материјал за рани јавни увид-

#### 4.2. ПОСТОЈЕЋИ НАЧИН КОРИШЋЕЊА ПРОСТОРА

Постојећу намену површина у обухвату овог Плана чине постојеће ГРАЂЕВИНСКО ПОДРУЧЈЕ и земљиште ван грађевинског подручја - пољопривредно земљиште.

Постојеће грађевинско подручје, површине око **1,45 ha**, састоји се од површина за ЈАВНЕ НАМЕНЕ, површина ОСТАЛИХ НАМЕНА и неизграђеног грађевинског земљишта.

##### ЈАВНЕ НАМЕНЕ

Постојеће ЈАВНЕ НАМЕНЕ на територији обухваћеној Планом чине постојеће саобраћајнице, укупне површине око 0,12 ha.

##### ОСТАЛЕ НАМЕНЕ

ОСТАЛЕ НАМЕНЕ чини постојећи стамбени објекти породичног становања, површине 0,60 ha и објекти пословне намене површине 0,58 ha.

#### ПОСТОЈЕЋИ НАЧИН КОРИШЋЕЊА ПРОСТОРА

Табела 4.2.

НАМЕНА	Постојећа површина (ha)	Учешће у ПГР (%)
ГРАЂЕВИНСКО ПОДРУЧЈЕ	<b>1,45</b>	<b>96,7%</b>
Површине за ЈАВНЕ НАМЕНЕ - Инфраструктура	<b>0,12</b>	<b>8,0%</b>
Површине ОСТАЛИХ НАМЕНА	<b>0,55</b>	<b>36,7%</b>
Неизграђено грађевинско земљиште	<b>0,78</b>	<b>52,0%</b>
ЗЕМ. ВАН ГРАЂ.ПОДРУЧЈА – пољопривредно земљиште	<b>0.05</b>	<b>3,3%</b>
<b>УКУПНО ПОДРУЧЈЕ ПЛАНА</b>	<b>1,50</b>	<b>100%</b>

НЕИЗГРАЂЕНО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ површине 0,78 ha чини око 50% обухвата Плана. Ово земљиште је намењено за стамбену зону са пратећим садржајима услуга и пословања и линијским центром.

Земљиште ван постојећег грађевинског подручја је постојеће ПОЉОПРИВРЕДНО ЗЕМЉИШТЕ, планирано за изградњу приступне саобраћајнице (0,05ha).

#### ПОСТОЈЕЋА МРЕЖА САОБРАЋАЈНЕ И КОМУНАЛНЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ

САОБРАЋАЈ - Зона измене ПГР-а „ Насеља Теферич“ у Крагујевцу налази се у северозападном делу планског подручја између улица Кошутњачки вис и Анастаса Јовановића. Изузимајући улицу Анастаса Јовановића у зони измене плана нема друге изграђене саобраћајне инфраструктуре.

ВОДОПРИВРЕДА - Подручје обухваћено изменом плана нема изграђене инсталације водовода и канализације. Водом се снабдева из бунара а санитарне отпадне воде се одводе у септичке јаме.

ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТИКА – Подручје Плана снабдева се електричном енергијом из постојећих трансформатора 10/0,4 kV са надземне нисконапонске мреже.



Измена и допуна Плана генералне регулације  
Насеља Теферич – блок између улица Липарске косе  
и Живојина Мијаиловића у Крагујевцу  
- Материјал за рани јавни увид-

ТЕЛЕКОМУНИКАЦИЈЕ - Телефонски капацитети у захвату плана састоје се од приступних чворова, система преноса и приступне телефонске мреже. У захвату плана постоји покривеност сигналом мобилне телефоније.

ТЕРМОЕНЕРГЕТИКА - У обухвату плана генералне регулације не постоје изграђени гасоводи нити гасоводни објекти, као ни топоводи дистрибутивног система даљинског грејања.

Објекти у обухвату плана тренутно као горива за производњу топлотне енергије користе конвенционална чврста и течна горива као и електричну енергију.

## 5. ЦИЉЕВИ ИЗРАДЕ ПЛАНА

Циљеви израде Измене и допуне Плана генералне регулације „Насеља Теферич-блок између улица Липарске косе и Живојина Мијаиловића“ у Крагујевцу су:

Проширење постојеће зоне породичног становања уз постепену трансформацију руралног у градско становање, прерастањем сеоских домаћинстава у мешовита.

- развој пољопривредне производње, како за потребе домаћинстава, тако и за различите врсте пословања: снабдевање градских тржница, мини фарме или друге делатности развој малих предузећа, сервиса и сл. уз одговарајуће услове заштите животне средине

- опремање зоне саобраћајном и комуналном инфраструктуром;

- регулација површина јавне намене и формирање мреже интерних саобраћајница;

- дефинисање правила уређења и правила грађења за све површине јавне и остале намене;

- дефинисање услова и мера заштите животне средине, природних и културних добара, енергетске ефикасности, приступачности и заштите од елементарних непогода и несрећа.

## 6. ПЛАНИРАНА ПРЕТЕЖНА НАМЕНА ПОВРШИНА И ПРЕДЛОГ ОСНОВНИХ УРБАНИСТИЧКИХ ПАРАМЕТАРА И ПРОЦЕНА ПЛАНИРАНЕ БРУТО РАЗВИЈЕНЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ПОВРШИНЕ

### 6.1. ПЛАНИРАНА ПРЕТЕЖНА НАМЕНА ПОВРШИНА

Планирана намена површина обухвата грађевинско подручје планирано за зону СТАНОВАЊА са пратећим садржајима пословања и услуга.

Укупно планирано ГРАЂЕВИНСКО ПОДРУЧЈЕ обухвата површину око **1,50ha**.

Површине за **ЈАВНЕ НАМЕНЕ** чине:

- МРЕЖА САОБРАЋАЈНЕ И КОМУНАЛНЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ – саобраћајнице површине 0,44ha.

Укупна планирана површина јавних намена износи **0,44 ha**.

ПОВРШИНЕ **ОСТАЛИХ НАМЕНА** – обухватају:

- СТАНОВАЊЕ –средње густине типа Б.2.3. – 0,75ha

- ЛИНИЈСКИ ЦЕНТАР – 0,31ha

Укупна планирана површина осталих намена износи **1,06 ha**.

Измена и допуна Плана генералне регулације  
Насеља Теферич – блок између улица Липарске косе  
и Живојина Мијаиловића у Крагујевцу  
- Материјал за рани јавни увид-

ОСНОВНА НАМЕНА ПРОСТОРА

Табела 6.1.

НАМЕНА	Планирана површина (ha)	Учешће у подручју Плана (%)
<b>ГРАЂЕВИНСКО ПОДРУЧЈЕ</b>	<b>1,50</b>	<b>100,0%</b>
<b>ПОВРШИНЕ ЗА ЈАВНЕ НАМЕНЕ</b>	<b>0,44</b>	<b>29,3%</b>
Саобраћај, инфраструктура	0,44	29,3%
<b>ПОВРШИНЕ ОСТАЛИХ НАМЕНА</b>	<b>1,06</b>	<b>70,7%</b>
Становање	0,75	50,0%
Линијски центар	0,31	20,7%
<b>УКУПНО ПОДРУЧЈЕ ПЛАНА</b>	<b>1,50</b>	<b>100%</b>

### 6.1.1. ЈАВНЕ НАМЕНЕ

#### МРЕЖА САОБРАЋАЈНЕ И КОМУНАЛНЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ

**САОБРАЋАЈ** - У зони измене плана између улица Кошутњачки вис и Анастаса Јовановића планиране су улице које формирају блок. Планиране улице задржавају регулацију и попречне профиле према ПГР-у „Насеља Теферич“, док је у унутрашњости блока средишњим делом планирана улица, ради уситњавања парцела, односно омогућавања приступа новим парцелама на јавну површину. Због изузетно малог саобраћајног оптерећења и просторних ограничења планиран је попречни профил укупне ширине 4,0m, који омогућава формирање једносмерне колско-пешачке улице.

**ВОДОПРИВРЕДА** - У погледу водоснабдевања подручје обухваћено изменом плана припада два висинским зонама водоснабдевања. Граница висинских зона је 260 мнм. Планирано је повезивање са постојећом мрежом одговарајуће висинске зоне.

Кроз саобраћајнице је планирана изградња фекалне канализације, која ће се водити ка илићевском колектору. До реализације фекалне канализације, санитарне отпадне воде одводити у прописне септичке јаме.

Атмосферске отпадне воде ће се одводити површински.

**ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТИКА** - Потрошачи на подручју захвата плана снабдевају се електричном енергијом из трафостаница 110/35/10kV КГ001 "Илићево" и 110/10kV КГ008 "Метино брдо", које су напојене далеководима 110kV из трафостанице 400/110 kV "КГ2".

Кроз захват плана делимично пролази заштитни појас двоструког далековода 110kV који повезује трафостаницу 400/110kV КГ2 са трафостаницама 110/10kV "Метино Брдо" и 110/35kV "Застава".

Мрежа 10kV реализована је подземно, кабловима, док је нисконапонска мрежа већим делом надземна.

Инсталација јавног осветљења саобраћајница је изграђена, а доминантни су живини извори светлости.

Електроенергетски систем у захвату плана потребно је реконструисати, проширити и модернизовати у складу са потребама оператора и конзума.

Потребно је наставити са проширењем, реконструкцијом и модернизацијом нисконапонске и мреже 10kV.

Измена и допуна Плана генералне регулације  
Насеља Теферич – блок између улица Липарске косе  
и Живојина Мијаиловића у Крагујевцу  
- Материјал за рани јавни увид-

ТЕЛЕКОМУНИКАЦИЈЕ - У наредном периоду предвиђена је реконструкција, доградња, модернизација и децентрализација телефонске мреже, уз постепено увођење оптичких каблова, као медијума преноса на свим нивоима.

ТЕРМОЕНЕРГЕТИКА - Топлотна енергија за термоенергетске потребе постојећих и планираних објеката обезбеђиваће се из планиране дистрибутивне гасоводне мреже од полиетиленских цеви максималног притиска 4 bar. Ова планирана дистрибутивна мрежа би се природним гасом напајала из постојеће мерно регулационе станице „Железничка станица“, чија је локација ван обухвата Плана.

### 6.1.2. ОСТАЛЕ НАМЕНЕ

#### СТАНОВАЊЕ

#### Б – СТАНОВАЊЕ СРЕДЊИХ ГУСТИНА – Б.2.3.

**Гс= 5-15 станова/ ha**

**Гн= 15-45 становника/ ha**

Становање типа Б.2.3. је зона постојећег и планираног породичог становања. на проширеним окућницама. Поред основног стамбеног објекта у овим зонама становања егзистирају и други, пратећи објекти пољопривредног газдинства - штале, кошеви, магаци, објекти за пољопривредну механизацију и други. Постављањем приступне саобраћајнице кроз блок, доћи ће до уситњавања парцела и постепена трансформација руралних домаћинстава у мешовита.

Дуж сабирне саобраћајнице Липарска коса планиран је **ЛИНИЈСКИ ЦЕНТАР**, односно приземља стамбених објеката намењена су за делатности услуга и пословања примерених зонама које га окружују.

Спратност објеката у овој зони је до П+2.

Површина зоне становања средњих густина Б.2.3. износи око **1,06 ha**, а капацитет је око 15 станова.

## 6.2. ПРЕДЛОГ ОСНОВНИХ УРБАНИСТИЧКИХ ПАРАМЕТАРА

Правила грађења представљају скуп међусобно зависних правила за изградњу, парцелацију и регулацију која су прописана за претежне намене по целинама у подручју плана.

Правила се примењују за директно спровођење - издавање **ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА**.

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

Правила грађења садрже:

- 1) намену објеката и простора који се могу градити у појединачним зонама под условима утврђеним планским документом, односно намену објеката и простора 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 (одређује се висинским котама) 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.

Измена и допуна Плана генералне регулације  
Насеља Теферич – блок између улица Липарске косе  
и Живојина Мијаиловића у Крагујевцу  
- Материјал за рани јавни увид-

---

8) евентуално и друге услове архитектонског обликовања, материјализације, завршне обраде, колорита и др.

У оквиру посебних правила грађења, дефинисана је ОСНОВНА, ДОМИНАНТНА или ПРЕТЕЖНА НАМЕНА, МОГУЋЕ ПРАТЕЋЕ НАМЕНЕ и НАМЕНЕ ОБЈЕКТА ЧИЈА ГРАДЊА ЈЕ ЗАБРАЊЕНА У ДАТОЈ ЗОНИ. Посебном табелом дефинисане су НАМЕНЕ КОМПАТИБИЛНЕ основној намени.

ПРЕТЕЖНА НАМЕНА је основна намена која је дефинисана на графичком прилогу НАМЕНА ПОВРШИНА.

МОГУЋЕ ПРАТЕЋЕ НАМЕНЕ су функције које могу да буду допуна основној намени, али само под условом да та делатност не угрожава основну намену, јавни интерес и животну средину. Пратећа делатност може изузетно да буде и доминантна уколико је КОМПАТИБИЛНА са основном наменом, односно, под условом да не угрожава планирану основну намену шире зоне, јавни интерес и животну средину, и реализује се према правилима дефинисаним за основну намену.

### **6.2.1. ОПШТА ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ИЗГРАДЊЕ ПОВРШИНА ЈАВНЕ НАМЕНЕ**

Изградња мреже саобраћајне и комуналне инфраструктуре вршиће се у оквиру дефинисане регулације према посебним правилима грађења.

### **6.2.2. ОПШТА ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА НА ПОВРШИНАМА ОСТАЛИХ НАМЕНА**

#### **1. Намена објеката и простора**

Намена објеката и простора

- ОСНОВНА НАМЕНА - према карти намена површина.  
- ПРАТЕЋЕ КОМПАТИБИЛНЕ НАМЕНЕ, могу се градити под условом да не угрожавају основну намену, јавне површине и животну средину. Компатибилне намене могу се градити само под условом да парцела, својом величином, обликом, конфигурацијом терена и условима за прикључење на саобраћајну и комуналну инфраструктуру, пружа могућност за функционисање свих намена.

- НАМЕНА ОБЈЕКТА КОЈА НИЈЕ ДОЗВОЉЕНА су све намене које, својом функцијом, могу да угрозе основну намену са било ког аспекта. Забрањене су све делатности које би угрозиле животну средину буком, вибрацијама, гасовима, мирисима, отпадним водама, и другим штетним дејствима, као и објекти који по архитектонско грађевинском склопу не одговарају карактеру захвата.

- ТИПОЛОГИЈА ОБЈЕКТА

- претежно породично становање Б.2.3.

#### **2. Општа правила парцелације**

Свака грађевинска парцела мора имати излаз на површину јавне намене односно улицу, непосредно или преко приступног пута, минимална ширина приступног пута је 3.50m.

Код парцелације по дубини минимална ширина парцеле пролаза је 3.50m. Грађевинска парцела (планирана и постојећа) треба да има површину и облик који омогућавају изградњу објекта у складу са правилима о грађењу и техничким прописима.

#### **3. Положај објеката на парцели - хоризонтална регулација**

Положај објекта на парцели дефинише се грађевинском линијом у односу на:

- регулацију.
- границу суседне парцеле.
- друге објекте на парцели.

Грађевинска линија је линија до које је дозвољена:

- изградња нових објеката.
- доградња објекта.

Измена и допуна Плана генералне регулације  
Насеља Теферич – блок између улица Липарске косе  
и Живојина Мијаиловића у Крагујевцу  
- Материјал за рани јавни увид-

---

Удаљеност грађевинске линије објекта од регулационе линије:  
- за објекте који имају индиректну везу са јавним путем преко приватног пролаза, грађевинска линија се утврђује кроз локацијске услове према критеријуму прописане међусобне удаљености објеката и удаљености објектата од суседних парцела, за предметну зону.

- за објекте у обухвату постојећих или простора планираних за израду нових планова детаљне регулације, грађевинска линија дефинише се тим плановима.

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

За изграђене објекте чија су међусобна удаљења и растојања од граница парцеле мања од вредности утврђених овим правилима, у случају реконструкције, на странама ка суседу није дозвољено постављати отворе ниског парапета.

Постављање објеката, унутар грађевинске линије, врши се на следеће начине:

- објекат треба да се постави тако да не омета сигурност саобраћајног кретања и прегледност раскрсница, објекте на истој и суседним парцелама.
- објекат се поставља дужом страном паралелно изохипсама,
- објекат треба да буде постављен правилно у односу на терен (без промене морфологије и природних услова тј. уз контролисано усецање и насипање) и правилно према странама света (инсолацији),
- балкони, терасе и отворена степеништа не смеју да прелазе прописану грађевинску линију,
- при рушењу целог објекта или делова објекта и њиховој поновној изградњи обавезно је поштовати планирану грађевинску линију.
- грађевинска линија помоћног објекта се поставља иза грађевинске линије основног објекта на парцели.

Положај објекта у односу на границе суседне парцеле и друге објекте на парцели дефинише се за сваку намену посебно.

#### **4. Индекси**

Индекс заузетости или изграђености дефинишу површине свих објеката на парцели.

У случају када су постојећи индекси на парцели већи од датих максималних вредности, задржава се постојећа изграђеност без могућности увећања.

Подрумска етажа се не обрачунава у БРГП.

Сутеренска етажа, чисте висине мах 2,40 m, не обрачунава се у БРГП

#### **5. Висинска регулација**

Висина објекта је растојање од нулте коте објекта (тачка пресека линије терена и вертикалне осе објекта) до коте венца .

Висина појединих етажа одређује се према намени.

Кота пода приземља је мин 0,20m од меродавне коте терена (најнижа тачка пресека вертикалне фасадне равни објекта и природног терена пре изградње. Природни терен пре изградње подразумева дозвољену интервенцију на терену (могућност модификације терена у односу на постојећи терен) до мах 0,80m, која се регулише нивелацијом терена. За веће објекте и сложене структуре, меродавна кота се утврђује за сваку дилатацију, а мах 1,20m од највише коте терена (највиша тачка пресека вертикалне фасадне равни објекта и природног терена пре изградње).

Објекти могу имати подрумске или сутеренске просторије (ако не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе) које се користе као помоћни простор, а у случају сутерена породичних стамбених објеката и као стамбени простор, под условом да има довољну висину за ову намену и улаз са нивоа терена.

## **6. Други објекат на грађевинској парцели**

На парцели се може лоцирати два или више објеката основне и пратеће намене у оквиру индекса изграђености и искоришћености земљишта, поштујући сва остала правила грађења, уколико правилима за појединачне намене није другачије прописано.

Минимална удаљеност објеката на истој парцели износи најмање 4,00 m.

### Помоћни објекат

Спратност је приземље. Овај објекат не сме угрозити квалитет намене на суседним парцелама. На обликовање се примењују исти услови као за основни објекат.

Помоћни објекат гради се иза основног објекта. Удаљеност од суседне парцеле је мин. 1,0 m. Изузетно, када је природни терен од регулационе до грађевинске линије у нагибу већем од 12%, помоћни објекат са наменом - гаража може се градити између регулационе и грађевинске линије уз услов да не омета саобраћајну прегледност. Спратност је приземље са могућношћу коришћења подземне етажне за помоћни простор, односно надземне за непокривену терасу. На овај објекат, с обзиром на експонираност, примењују се услови обликовања као за основни објекат.

У центрима свих нивоа није дозвољена изградња помоћних објеката, а помоћни простор се реализује искључиво у оквиру основних објеката на парцели.

## **7. 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,
- број потребних паркинг или гаражних места за све остале намене одређује се према нормативима за одређену намену и врсту делатности, у складу са важећим Правилником и одговарајућом градском одлуком:

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.

## **8. Архитектонско обликовање објеката**

Објекти који су у режиму заштите непокретних културних добара или се налазе у зони заштите, усклађују се са условима надлежног Завода за заштиту споменика културе

Објекти се раде квалитетно од стандардних материјала и носе обележја своје намене.

## **9. Уређење парцеле**

Парцела се уређује у свему према намени. Основно уређење обухвата нивелацију, зелене површине, партер и одводњавање. Минимални проценат зелених површина на парцели прописан је у оквиру посебних правила грађења за сваку намену.

Површинске воде са једне парцеле не могу се усмеравати према другој.

### Правила за ограђивање грађевинске парцеле

Грађевинске парцеле могу се ограђивати зиданом оградом до максималне висине од 0,90m (рачунајући од коте тротоара) или транспарентном оградом до висине од 1,40 m.

Ограда грађевинских парцела привредних и комерцијалних објеката (радни и пословни објекти привредно-радних зона, складишта, радионице и сл.) може бити зидана или транспарентна до максималне висине 2,20 m.

Парцеле чија је кота нивелете виша од 0,90m од суседне, могу се ограђивати транспарентном оградом до висине од 1,40 m која се може постављати на подзид чију висину одређује надлежна општинска служба.

Измена и допуна Плана генералне регулације  
Насеља Теферич – блок између улица Липарске косе  
и Живојина Мијаиловића у Крагујевцу  
- Материјал за рани јавни увид-

Суседне грађевинске парцеле могу се ограђивати "живом" (зеленом) оградом која се сади у осовини границе грађевинске парцеле или транспарентном оградом до висине 1,40m (или евентуално пуном зиданом оградом до висине 1,40m уз сагласност суседа).

Ограђивање грађевинских парцела за намене које се по закону ограђују врши се на начин који је утврђен одређеним правилником.

**10. Заштита животне средине, технички, санитарни и безбедоносни услови**

Код увођења програма пословања, обавезно се дефинише карактер програма и мере заштите на локацији, са свим елементима заштите у оквиру објекта, инсталација, опреме, парцеле и захвата. са искључењем из програма реализације свих оних који по условима коришћења и заштите, односно намени, не одговарају карактеру целине, односно према потреби се ради документација са аспекта заштите животне средине.

Основни безбедносни услови везани су за примену сеизмичких прописа, противпожарних прописа, услова из геолошке подлоге и услова заштите од ратних разарања.

Код већих радова потребно је извршити испитивања стабилности терена.

**11. Остали услови - прикључење објеката на инфраструктуру, минимални степен комуналне опремљености**

Прикључење објеката на инфраструктуру врши се на основу услова овлашћених комуналних предузећа и организација.

Минимални степен комуналне опремљености подразумева обезбеђен излаз на јавни пут, капацитет паркирања, решено одлагање комуналног отпада и прикључење на електроенергетску мрежу, систем водовода и канализације. Посебну пажњу посветити одлагању комуналног отпада у слепим једносмерним улицама.

**6.3. ПРОЦЕНА ПЛАНИРАНЕ БРУТО РАЗВИЈЕНЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ПОВРШИНЕ**

Бруто развијена грађевинска површина представља збир површина свих надземних етажа објеката рачунајући спољне мере ободних зидова.

Процена планиране бруто развијене грађевинске површине извршена је према максималним параметрима изградње за планиране намене.

ПРОЦЕНА ПЛАНИРАНЕ БРУТО РАЗВИЈЕНЕ  
ГРАЂЕВИНСКЕ ПОВРШИНЕ

Табела 6.3.

НАМЕНА	Планирана површина (ha)	БРГП (m <sup>2</sup> )
<b>ГРАЂЕВИНСКО ПОДРУЧЈЕ</b>	<b>1,50</b>	-
<b>ПОВРШИНЕ ЗА ЈАВНЕ НАМЕНЕ</b>	<b>0,44</b>	-
Саобраћај, инфраструктура	0,44	-
<b>ПОВРШИНЕ ОСТАЛИХ НАМЕНА</b>	<b>1,06</b>	<b>10.600m<sup>2</sup></b>
Становање	0,75	7.500 m <sup>2</sup>
Линијски центар	0,31	3.100 m <sup>2</sup>
<b>УКУПНО ПОДРУЧЈЕ ПЛАНА</b>	<b>1,50</b>	<b>10.600 m<sup>2</sup></b>

Измена и допуна Плана генералне регулације  
Насеља Теферич – блок између улица Липарске косе  
и Живојина Мијаиловића у Крагујевцу  
- Материјал за рани јавни увид-

---

Укупна планирана бруто развијена грађевинска површина на подручју Плана, износи оријентационо 10.600m<sup>2</sup>.

## **7. ОЧЕКИВАНИ ЕФЕКТИ ПЛАНИРАЊА**

Основни програмски задатак овог Плана и очекивани ефекти његове реализације је глобална урбанизација, кроз формирање урбанистичке регулативе и примарног система градске инфраструктуре, што омогућава виши ниво уређења и опреме оваквих насеља.





## ГРАД КРАГУЈЕВАЦ

# ИЗМЕНА И ДОПУНА ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ "НАСЕЉА ТЕФЕРИЧ - БЛОК ИЗМЕЂУ УЛИЦА ЛИПАРСКЕ КОСЕ И ЖИВОЈИНА МИЈАЛКОВИЋА" - У Крагујевцу

## 1. ИЗВОД ИЗ ГУП-а Крагујевац 2015. - Намена површина

### ЛЕГЕНДА:

- ГРАНИЦЕ**
- ГРАНИЦА ИЗМЕНЕ ППР
  - ГРАНИЦА ОСНОВНОГ ППР
  - ГРАНИЦА ГРАЂЕВИНСКОГ ПОДРУЧЈА ГУП-а
  - ОСТАЛО ЗЕМЉИШТЕ
  - ШУМЕ
  - ПОЉОПРИВРЕДНО ЗЕМЉИШТЕ
- ГРАЂЕВИНСКО ПОДРУЧЈЕ**
- ПАРК ШУМА "КОШУЉТАК"
  - САОБРАЋАЈНИЦЕ
  - ПОСТОЈЕЋИ ДАЛЕКОВОД
  - ПОВРШИНЕ ОСТАЛИХ НАМЕНА
  - СТАНОВАЊЕ СРЕДЊИХ ГУСТИНА Б.2.3.

**ИЗМЕНА И ДОПУНА ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ "НАСЕЉА ТЕФЕРИЧ - БЛОК ИЗМЕЂУ УЛИЦА ЛИПАРСКЕ КОСЕ И ЖИВОЈИНА МИЈАЛКОВИЋА" У Крагујевцу - МАТЕРИЈАЛ ЗА РАНИ ЈАВНИ УВИД -**

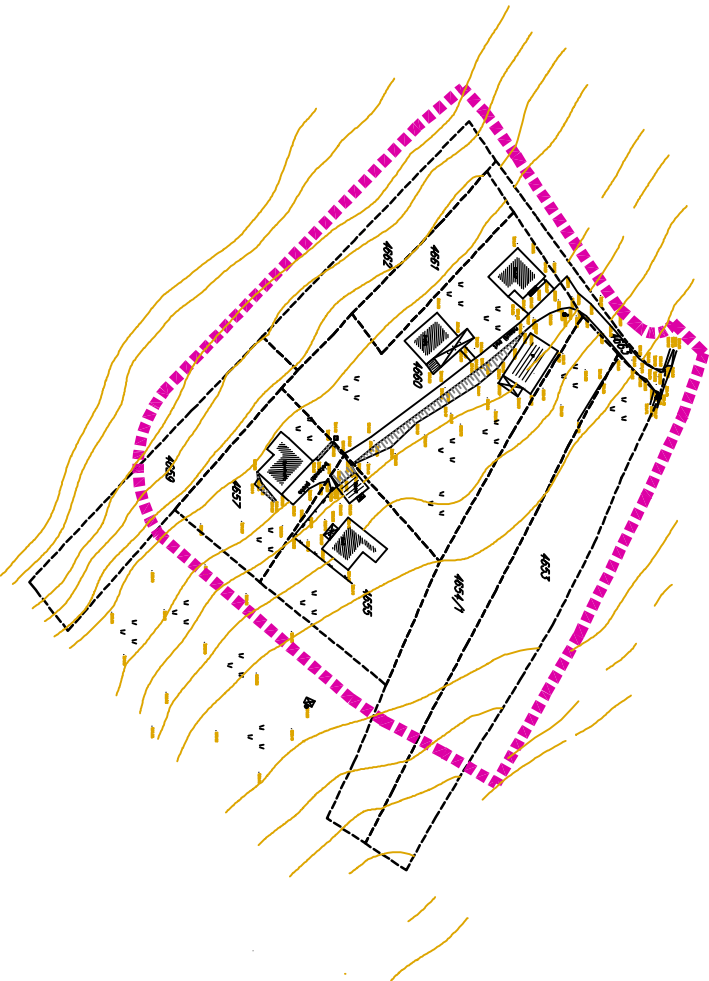


### ЈП "УРБАНИЗАЦИЈА" - КРАГУЈЕВАЦ

www.urbizacija.rs  
www.urbizacija.gov.rs



**ИЗВОД ИЗ ГЕНЕРАЛНОГ УРБАНИСТИЧКОГ ПЛАНА "Крагујевац 2015." - намена површина**

ИЗВОД ИЗ ГЕНЕРАЛНОГ УРБАНИСТИЧКОГ ПЛАНА "Крагујевац 2015." - намена површина	КП
ОПШТИНА	МИРЈАНКА ТИШИЋ, ДИМИЏЕВИЋ
УРБАНИСТА	МИРЈАНКА ТИШИЋ, ДИМИЏЕВИЋ
ПОМОЋНИК	ВЕОЈКА ЈОВАНОВИЋ МИЛОСЕВИЋ, ДИМИЏЕВИЋ
ДИРЕКТОРА	ЧОДРАЋА ЈУНИЋИЋ, ДИМИЏЕВИЋ
ВИ ДИРЕКТОРА	
БРОЈ КАРТЕ	01
БРОЈ ЛИСТА	01
ДАТУМ	2018.
РАЗМЕР	1:2500




ГРАД КРАГУЈЕВАЦ

ЛИСТОВА:

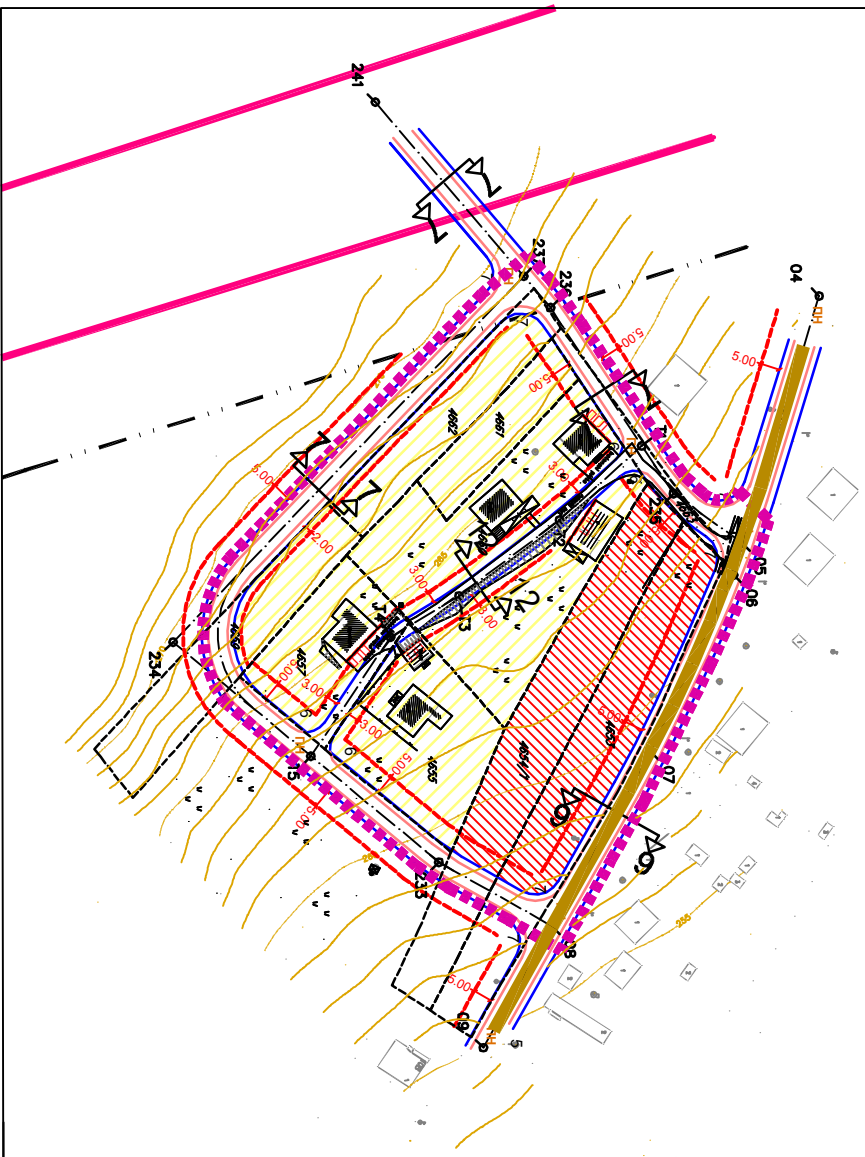
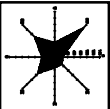
 ГРАНИЦА ОБУХВАТА P= чупа 1:4 на  
 ГРАНИЦА ПАРЦЕЛЕ

## 2. КАТАСТАРСКО-ТОПОГРАФСКИ ПЛАН СА ГРАНИЦОМ ОБУХВАТА

**ИЗМЕНА И ДОПУНА ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ "НАСЕЉА ТЕФЕРИЧ - Блок између Улица Липарске коџе и Живодина Миљковића" у Крагујевцу - МАТЕРИЈАЛ ЗА РАНИЈИ ЈАВНИ УВИД -**

	<b>ЈП "УРБАНИЗАМ" - КРАГУЈЕВАЦ</b>
Улица Београдска бр. 156, 23 11000 Крагујевац Телефон: 011/2022-1889 МФП бр. 011/2022	3.0000 Кв. метара Матрикул. бр. 001/00000 Матрикул. бр. 001/00000
ИНВЕСТИТОР И КОСУПСТАВ	Град Крагујевац, Градска управа за просторно планирање, урбанизам и грађевну и комуналну заштиту животне средине
ОБЈЕКТИ	Заштита животне средине
ОПШТИНА	Јавно предузеће "УРБАНИЗАМ" - Крагујевац
НАМЕНА КАРТЕ	2. Катастарско-топографски план са границом обухвата
ОПШТИНА	Крагујевац
УПРАВЉАК	Марија Тодовић, дип.инж.ин.
ПРОЈЕКТОР	Марија Тодовић, дип.инж.ин.
ДИРЕКТОР	Београдски институт за урбанизам, архитектуру и грађевну заштиту животне средине
БРОЈ ЛИСТА	02
БРОЈ ЛИСТА	01
ДАТУМ	2018.
РАЗМЕР	1:1000





## ГРАД КРАГУЈЕВАЦ

ЛИСТЕНА:

ГРАНИЦА ОБХВАТА (P=шта 1:4 на)

ГРАЂЕВИНСКО ПОДРУЧЈЕ

ПОВРШИНЕ И ОБЈЕКТИ ЈАВНЕ НАМЕНЕ

САВРНА САОБРАЋАЈНИЦА

РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА

РЕГУЛАЦИОНА ОСОВИЦА

ИВИЦА КОЛОВОЗА

ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА

ГРАНИЦА ПАРЦЕЛЕ

НИВЕЛАЦИОНИ ЕЛЕМЕНТИ

ПОСТОЈЕЋИ ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА

ПОСТОЈЕЋИ ДАЛЕКОВОД 110KV

ГРАНИЦА ЗАШТИТНЕ ЗОНЕ ПОСТОЈЕЋЕГ ДАЛЕКОВОДА 110KV

ПОВРШИНЕ И ОБЈЕКТИ ОСТАЛИХ НАМЕНА

СТАНОВАЊЕ СРЕДЊИХ ГУСТИНА Б.2.3.

ЛОКАЛНИ ЦЕНТАР



### 3. ПЛАНИРАНА ПРЕТЕЖНА НАМЕНА ПОВРШИНА

**ИЗМЕНА И ДОПУНА ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ "НАСЕЉА ТЕФЕРИЧ - блок између Улица Липарске косе и Животина Милаковића" у Крагујевцу - МАТЕРИЈАЛ ЗА РАНИЈИ ЈАВНИ УВИД -**

**ЈП "УРБАНИЗАМ" - КРАГУЈЕВАЦ**

Улица Београдска бр. 23 34000 Крагујевац, Општина Крагујевац

ИНВЕСТИТОР И КОСУПСТАВНИК: Град Крагујевац, Градска управа за просторно планирање, урбанизам, инфраструктуру и заштиту животне средине

ОПШТИНА: Јавно предузеће "УРБАНИЗАМ" - Крагујевац

НАМЕНА КАРТЕ: 3. Планирана претежна намена површина

ОПШТИНА: Крагујевац, Општина Крагујевац

УЛАЗНИЦА: Београдска улица, Крагујевац

ДИРЕКТОР: Весна Јовановић Милошевић, архитекта

ДИРЕКТОР: Милош Јовановић, архитекта

БРОЈ ЛИСТА: 03

БРОЈ ЛИСТА: 01

ДАТУМ: 2018.

РАЗМЕР: 1:1000