



Градска управа
Града Крушевца
Одељење за урбанизам и грађевинарство
Служба за обједињену процедуру и урбанизам
Бр. 01-350-479/2021
Од 14.07.2021.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), а на захтев **Града Крушевца**, Одељење за инвестиције, привреду и заштиту животне средине, издаје се:

ИНФОРМАЦИЈА О ЛОКАЦИЈИ

У вези са Вашим захтевом бр. 350-479/2021 од 01.06.2021. године, којим сте тражили информацију о локацији за катастарску парцелу бр. 2635/45 К.О. Крушевац, а ради лицитације, обавештавамо Вас следеће:

Катастарска парцела број 2635/45 К.О. Крушевац обухваћена је Изменом и допуном Плана детаљне регулације „Стари аеродром фаза 1“ за урбанистички блок Б и део подблока А3 у Крушевцу (Сл. лист града Крушевца бр. 7/2021) и планом намене површина се налазе у урбанистичком подблоку Б1.

Правила уређења и правила грађења дата Изменом и допуном Плана детаљне регулације „Стари аеродром фаза 1“ за урбанистички блок Б и део подблока А3 у Крушевцу (Сл. лист града Крушевца бр. 7/2021), су:

„Правила уређења

2.1.2. Подела подручја на карактеристичне урбанистичке блокове

На основу Плана детаљне регулације „Стари аеродром фаза 1“ обухват Измене плана обухвата урбанистички блок Б и део подблока А3.

Урбанистички подблок Б1

детаљна намена – вишепородично становање

Планирана је изградња објекта вишепородичног становања тип **BC-04** и **BC-05**.

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

компатибилна намена – комерцијалне делатности (трговина, угоститељство, туризам, пословање и сл.)

У оквиру стамбеног објекта могуће је планирање комерцијалних делатности.

Намена дефинисана као компатибилна може бити доминантна или једина.

Намена површина		Компатибилна намена	
детаљна намена	тип	намена	тип
становање	BC-04	комерцијалне делатности	КД-02
	BC-05		КД-041
		зеленило	зеленило у стамбеним зонама линеарно зеленило

начин реализације – изградња

Правила грађења

3.1. Локације за које је обавезна израда урбанистичког пројекта, пројекта парцелације, одн. препарцелације, урбанистичко-архитектонског конкурса и Пројекта нејзајсно-архитектонског 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:

- изградњу вишепородичних објеката типа BC-04 и **BC-05**,
- изградњу објеката компатибилне намене, уколико је компатибилна намена заступљена више од 50% површине објекта детаљне намене,

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.

3.3 Правила грађења по урбанистичким блоковима

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

3.3.1. Правила грађења за урбанистички подблок Б1

детаљна намена

Вишепородично становање типа BC-04 и **BC-05**

Однос стамбене према компатибилној намени је 90% : 10%.

компатибилна намена

У оквиру вишепородичног становања компатибилна намена која може бити заступљена су комерцијалне делатности тип КД-02 (трговина, угоститељство, туризам, пословање и сл.)

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

Садржаји компатибилних намена, могу се организовати у приземним етажама стамбеног објекта.

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

У оквиру објекта не могу се организовати садржаји који додатно генеришу потребу за паркинг местима, магацинским простором и сл.

типологија објеката

Планирана је изградња слободностојећих објеката.

услови за формирање грађевинске парцеле

тип	спратност	тип објекта	макс. ИЗ (%)	мин. П парц. (м²)	мин. ширина фронта парц. (м)
BC-04	П+6	слободностојећи	30	1500	30
BC-05	П+8	слободностојећи	25	2500	40

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.

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

висина венца објекта

Завршна кота плоче изнад приземља и кровни венац представљају основне елементе који дефинишу висинску регулацију објекта.

Максимална висина венца објекта спратности П+8 је 28.50м, у односу на коту приступне саобраћајнице.

приступ парцели

Приступ парцелама је могућ само преко ободне кружне улице. Дозвољено је максимално два колска улаза-излаза на парцелу са саобраћајнице. Колски приступ парцели (улаз-излаз) мора бити минимално удаљен 10м од раскрснице.

међусобна удаљеност објеката

Најмање дозвољено растојање којом се обезбеђује међусобна удаљеност вишепородичних станбених објеката, типа становања BC-04 и BC-05 је најмање ½ висине вишег објекта.

грађевински елементи и испади на објекту

Грађевински елементи на нивоу првог спрата и виших спратова (еркери, дократи, балкони, терасе, надстрешнице) не могу прелазити грађевинску линију више од 1.2м, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 30% фасаде изнад приземља.

архитектонско обликовање објеката

Објекте пројектовати тако да својом меком формом, обликом и волуменом прате кружне форму са којима су у непосредном контакту, учвршћују хоризонталну и вертикалну регулацију и наглашавају атрактивност простора и саме локације.

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 планираној пешачкој стази и тргу.

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

Посебну пажњу обратити при обликовању угаоних форми уз наглашавање реперности.

На угаоном делу објекта кровну конструкцију решавати тако да омогућава естетску целину са објектом у оба правца.

Водити рачуна да елементи одвођења воде са кровних равни буду "скривени".

ограђивање грађевинских парцела

Није дозвољено ограђивање грађевинских парцела.

паркирање

Неопходан број паркинг места 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.

Пешачко-бициклическа зона ширине 8м и централни трг планирани су са интегрисаним зеленилом и уличним мобилијаром. Зеленило се планира као естетски и еколошки елемент. Планира се формирање мањих ниша са клупама, чесмама, фонтанама, вајарским делима, жардињерама, корпама за отпатке и сл. Расвета, поплочавање, и архитектонско-пејзажни елементи треба да буду естетски и колоритно усклађени.

Партерно уређење и озелењавање пешачко-бициклическе зоне и централног трга треба да буде репрезентативно и у складу са наменом. Садњом дрвећа и шибља постиже се динамичност зоне сменом годишњих доба.

Минималан % озелењених површина на парцели је 30%, а незастртих зелених површина – површина у директном контакту са тлом не могу бити мање од 10%.

На делу централног трга није дозвољена изградња објеката нити постављање монтажних објеката, осим урбаног мобилијара и сл.

услови и могућности фазне реализације

Могућа је фазна изградња објекта, под условом да свака изведена фаза представља функционалну и архитектонску целину

3.2.3. Општи услови изградње

Положај објеката на парцели

Објекти могу бити постављени на грађевинској парцели:

- у непрекинутом низу (објекат на парцели додирује обе бочне границе грађевинске парцеле),
- као слободностojeћи (објекат не додирује ни једну границу грађевинске парцеле),

Под слободностojeћим објектима подразумевају се и објекти вишепородичног становања типа „ламела“, односно они који имају више улаза.

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

- За стамбене објекте било којег типа код којег се планира гаражирање возила у подземној и приземној етажи минимално растојање грађевинске од регулационе линије мора бити 5.0м (на делу улаза у гаражу).

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 дефинисана је прописаном спратношћу.

Објекти могу имати подрумске или сутеренске просторије ако не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе, тј. дубину и начин фундаирања обавезно ускладити са карактером тла. Свака изградња галерије или међусpratних етажа у објекту сматра се засебном спратном етажом (рачуна се као изградња спрата)

Начин обезбеђивања приступа парцели

Парцела мора имати директан приступ на пут или другу јавну површину намењену за саобраћај тј. није могуће формирање приватног пролаза за парцелу.

Прилази комерцијалним, пословним и др. садржајима на парцели морају бити организовани тако да не ометају функцију становања.

Паркирање

Услови за паркирање дати су у поглављу 2.4.2.2.

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 важећем ППР-у, 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), (О4 – улица Аеродромска) (О9 – О8 – О7) и (О7 – О11 – О10) са укупно 204 паркинг места за путничка возила.

Паркирање на коловозу саобраћајница на простору плана није дозвољено.

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, хотелијерску установу – једно ПМ на користан простор за десет кревета.

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.

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, двоводни и вишеводни, уз примену адекватног нагиба према примењеном кровном покривачу, с тим да је нагиб крова и покривни материјал потребно прилагодити архитектури објекта.

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.

Пейзажно уређење

- минимални проценат уређених зелених и слободних површина износи 30% на нивоу блока
- на нивоу грађевинске парцеле, учешће високог дрвећа и жбуња на травнатој подлози не сме бити мање од 10%

Постављање контејнера за одлагање смећа

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

- 1 контејнер на 1000м² корисне стамбене површине,
- 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.

Прилог: Изменом и допуном Плана детаљне регулације „Стари аеродром фаза I“ за урбанистички блок Б и део подблока А3 у Крушевцу (Сл. лист града Крушевца бр.7/2021)

- План намена површина





