



Градска управа
Града Крушевца
Одељење за урбанизам и грађевинарство
Служба за обједињену процедуру и урбанизам
Бр. 01-350-845/2021
Од 27.09.2021. године
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, 52/21), а на захтев Града Крушевца, Одељење за инвестиције, привреду и заштиту животне средине, издаје се:

ИНФОРМАЦИЈА О ЛОКАЦИЈИ

У вези са Вашим захтевом бр. 350-845/2021 од 27.09.2021. године, којим сте тражили информацију о локацији за катастарску парцелу бр. 2635/22 К.О. Крушевач, а ради намене и могуће изградње на истој, обавештавамо Вас следеће:

Катастарска парцела број 2635/22 К.О. Крушевач формирана Решењем Републичког геодетског завода , Служба за катастар непокретности Крушевач бр. 952-02-3-045-3623/2021 од 30.07.2021. године, 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 Решењем бр. 350-834/2021 од 23.09.2021.год. (Сл. лист града Крушевца бр. 10/2021) и планом намене површина се налазе у урбанистичком подблоку Б4.

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 Б4

Површине 0.90ха, формиран у западном делу Плана, ограничен једном изведеном саобраћајницом са источне стране, улицом Бруски пут и планираном саобраћајницом.

У обухвату овог блока нема изграђених објеката.

детаљна намена – комерцијалне делатности

Планирана је изградња комерцијални објекта тип КД-02.

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 поплочања.

компактна намена – зеленило

Намени површина		Компактна намена	
детаљна намена	тип	намена	тип
комерцијалне делатности	КД-02	зеленило	зеленило у комерцијалним зонама линсарно зеленило

Правила грађења

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.

3.3.4. Правила грађења за урбанистички подблок Б4

детаљна намена

Комерцијалне делатности типа КД-02

Планирани објекти могу имати пословну намену (трговачко-пословни центри, велики маркети, угоститељски објекти, сервиси, бензинске и гасне пумпе и сл.), односно могу служити за обављање привредних делатности (занатска производња, гараже, радионице, сервиси и сл.).

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

Забрањена је изградња објекта који су у супротности са наменом утврђеном планом, објекта чија би делатност буком, вибрацијама, гасовима, мирисима, отпадним водама и другим штетним дејствима или визуелно могла да угрози основну намену простора.

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

услови за формирање грађевинске парцеле

спратност	вид објекта	макс. 13 %	мин. дужина парц. (м)	мин. ширина фронт парц. (м)
КД-02	П+2	слободностојећи	50	1000

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 објекта и саобраћајних површина".

Регулационе и грађевинске линије утврђене Планом су обавезне и нису дозвољена одступања.

У простору између регулационе и грађевинске линије могу се поставити: портирница, информациони и контролни пункт комплекса, као и паркинг простор.

изградња других објеката на парцели

На истој парцели дозвољава се изградња више објеката.

На истој грађевинској парцели дозвољава се изградња помоћних, економских као и објекта који су у функцији главног објекта.

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 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.

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

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

Висина објекта

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 фундирања обавезно ускладити са карактером тла.
Свака изградња галерије или међуспратних стажа у објекту сматра се засебном спратном етажом (рачуна се као изградња спрата)

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:

(O2 – O3), (O4 – улица Аеродромска) (O9 – O8 – O7) и (O7 – O11 – O10) 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 објекта 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 70m² корисне површине пословног простора, осим за: пошту – једно ПМ на 150m² корисног простора, трговину на мало – једно ПМ на 100m² 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 објекта, 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 објекта

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 објекта. 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 оставарити и урбанистичку и архитектонску хармоничност са окружењем.

Посебну пажњу обратити при обликовању угаоних форми уз наглашавање реперности.

За обраду фасада објекта 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 објекта (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 архитектурни 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 насыт одговарајућим слојевима и озеленењем.

Дозвољена је изградња кровних башти и постављање транспарентних пергола и других интересантних форми.

Пејзажно 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 500m² корисне површине пословног простора.

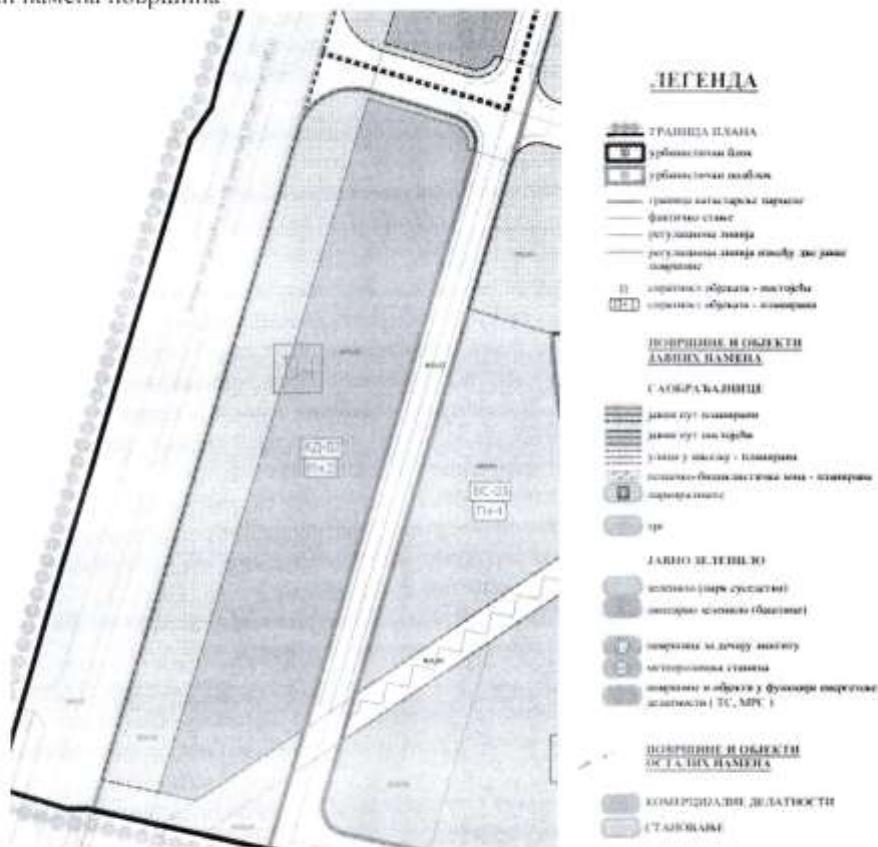
Контејнере сместити у оквиру грађевинске парцеле, у габариту објекта или изван габарита објекта.

Инженерско геолошки услови за изградњу објеката

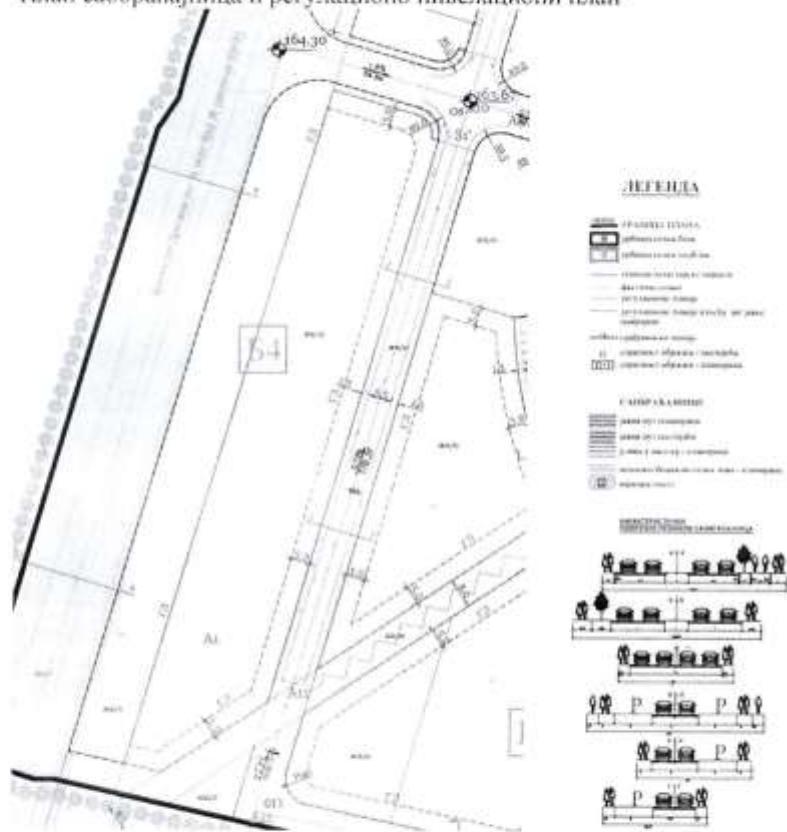
У фази израде техничке документације, у зависности од врсте и класе објеката, израдити Елаборат о геотехничким условима изградње.

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

- План намена површина



- План саобраћајница и регулационо нивелациони план



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.

Данијела Миловановић, дипл. инж. арх.

Шеф Службе за обједињену процедуру и урбанизам:

Оливера Дрењовац, дипл. инж. грађ.



