

НАЦРТ

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
"ЦЕНТАР 2"
у Крушевцу

САДРЖАЈ

ДЕО I – ОПШТИ ДЕО.....	1
1. ОПШТЕ ОДРЕДБЕ ПЛАНА.....	2
1.1. Правни и плански основ за израду плана	2
1.2. Обавезе, услови и смернице из плана вишег реда и других докумената значајних за израду плана	2
1.3. Опис обухвата плана са пописом катастарских парцела	7
1.3.1. Опис обухвата плана	7
1.3.2. Попис катастарских парцела у обухвату плана	8
2. ОПИС ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА	9
2.1. Положај	9
2.2. Природне карактеристике подручја	9
2.3. Начин коришћења простора	9
2.4. Основна ограничења.....	10
2.5. Трасе, коридори и капацитети инфраструктуре	10
2.5.1. Саобраћајна инфраструктура	10
2.5.2. Хидротехничка инфраструктура	10
2.5.3. Електроенергетика	11
2.5.4. Телекомуникациона инфраструктура	11
2.5.5. Енергофлуиди.....	12
2.6. Зелене површине	12
ДЕО II – ПЛАНСКИ ДЕО.....	13
3. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА.....	14
3.1. Концепција уређења простора	14
3.2. Подела на карактеристичне зоне и целине, планирана намена површина и објеката и могућих компатибилних намена	15
3.3. Биланс површина	17
3.4. Попис парцела и опис локација за површине јавне намене	18
3.5. Урбанистички услови за уређење и изградњу мреже саобраћајне и комуналне инфраструктуре.....	22
3.5.1. Саобраћајна инфраструктура и нивелација	22
3.5.2. Хидротехничка инфраструктура	25
3.5.3. Електроенергетика	29
3.5.4. Телекомуникациона инфраструктура	31
3.5.5. Енергофлуиди.....	32
3.6. Услови за уређење зелених површина.....	32

Самосталне зелене површине	33
Уређене слободне површине	34
Повезујуће зелене површине - линеарно зеленило	34
Слободне површине окућница породичног становања	35
3.7. Степен комуналне опремљености грађевинског земљишта по целинама или зонама који је потребан за издавање локацијских услова, односно грађевинске дозволе	35
3.8. Услови и мере заштите планом обухваћеног подручја	35
3.8.1. Услови и мере заштите непокретних културних добара и амбијенталних целина и заштите културног наслеђа	35
3.8.2. Услови и мере заштите природе и природних добара	36
3.8.3. Услови и мере заштите животне средине	37
3.8.4. Услови и мере заштите од пожара	42
3.8.5. Услови и мере заштите од елементарних непогода	43
3.8.6. Сеизмика	43
3.8.7. Услови прилагођавања потребама одбране земље и мере заштите од ратних дејстава	43
3.9. Услови којима се површине и објекти јавне намене чине приступачним особама са инвалидитетом	43
3.10. Мере енергетске ефикасности објеката	44
4. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА	45
4.1. Општи урбанистички услови за парцелацију, регулацију и изградњу	45
4.1.1. Општи услови парцелације	45
4.1.2. Општи услови регулације	46
4.1.3. Општи услови изградње	46
4.2. Правила грађења по урбанистичким целинама / подцелинама	52
4.2.1. Правила грађења за урбанистичку целину А	52
4.2.2. Правила грађења за урбанистичку целину Б	57
4.2.3. Правила грађења за урбанистичку целину В	72
4.2.4. Правила грађења за урбанистичку целину Г	73
4.2.5. Правила грађења за урбанистичку целину Д	83
4.2.6. Правила грађења за урбанистичку целину Е	88
4.2.7. Правила грађења за урбанистичку целину И	90
5. СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА	95
5.1. Изградња у складу са одредбама плана	95
5.2. Израда урбанистичких пројеката	95
5.3. Израда пројеката парцелације и препарцелације	96
5.4. Локације за које је обавезно расписивање урбанистичко-архитектонског конкурса	96

ДЕО I – ОПШТИ ДЕО

1. ОПШТЕ ОДРЕДБЕ ПЛАНА

1.1. Правни и плански основ за израду плана

Правни основ за израду Плана детаљне регулације:

- Закон о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, бр. 72/2009, 81/2009-исправка, 64/2010 одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013—одлука УС, 50/2013 – одлука УС, 98/2013 – одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 – др. Закон, 9/2020 и 52/2021) у даљем тексту Закон;
- Правилник о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања („Службени гласник РС“, бр. 32/2019);
- Одлука о изради Плана детаљне регулације „Центар 2“ у Крушевцу, бр. 350-996/2020 од 25.12.2020.год. („Службени лист града Крушевца“, бр. 18/20)
- Одлука о неприступању изради стратешке процене утицаја Плана детаљне регулације „Центар 2“ у Крушевцу, на животну средину бр. 350-979/2020 од 22.12.2020.год. („Службени лист града Крушевца“, бр. 18/20)

Плански основ за израду Плана детаљне регулације:

- План генералне регулације „Центар“ у Крушевцу (Сл. лист града Крушевца 12/16).

1.2. Обавезе, услови и смернице из плана вишег реда и других докумената значајних за израду плана

Подручје Плана детаљне регулације обухваћено је Планом генералне регулације „Центар“ у Крушевцу (Сл. лист града Крушевца 12/16).

Део је централне градске зоне за који је установљена обавеза израде плана детаљне регулације и обухвата урбанистичку целину 1.6. и урбанистичку подцелину 1.1.2.

Урбанистички услови парцелације, регулације и изградње као смернице за израду планова детаљне регулације за урбанистичку целину 1.6

„3.6.5.1. Преовлађујућа намена: вишепородично становање ВС-02, ВС-03, ВС-04

Урб. целина 1.6 - Урбанистички параметри ВС

Тип	Спратност	Тип објекта	Макс. ИЗ (%)	Мин. П парц. (м ²)	Мин. ширина фронта парц. (м)
ВС-02	до П+3	слободностојећи	50	600	20
		непрекинути низ		600	15
		прекинути низ		600	15
ВС-03	До П+4	слободностојећи	50	750	20
		непрекинути низ		600	
		прекинути низ		600	
ВС-04	од П+5 до П+6	слободностојећи	40	1.500	25
		непрекинут низ		1.000	

Изузетно, ширина фронта парцеле може бити и мања од утврђених за 10%, ако је то затечено катастарско стање, а испуњен је параметар који се односи на минималну површину парцеле.

За све типове објеката, морају бити задовољени услов обезбеђивања довољног броја гаражних и паркинг места, приступних саобраћајница, стаза, места за контејнере, минимума слободних површина неопходних за организацију живота станара ових објеката и др.

За вишепородично становање користити услове дате у поглављу плана 3.4. Општи урбанистички услови за парцелацију, регулацију и изградњу, Општи услови изградње.

Урбанистички параметри за угаоне парцеле и за тампонирање парцела у наслеђеном урбаном ткиву биће одређени у даљој урбанистичкој разради.

Минимални проценат уређених и зелених површина биће одређен даљом планском разрадом, у зависности од типа објекта, начина решења паркирања и локације.

3.6.5.2. Преовлађујућа намена: вишепородично становање у реализованим целинама

Намена се односи на реализоване објекте вишепородичног становања већих спратности у оквиру ове зоне.

Постојећи урбанистички параметри у овим целинама се задржавају.

У оквиру објеката вишепородичног становања, могу бити заступљене и друге компатибилне намене из области јавних функција или комерцијалних делатности (трговина, пословање, услуге и сл.), еколошки и функционално примерене зони становања.

Слободне површине унутар ових целина је могуће даље уређивати кроз обезбеђивање потребног броја гаражних и паркинг места, приступних саобраћајница, стаза, места за контејнере, слободних површина неопходних за организацију живота станара ових објеката и др.

3.6.5.3. Преовлађујућа намена: комерцијалне делатности КД-02

У оквиру вишепородичног становања, могу бити заступљене и друге компатибилне намене из области јавних функција, комерцијалних и других делатности (трговина, пословање, услуге, угоститељство, објекти у функцији туризма и сл.), еколошки и функционално примерене зони становања.

За комерцијалне делатности користити услове дате у поглављу плана 3.4. Општи урбанистички услови за парцелацију, регулацију и изградњу, Општи услови изградње.

За изградњу самосталног објекта комерцијалних делатности на посебној парцели користе се урбанистички параметри дефинисани за тип ВС-02.

3.6.5.4. Допунска намена: породично становање ПС-01

Урб. целина 1.6 - Урбанистички параметри ПС

Тип	Спратност	Тип објекта	Макс. ИЗ (%)	Мин. П парц. (м ²)	Мин. ширина фронта парц. (м)
ПС-01	П+1+Пк	слободностојећи	50	300	12
		двојни		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 може бити минимално 400м² (2x200м²), 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 (2x8м).

За породично становање користити услове дате у поглављу плана 3.4. Општи урбанистички услови за парцелацију, регулацију и изградњу, Општи услови изградње.

Остали део парцеле чине уређене слободне површине и зеленило.

3.6.5.5. Допунска намена: комерцијалне делатности КД-02

У оквиру породичног становања, могу бити заступљене и друге компатибилне намене из области комерцијалних делатности (трговина, пословање, услуге, угоститељство, објекти у функцији туризма и сл.), еколошки и функционално примерене зони становања.

За комерцијалне делатности користити услове дате у поглављу плана 3.4. Општи урбанистички услови за парцелацију, регулацију и изградњу, Општи услови изградње.

За изградњу самосталног објекта комерцијалних делатности на посебној парцели користе се урбанистички параметри дефинисани за ПС-01.

3.6.5.6. Пратећа намена: парк – парк суседства

За парк суседства користити услове дате у поглављима плана 2.2. Општа правила уређења простора, Услови за уређење зеленила.

Уређују се у складу са општим урбанистичким условима, с тим да нису дозвољени садржаји рекреације и забаве који имају негативан утицај на околне стамбене објекте.

Није дозвољено увођење колског саобраћаја у парк и било каква изградња објеката.“

Урбанистички услови парцелације, регулације и изградње као смернице за израду планова детаљне регулације за урбанистичку подцелину 1.1.2.

„3.6.5.1. Преовлађујућа намена: вишепородично становање ВС-03, ВС-04

Урб. подцелина 1.1.2 - Урбанистички параметри ВС

Тип	Спратност	Тип објекта	Макс. ИЗ (%)	Мин. П парц. (м ²)	Мин. ширина фронта парц. (м)
ВС-03	до П+4	слободностојећи	50	750	20
		непрекинути низ		600	
		прекинути низ		600	
ВС-04	од П+5 до П+6	слободностојећи	40	1.500	25
		непрекинут низ		1.000	

Изузетно, ширина фронта парцеле може бити и мања од утврђених за 10%, ако је то затечено катастарско стање, а испуњен је параметар који се односи на минималну површину парцеле.

За вишепородично становање користити услове дате у поглављу плана 3.4. Општи урбанистички услови за парцелацију, регулацију и изградњу, Општи услови изградње.

Урбанистички параметри за угаоне парцеле и за тампонирање парцела у наслеђеном урбаном ткиву биће одређени у даљој урбанистичкој разради.

Минимални проценат уређених и зелених површина биће одређен даљом планском разрадом, у зависности од типа објекта, начина решења паркирања и локације.

3.6.5.2. Преовлађујућа намена: комерцијалне делатности КД-02

У оквиру вишепородичног становања, могу бити заступљене и друге компатибилне намене из области комерцијалних делатности (трговина, пословање, услуге, објекти у функцији туризма и сл.), еколошки и функционално примерене зони становања.

За комерцијалне делатности користити услове дате у поглављу плана 3.4. Општи урбанистички услови за парцелацију, регулацију и изградњу, Општи услови изградње.

За изградњу самосталног објекта комерцијалних делатности на посебној парцели користе се урбанистички параметри дефинисани за ВС-03.

3.6.5.3. Преовлађујућа намена: Вишепородично становање у реализованим целинама

Намена се односи на реализоване објекте вишепородичног становања већих спратности у оквиру ове зоне.

Постојећи урбанистички параметри у овим целинама се задржавају.

У оквиру објеката вишепородичног становања, могу бити заступљене и друге компатибилне намене из области јавних функција или комерцијалних делатности (трговина, пословање, услуге, садржаји у функцији туризма и сл.), еколошки и функционално примерене зони становања.

Слободне површине унутар ових целина је могуће даље уређивати кроз обезбеђивање потребног броја гаражних и паркинг места, приступних саобраћајница, стаза, места за контејнере, слободних површина неопходних за организацију живота станара ових објеката и др.

3.6.5.4. Допунска намена: јавне функције - управа и администрација (АУ)

Задржавају се постојећи објекти јавних функција.

Објекти јавних функција могу се градити, осим на планом дефинисаним локацијама и на другим локацијама у оквиру ове урбанистичке зоне у складу са потребама.

За изградњу објеката из области јавних функција, поред урбанистичких услова, користе се и критеријуми и нормативи за одређену врсту објекта.

Урбанистички параметри ће бити одређени даљом планском разрадом.

Величина грађевинске парцеле одређује се према нормативима за одређену врсту објеката јавне функције.

На једној грађевинској парцели може бити изграђено више објеката јавних функција.

Садржаји јавних функција могу се организовати у једном или више објеката.

Положај грађевинске линије биће одређен даљом планском разрадом.

Уколико не постоји могућност за паркирање возила на припадајућој грађевинској парцели, паркирање се може организовати на другој грађевинској парцели (у радијусу од 200м) под условом да се гради истовремено са објектом коме служи.

У оквиру објеката јавних функција могу се у приземним етажама организовати комерцијалне делатности (трговина, пословање, услуге, угоститељство и сл.) еколошки и функционално примерене зони у којој се граде.

Однос јавних функција према пословању: до 100-80% : 0-20%.

3.6.5.5. Допунска намена: Комерцијалне делатности КД-041

Подразумева комерцијалне делатности у функцији туризма: хотеле, коначишта, хостеле, апартмане и сл.

Урб. подцелина 1.1.2 – Урбанистички параметри КД - 041

тип	макс. спратност	тип објекта	макс. ИЗ %
КД-041	П+5	слободностојећи прекинути низ непрекинути низ	60%

Величина грађевинске парцеле одређује се према садржају објекта и смештајним капацитетима.

У односу на садржај објекта одређује се потребан број паркинг и гаражних места и уређује се на грађевинској парцели.

Уколико не постоји могућност за паркирање возила на припадајућој грађевинској парцели, паркирање се може организовати на другој грађевинској парцели (у радијусу од 200м) под условом да се гради истовремено са објектом коме служи.

3.6.5.6. Пратећа намена: тргови и скверови

За тргове и скверове користити услове дате у поглављима плана 2.2. Општа правила уређења простора, Услови за уређење зеленила и 3.4. Општи урбанистички услови за парцелацију, регулацију и изградњу, Општи услови изградње.“

1.3. Опис обухвата плана са пописом катастарских парцела

1.3.1. Опис обухвата плана

Подручје обухвата плана ограничено је са северне стране Улицом Југ Богдана, са југоисточне стране Улицом Балканском и са југозападне стране Улицом Газиместанском.

Опис границе ПДР „Центар 2“ у Крушевцу (у даљем тексту граница) започиње у севернозападном делу комплекса од тромеђе к.п.бр.: 219, 2294/1 (улица Југ Богданова) и 2293/2 (улица Газиместанска), тј. раскрснице улица Газиместанске и Југ Богданове и иде у смеру казаљке на сату према истоку северном страном улице Југ Богданове, обухватајући к.п.бр. 2294/1 (улица Југ Богданова), па пресеца следеће катастарске парцеле: 213, 211, 212, 281, 282 и 284 до тромеђе к.п.бр.: 284, 208/1 и 208/4. Од те тромеђе граница наставља у истом правцу обухватајући к.п.бр. 208/4, па пресецајући следеће катастарске парцеле: 286, 287, 288/1, 289, 288/2, 290 и 2294/1 долази до четворомеђе к.п.бр.: 2294/1, 291, 208/3 и 208/2. Граница наставља у истом правцу северном границом к.п.бр. 2294/1 (улица Југ Богданова), па пресеца следеће катастарске парцеле: 293/1, 293/2, 293/3, 293/4, 294, 295/1, 297/1 и 2282/1 (улица Бријанова), до тромеђе к.п.бр.: 2282/1 (улица Бријанова), 2294/2 и 4/2. Настављајући у истом правцу граница се поклапа са северним границама следећих катастарских парцела: 2294/2, 4/6, 2281/9 (Кошијски поток) и делом 377/5 до тромеђе к.п.бр.: 377/5, 4/2 и 377/1. На том месту граница благо скреће према југоистоку, такође пратећи североисточну страну улице Југ Богданове пресецајући к.п.бр. 377/1 једним делом, па се поклапа са североисточном границом исте до тромеђе к.п.бр.: 377/1, 377/4 и 2650/3 (некатегорисани пут). Граница даље пресеца к.п.бр. 2650/3 и поклапајући се са североисточном границом к.п.бр. 2651 (улица Југ Богданова) долази до раскрснице улица Југ Богданове и Балканске, тј. места где се ломи према западу пресецајући к.п.бр. 2651 (улица Југ Богданова) и 422/2 у зони кружног тока на раскрсници улица Југ Богданове и Балканске. Настављајући у истом правцу (према западу) граница прати северну страну уливе Балканске, тј. поклапа се са јужним границама к.п.бр.: 422/2 (делом), 423, 422/1 и 406 до тромеђе к.п.бр.: 406, 405 и 2310/1 (улица Балканска). Од те тромеђе граница у истом правцу пресеца к.п.бр. 2310/1 (улица Балканска), као и следеће катастарске парцеле: 404, 403/7, 402/3, 402/2 и 402/5, па обухватајући к.п.бр.: 402/5, 401/2 и 401/7 долази до тромеђе к.п.бр.: 401/7, 2310/1 и 401/1. Даље граница у истом правцу пресеца к.п.бр.: 401/1, 400/3, 399/3, 398/7 и 398/8, обухвата к.п.бр.: 394/1, 393/1, 361/1, 360/1, 359/1, 358/1, 356/1, 355/1, 354/7 и 354/1 до тромеђе к.п.бр.: 354/1, 353 и 2310/1 (улица Балканска). На том месту граница благо скреће према југозападу пресецајући к.п.бр. 353 и обухватајући к.п.бр. 351 долази до раскрснице улица Балканске и Бријанове. Обухватајући у целости к.п.бр. 2301 (улица Бријанова) граница се даље у истом правцу поклапа са југоисточном границом к.п.бр. 810/1 до раскрснице улица Балканске и Трг Косовских јунака. Од те раскрснице граница се ломи према северозападу југозападном границом к.п.бр.: 810/1, 817 и 818 до тромеђе к.п.бр.: 818, 819 и 2296 (улица Газиместанска). Од те тромеђе граница пресеца улицу Газиместанску (к.п.бр. 2296) у правцу запада до тромеђе к.п.бр.: 2296 (улица Газиместанска), 838/1 и 2319 (улица Немањина). На том месту граница поново наставља према северозападу југозападном границом к.п.бр. 2296 (улица Газиместанска) обухватајући у комплексу тај део исте, до кружног тока на раскрсници улица Газиместанске, Цара Лазара и Југ Богданове који оставља ван комплекса пресецајући к.п.бр. 2293/2 до тромеђе к.п.бр.: 2293/2, 220/4 и 220/7. Од те тромеђе граница иде према северу

западном границом к.п.бр.: 220/7 и 2294/1 (улица Југ Богданова) до места одакле је опис и започет.

Све наведене парцеле у опису припадају КО Крушевац.

Приближна површина обухвата плана је 16,03ха.

1.3.2. Попис катастарских парцела у обухвату плана

КО Крушевац:

Делови катастарских парцела: 2650/3, 377/1, 297/1, 295/1, 294, 377/4, 293/4, 293/3, 293/2, 293/1, 290, 288/2, 289, 288/1, 287, 286, 208/4, 2294/1, 284, 282, 281, 212, 211, 213, 2293/2, 2651, 2296, 422/2, 403/7, 395/2, 395/1, 402/3, 398/8, 402/2, 402/1, 398/7, 400/3, 399/3, 404, 401/1, 2310/1 и 353.

Целе катастарске парцеле: 2294/2, 4/6, 377/5, 376/2, 376/1, 298/3, 2281/9, 2303/1, 2303/3, 2281/1, 312/1, 313/1, 299/1, 299/2, 298/1, 376/3, 375/1, 379, 315, 317, 316, 323/3, 314, 312/2, 380/2, 298/2, 325/1, 375/2, 373/1, 324, 2301, 387/9, 380/1, 300, 313/2, 372/1, 374/3, 382/4, 323/1, 387/1, 220/1, 380/3, 302/3, 302/1, 220/5, 280, 373/2, 325/3, 301, 279, 220/7, 371, 372/2, 220/6, 390/2, 311, 382/3, 325/2, 302/2, 303/2, 303/3, 326/5, 323/5, 372/3, 320/1, 303/4, 388/20, 387/6, 220/8, 323/2, 387/7, 370/1, 383/1, 220/4, 277, 310, 303/1, 326/2, 326/1, 387/5, 326/3, 370/3, 382/5, 278, 220/3, 388/1, 320/2, 390/1, 388/3, 220/2, 369/1, 387/8, 388/2, 322, 383/2, 224/4, 388/18, 323/4, 224/3, 305, 369/2, 369/5, 388/6, 2298, 276, 413, 321, 369/3, 224/2, 369/4, 221, 318, 272/1, 368/4, 224/1, 388/21, 223/1, 368/5, 388/4, 414/1, 327/3, 223/2, 304/1, 385/2, 2299, 388/5, 272/2, 368/1, 306, 273, 319/1, 6073, 222, 385/1, 368/3, 414/2, 304/2, 388/15, 367/5, 385/5, 327/1, 388/7, 415, 367/2, 388/17, 416, 388/14, 367/6, 388/8, 309/1, 259/3, 389/9, 408, 388/9, 388/13, 271, 388/16, 367/1, 329, 328, 308/3, 367/7, 254, 336/1, 309/2, 412, 327/2, 384/2, 386/1, 388/11, 270/2, 309/3, 417, 367/3, 411, 270/4, 270/1, 336/3, 388/19, 367/8, 410/2, 388/12, 308/2, 270/3, 308/1, 389/7, 259/1, 389/8, 367/4, 330/1, 336/2, 420/1, 367/9, 388/10, 307/2, 421/2, 259/2, 363/3, 410/1, 389/10, 366, 418, 389/6, 338/1, 420/2, 337, 389/3, 336/4, 338/2, 330/2, 363/1, 335/5, 421/1, 307/1, 385/3, 389/5, 389/4, 409, 385/4, 331, 332, 347, 384/1, 365/1, 339/3, 419, 389/1, 403/5, 363/4, 396/2, 384/5, 407, 365/2, 335/6, 335/1, 384/6, 348, 364/2, 403/3, 389/2, 422/3, 333/4, 363/2, 2281/8, 391/1, 350, 391/2, 335/3, 349/1, 333/2, 392/1, 2300, 422/1, 403/1, 392/2, 398/3, 384/3, 398/4, 339/4, 357/2, 2312/3, 339/2, 333/3, 339/1, 391/5, 2281/10, 384/4, 364/1, 346/3, 391/4, 2281/11, 333/5, 357/3, 403/4, 349/2, 364/3, 364/6, 333/1, 392/3, 334/1, 335/4, 391/3, 364/5, 2281/12, 399/1, 357/1, 392/8, 345/6, 396/1, 345/1, 364/4, 346/1, 398/12, 403/6, 2312/4, 393/2, 398/2, 392/7, 400/1, 355/2, 423, 397/1, 402/4, 401/3, 392/4, 394/2, 395/4, 401/4, 362/1, 395/3, 393/1, 362/2, 398/5, 398/11, 403/2, 345/4, 335/9, 335/2, 346/2, 354/3, 335/8, 397/6, 2312/1, 398/6, 356/3, 361/2, 398/9, 345/5, 397/4, 401/8, 398/10, 345/3, 394/1, 398/1, 358/2, 334/2, 821, 361/3, 360/2, 396/3, 362/3, 399/2, 359/2, 401/6, 400/2, 401/7, 356/2, 406, 344/3, 401/5, 335/7, 344/4, 405, 361/1, 355/1, 340/2, 340/1, 360/1, 359/1, 354/2, 401/2, 402/5, 340/5, 356/1, 340/3, 340/4, 358/1, 354/7, 351, 354/1, 345/2, 810/1, 820, 2312/2, 352, 819, 818, 817 и 6190.

2. ОПИС ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА

2.1. Положај

Подручје које се уређује Планом детаљне регулације чини северни део централне градске просторне зоне.

Ограничено је примарним градским саобраћајницама: Улицама Југ Богдановом, Газиместанском и Балканском.

2.2. Природне карактеристике подручја

Подручје обухваћено Планом карактерише конфигурација терена са наглашеном депресијом у централном делу комплекса и најнижом котом од 150,86 мнм.

Простор представља увијену равну у правцу ободних саобраћајница. Од главног градског трга, Трга Косовских јунака (158,84мнм) терен је у паду дуж улице Газиместанске до укрштаја са улицом Југ Богдановом (149,32мнм). Улицом Југ Богдановом терен је у порасту до укрштаја са улицом Балканском (159,27мнм). Дужином улице Балканске терен је у паду са обе стране улице ка средини улице, тако да се најнижа кота налази око средине улице (152,63мнм), а код споменика Косовских јунака је 158,84мнм.

Тло је мале пропустљивости па се површинска вода која понире задржава врло близу површине терена.

На основу извршене микросеизмичке регионализације од стране Републичког Сеизмолошког завода основни степен сеизмичког интензитета износи VIII степени Меркалијеве скале.

2.3. Начин коришћења простора

Постојећа организација простора и намена површина су, већим делом, последица парцијалне реализације планских решења дефинисаних урбанистичким документима доношеним у ранијем периоду.

Планско подручје чини део централне градске зоне, обухвата и североисточни део недавно реконструисаног централног градског трга, а као такво карактеришу га објекти јавних функција, односно објекти управе и администрације, објекти намењени

комерцијалним делатностима и становању високих густина, позиционирани на ободу планског подручја.

Блокови са вишепородичним становањем су претежно отворене блоковске структуре са слободностојећим вишепородичним стамбеним објектима веће спратности (до П+13), или нешто мање спратности у везним деловима (до П+4). Карактеришу их делимично уређен саобраћајни приступ, паркинг простор и зелене и слободне површине.

Централним делом планског подручја доминира породично становање у слободностојећим објектима најчешће спратности П+1 на уређеним парцелама. Мању површину заузимају објекти ниске спратност (П, П+Пк), лошег бонитета, делимично порушени и неупотребљиви или напуштени.

У овој зони изграђена је и јавна гаража са око 200 места за паркирање.

Посебну просторну целину чини Карацићева улица са Беговом кућом као заштићена просторна културно историјска целина од великог значаја, намењена породичном становању и комерцијалним делатностима.

Као културна добра која уживају претходну заштиту евидентирани су дом Косаре и Моме Манасијевића у Бријановој улици и зграда Националне службе за запошљавање у Улици Балканској.

2.4. Основна ограничења

Основним ограничењем могу се сматрати нерешени имовинско-правни односи.

2.5. Трасе, коридори и капацитети инфраструктуре

2.5.1. Саобраћајна инфраструктура

Подручје обухваћено планом ограничено је примарним градским саобраћајницама: са севера Улицом Југ Богдановом, са југа Балканском улицом и са југозапада Улицом Газиместанском. Остале саобраћајнице у оквиру Плана се користе као саобраћајнице за одвијање блоковског саобраћаја са незадовољавајућом саобраћајном матрицом и регулацијом.

2.5.2. Хидротехничка инфраструктура

Водоводна мрежа

Водоводна мрежа града Крушевца представља део регионалног система водоснабдевања са језера Ћелије. Примарна улична водоводна мрежа је изграђена у ободним саобраћајницама које представљају границе плана. У улици Југ Богдановој је изграђена водоводна мрежа од цеви АСС Ø200мм и VA Ø60мм. Дуж улица Газименстанске и Балканске изграђен је примарни цевовод LØ300, као и цевовод од АСС Ø175мм и PVC 100мм. У појединим улицама мрежа има недовољни капацитет или је материјал од кога су цеви израђене неодговарајући.

Развод водова по улицама унутар граница предметног Плана детаљне регулације дат је у графичком прилогу.

Због дотрајалости водоводне мреже, неопходна је реконструкција свих деоница изграђених од азбест-цементних цеви.

Мрежа канализације отпадних вода

Систем за одвођење отпадних вода града Крушевца је сепаратни, независно одвођење отпадних вода из домаћинства и индустрије од атмосферских вода.

Улична канализација задовољавајућег капацитета изведена је у свим улицама који припадају предметном регулационом плану, али због недостатка пројектне документације и геодетских снимака немогуће је идентификовати положај у профилу свих улица као и њене димензије.

Кошијски колектор отпадних вода Ø 400мм пролази дуж зацењеног Кошијског потока (од улице Балканске до Југ Богданове).

На постојећу уличну канализацију је могуће прикључити канализацију која ће се градити у новим саобраћајницама у оквиру простора обухваћеног планом.

Одводњавање

Сливна површина у оквиру плана гравитира сливу регулисаног водотока - Кошијском потоку, чији је реципијент Западна Морава. Кошијски поток је зацењен армирано-бетонским потковичастим профилем 220x160cm. Конфигурација терена је таква да омогућава одвођење атмосферских вода до поменутог регулисаног водотока. Улице Југ Богданова, Газименстанска, Балканска, Бријанова, Стевана Синђелића, Карацићева и Копаоничких жртава су уређене са атмосферском канализацијом, али због недостатка пројектне документације и геодетских снимака немогуће је идентификовати како њен положај у профилу улице тако и њене димензије.

Изведене деонице атмосферске канализације функционишу, али је потребно чишћење делимично запуњених сливника.

Трасе атмосферске канализације дате су у графичком прилогу плана.

Новопланирана атмосферска канализација у оквиру простора обухваћеног планском документацијом се може прикључити на формирану мрежу атмосферске канализације.

2.5.3. Електроенергетика

У границама предметног плана постоје електроенергетски објекти и водови чији је списак дат у претходним условима “ЕПС Дистрибуције” доо Београд, огранак Електродистрибуција Крушевац.

Постојећа НН мрежа изведена је делимично кабловским водовима 1kV, а делимично ваздушном НН мрежом, која је изведена на бетонским и дрвеним стубовима са Ал-Че проводницима и са СКС-ом.

Постојеће ТС, кабловски водови 10kV, кабловски водови 1kV и ваздушна НН мрежа су приказани у оној мери у којој се предметна мрежа налази уцртана на овереној катастарској подлози надлежног РГЗ-а у графичком прилогу.

2.5.4. Телекомуникациона инфраструктура

У границама предметног плана, телекомуникационе услуге у фиксној телефонији се реализују преко комутационих центара РДЛУ Крушевац ХОСТ и приступног уређаја

ОЛТ Крушевац. Локације комутационог центра и приступног уређаја се налазе изван граница плана.

На подручју ПДР-а постоји изграђена бакарна и оптичка дистрибутивна и разводна кабловска ТК мрежа. У границама плана постоји и кабловска ТК канализација у улицама Видовданској, Газиместанској, Југ Богдановој, Бријановој, Стевана Синђелића и Балканској. Кабловска ТК канализација је реализована кабловским ТК окнима која су повезана ПВЦ цевима фн 110мм, ПЕ цевима фн 40мм или бетонским кабловицама.

Постојећа ТК мрежа је приказана у оној мери у којој се предметна мрежа налази учртана на овереној катастарској подлози са подземним инсталацијама.

На подручју ПДР-а услуге мобилне телефоније су омогућене преко базне станице КС 02/КС Крушевац која се налази изван граница плана.

2.5.5. Енергофлуиди

Топлификација

На подручју плана, на основу претходних услова ЈКП „Градска топлана“ бр. 446 од 03.02.2022.год., постоје инсталације градског топлификационог система у коловозу, тротоарима и у зеленим површинама, положене у земљи на дубини од 0.5 – 1.8m и у ширини од 0.60 – 2m, чија замена није планирана.

Гасификација

У обухвату плана, на основу услова ЈП „Србијагас“ бр. 06-07-11/469/1 од 04.03.2022.год., не постоји изграђена гасоводна мрежа или објекти у надлежности овог предузећа.

2.6. Зелене површине

Зеленило је заступљено, углавном, у виду линеарног зеленила улица, тргова и скверова, мањих парковских површина, зелених површина установа и зеленила окућница.

Зеленило на јавним површинама се интезивно одржава и задовољавајућег је квалитета.

Евидентан је недостатак већих парковских површина и зелених површина са хигијенско-санитарном функцијом.

У границама плана не постоји парковска површина са садржајима спорта и рекреације.

С обзиром да чини велику површину у оквиру плана, учешће зеленила окућница у зонама породичног становања је веома важно.

ДЕО II – ПЛАНСКИ ДЕО

3. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА

3.1. Концепција уређења простора

Постојеће стање карактерише више различитих намена: јавне функције, комерцијалне делатности, породично и вишепородично становање средњих и великих густина, односно сложено комбиновање различитих садржаја који простору даје особености централитета.

Општи циљеви израде Плана су да се омогући даљи континуирани развој већ започете реализације по планским документима доношеним у претходном периоду, усклађивање даљег урбаног развоја и уређења подручја плана са одредбама и елементима Закона о планирању и изградњи, усклађивање организације, опремања и уређења простора и земљишта са потребама и критеријумима за заштиту животне средине као и промовисање начела одрживог развоја.

Концепција плана, условљена значајем централног градског простора, резултат је фактора који обликују простор, рационалног коришћења простора са аспекта урбане економије, а у коначном има за циљ подизање урбаног нивоа централног градског простора.

Планом се задржава основна урбанистичка матрица, а односи се на улице и тргове са већ утврђеном регулацијом. Основни концепт регулације централног градског трга (Трг косовских јунака), по чему је град препознатљив, се задржава.

Средишњим делом планског подручја пролази Улица Бријанова која успоставља везу градског центра са садржајима у Улици Југ Богдановој као и са аутобуском и железничком станицом у тангентном подручју. У овом простору планирана су веће концентрације комерцијалних делатности и становања. Интензитет пешачког и колског саобраћаја условили су померање грађевинске линије планираних објекта веће спратности а континуитет низа задржан је објектима ниже спратности, у покушају да се посигне боља проветреност и осунчаност простора.

Потпуно девастирани простор (између градског трга и Улице Караџићеве) са објектима који су делимично порушени и лошег бонитета, планиран је за потпуну реконструкцију. Постојећи руинирани и неугледни објекти замењени су савременим урбаним физичким структурама. Групације објекта представљају независне подцелине, намењене становању са комерцијалним делатностима, паркинг простором у партеру и подземним етажама, зеленим површинама и пешачким стазама. Приземни делови свих планираних јединица, ламела, повезани су унутрашњим трговима и пешачком зоном, преко које се остварује директна веза са централним градским тргом, Караџићевом улицом и окружењем.

У Балканској улици, на потезу од Бријанове улице до зграде Националне службе за запошљавање, на месту низа објеката на којима су сукцесивно и континуирано извођени мањи радови без консултација са стручним службама, што је условило да од 2014.године изгубе статус непокретног културног добра које ужива претходну заштиту, оставља се могућност формирања објекта/објеката намењених вишепородичном становању и комерцијалним делатностим. Како се ради о простору који је атрактиван за комерцијалне делатности, а самим тим генерише већи број људи, планирана је повлачење грађевинске линије. Тако би се, евентуално зеленим острвом, одвојило кретање пролазника и корисника, формирао визуелно интересантнији простор и нагласили објекти под заштитом.

Вишепородично становање планирано је и у дела блока источно од јавне гараже, у коме је реализовано породично становање.

Планирана је и надградња комерцијалног и објекта јавних функција на углу Балканске и Улице Југ Богдана.

Проблем мирујућег саобраћаја у градском центру решен је мрежом јавних гаража.

У обухвату плана, предвиђа се уређење три парковске површине, а препорука је да се кровови решавају као зелени, нарочито кровови јавних гаража, како би се компензовао недостатак зеленила у централном градском простору.

На осталом простору планирана је изградња нових или реконструкција, доградња и надградња постојећих физичких структура у зависности од стања објекта и услова локације.

Такође је планирано опремање недостајућом комуналном инфраструктуром.

3.2. Подела на карактеристичне зоне и целине, планирана намена површина и објеката и могућих компатибилних намена

Планско подручје, по плану вишег реда, обухвата урбанистичку целину 1.6. и урбанистичку подцелину 1.1.2.

Целина 1.6. подељена је на урбанистичке целине означене са А, В, Г, Д, Е и И.

Урбанистичка целина Б одговара урбанистичкој подцелини означеној са 1.1.2. у плану вишег реда.

Због комплексности простора проистекле из положаја, намене, физичке структуре и сл., као и потребе за јасним дефинисањем правила уређења и грађења и начина спровођења плана, извршена је даља подела урбанистичких целина (А, Б,...) на урбанистичке подцелине (А1, А2,...).

Планом су дефинисане детаљне намене површина као и компатибилне намене.

Компатибилне намене у оквиру целине/подцелине, могу бити и 100% заступљене на појединачној грађевинској парцели у оквиру целине/подцелине и на њих се примењују правила за изградњу дефинисана за детаљну намену земљишта у зони.

Ознака целине	Ознака под целине	Намена површина		Компатибилна намена	
		намена	тип	намена	тип
А	А1	парк	парк суседства	-	-
		јавна гаража	-	-	-
	А2	породично становање	ПС-01	комерцијалне делатности	КД-02
				јавне функције	култура управа и администрација
	А3	вишепородично становање	-	комерцијалне делатности	-
		комерцијалне делатности	-	-	-
Б	Б1	централни градски трг (део)	-	-	-
		јавна гаража	-	-	-
		комерцијалне делатности	КД-01	јавне функције	образовање
	Б2	јавне функције	управа и администрација	-	-
		вишепородично становање	-	-	-
	Б3	вишепородично становање	ВС-04	комерцијалне делатности	КД-02
		јавна гаража	-	-	-
	Б4	вишепородично становање	-	комерцијалне делатности	КД-02
		јавне функције	управа и администрација	-	-
		комерцијалне делатности	-	-	-
	Б5	парк	парк суседства	-	-
	Б6	вишепородично становање	ВС-03	комерцијалне делатности	КД-02
	Б7	јавне функције	управа и администр.	-	-
В	В1	вишепородично становање	-	-	-
		комерцијалне делатности	-	-	-
	В2	вишепородично	-	-	-

		становање			
		парк	парк суседства		
Г	Г1	вишепородично становање	ВС-03	комерцијалне делатности	КД-02
		комерцијалне делатности	-	-	-
	Г2	вишепородично становање	ВС-03	комерцијалне делатности	КД-02
	Г3	јавна гаража	-	-	-
	Г4	вишепородично становање	-	комерцијалне делатности	КД-02
	Г5	градски трг	-	-	-
Д	Д1	породично становање	ПС-01	комерцијалне делатности	КД-02
	Д2	вишепородично становање	ВС-03	комерцијалне делатности	КД-02
Е	Е1	јавне функција	управа и администр.	комерцијалне делатности	-
		вишепородично становање	-	-	-
		комерцијалне делатности	-	јавне функције	образовање
	Е2	вишепородично становање	-	комерцијалне делатности	-
И		породично становање	ПС-01	комерцијалне делатности	КД-02
				јавне функције	култура

3.3. Биланс површина

намена површина	постојеће стање		планирано	
	(ха)	%	(ха)	%
породично становање	4,10	25,6	2,10	13,1
вишепородично становање	2,28	14,3	2,89	18,1
јавне функције	0,34	2,1	0,34	2,1
комерцијалне делатности	0,68	4,3	0,69	4,3
парк	0,18	1,1	0,46	2,9
трг	0,76	4,8	0,72	4,5

уређене слободне површине	3,43	21,4	3,74	23,4
јавна гаража	0,25	1,6	0,94	5,9
гаража	0,17	1,1	0,11	0,7
саобраћајне површине (саобраћајнице у укупном профилу са нишама за паркирање)	3,81	23,8	4,01	25,1
УКУПНО	16	100	16	100

3.4. Попис парцела и опис локација за површине јавне намене

У обухвату плана за површине јавне намене опредељени су простори за уређење и изградњу јавних површина и простори за изградњу објеката јавне намене и то:

- простори за уређење и изградњу саобраћајница у укупном профилу са нишама и просторима за паркирање и интегрисаним уређеним слободним површинама;
- уређене слободне површине и тргови;
- паркови;
- површине за објекте јавних функција (Суд, Национална служба за запошљавање, Полицијска управа, Градска управа – део)
- површине за изградњу објеката саобраћајне инфраструктуре (јавне гараже);
- површине намењене изградњи трансформаторских станица.

Површине јавне намене утврђене су као новоформиране грађевинске парцеле дефинисане регулационим линијама, аналитичко-геодетским елементима за пренос на терен и пописом парцела, чиме је створен плански основ за утврђивање јавног интереса и експропријацију земљишта.

Удео јавног земљишта у односу на обухват плана је око 54%.

Попис катастарских парцела које чине новоформиране грађевинске парцеле јавне намене приказан је табеларно.

Површине јавне намене			
Намена	Ознака	Попис парцела	
парк/јавна гаража	1.	цела к.п.бр.	
		део к.п.бр.	259/3, 271, 272/1, 272/2, 273, 276, 277 и 278 све КО Крушевац
парк	2.	цела к.п.бр.	358/2, 359/2, 360/2, 361/3 и 2281/10 све КО Крушевац
		део к.п.бр.	356/3, 357/1, 357/2, 357/3, 361/2, 362/1, 362/2, 393/1, 393/2, 391/5, 2281/11, 384/4, 384/3, 384/1 и 2281/8 све КО Крушевац

парк	3.	цела к.п.бр.	304/2 и 309/1 обе КО Крушевац
		део к.п.бр.	304/1, 306 и 310 све КО Крушевац
јавне функције (Суд)	4.	цела к.п.бр.	
		део к.п.бр.	810/1 КО Крушевац
јавне функције (Национална служба за запошљавање)	5.	цела к.п.бр.	362/3 КО Крушевац
		део к.п.бр.	360/1 и 361/1 обе КО Крушевац
јавне функције (Градска управа – део)	6.	цела к.п.бр.	
		део к.п.бр.	406, 422/1, 422/3 и 423 све КО Крушевац
јавне функције (Полицијска управа)	7.	цела к.п.бр.	
		део к.п.бр.	259/1, 270/3, 270/4 и 2300 све КО Крушевац
ТС - постојећа	8.	цела к.п.бр.	
		део к.п.бр.	387/8 и 2651 обе КО Крушевац
ТС - постојећа	9.	цела к.п.бр.	363/4 КО Крушевац
		део к.п.бр.	
јавна гаража - постојећа	10.	цела к.п.бр.	383/1 КО Крушевац
		део к.п.бр.	385/1, 383/2, 385/2, 384/1, 384/2, 2281/8 и 2281/1 све КО Крушевац
јавна гаража - планирана	11.	цела к.п.бр.	
		део к.п.бр.	327/2, 330/1, 330/2, 331, 332 и 2312/3 све КО Крушевац
уређена слободна површина	12.	цела к.п.бр.	
		део к.п.бр.	325/1, 325/3, 324, 323/1, 323/2, 317, 316, 315, 314, 313/1, 312/1, 299/2, 299/1, 298/2, 298/3 и 2301 све КО Крушевац
уређена слободна површина / трг	13.	цела к.п.бр.	
		део к.п.бр.	2301, 298/3, 300, 372/1 и 373/1 све КО Крушевац
уређена слободна површина	14.	цела к.п.бр.	
		део к.п.бр.	325/1, 325/2, 325/3 и 326/1 све КО Крушевац
уређена слободна површина	15.	цела к.п.бр.	
		део к.п.бр.	2296, 259/3, 273, 254, 2298, 221, 222, 223/1, 223/2, 224/1, 224/2, 224/3, 224/4, 220/2, 220/4, 220/8 и 220/6 све КО Крушевац

уређена слободна површина	16.	цела к.п.бр.	
		део к.п.бр.	327/2, 330/1, 331 и 332 све КО Крушевац
уређена слободна површина	17.	цела к.п.бр.	
		део к.п.бр.	363/2, 2281/8, 384/1 и 363/1 све КО Крушевац
уређена слободна површина	18.	цела к.п.бр.	
		део к.п.бр.	401/3, 401/4, 402/4, 389/1, 403/3, 403/5, 388/19, 388/10, 410/1, 410/2 и 411 све КО Крушевац
уређена слободна површина	19.	цела к.п.бр.	
		део к.п.бр.	420/1, 420/2 и 421/1 све КО Крушевац
уређена слободна површина	20.	цела к.п.бр.	
		део к.п.бр.	405, 406 и 2310/1 све КО Крушевац
уређена слободна површина	21.	цела к.п.бр.	401/5 КО Крушевац
		део к.п.бр.	401/3, 401/4, 402/1, 402/2, 402/3 и 402/4 све КО Крушевац
уређена слободна површина	22.	цела к.п.бр.	345/1 КО Крушевац
		део к.п.бр.	345/6 КО Крушевац
уређена слободна површина / трг јавна гаража	23.	цела к.п.бр.	340/4, 340/5, 817, 818 и 819 све КО Крушевац
		део к.п.бр.	810/1, 2312/1, 340/1, 340/3, 2296 и 2312/2 све КО Крушевац
уређена слободна површина	24.	цела к.п.бр.	
		део к.п.бр.	406, 422/1, 422/2 и 423 све КО Крушевац
уређена слободна површина	25.	цела к.п.бр.	
		део к.п.бр.	2303/1, 2651, 387/1, 387/5, 387/6, 387/7, 387/8, 412, 413, 414/1, 414/2, 415, 408 и 416 све КО Крушевац
саобраћајница у укупном профилу	26.	цела к.п.бр.	
		део к.п.бр.	2296, 2293/2, 220/2, 220/4, 220/8, 224/1, 224/2, 224/3, 224/4, 223/1, 223/2, 222, 2298 и 254 све КО Крушевац
саобраћајница у укупном профилу	27.	цела к.п.бр.	
		део к.п.бр.	327/1, 327/2, 327/3, 328, 330/1, 330/2, 2300, 2312/3, 2312/1 и 2296 све КО Крушевац
саобраћајница у укупном профилу	28.	цела к.п.бр.	
		део к.п.бр.	2299, 325/3, 325/2, 326/1, 327/3 и 2300 све КО Крушевац

саобраћајница у укупном профилу	29.	цела к.п.бр.	259/2 и 270/2 обе КО Крушевац
		део к.п.бр.	2300, 259/1, 270/3, 270/4, 271, 259/3, 273, 2298, 221, 220/3, 220/1, 276, 277, 278 и 279 све КО Крушевац
саобраћајница у укупном профилу	30.	цела к.п.бр.	334/2, 335/7 и 335/8 све КО Крушевац
		део к.п.бр.	2312/1, 2312/3 и 340/3 све КО Крушевац
саобраћајница у укупном профилу	31.	цела к.п.бр.	333/4, 333/5, 335/5, 335/6, 339/2, 339/3, 339/4, 349/1 и 349/2 све КО Крушевац
		део к.п.бр.	2312/1, 2312/3, 332, 345/6, 345/4, 345/2, 2312/2, 810/1 и 344/4 све КО Крушевац
саобраћајница у укупном профилу	32.	цела к.п.бр.	368/4 КО Крушевац
		део к.п.бр.	2301, 306, 307/1, 345/2, 354/3, 364/1, 365/1, 366, 367/1, 367/3, 367/4, 367/5, 369/5, 369/1, 370/1 и 371 све КО Крушевац
саобраћајница у укупном профилу	33.	цела к.п.бр.	301, 302/2, 303/2 и 303/3 све КО Крушевац
		део к.п.бр.	326/1, 325/2, 326/2, 326/5, 326/3, 324, 323/2, 323/4, 323/5, 323/1, 322, 320/1, 313/2, 310, 311, 304/1, 302/3, 302/1, 303/1, 303/4, 305 и 306 све КО Крушевац
саобраћајница у укупном профилу	34.	цела к.п.бр.	380/2, 382/4, 364/2, 365/2, 367/9, 367/8, 367/7, 367/6, 368/3, 369/3, 370/3, 372/3, 373/2, 374/3, 375/2 и 376/2 све КО Крушевац
		део к.п.бр.	2281/1, 379, 383/2, 385/2, 384/2 и 363/1 све КО Крушевац
саобраћајница у укупном профилу / пешачки пролаз	35.	цела к.п.бр.	368/5, 369/4 и 369/5 све КО Крушевац
		део к.п.бр.	
саобраћајница у укупном профилу	36.	цела к.п.бр.	364/3, 364/4, 364/5, 364/6, 354/2, 355/2 и 356/2 све КО Крушевац
		део к.п.бр.	354/1, 354/7, 355/1, 356/1, 356/3, 354/3, 357/1, 357/2, 357/3, 2281/8, 364/1, 363/2, 384/1, 384/5, 385/3, 385/1, 2281/1 и 363/1 све КО Крушевац
саобраћајница у укупном профилу	37.	цела к.п.бр.	380/3, 382/5, 385/5, 394/2, 392/4, 392/7, 392/8, 395/3, 395/4, 397/4, 397/6, 398/1, 398/9, 398/10, 398/11, 399/2, 400/2, 2281/12, 391/3, 391/4, 388/21 и 388/20 све КО Крушевац
		део к.п.бр.	2303/1, 387/9, 390/2, 388/18, 388/19, 389/9, 386/1, 385/3, 384/5, 384/3,

			384/4, 391/5, 2281/11, 362/1 и 393/2 све КО Крушевац
саобраћајница у укупном профилу	38.	цела к.п.бр.	
		део к.п.бр.	390/1, 390/2, 387/9, 387/1, 387/5, 387/6, 387/7, 2651, 387/8, 413, 414/1, 414/2, 412, 411, 410/2, 410/1, 408, 418, 419, 420/2, 407, 388/3, 388/4, 388/5, 388/6, 388/7, 388/8 и 388/9 све КО Крушевац
саобраћајница у укупном профилу	39.	цела к.п.бр.	
		део к.п.бр.	388/19, 388/18, 389/9, 388/10 и 389/1 све КО Крушевац
саобраћајница у укупном профилу	40.	цела к.п.бр.	401/2, 401/6, 401/7, 401/8 и 402/5 све КО Крушевац
		део к.п.бр.	401/3, 401/4, 402/4, 402/1, 402/2, 402/3, 403/7, 403/2, 404, 405 и 2310/1 све КО Крушевац
саобраћајница у укупном профилу	41.	цела к.п.бр.	
		део к.п.бр.	406, 403/6, 422/1, 422/3, 407, 422/2, 421/1, 421/2, 420/1, 417, 2651, 416, 408 и 415 све КО Крушевац
саобраћајница у укупном профилу	42.	цела к.п.бр.	220/7, 208/4, 2294/2, 4/6, 2281/9, 377/5, 2303/3 и 376/2 све КО Крушевац
		део к.п.бр.	2294/1, 213, 211, 212, 281, 282, 284, 286, 287, 288/1, 288/2, 289, 290, 293/1, 293/2, 293/3, 293/4, 294, 295/1, 297/1, 2282/1, 377/1, 2650/3, 2651, 422/2, 422/1, 421/1, 421/2, 2303/1, 2299, 279, 280, 2298, 220/1, 220/5, 220/6 и 220/4 све КО Крушевац

3.5. Урбанистички услови за уређење и изградњу мреже саобраћајне и комуналне инфраструктуре

3.5.1. Саобраћајна инфраструктура и нивелација

Саобраћајна инфраструктура

Елементи решења из ПГР „Центар“ у Крушевцу

Планом генералне регулације „Центар“ Улица Газиместанска, Трг косовских јунака, Улице Балканска и Југ Богданова представљају део мреже примарних градских саобраћајница. Остале саобраћајнице унутар планског подручја представљају део ниже мреже градских саобраћајница.

Обзиром да је раније улицом Југ Богдановом пролазио државни пут М-5 (који је измештен на садашњу обилазницу и категорисан је као државни пут IА реда бр.5), Уредбом о категоризацији државних путева („Сл. гласник РС“, бр. 105/2013) и Уредбом о измени Уредбе о категоризацији државних путева („Сл. гласник РС“, бр. 119/2013) пут М-5 више није државни пут и улица Југ Богданова није дефинисана као државни пут, неопходно је извршити административни пренос катастарских парцела које се воде као корисништво ЈП „Путеви Србије“ на Град Крушевац, и то: к.п.бр. 2294/1 КО Крушевац, к.п.бр. 2303/1 КО Крушевац, к.п.бр. 2651 КО Крушевац и к.п.бр. 2296 КО Крушевац.

Функционални ранг саобраћајница и њихови елементи регулације

У функционалном смислу саобраћајнице Газиместанска, Трг косовских јунака, Балканска и Југ Богданова представљају ободне саобраћајнице за посматрани простор, док све остале улице служе као приступне саобраћајнице за одвијање унутарблоковског саобраћаја. Елементи регулације поменутих саобраћајница дати су на графичком прилогу бр. 3.

Саобраћајни транзит и саобраћајни прилази

Све ободне улице служе за одвијање транзитног саобраћаја, а уједно служе и за непосредни приступ до парцела корисника.

Саобраћајни прикључци су могући према условима овог Плана и у складу са сагласностима које ће корисници прибавити од надлежног управљача пута.

Техничке карактеристике саобраћајница

Разрадом поменутог простора ободне саобраћајнице задржане су са постојећим техничким карактеристикама, и то:

- Улица Газиместанска за двосмеран саобраћај, ширине коловоза од 10.0м, са обостраним тротоаром променљиве ширине;
- Трг косовских јунака за двосмеран саобраћај, ширине коловоза од 2х6.0м и обостраним тротоаром променљиве ширине;
- Улица Балканска за двосмеран саобраћај, променљиве ширине коловоза од 9.0м, 9,5м и 10,0м са обостраним тротоарима променљиве ширине;
- Улица Југ Богданова за двосмеран саобраћај, ширине коловоза 10.0м и обостраним тротоаром променљиве ширине.

Сви тротоари су денивелисани у односу на коловоз.

Задржавају се саобраћајнице унутар простора Плана и то:

- Улица Карацићева (део који се користи као пешачка зона од улице Бријанове до улице Синђелићеве) променљиве ширине, минимално 9.0м;
- Улица Карацићева (део од улице Синђелићеве до улице Југ Богданове) за двосмеран саобраћај, ширине коловоза од 6.0м са обостраним тротоаром променљиве ширине;
- Улица Данила Киша за двосмеран саобраћај, променљиве ширине коловоза од 6.0м и обостраним тротоаром променљиве ширине.

Планирана је реконструкција саобраћајница тј. побољшање регулационих елемената, и то:

- Улица Бријанова за двосмеран саобраћај, ширине коловоза мин.6.0м, са обостраним тротоарима променљиве ширине;

- Улица Синђелићева за двосмеран саобраћај, ширине коловоза од мин.5.0м и обостраним тротоарима променљиве ширине;
- Улица Танаска Рајића (иза зграде Суда) за двосмеран саобраћај, ширине коловоза мин. 5.5м, са једностраним тротоаром ширине 1.5м

Техничке карактеристике нових саобраћајница предвиђене овим планом су следеће:

- улица паралелна са улицом Бријановом (према парку суседства) за двосмеран саобраћај, ширине коловоза 5.0м и обостраним тротоарима ширине 1,5м;
- наставак улице Копаоничких жртава - спаја улицу Балканску и Југ Богданову, за двосмеран саобраћај, ширине коловоза 6.0м и обостраним тротоарима променљиве ширине;
- улица између подцелина Г3 и Б5 за двосмеран саобраћај, ширине коловоза 5.0м и обостраним тротоарима ширине 2.0м;
- наставак Улице Василија великог за двосмеран саобраћај, ширине коловоза 6.0м и једностраним тротоаром променљиве ширине, мин 1,0м.

Радијуси укрштања са ободним саобраћајницама варирају од 6,0м до 12,0м, у зависности од ранга ободне саобраћајнице.

Техничке карактеристике поменутих саобраћајница дате су на графичком прилогу бр. 3.

Посебне обавезе коридора и улица према јавном саобраћају, бициклистичком саобраћају и кретању пешака

Унутар подцелине/блока није предвиђено кретање возила јавног превоза, већ је он могућ само ободним саобраћајницама.

Бициклистички саобраћај је могућ уз интегрално кретање са моторним саобраћајем.

За кретање пешака предвиђен је део улице Карацићеве (пешачка зона) као и посебне површине на простору Плана (тргови, тротоари, пешачке стазе и сл.).

Паркирање

Паркирање и гаражирање возила, по правилу, планира се на парцелама корисника, са капацитетима сходно намени и врсти делатности која се обављају у складу са правилима дефинисаним у поглављу 4. Правила грађења - Општи услови изградње – Паркирање.

Поред паркинг места на парцелама корисника, планирана је и изградња јавних гаража и јавних паркинг простора на неколико локација.

Јавне гараже планиране су у подцелинама А1, Б1, Б3 и Г3.

Локације за ванулично паркирање су у целини Б иза зграде "Ламеле" и иза зграде "Суда",

Управно и подужно паркирање планирано је ван коловоза на више локација (у подцелини А3, у Синђелићевој улици, Бријановој улици, у ул. Василија великог, као и на више локација у подцелинама Е1 и Е2 према графичком прилогу бр.3).

У улицама које имају довољну ширину коловоза могуће је укосо, управно и подужно паркирање на коловозу: ул. Газиместанска, Балканска и ул. Југ Богданова.

Приликом уређења паркинг и слободних површина избећи формирање компактних асфалтних или бетонских површина садњом појединачних стабала и/или формирањем затрављених бетонских растер елемената.

Нивелација

У нивелационом смислу ободне саобраћајнице: улица Балканска, Југ Богданова и Газиместанска у потпуности задржавају постојеће нивелационо решење на које су повезани контактни објекти, платои и парцеле које су формиране у нивелационом смислу.

Саобраћајнице унутар блокова: Синђелићева, Караџићева, Бријанова, Копаоничких жртава, Данила Киша, Василија Великог и њихови огранци са већ дефинисаном регулацијом и рубном градњом задржавају максимално постојећу нивелацију како због конфигурације терена тако и због изграђених садржаја који су нивелационо везани за њихове коте.

Новопланиране саобраћајнице унутар блока генерално имају дефинисане подужне падове према и правцу пада Кошијског потока који је у овом делу регулисан и не јавља се као отворени водоток. Нивелета преко регулисаног потока је подигнута за потребну дебљину ојачања истог, као и за дебљину саме коловозне конструкције.

Попречни падови постојећих саобраћајница се задржавају. Попречни падови за новопланиране саобраћајнице су једнострано мин. вредности 2.5%, и подужни падови до макс. 11.62%.

Саобраћајнице се денивелишу у односу на пешачке и слободне површине непрелазним ивичњацима висинске разлике 12 - 15cm, осим на местима улаза.

Попречни падови пешачких комуникација треба да су у вредностима од око 2.0% ка коловозу. Исте је потребно опремити атмосферским колекторима, обзиром на близину самог Кошијског колектора и повољне конфигурације терена.

Саобраћајнице које не гравитирају Кошијском сливу гравитирају и падају ка улици Југ Богдановој и сматрају се повољним у нивелационом смислу са аспекта одвођења површинских атмосферских вода.

Сва нивелациона решења уклопљена су у околни терен, изграђене објекте и изведене контактне комуникације у нивоу.

Нивелациона решења као и коте на графичком прилогу дата су у апсолутним вредностима преко К.Н.В. (кота надморске висине) и падова израженим у процентима.

3.5.2. Хидротехничка инфраструктура

Водоводна мрежа

Неопходно је извршити реконструкцију водоводне мреже у улицама где је водоводна мрежа изграђена од азбестно-цементних (АЦЦ) цеви, због дотрајалости исте. Реконструкцију разводне мреже радити по постојећој траси како би се оставио простор у профилу улице за друге инсталације и избегли додатни трошкови око израде прикључака.

Потребно је реконструисати све уличне цевоводе чији су пречници мањи од Ø110mm и оспособити да задовоље противпожарне потребе од 10л/сек на минимални пречник цеви од Ø110mm. Сваки прикључак на главни напојни вод мора се обавити у водоводном шахту са вентилима за случај интервенције током одржавања.

На свим реконструисаним и новопланираним деловима мреже поставити противпожарне хидранте Ø80mm и то надземне, са обавезном заштитом од смрзавања, на местима на којима не ометају нормалну комуникацију и која задовољавају услове из противпожарних прописа, на максималном растојању од 150m као и на раскрсницама.

Материјал цеви од којих се гради водоводна мрежа мора одговарати нашим стандардима уз обавезно атестирање.

Примарну водоводну мрежу АСС 175 у улици Балканској заменити цевима од дуктилног лива L 300мм. Неопходно је извршити реконструкцију водоводне мреже, на деловима где иста пролази кроз приватне парцеле.

Изградња нових водоводних линија обавиће се у новопланираним саобраћајницама. Димензије нових водоводних линија одредити на основу хидрауличког прорачуна узимајући у обзир и потребну количину воде за гашење пожара како се то противпожарним прописима захтева. Минималан пречник цеви је 110 мм. Водоводне линије затварати у прстен што омогућује сигурнији и бољи начин водоснабдевања. Код изградње нових водоводних линија предвидети довољан број затварача и фазонских комада ради исправног функционисања мреже. Са реконструкцијом саобраћајница, у случају потребе, извршиће се и реконструкција водоводних линија.

Услови изградње

- Мора се градити од материјала који су атестирани, хигијенски исправни и одобрени
- Мора се обезбедити апсолутна водонепропусност цевовода и објеката на мрежи
- Сви елементи мреже морају бити лако доступни и приступачни ради интервенције
- Око изворишта, резервоара, црпних станица мора се обезбедити прописана заштитна зона
- Цевоводи се у рову постављају на постељици од песка, прописане дебљине, како би се у току експлоатације избегле накнадне деформације
- Цевоводи се у рову постављају тако да буде обезбеђена заштита од смрзавања, статичких и динамичких оптерећења
- Ровови у којима се постављају цевоводи морају бити насути шљунковитим материјалом, максималне крупноће честица 60мм у добро збијеним слојевима како на објекат не би могла да се пренесу динамична саобраћајна оптерећења. Изузетно се ровови могу засипати земљом из ископа уколико се они постављају у травнатим површинама без саобраћајног оптерећења
- Изнад и испод ових инфраструктурних објеката се не смеју постављати било какви други објекти
- Свака грађевинска парцела може имати само један прикључак на уличну водоводну мрежу
- Улична водоводна мрежа се пројектује као прстенаста. У складу са противпожарним прописима за делове насеља које чине претежно стамбени објекти може се извести и слепи цевовод чија је максимална дужина 180м.
- На мрежи се поставља довољан број затварача како би се омогућило искључивање појединачних сектора у случају интервенције
- Градска водоводна мрежа се водом снабдева са једног изворишта и на њу није дозвољено прикључивати воде из неиспитаних извора
- Димензионисање водоводне мреже се врши хидрауличким прорачуном, с тим што је минимална димензија уличног цевовода Ø110мм, према важећим противпожарним прописима

- На уличној водоводној мрежи се постављају противпожарни хидранти. По правилу се постављају надземни хидранти, а уколико ометају комуникацију, могу се поставити и подземни хидранти. Димензије хидраната су No80 и No100, у зависности од потребног протока. Растојање између хидраната износи највише 80м, а у деловима насеља где се налазе претежно стамбени објекти, максимално растојање између хидраната је 150м.

Мрежа канализације отпадних вода

Реконструкција канализационе мреже у постојећим саобраћајницама није планирана пошто капацитети мреже задовољавају како постојеће потребе, тако и потребе новопланираних објеката. У новоформираним саобраћајницама се планира изградња канализационе мреже са прикључцима на постојећу канализацију. Минимална димензија уличних колектора у оквиру овог планског документа је Ø200мм.

Услови изградње

- Градска канализациона мрежа је изведена по сепаратном систему, независно се одводе отпадне и атмосферске воде и оне се не смеју мешати
- У ову канализациону мрежу се смеју упуштати само оне отпадне воде које одговарају загађењу отпадних вода из домаћинства. Уколико отпадне воде својим загађењем прелазе дозвољене вредности морају се пре упуштања у јавну канализациону мрежу предтретманом свести на дозвољени степен загађења
- Мрежа се мора градити од материјала који су атестирани, хигијенски исправни и одобрени
- Мора се обезбедити апсолутна водонепропусност колектора и објеката на мрежи
- Сви елементи мреже морају бити лако доступни и приступачни ради интервенције
- Колектори се у рову постављају на постељици од песка, прописане дебљине, како би се у току експлоатације избегле накнадне деформације
- Колектори се у рову постављају тако да буде обезбеђена заштита од смрзавања, статичких и динамичких оптерећења
- Ровови у којима се постављају колектори морају бити насути шљунковитим материјалом, максималне крупноће честица 60мм у добро збијеним слојевима како на објекат не би могла да се пренесу динамична саобраћајна оптерећења. Изузетно се ровови могу засипати земљом из ископа уколико се они постављају у травнатим површинама без саобраћајног оптерећења
- Изнад и испод ових инфраструктурних објеката се не смеју постављати било какви други објекти
- Свака грађевинска парцела може имати само један прикључак на уличну канализациону мрежу
- Отпадне воде се одводе превасходно гравитационим путем, а уколико са појединих парцела није могуће отпадне воде одвести гравитационо било због недовољне дубине постојећих колектора или због нерационалних трошкова изградње планираних колектора проистеклих претежно из велике дубине укопавања (дубине >4м), могуће је одвођење отпадних вода извести канализацијом под притиском.

- На канализационој мрежи се поставља довољан број ревизионих силаза како би се омогућила њена контрола у току експлоатације. Ревизиони силази се постављају на свим преломима трасе у хоризонталном или вертикалном погледу. Ревизиони силази се постављају и на правим деоницама на растојању не већем од 160D, а максималном од 40м.
- На ревизионим силазима се постављају поклопци за тешко саобраћајно оптерећење D400, осим на зеленим површинама где се саобраћајна оптерећења не предвиђају.
- Димензионисање канализационе мреже се врши хидрауличким прорачуном, с тим што је минимална димензија уличног колектора Ø200мм.
- Могуће је отпадне воде одводити и до индивидуалних постројења за пречишћавање које се такође постављају у оквиру грађевинске парцеле са које се одводе. Из ових постројења је могуће пречишћене воде упуштати у оближње водотоке или јаркове, канале... Контролу квалитета пречишћене воде поверити надлежној организацији.

Мрежа атмосферске канализације

Са повећаним степеном урбанизације насеља битно се мења карактер сливне површине чиме се повећавају реални коефицијенти отицаја, а самим тим је угроженост од површинских вода већа. У наредном периоду мора се знатно проширити мрежа атмосферске канализације чија је досадашња изграђеност на незадовољавајућем нивоу. Планском изградњом атмосферске канализације се поред смањења опасности од плављења терена побољшавају услови отицања са коловозних површина. Потребно је урадити атмосферску канализацију у профилима саобраћајница приликом њихових реконструкција и укључити у постојећу атмосферску мрежу. Димензионисање нопланираних грана атмосферске канализације одредити хидрауличким прорачуном (према максималном трогодишњем плуску који се јавља на подручју Крушевца у трајању од 20мин, припадајуће сливне површине и коефицијенту отицаја).

Изабране димензије цеви не треба да прекорачују минималне и максималне падове за усвојене пречнике.

Минимална димензија уличних примарних и секундарних колектора износи Ø300мм, а бочних сливничких веза Ø200мм.

Планирати изградњу каналске мреже од пластичних материјала, отпорности на темено оптерећење према планираном уличном саобраћајном оптерећењу.

Цеви обавезно поставити на постељици од песка, а ровове у којима се монтирају цеви обавезно затрпавати шљунком.

Ширина и дубина ровова мора бити таква да задовољава услове безбедне монтаже цеви и да обезбеђује довољну заштиту од смрзавања и безбедног укрштаја са осталом инфраструктуром у саобраћајници.

Атмосферске воде које се јављају од сливања из олучних вертикала и остале сливне површине је могуће мрежом затворених канала одвести до постојеће уличне атмосферске канализације. Није дозвољено мешање атмосферских и отпадних вода.

Услови изградње

- Реципијенти за одвод ових вода су природни водотоци и приликом улива се не сме у њима мењати постојећи квалитет

- Хидраулички прорачун се спроводи за меродавну кишу за подручје града Крушевца: двогодишња киша у трајању од 15 мин., интензитета $i = 160 \text{ l/sec/ha}$
- Атмосферске воде се превасходно одводе гравитационим путем
- На уливу у природне реципијенте се постављају изливне грађевине, на потребном нивоу у односу на коту меродавне воде, према условима јавног водопривредног предузећа
- Могуће је на терену због мањег оптерећења канализационих колектора одводити воду до природних или вештачких ретензија са контролисаним испустом у канализациону мрежу
- Потенцијално зауљене атмосферске воде које потичу са појединачних парцела се пре упуштања у јавну канализациону мрежу морају третирати на сепараторима уља и нафтних деривата. У сепараторима се сакупљају опасне материје и њихово одржавање и чишћење се морају уговором поверити овлашћеној организацији
- Минимална димензија уличног колектора је $\varnothing 300\text{мм}$, осим појединачних кратких деоница, где димензија цеви може бити $\varnothing 250\text{мм}$
- Остали услови за изградњу атмосферске канализације одговарају условима изградње канализације отпадних вода

3.5.3. Електроенергетика

Потребне једновремене снаге за планирани пословни простор рачунамо према потреби од 120W по м² бруто развијене површине планираног пословног простора и уз фактор једновремености $K=0,6$, према следећем обрасцу

$$P_{jg} = p \times S \times k$$

где је (к) фактор једновремености, (S) бруто развијена површина планираног пословног простора и (p) потребна снага по м² бруто развијених површина.

Максималну годишњу једновремену снагу за планиране стамбене јединице рачунамо према обрасцу:

$$0,35 \qquad 0,88 \qquad m - 1990$$

$$P_{js} = n \times 3,5 \left(0,65 + \sqrt{\frac{1}{n}} \right) + 2,86 \times n \times 1,015$$

где је (n) број планираних стамбених јединица, (m) година за коју рачунамо потребну снагу.

На основу претпостављених површина новопланираних пословних објеката и претпостављеног броја новопланираних станова, потребна је једновремена снага:

$$P_j = 4589,26 \text{ kW}$$

На основу претпостављене једновремене снаге, за напајање новопланираних објеката у границама предметног плана електричном енергијом потребно је изградити 5 (пет) нових ТС 10/0,4кV снаге до 1x1000kVA типа MBTS-CS.

Овим планом је предвиђен оптималан број трафостаница 10/0,4кV потребних за напајање електричном енергијом новопланираних објеката. Тачна места изградње биће дефинисана појединачно, како се буде указивала потреба за изградњом, у зависности од центра оптерећења.

Спољну расвету предвидети тако да буду задовољени основни светлотехнички услови.

Трасе електроенергетских водова дате су у графичком прилогу.

Услови изградње

Целокупну електроенергетску мрежу градити у складу са законима, важећим техничким прописима, препорукама и нормама.

Подземни водови

Сви планирани подземни високонапонски каблови се полажу у профилима саобраћајних површина према регулационим елементима датим на графичком прилогу.

Дубина полагања планираних каблова је 0,8м у односу на постојеће и планиране нивелационе елементе терена испод кога се полажу.

При затрпавању кабловског рова, изнад кабла, дуж целе трасе, треба да се постави пластична упозоравајућа трака. Након полагања каблова трасе истих видно обележити.

Међусобно приближавање и укрштање енергетских каблова

На месту укрштања енергетских каблова вертикално растојање мора бити веће од 0,2 м при чему се каблови нижих напона полажу изнад каблова виших напона.

При паралелном вођењу више енергетских каблова хоризонтално растојање мора бити веће од 0,07 м. У истом рову каблови 1 kV и каблови виших напона, међусобно морају бити одвојени низом опека или другим изолационим материјалом.

Приближавање и укрштање енергетских и телекомуникационих каблова

Дозвољено је паралелно вођење енергетског и телекомуникационог кабла на међусобном размаку од најмање (ЈУС Н. Ц0.101):

- 0,5м за каблове 1 kV и 10 kV
- 1м за каблове 35 kV

Укрштање енергетског и телекомуникационог кабла врши се на размаку од најмање 0,5м. Угао укрштања треба да буде: у насељеним местима: најмање 30°, по могућности што ближе 90°; ван насељених места: најмање 45°. Енергетски кабл, се по правилу, поставља испод телекомуникационог кабла. Уколико не могу да се постигну захтевани размаци на тим местима се енергетски кабл провлачи кроз заштитну цев, али и тада размак не сме да буде мањи од 0,3м. Размаци и укрштања према наведеним тачкама се не односе на оптичке каблове, али и тада размак не сме да буде мањи од 0,3м. Телекомуникациони каблови који служе искључиво за потребе електродистрибуције могу да се полажу у исти ров са енергетским кабловима на најмањем размаку који се прорачуном покаже задовољавајући, али не мањем од 0,2м. При полагању енергетског кабла 35 kV препоручује се полагање у исти ров и телекомуникационог кабла за потребе даљинског управљања трансформаторских станица које повезује кабл.

Приближавање и укрштање енергетских каблова са цевима водовода и канализације

Није дозвољено паралелно вођење енергетских каблова изнад или испод водоводних канализационих цеви. Хоризонтални размак енергетског кабла од водоводне и канализационе цеви треба да износи најмање 0,5м за каблове 35 kV, односно најмање 0,4м за остале каблове. При укрштању, енергетски кабл може да буде положен испод или изнад водоводне или канализационе цеви на растојању од најмање 0,4м за каблове 35kV, односно најмање 0,3м за остале каблове. Уколико не могу да се постигну размаци према горњим тачкама на тим местима енергетски кабл се провлачи кроз заштитну цев. На

местима паралелног вођења или укрштања енергетског кабла са водоводном или канализационом цеви, ров се копа ручно (без употребе механизације).

Приближавање и укрштање енергетских каблова са гасоводом

Није дозвољено паралелно полагање енергетских каблова изнад или испод цеви гасовода. Размак између енергетског кабла и гасовода при укрштању и паралелном вођењу треба да буде најмање:

- 0,8м у насељеним местима
- 1,2м изван насељених места

Размаци могу да се смање до 0,3м ако се кабл положи у заштитну цев дужине најмање 2м са обе стране места укрштања или целом дужином паралелног вођења. На местима укрштања цеви гасовода се полажу испод енергетског кабла.

Приближавање енергетских каблова дрворедима

Није дозвољено засађивање растиња изнад подземних водова. Енергетске кабловске водове треба по правилу положити тако да су од осе дрвореда удаљени најмање 2м.

Изнад подземних водова по могућству планирати травњаке или тротоаре поплочане помичним бетонским плочама.

3.5.4. Телекомуникациона инфраструктура

Овим планом је планирана доградња и реконструкција ТК мреже – подземним оптичким кабловима за постојеће и новопланиране стамбене и пословне објекте. Изградњом ове пасивне оптичке мреже у технологији ГПОН биће омогућен прелазак свих корисника на мрежу оптичких каблова уз могућност пружања широкопојасних услуга.

Трасе новопланиране ТК мреже су дате у графичком прилогу.

На подручју ПДР-а, у деловима где постоји изграђена ТК мрежа са кабловском ТК канализацијом, све потенцијалне реконструкције ТК мреже вршити постојећим трасама, искључиво подземно оптичким кабловима.

Сви планирани ТК каблови се полажу у профилима саобраћајних површина према регулационим елементима датим на графичком прилогу.

Услови изградње

ТК мрежу градити у кабловској канализацији или директним полагањем у земљу. На прелазу испод коловоза саобраћајница као и на свим оним местима где се очекују већа механичка напрезања тла каблови се полажу кроз кабловску канализацију (заштитну цев). При укрштању са саобраћајницом угао укрштања треба да буде што ближе 90° и не мање од 30°.

Дозвољено је паралелно вођење енергетског и телекомуникационог кабла намеђусобном размаку од најмање (ЈУС Н. Ц0.101):

- 0,5м за каблове 1kV и 10kV
- 1м за каблове 35kV

Укрштање енергетског и телекомуникационог кабла врши се на размаку од најмање 0,5м. Угао укрштања треба да буде најмање 30°, по могућности што ближе 90°; Енергетски кабл, се по правилу, поставља испод телекомуникационог кабла. Уколико не могу да се постигну захтевани размаци на тим местима се енергетски кабл провлачи кроз заштитну цев, али и тада размак не сме да буде мањи од 0,3м. Телекомуникациони каблови који

служе искључиво за потребе електродистрибуције могу да се полажу у исти ров са енергетским кабловима, на најмањем размаку који се прорачуном покаже задовољавајући, али не мање од 0,2м. Дубина полагања каблова не сме бити мања од 0,8м.

Дозвољено је паралелно вођење телекомуникационог кабла и водоводних цеви на међусобном размаку од најмање 0,6м. Укрштање телекомуникационог кабла и водоводне цеви врши се на размаку од најмање 0,5м. Угао укрштања треба да буде што ближе 90° а најмање 30°.

Дозвољено је паралелно вођење телекомуникац. кабла и фекалне канализације на међусобном размаку од најмање 0,5м. Укрштање телекомуникац. кабла и цевовода фекалне канализације врши се на размаку од најмање 0,5м. Угао укрштања треба да буде што ближе 90° а најмање 30°.

Дозвољено је паралелно вођење телекомуникационог кабла и гасовода на међусобном размаку од најмање 0,4м.

Од регулационе линије зграда телекомуникациони кабл се води паралелно на растојању од најмање 0,5м.

3.5.5. Енергофлуиди

Планско подручје, у складу са планом вишег реда, налази се у зони топлификације.

За потребе прикључења нових корисника, планирана је доградња топловодне мреже.

Трасе новопланираног топловода приказане су у графичком прилогу.

Све потенцијалне реконструкције топловодне мреже вршити постојећим трасама.

3.6. Услови за уређење зелених површина

У структури зелених површина, у обухвату Плана, разликујемо самосталне зелене површине (парковске површине у урбанистичким подцелинама А1, В2 и Б5 и тргови); уређене слободне површине (површине у оквиру вишепородичног становања, јавних функција и др.), повезујуће зелене површине (линеарно зеленило) и слободне површине окућница породичног становања.

Зеленило је систем урбаног зеленила намењен побољшању еколошких услова средине, микроклиматских услова и визуелног квалитета града, односно свеукупног квалитета живљења. Чини га зеленило на површинама и објектима намењеним јавном коришћењу и зеленило окућница објеката породичног становања.

Зеленило као намена сматра се компатибилним са свим осталим наменама, па се као такво може сматрати допунском, односно пратећом наменом било којој планираној намени.

Уређење и избор зеленила заснива се на планираној намени површина и објеката, испуњењу еколошких захтева у смислу заштите животне средине и отпорности примењених врста на градске услове као и планирању у односу на неопходна удаљења од објеката, положаја комуналне и саобраћајне инфраструктуре.

Техничка документација за уређење зелених површина израђује се као посебни пројекат партерног уређења.

Самосталне зелене површине

Паркови суседства – општи услови

Намењени су корисницима простора у окружењу за свакодневно коришћење.

Уређују се у складу са условима уређења зеленила на парковским површинама.

Нису дозвољени садржаји рекреације и забаве који имају негативан утицај на околне стамбене објекте.

Није дозвољено увођење колског саобраћаја у парк и изградња објеката високоградње.

Планирани садржаји за игру деце планирају се на прописаном растојању од саобраћајница; у супротном морају бити заштићени оградом.

При уређењу планирати савремене и трајне елементе пејзажне архитектуре а опрему за игру деце планирати према узрасним групама.

Архитектонски и пејзажни елементи у парку (канделабри, корпе за отпатке, клупе), планирају се тако да имају заједничке обликовне и колористичке елементе.

Дозвољена је изградња и постављање справа за фитнес на отвореном, опреме за деčја игралишта, изградња пешачких стаза, урбаног мобилијара и сл.

Дозвољена је изградња само мањих спортских терена намењених рекреацији.

Зеленило као основни елемент уређења парка планира се према условима локације и садржајима и намени простора.

Учешће зеленила у парку суседства (дрвенасте, жбунасте и цветне врсте и травњак у директном контракту са тлом) не сме бити мање од 60%

У спољњем појасу према саобраћајницама у ширини од 5м, препоручује се формирање ограде од зеленила (дрвеће и шибље) без елемената за игру деце, клупа и сл.

Парк суседства у урбанистичкој подцелини А1

Планиран је изнад јавне гараже као зелена површина за активно коришћење. За реализацију зеленог крова неопходно је извршити насипање слоја плодне земље.

Планира се садња одговарајућих жбунастих врста, цвећа и трава којима одговарају услови кровног зеленила и истовремено не утичу неповољно на кровну конструкцију.

Планирају се садржаји партерног уређења и спортски садржаји рекреативног карактера (отворени спортски терени, простори за игру деце, фитнес справе на отвореном и др.)

Изградња објеката пратећих садржаја (свлачионице и сл.) није дозвољена.

Парк суседства у урбанистичкој подцелини В2

Планиран је као мањи парк за одмор са садржајима и мобилијаром за одмор и игру деце.

Садржаји спорта, рекреације као и објекти пратећих садржаја (свлачионице и сл.) нису дозвољени.

Планирани су садржаји за игру деце, фитнес справе на отвореном и сл.

Парк суседства у урбанистичкој подцелини Б5

Простор парка уређује се са садржајима за седење, одмор, игру деце и рекреацију

Планирани су садржаји за мале спортове, фитнес справе на отвореном, простори и реквизити за игру деце, систем пешачких стаза за шетњу и одмор, зеленило, комунална инфраструктура и др.

Тргови и скверови

Зеленило јавног коришћења у оквиру тргова и скверова планирати као део архитектонско-пејзажне целине у складу са наменом, величином и положајем, као и његовом улогом.

Зеленило тргова и скверова планирати пре свега као зеленило високе декоративности, стилски, тематски и колоритно усклађено са архитектуром и урбаним мобилијаром.

На трговима и скверовима није дозвољена изградња спортских терена и игралишта осим монтажних за потребе хуманитарних, тематских, промотивних и сл. манифестација

Уређене слободне површине

Под уређеним слободним површинама подразумевају се пешачке површине, интерне саобраћајне и површине намењене рекреативним садржајима и зеленило.

Начин уређења и обликовања условљен је функцијом и наменом саме површине.

Минимални проценат зеленила је утврђен у правилима грађења по урбанистичким целинама.

Уређене слободне површине у оквиру вишепородичног становања

У слободне површине вишепородичног становања спадају мање зелене површине парковског карактера, зелене траке између стамбених објеката, предбаште и сл. Слободне површине укључују и пејзажно-архитектонске елементе (стазе, дечја игралишта, садржаје и мобилијар за рекреацију и сл.).

Планира се реконструкција и мере неге и одржавања.

Због близине стамбених објеката, нарочито је важно планирати биљне врсте које имају контролисани раст и не угрожавају кориснике и објекте. Планирати отпорне декоративне врсте са позитивним утицајем на животну средину а коришћење жбунастих и цветних врста свести на акцентовање улаза и одређених архитектонских елемената.

Уређене слободне површине у оквиру јавних функција

Зеленило које се налази у непосредном окружењу објекта јавних функција се уређује у складу са функцијом и значајем самог објекта.

Реконструкцијом постојећег зеленила и садњом новог, треба обезбедити декоративност и репрезентативни изглед простора у свим годишњим добима.

Високо дрвеће треба да чини основу а колоритну и висинску разиграност обезбедити увођењем декоративног жбуња.

Улаз у објекат акцентовати цветним и топијарним формама.

Повезујуће зелене површине - линеарно зеленило

Линерано зеленило чини зеленило уз планиране саобраћајне површине и паркинг просторе у оквиру појаса регулације.

Планирају се дрворедне саднице дуж трасе саобраћајнице на тротоарима ширине 1,5м и више. Места садница, врста и њихов број биће детаљно разређен кроз Пројекат партерног уређења.

Планирати врсте лоптасте или пирамидалне крошње у комбинацији са жбуњем са израженом функцијом заштите (бука, ветар, аеро загађења).

Стабла треба да имају гране на висини од минимум 2,20 до 2,50м.

На градским улицама не смеју се користити стабла која имају коренов систем који оштећује застор, као и врсте са широком крошњом, ломљивим гранама, плодовима и сл. Не смеју да се користе врсте које имају отровне делове или које имају делове који су детектовани као јаки алергени.

Ради заштите подземних инсталација, стабла се могу садити у јамама које су озидане.

Дрворед се може формирати и од садница посађених у мобилним жардињерама, уколико не постоји могућност за садњу у земљи.

Слободне површине окућница породичног становања

С обзиром да чини велику површину у оквиру Плана, учешће зеленила које се формира у овим зонама је веома важно. Основну вредност ове категорије, у погледу заштите животне средине, представља могућност квалитетног подизања и неговања и утилитарних и декоративних врста. Такође утиче на амбијенталну вредност насеља као и његову особеност. Препоручује се употреба добро прилагођених врста изражених декоративних својстава. С обзиром на могућност интезивног одржавања у индивидуалним двориштима могу се примењивати и врсте страног порекла (егзоте) које добро успевају уз појачану негу. Могу се садити и воћне врсте уколико плодовима не угрожавају суседе.

У стамбеним зонама се не препоручује садња врста са изразито великим растом које могу, својим кореновим системом и разгранатом крошњом, да оштете објекте или комуналне инсталације. Такође се не препоручују инвазивне и врсте са алергеним својствима и деловима који су отровни.

3.7. Степен комуналне опремљености грађевинског земљишта по целинама или зонама који је потребан за издавање локацијских услова, односно грађевинске дозволе

Степен комуналне опремљености грађевинског земљишта који је потребан за издавање локацијских услова, односно грађевинске дозволе, у обухвату плана, подразумева да локација има излаз на јавну саобраћајну површину у којој је изграђена или је планирана минимално водоводна, канализациона и електроенергетска мрежа.

3.8. Услови и мере заштите планом обухваћеног подручја

3.8.1. Услови и мере заштите непокретних културних добара и амбијенталних целина и заштите културног наслеђа

Условима Завода за заштиту споменика културе Краљево бр. 134/2 од 24.02.2022.год., у оквиру граница плана идентификована су утврђена, као и културна добра која уживају претходну заштиту и прописане мере техничке заштите.

Утврђена културна добра

У обухвату плана налази се утврђено непокретно културно добро – просторно културно-историјска целина Бегова кућа са архитектонском целином Грчки шор.

За све интервенције на објектима и простору у оквиру наведене целине, инвеститори су обавезни да у складу са законским одредбама које регулишу област заштите културних добара, од надлежне установе заштите прибаве услове за предузимање мера техничке заштите, што се односи и на инсталације у надлежности јавних предузећа.

Обавезно је премештање свих видних прикључних ормара и мерних уређаја инсталација и постављање нових искључиво према условима надлежне службе заштите, за сваки случај понаособ.

Културна добра која уживају претходну заштиту

Као културна добра која уживају претходну заштиту, евидентирани су:

- Дом Косаре и Моме Манасијевића у Улици Бријановој број 2-14 (к.п.бр.: 351);
- Зграда Националне службе запошљавања у Балканској улици број 33.

За све радове инвестиционог и текућег одржавања а у складу са законским одредбама које регулишу област заштите културних добара, инвеститор је дужан да прибави услове и сагласност надлежне службе заштите.

Археолошки услови

Уколико се у току извођења грађевинских и других земљаних радова наиђе на до сада непознате археолошке слојеве, структуре или археолошке предмете (добра која уживају претходну заштиту по сили закона), извођач радова је дужан да одмах, без одлагања, прекине радове и предузме мере заштите како налаз не би био уништен и оштећен и како би се сачувао на месту и у положају у коме је откривен, као и да писменим путем, у току истог дана, обавести надлежну службу заштите.

Уколико се на основу Закона утврди да је односна непокретност или ствар културно добро, даље извођење грађевинских радова и промене облика терена, могу се дозволити након претходно обезбеђених археолошких истраживања, уз адекватну презентацију налаза и услове и сагласност службе заштите.

Уколико се у току извођења грађевинских (земљаних) радова наиђе на архитектонске остатке из прошлости, од интереса за Републику Србију, надлежни завод ће у договору са Републичким заводом за заштиту споменика културе и надлежним Министарством културе и информисања изградити мере техничке заштите откривених остатака.

Инвеститор објекта дужан је да обезбеди средства за истраживање, заштиту, чување, публикавање и излагање добра које ужива претходну заштиту које се открије приликом изградње инвестиционог објекта – до предаје добра на чување овлашћеној установи заштите.

3.8.2. Услови и мере заштите природе и природних добара

На основу Решења Завода за заштиту природе Србије, 03 бр. 021-432/2, од 23.02.2022. године, обухват плана се не налази унутар заштићеног подручја за које је спроведен или покренут поступак заштите, као ни у просторном обухвату еколошке мреже Републике Србије.

Прописани услови заштите природе, уграђени су у текстуални део плана.

3.8.3. Услови и мере заштите животне средине

Надлежно одељење Градске управе је на основу Закона о стратешкој процени утицаја на животну средину, за предметни план донело Одлуку о неприступању изради стратешке процене утицаја Плана детаљне регулације „Центар 2“ у Крушевцу на животну средину, бр. 350-979/2020 од 22.12.2020.г. („Службени лист града Крушевца“, бр. 18/20).

Концепт заштите животне средине заснован је на анализи и оцени постојећег стања, валоризацији и процени еколошких услова за одрживи урбани развој и еколошки прихватљива планска решења.

Заштита животне средине за подручје Плана, заснива се на превентивним мерама и контроли - мониторингу животне средине и примени обавезних техничко-технолошких мера у реализацији планираних објеката и садржаја.

У оквиру еколошке целине „Крушевац 1“ подручје у обухвату Плана припада еколошкој потцелини „Центар“, која обухвата централну градску зону, а коју карактерише разноврсност намена.

На основу еколошке валоризације и смерница из планова вишег реда и услова надлежних предузећа, дефинисане су посебне мере заштите животне средине за подручје Плана.

Опште мере заштите на планском подручју подразумевају да није дозвољена изградња или било каква активност којом би се нарушило стање животне средине, као и обављање делатности које угрожавају квалитет животне средине, производе буку или непријатне мирисе. Такође, није дозвољена изградња која би могла да наруши или угрози основне услове живота суседа или сигурност суседних зграда.

Обавезне мере заштите животне средине у односу на планиране намене подразумевају:

- планиране објекте и садржаје осмислити и реализовати по највишим еколошким стандардима, уз поштовање дефинисаних правила уређења и правила грађења, као и обавезно прикључење свих објеката на комуналну инфраструктуру и адекватно управљање отпадним водама и отпадом;
- рационално коришћење енергије, употребу обновљивих извора енергије и повећање енергетске ефикасности свих објеката, посебно објеката јавне намене;
- формирање линијског зеленила и бициклистичких стаза, где услови регулације то дозвољавају и обавезно озелењавање слободних и паркинг површина;
- мере заштите животне средине обавезно се примењују код урбанистичко - архитектонске разраде локација и у поступку реализације пројеката, као саставни део локацијских услова и пројектно техничке документације;
- ради праћење стања животне средине успостављен је мониторинг квалитета ваздуха и буке, у централним деловима града, а обавеза свих носиоца пројеката је да адекватно реагују у случају акцидентних ситуација;
- у обухвату плана нису дозвољена потенцијално ризична постројења и објекти, у којима може доћи до хемијских удеса и објекти са заступљеном технологијом и потенцијалним ризиком од пожара, акцидентног изливања хазардних материја и отпадних вода.
- обавезно је спровођење поступка процене утицаја и израда студије процене, који се покреће код органа надлежног за послове животне средине, за пројекте који могу имати утицај на животну средину, на основу Уредбе о утврђивању Листе пројеката за које је обавезна процена утицаја и Листе пројеката за које

се може захтевати процена утицаја на животну средину, а у складу са Законом о процени утицаја.

Посебне мере заштите животне средине односе се на планске и техничко технолошке мере.

Заштита ваздуха

Заштита ваздуха обухвата мере превенције и контроле емисије загађујућих материја из свих извора загађења (покретних и стационарних), како би се умањио њихов утицај на квалитет ваздуха и минимизирали негативни ефекти на животну средину и здравље становништва.

Очување постојећих и формирање зелених површина, чија је улога редукција прашине у ваздуху, смањење буке и сл. Задржавање постојеће квалитетне вегетације, подизање дрвореда дуж саобраћајница и обавезно озелењавање јавних и слободних површина уз обавезно поштовање урбанистичких параметара, карактера изградње и процентуалне заступљености слободних и зелених површина.

Мере и услови заштите квалитета ваздуха односе се на смањење емисије гасова са ефектом стаклене баште и утицаја на климатске промене, коришћење обновљивих извора енергије и енергетске ефикасности.

Смањење и укидање индивидуалних котларница и ложишта и прикључење објеката на централизовани систем грејања и снабдевања енергијом, ширење гасификационог система и афирмисање коришћења обновљивих извора енергије, посебно је значајно за квалитет ваздуха комуналне средине, нарочито у зимским месецима.

Стриктно поштовање дефинисаних урбанистичких параметара по целинама, посебно однос изграђених и слободних површина и прописани карактер изградње.

Наставити са мониторингом квалитета ваздуха, редовно објављивање и информисање јавности у складу са прописима, ради континуираног праћења стања.

У целинама где је постоји обавеза урбанистичко - архитектонске разраде, потребна је детаљна анализа локације, у смислу еколошког потенцијала, као и утицаја на контактне зоне у односу на проветравање, осунчање и процентуалне заступљености уређених зелених површина, са реалним приказом обезбеђеног довољног броја паркинг места и одговарајућег простора за смештај судова за отпад.

Заштита од буке

У складу са граничним вредностима индикатора буке, утврђују се тихе зоне – заштићене целине и зоне са прописаним граничним вредностима од 50 dB(A) у току дана и 40 dB(A) у току ноћи. Тихе зоне обухватају зоне индивидуалног становања, зоне спорта и рекреације, зелених површина, локације вртића и школских објеката, туристичке зоне и локације, објекте здравства, у којима је забрањена употреба извора, који могу повећати ниво буке.

Обавезно је спровођење адекватних мера звучне заштите при пројектовању, грађењу и реконструкцији објеката, посебно јавне инфраструктуре и објеката јавне намене, у складу са посебним прописима.

Извори буке морају поседовати исправе са подацима о нивоу буке при коришћењу и одржавању, као и упутства о мерама за заштиту од буке (атест, произвођачка спецификација, стручни налаз о мерењу нивоа буке и сл.).

Ради пређења стања, наставити са спровођењем мониторинга и мерења буке, посебно у зонама које су сврстане у тихе зоне.

Заштита вода

Одвођење отпадних вода по усвојеном сепаратном систему, проширење и реконструкција канализационе мреже и обавезно прикључење свих објеката.

Адекватна евакуација атмосферских вода применом савремених еколошких стандарда у складу са препорукама прилагођавања климатским променама и планирања кишних отицаја.

Са свих платоа и паркинг простора евакуацију атмосферских вода извршити на безбедан начин – изградњом сепаратора (таложника) уља и масти, уз одговарајући третман пре упуштања у јавну канализацију.

Носиоци пројеката и генератори отпадних вода, који отпадне воде испуштају у јавну канализацију дужни су да изграде уређаје за предтретман или пречишћавање отпадних вода до захтеваног нивоа.

Заштита земљишта

Рационално коришћење грађевинског земљишта, подразумева стриктно поштовање дефинисаних урбанистичких параметара, у складу са планираном наменом и обавезно процентуално учешће слободних и зелених површина на парцели.

Забрањено је одлагање отпада и изливање отпадних вода, као и обављање делатности или било које активности, која може да загади или деградира земљиште.

Обавезна је санација свих деградираних површина и уређење слободних површина у складу са Планом.

Поступање са отпадом

Организовано управљање отпадом, подразумева прикупљање, примарну селекцију, транспорт и одлагање на санитарну депонију, које се организује преко надлежног комуналног предузећа у складу са Локалним планом управљања отпадом.

За сваку зграду или групу зграда (у односу на планирану намену), потребно је обезбедити простор за постављање одговарајућих судова (контејнери, канте) за сакупљање отпада који треба да задовоље захтеве хигијене, естетске захтеве и захтеве свих корисника јавних површина, уз поштовање принципа примарне селекције.

У зонама породичног становања за типску канту зависно од величине (80/120 литара), потребно је обезбедити 0,5m² опремљене површине, која мора испуњавати све хигијенске услове одржавања и неометаног приступа возилима и радницима комуналног предузећа.

У зонама вишепородичног становања, стандард за сакупљање отпада са карактеристикама комуналног отпада је контејнер, запремине 1100 литара, габарита 1,5x1,5x1,4m. Апроксимативно, се поставља један контејнер на 800m² корисне површине или 1,1 контејнер на 1000m² бруто површине пословног простора, односно 1 контејнер на 15 стамбених јединица. За сваки контејнер потребно је обезбедити око 2m² глатке носиве подлоге у нивоу прилазног пута, са решеним одвођењем атмосферских оцедних вода. Ови простори треба да су обележени и приступачни за возила и раднике јавне хигијене (ручно гурање контејнера не дужије од 15м по равној подлози), са подлогом одговарајућег материјала и могућношћу чишћења и прања.

На локацијама окупљања и јавним просторима (скверови, тргови, платои, паркинзи, пешачке комуникације и сл.) за комунални отпад постављају се корпе/канте за смеће, као део урбаног мобилијара.

Објекти који имају туристичку, спортско - рекреативну и комерцијално - услужну намену, морају имати посебне просторије за привремено одлагање комуналног отпада. Величина просторије се утврђује према броју корисника, а приступ овом простору повезан на јавни пут (преко рампе за приступ комуналног возила). Просторије треба да су у оквиру објекта, као засебна просторија, без прозора, са електричним осветљењем, са точећим местом за славину, холендером и Гајгер - сливником са решетком.

У оквиру комплекса зелене пијаце применити посебне санитарне мере и услове у складу са законом и прописима који уређују област санитарног надзора. Такође, обезбедити посебан простор и потребне услове за сакупљање, разврставање и привремено чување различитих врста отпада (комунални, амбалажни, органски – остаци од хране и од чишћења, рециклабилни) у складу са Законом.

Чврст отпад са карактеристикама секундарних сировина и други рециклабилни отпад се организовано прикупља у посебним контејнерима (жичани за папир, картон и пластику, затворени контејнери за стакло).

Јонизујуће и нејонизујуће зрачење

Контрола степена излагања нејонизујућем зрачењу у животној средини и систематско испитивање и праћење нивоа нејонизујућих зрачења и вођење евиденције о изворима нејонизујућих зрачења, као и информисање становништва о здравственим ефектима излагања нејонизујућим зрачењима.

Није дозвољено планирање и постављање уређаја и припадајућег антенског система базних станица мобилне телефоније на објектима: болница, породилишта, дечијих вртића, школа, простора дечијих игралишта (удаљеност од парцеле не може бити мања од 50м).

На основу Закона о процени утицаја на животну средину, за реализацију објекта или постављање уређаја који су извор нејонизујућег зрачења, потребно је покретање поступка процене утицаја на животну средину пред надлежним органом за заштиту животне средине, који одлучује о потреби израде или не изради Студије о процени утицаја на животну средину за планиране пројекте потенцијалне изворе нејонизујућег зрачења у складу са Уредбом о утврђивању Листе пројеката за које је обавезна процена утицаја и Листе пројеката за које се може захтевати процена утицаја на животну средину (Службени гласник РС, бр.114/08).

Јавни надземни паркинг простори

Спроводи претходно наведене опште мере заштите животне средине, као и мере које се односе на мере заштите у току изградње објекта, мере заштите вода и заштиту од буке.

Уређење и озелењавање слободних површина (травњаци, жбунаста и висока вегетација), односно није дозвољена употреба компактних бетонских материјала (поставити травно бетонске растер елементе, тако да однос бетона и траве буде 30:70%) у складу са пројектом хортикултурног уређења и уколико конкретна локација то захтева, планирати и формирање заштитног зеленог појаса (према зони становања).

Спроводи одговарајуће мере заштите од могућих удеса (пожар, изливање, просипање, цурење хемикалија).

Јавне подземне гараже

Поред претходно наведених општих мера заштите животне средине, применити важеће техничке норме и стандарде прописане за изградњу, коришћење и одржавање ових објеката.

Обавезно је опремање гаража системом вентилације, са одговарајућим бројем измена у јединици времена и обимом уноса свежег ваздуха, информационим системом аутоматске контроле и дојаве и видео надзора и др.

Отворе вентилационих канала и потенцијалне генераторе буке и вибрација, који се обично постављају на кров гараже, планирати тако да буду на највећој могућој удаљености од припадајућег пословног простора гараже и суседних објеката (посебно стамбених) и узети у обзир правце доминантних ветрова.

Спроводити одговарајући програм праћења утицаја на животну средину, који се односи на мерења емисије гасова на вентилационим испустима, мерење нивоа емитоване буке и контролу квалитета отпадне воде пре упуштања у градску канализациону мрежу.

Опште мере заштите животне средине у току изградње

У процесу реализације Плана и имплементације планских решења, приликом извођења радова на припреми терена и изградњи објекта потребно је планирати и применити следеће мере:

- све активности на изградњи или одржавању објеката спроводе се искључиво на основу Закона о планирању и изградњи и прописа који регулишу ову област;
- изградња нових објеката условљена је формирањем уређених зелених површина у одговарајуће процентуалне заступљености, у циљу повећања заступљености зеленила и његове функционалности у складу са планираном наменом;
- у току изградње вршити редовно квашење запрашених површина и спречити расипање грађевинског материјала током транспорта;
- отпадни материјал који настане у процесу изградње (комунални отпад, грађевински материјал и метални отпад, пластика, папир, старе гуме и сл.) прописно сакупити, разврстати и одложити на за то предвиђену и одобрену локацију;
- материјал из ископа одвозити на унапред дефинисану локацију, за коју је прибављена сагласност надлежног органа; транспорт ископаног материјала вршити возилима која поседују прописане кошеве и систем заштите од просипања материјала;
- ако се у току извођења грађевинских и других радова наиђе на археолошка налазишта или археолошке предмете, извођач радова је дужан да одмах прекине радове и обавести надлежну организацију за заштиту споменика културе;
- ако се у току радова наиђе на природно добро које је геолошко-палеонтолошког типа и минеролошко - петрографског порекла, за које се претпоставља да има својство природног добра, извођач радова је дужан да о томе обавести надлежну организацију за заштиту природе и предузме потребне мере до доласка овлашћеног лица.

3.8.4. Услови и мере заштите од пожара

Планом су обезбеђене следеће мере заштите од пожара:

- просторним распоредом планираних објеката формиране су неопходне удаљености између објеката које служе као противпожарне преграде;
- саобраћајна мрежа омогућава приступ ватрогасним возилима до планираног објеката;
- водоводна мрежа, у склопу плана водовода и канализације, обезбеђује довољне количине воде за гашење пожара;
- електрична мрежа и инсталације су у складу са прописима из ове области;
- објекат мора бити снабдевени одговарајућим средствима за гашење пожара;
- уз инвестиционо - техничку документацију, за одређене врсте објеката у складу са члановима 33. и 34. Закона о заштити од пожара ("Сл.гласник РС", бр. 111/09, 20/15 и 87/18) урадити главни пројекат заштите од пожара.

Урбанистичко - архитектонске мере

Објекте урбанистички и архитектонски обликовати у свему према постојећим техничким прописима за заштиту од пожара, Закону о заштити од пожара („Сл. гласник РС“, бр. 111/09, 20/15 и 87/18), локалном Плану заштите од пожара, као и посебним градским одлукама.

Мала спратност објекта омогућава брзу и ефикасну евакуацију људи и материјалних добара из објекта док слободне површине у оквиру пројекта представљају противпожарну преграду и простор на коме је могуће извршити евакуацију људи и материјалних добара.

Мере при пројектовању и изградњи објеката

Организације које се баве пројектовањем, у обавези су да при пројектовању објеката разраде и мере заштите од пожара и то:

- у јавним, комерцијалним, и стамбеним објектима у свему се морају применити прописане мере за заштиту од пожара;
- по завршетку радова, обавезно је прибавити сагласност надлежног органа да су пројектоване мере заштите од пожара изведене;
- у објектима у којима се предвиђа коришћење, смештај и употреба уља за ложење или гасних котларница морају се обавезно применити технички прописи за ову врсту горива;
- електрична мрежа и инсталација морају бити у складу са прописима из ове области;
- нови објектат треба бити изграђени од тврдых, инертних и ватроотпорних материјала;
- као и остале мере предвиђене правилницима из ове области.

Да би се одпоштовале мере заштите од пожара објекти се морају реализовати сагласно Закону о заштити од пожара ("Сл.гласник РС", бр. 111/09, 20/15 и 87/18), Закону о запаљивим течностима и запаљивим гасовима ("Сл. гласник РС" бр. 54/15), Правилнику о техничким нормативима за електричне инсталације ниског напона ("Сл.лист СФРЈ", бр.53/88, 54/88 и 28/95), Правилнику о техничким нормативима за хидрантску мрежу за гашење пожара ("Сл.гласник РС", бр.3/18), Правилнику о техничким нормативима за приступне путеве, окретнице и уређене платое за ватрогасна возила у близини објекта повећаног ризика од пожара ("Сл.лист СРЈ", бр.8/95), Правилнику о техничким

нормативима за заштиту складишта од пожара и експлозија ("Сл. лист СФРЈ" бр. 24/87), Правилнику о техничким нормативима за заштиту гаража за путничке аутомобиле од пожара и експлозија ("Сл. лист СЦГ" бр. 31/05), Правилнику о техничким нормативима за електроенергетска постројења називног напона изнад 1000 В ("Сл. лист СФРЈ" бр. 4/74), Правилнику о техничким нормативима за детекцију експлозивних гасова и пара ("Сл. лист СФРЈ" бр. 24/93), Правилнику о смештању и држању уља за ложење ("Сл. лист СФРЈ" бр. 45/67), Правилника о техничким нормативима за заштиту од пожара станбених и пословних објеката и објеката јавне намене ("Службени гласник РС", бр.22/19), и осталим важећим прописима из ове области.

Саставни део Плана су и предходни услови за заштиту од пожара издати од стране Министарства унутрашњих послова Републике Србије, Сектор за ванредне ситуације, Одељење за ванредне ситуације у Крушевцу 09.17.1 бр. 217-51/22 од 04.02.2022 год.

3.8.5. Услови и мере заштите од елементарних непогода

Заштита становништва, материјалних и културних добара од природних непогода, планира се у складу са извршеном проценом угрожености и заснива се на јачању система управљања при ванредним ситуацијама и изради информационог система о природним непогодама. На основу Закона о ванредним ситуацијама, јединица локалне самоуправе израђује План заштите и спасавања у ванредним ситуацијама.

3.8.6. Сеизмика

На основу карата сеизмичких хазарда Републичког сеизмолошког завода, подручје обухваћено Планом у целини припада зони 8° МЦС, што представља условну повољност са аспекта сеизмичности и није област са сопственим турским жариштем.

Ради заштите од земљотреса, планирани објекти морају бити реализовани у складу са прописима и техничким нормативима за изградњу објеката у сеизмичким подручјима.

3.8.7. Услови прилагођавања потребама одбране земље и мере заштите од ратних дејстава

Услови заштите и уређења насеља у случају рата или за потребе одбране, уграђени су у дугогодишњу и дугорочну концепцију планирања просторне организације града, размештају објеката од виталног значаја и планирању саобраћајне инфраструктуре.

Према условима бр. 3192-4 од 03.03.2022.год., достављеним од стране Министарства одбране, постављен је услов за прилагођавање плана потребама одбране, у смислу успостављања зоне контролисане изградње, која је приказана у графичком делу плана.

За изградњу објеката у овој зони неопходна је сагласност Министарства одбране, што је и наглашено у поглављу 4.2.6. Правила грађења за урбанистичку целину Е.

3.9. Услови којима се површине и објекти јавне намене чине приступачним особама са инвалидитетом

Код пројектовања и изградње саобраћајних, пешачких и других површина намењених кретању, код прилаза објектима за јавно коришћење као и код објеката високоградње потребно је обезбедити услове за несметано кретање деце, старих, хендикепираних и инвалидних лица, у складу са Правилником о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката којим се осигурава несметано кретање и приступ

особама са инвалидитетом, деци и старим особама („Службени гласник РС“, бр.22/15), Законом о спречавању дискриминације особа са инвалидитетом („Службени гласник РС“, бр. 33/06 и 13/16) а применом услова за планирање и пројектовање дефинисаних Правилником о техничким стандардима приступачности („Службени гласник РС“, бр.46/13).

3.10. Мере енергетске ефикасности објеката

При пројектовању и изградњи објеката, у циљу повећања енергетске ефикасности обавезна је примена одговарајућих прописа за уштеду енергије и топлотну заштиту, енергетски ефикасних технологија, енергетски ефикасних материјала, система и уређаја, што треба да доведе до смањења укупне потрошње примарне енергије, а у складу са прописима из ове области (Правилником о енергетској ефикасности зграда, „Сл. гласник РС“, бр.61/11 и Правилником о условима, садржини и начину издавања сертификата о енергетским својствима зграда, „Сл. гласник РС“, бр.69/12 и др.).

Позиционирање и оријентацију објеката прилагодити принципима пројектовања енергетски ефикасних зграда, у складу са микроклиматским условима.

Најпогоднији облик локације је правоугаоник, са широм страном у правцу исток-запад и ужом страном у правцу север - југ.

Опште мере за унапређење енергетске ефикасности:

- рационална употреба квалитетних енергената и повећање енергетске ефикасности у производњи, дистрибуцији и коришћењу енергије код крајњих корисника енергетских услуга;
- рационално коришћење необновљивих природних и замена необновљивих извора енергије обновљивим где год је то могуће;

Европска директива ЕУ 2002/91/ЕС о енергетској ефикасности зграда има за циљ повећање енергетских перформанси јавних, пословних и приватних објеката доприносећи ширим циљевима смањења емисије гасова са ефектом стаклене баште. Ова директива је дизајнирана да задовољи Кјото протокол и одговори на питања из Зелене књиге ЕУ о сигурном снабдевању енергијом. Овом директивом се постављају минимални захтеви енергетске ефикасности за све нове и постојеће зграде које пролазе кроз велике преправке.

Посебне мере за унапређење енергетске ефикасности:

- изградња треба бити усмерена ка повећању енергетске ефикасности - боља изолација, замена прозора, ефикасније грејање и хлађење;
- подизање нивоа свести крајњих корисника о енергетској ефикасности, потреби за рационалним коришћењем енергије и уштеди која се може постићи спровођењем мера енергетске ефикасности;
- побољшање енергетске ефикасности јавног осветљења уградњом опреме која смањује потрошњу;
- побољшање енергетске ефикасности водовода и канализације уградњом фреквентних регулатора и пумпи са променљивим бројем обртаја;
- побољшање енергетске ефикасности даљинског грејања изградњом модерних подстаница и уградњом термостатских вентила.

Програм енергетске ефикасности Града Крушевца од 2019. до 2021.г., усвојен је 2019. године.

4. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

4.1. Општи урбанистички услови за парцелацију, регулацију и изградњу

Општи урбанистички услови представљају општа правила грађења за појединачне грађевинске парцеле и примењују се када нису посебно дефинисана у правилима грађења по урбанистичким целинама / поцелинама.

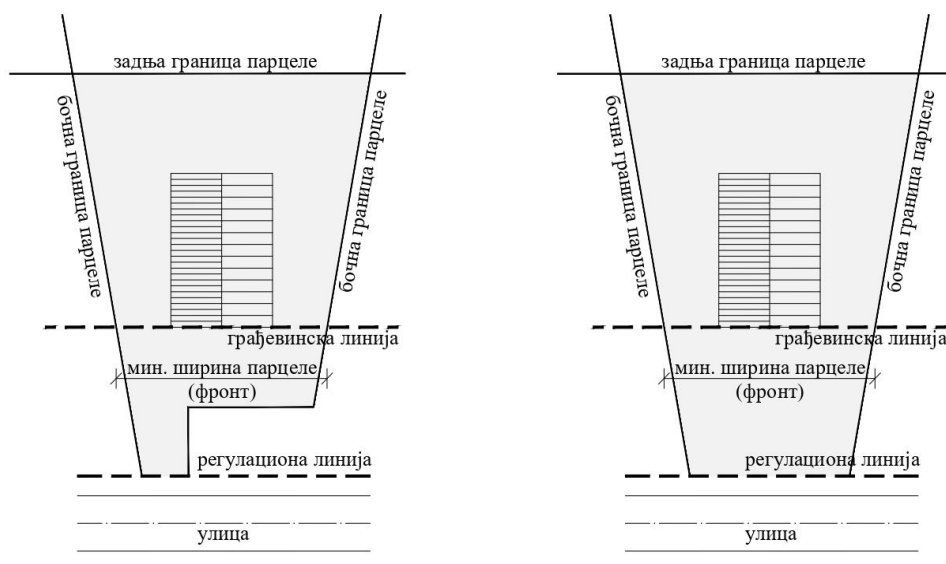
4.1.1. Општи услови парцелације

Грађевинска парцела јесте део грађевинског земљишта, са приступом јавној саобраћајној површини, која је изграђена или планом предвиђена за изградњу.

Грађевинска парцела има по правилу облик правоугаоника или трапеза. Изузетак може бити у случају када то подразумева постојеће катастарско, односно имовинско стање, постојећи терен или тип изградње.

Минимална површина парцеле и минимална ширина парцеле за сваку планирану намену, а према типологији градње, дефинисане су овим планом.

Уколико грађевинска парцела има неправилан облик, пресек грађевинске линије и бочних граница парцеле представља минималну ширину парцеле (фронт према улици).



4.1.2. Општи услови регулације

Регулациона линија и појас регулације

Регулациона линија одређена је тачкама чији је положај дефинисан координатама (аналитичко геодетски елементи за пренос на терен).

Растојање између регулационих линија (појас регулације) утврђен је у зависности од функције и ранга саобраћајнице.

Мрежа инфраструктуре поставља се у појасу регулације.

Грађевинска линија

Грађевинска линија утврђена је најчешће растојањем од регулационе линије, а када је сврсисходније, растојањем од границе парцеле, од постојећих објеката и сл.

Обавеза је да се објекат, основним габаритом, постави на грађевинску линију само када је то наглашено у правилима грађења по урбанистичким целинама / поцелинама.

Грађевинска линија подземних етажа или објеката може се утврдити и у појасу између регулационе и грађевинске линије надземних етажа, као и у унутрашњем дворишту изван габарита објекта, ако то не представља сметњу у функционисању објекта или инфраструктурне и саобраћајне мреже.

Подземна грађевинска линија не сме да прелази границе парцеле.

Подземне и подрумске етаже могу прећи задату грађевинску линију до граница парцеле, али не и регулациону линију према јавној површини.

Стопе темеља не могу прелазити границу суседне парцеле.

4.1.3. Општи услови изградње

Врста и намена објеката чија је изградња дозвољена

Планом је дефинисана могућност изградње породичних и вишепородичних стамбених објеката, објеката намењених комерцијалним делатностима, објеката јавних функција (управа и администрација, образовање, култура) као и помоћних објеката, јавних гаража и објеката у функцији енергетске делатности (ТС, МРС и сл.).

Остали део планског подручја намењен је саобраћајним и зеленим површинама.

Породични стамбени објекти су стамбени објекти са највише 3 (три) стамбене јединице.

Вишепородични стамбени објекти су стамбени објекти са 4 (четири) и више стамбених јединица.

Под комерцијалним делатностима подразумевају се: трговина, угоститељство, туризам, услуге и занатство, пословање и финансије, бирои, агенције и слични садржаји који морају бити еколошки и функционално примерени зони становања као и статусу објекта (уколико се ради о културном добру).

Објекти комерцијалних делатности планирани су, како у функцији основне намене тако и у функцији намене компатибилне становању и јавним функцијама.

Објекти јавних функција, у оквиру планског подручја, су постојећи објекти државне управе и локалне самоуправе, односно зграда суда, простор МЗ и део градске управе.

Објекти намењени културним садржајима и образовању планирани су као намена компатибилна комерцијалним делатностима.

Помоћни објекат је објекат који је у функцији главног објекта а гради се на истој парцели. Под помоћним објектима, у овом плану, подразумевају се: гараже (у функцији објеката свих намена), као и оставе, летње кухиње и сл. (у функцији породичних стамбених објеката).

Структуру зелених површина чине самосталне зелене површине (паркови и тргови), уређене слободне површине, повезујуће зелене површине и окућнице.

Пејзажно уређење, урбани мобилијар и опрема компатибилни су са свим наменама и могу се без посебних услова реализовати на свим површинама.

Врста и намена објеката чија је изградња забрањена

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

Објекат не испуњава услове за изградњу уколико је на постојећој или планираној јавној површини, или на објектима или коридорима постојеће инфраструктуре.

Положај објеката на парцели, тип изградње

Објекти могу бити постављени на грађевинској парцели:

- у непрекинутом низу - објекат на парцели додирује обе бочне линије грађевинске парцеле;
- у прекинутом низу - објекат додирује само једну бочну линију грађевинске парцеле;
- као слободностојећи - објекат не додирује ни једну линију грађевинске парцеле;

Положај објеката на парцели дефинисан је грађевинским линијама и прописаним растојањима, или зоном за изградњу.

Објекат се поставља у оквиру зоне за изградњу, без обавезе да се основним габаритом постави на грађевинску линију, осим када је то наглашено у правилима грађења по урбанистичким целинама / поцелинама, односно када је грађевинска линија утврђена као обавезујућа.

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

Урбанистички показатељи

Урбанистички показатељи, индекс заузетости парцеле (ИЗ) и спратност објеката, утврђени су по намени и типологији објеката, као максималне дозвољене вредности које се не могу прекорачити.

Међусобна удаљеност објеката на суседним парцелама

Међусобна удаљеност нових објеката је прописана у поглављу 4.2. Правила грађења по урбанистичким и грађевинским целинама / подцелинама.

Висина објеката

Висина објекта је растојање од нулте коте објекта до коте венца (највише тачке фасадног платна) и 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.

Објекти могу имати сутеренску и/или више подземних етажа ако то омогућава конфигурација терена и не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе, тј. дубину и начин фундирања обавезно ускладити са карактером тла.

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.

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

Висина надзетка поткровне етаже износи највише 1,6м, рачунајући од коте готовог пода поткровне етаже до тачке прелома обрађене кровне косине, а одређује се на месту грађевинске линије основног габарита објекта и као таква мора се појавити на најмање 50% дужине сваке фасаде објекта. Ово правило важи само за објекте код којих је планирана изградња поткровне етаже.

Кота приземља објеката

Кота пода приземља одређује се у односу на коту нивелете јавног или приступног пута, односно према нултој коти објекта.

Кота приземља нових објеката на равном терену не може бити нижа од коте нивелете јавног или приступног пута и може бити највише 1.20м виша од нулте коте.

За објекте који у приземљу имају нестамбену намену, кота приземља може бити максимално 0,2м виша од коте тротоара, а денивелација до 1,2м савладава се унутар објекта.

За објекте на терену у паду са нагибом од улице (наниже), када је нулта кота нижа од коте нивелете јавног пута, кота приземља може бити највише 1,2м нижа од коте нивелете јавног пута.

Изградња других објеката на истој грађевинској парцели

На истој грађевинској парцели дозвољава се изградња више објеката, исте и/или компатибилне намене, као и изградња помоћних и других објеката у функцији основне намене.

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

Начин обезбеђивања приступа парцели

Уколико парцела нема директан приступ на пут или другу јавну површину намењену за саобраћај, могуће је формирање приватног пролаза:

- ширина приватног пролаза за парцеле намењене изградњи породичних стамбених објеката не може бити мања од 2,5м;

- ширина приватног пролаза за парцеле намењеним изградњи објеката осталих намена, не може бити мања од 5,0м.; корисна ширина пролаза на грађевинској парцели, поред једне стране објекта мора бити без физичких препрека (степенице, жардињере, бунари и сл.);
- прилази комерцијалним, пословним и др. садржајима на парцели морају бити организовани тако да не ометају функцију становања.

Пасажи и пролази

Колски приступ унутрашњем дворишту код породичних стамбених објеката, може се обезбедити преко пасажа, минималне ширине 2,5м и минималне слободне висине (од коте финално обрађеног коловоза до најниже тачке обрађеног плафона) 3,5м.

Колски приступ унутрашњем дворишту код објеката вишепородичног становања, објеката комерцијалних делатности и осталих намена, приступ унутрашњости парцеле/блока може се обезбедити преко пасажа минималне ширине 5,0м и минималне слободне висине (од коте финално обрађеног коловоза до најниже тачке обрађеног плафона) 4,5м.

Преграђивање пасажа, јавних пролаза у унутрашњост блока није дозвољено. Пролази и пасажи су неопходни ради спровођења безбедносних мера (приступ противпожарног и другог интервентног возила), проветравања блока, паркирања и пешачког приступа у унутрашњост блока.

Архитектонско обликовање објеката

Обавеза је остварити урбанистичку и архитектонску усклађеност са окружењем.

Архитектура нових објеката треба бити усмерена ка очувању и подизању амбијенталних вредности простора. Примењене урбане форме и архитектонско обликовање морају бити такве да доприносе стварању хармоничне слике града.

Реконструкција постојећих објеката мора бити у складу са условима из Плана, као и мерама заштите непокретних културних добара. Уколико објекат има статус непокретног културног добра или је у режиму предходне заштите такви објекти се усклађују са конзерваторским условима.

За обраду фасада и отвора објеката могу се користити све врсте, како природних тако и вештачких материјала. Посебно водити рачуна о обради фасада (фасадној профилацији, детаљима фасаде) са циљем постизања вишег квалитета урбаних и архитектонских вредности објекта.

Архитектонско обликовање кровова

Спољни изглед објекта, облик крова, примењени материјали, боје и други елементи утврђују се идејним архитектонским пројектом.

Врсту и облик крова прилагодити намени објекта и обликовним карактеристикама окружења, с тим да је нагиб крова и кровни покривач потребно прилагодити архитектури објекта.

Није дозвољена изградња лучних и мансардних кровова.

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

Коси кровови могу бити максималног нагиба 35°.

Кровне баце могу се постављати само на објектима код којих је планирана изградња поткровља.

Кровне баце могу заузимати највише 50% кровне равни у фронталној пројекцији.

Уколико се на поткровним етажама постављају вертикални кровни прозори - кровне баце, на једном објекту може се поставити само један ред кровних баца на истој висини.

Максимална дозвољена чиста висина кровне баце је 2,6м од коте пода.

Изградња крова, без поткровља, на објекту са равним кровом, у случају да коси кров нарушава карактер објекта као целине и да санација равног крова није могућа, допуштено је извођење косог крова, максималног нагиба 10°.

Ограђивање грађевинских парцела

Није дозвољено ограђивање парцела намењених вишепородичном становању, јавним функцијама и комерцијалним делатностима, осим када је то неопходно из безбедносних разлога због денивелације терена и сл.

Врста и висина ограда парцела на којима се налазе објекти који представљају непосредну опасност по живот људи, одређује се условима за сваки конкретни случај.

Грађевинске парцеле за породично становање, могу се ограђивати зиданом оградом максималне висине 0,9м, или транспарентном оградом максималне висине 1,4м, рачунајући од коте тротоара.

Зидане и друге врсте ограда постављају се тако да сви елементи ограда (темељи, ограда, стубови ограда и капије) буду на грађевинској парцели која се ограђује.

Врата и капије на уличној огради не могу се отварати ван регулационе линије.

Ограде парцела на углу не могу бити више од 0,9м рачунајући од коте тротоара, односно јавног пута, због прегледности раскрснице. Ограде морају бити транспарентне са максималном висином парапета 0,4м. Дужина ограда која је висине 0,9м одређује се условима за сваки конкретни случај.

Паркирање

Паркирање се може организовати као партерно уколико то дозвољавају просторне могућности парцеле, у оквиру гаража и комбиновано.

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 и то једно паркинг место или једно гаражно место на 70м² корисне површине пословног простора, осим за: 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: административне установе – једно ПМ на 70м² корисног простора.

Гараже се могу планирати као надземни, полукопани или укопани објекат.

Површине гаража које се планирају надземно на парцели урачунавају се при утврђивању индекса заузетости (ИЗ).

Подземне гараже се не урачунавају у индекс заузетости.

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

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.

Грађевинска линија подземних етажа не може прећи регулациону линију.

Обавезна је израда Елабората "Мера техничке заштите околних објеката од обрушавања", на основу кога ће се тачно дефинисати положај грађевинских линија у односу на суседне објекте.

При градњи гаража за нове објекте могуће је удруживање ради градње заједничког улаза, излаза и главне подземне комуникације са које би се улазило у подземне гараже испод појединих објеката односно парцела. У том случају обавезна је израда Урбанистичког пројекта.

Одводњавање површинских вода

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 налазе на међи или њеној близини морају решити одводњавање са кровова и одвођење атмосферске воде са терена тако да ничим не угрожавају суседну парцелу.

Услови за прикључење објеката на мрежу комуналне инфраструктуре

Прикључивање објеката на комуналну и осталу инфраструктуру реализоваће се према условима надлежних комуналних предузећа.

Планом су одређене трасе планираних инфраструктурних водова, а њихова међусобна удаљеност и место полагања дефинисаће се техничком документацијом уз поштовање параметара датих Планом.

Услови за извођење радова

Радове изводити тако да не угрожавају начин коришћења предметног, односно суседних објеката у функционалном и конструктивном смислу.

Свака интервенција на постојећем објекту мора бити изведена у складу са техничким прописима и на начин који ничим не угрожава стабилност постојеће конструкције односно стабилност објекта у непосредном контакту.

Код надзиђивања, обавезно је:

- завршетке вентилационих канала и димњака, као и осталих постојећих инсталација извести изнад новоформиране кровне конструкције и обезбедити њихово нормално коришћење;

- надградње над постојећим вишепородичним стамбеним објектима извршити у складу са изведеним архитектонским изразом објекта или већ изведеним надградњама у окружењу;
- новоформиране стамбене јединице обавезно је термички и звучно изоловати у циљу заштите постојећих стамбених јединица;
- није дозвољена фазна градња, доградњу извести као архитектонску и функционалну целину, како би се задржао карактер објекта као јединствене целине, у архитектонском, конструктивном и урбанистичком смислу;
- нове зидове радити од лаког материјала;
- нове отворе поставити у растеру као на постојећој фасади објекта.

За изградњу, забрањено је користити материјале који у себи имају повећану радиоактивност и друге штетне и опасне материје.

Након окончања радова, обавезна је санација свих деградираних површина.

Уколико се у току радова наиђе на објекте геолошко-палеонтолошког типа и минеролошко-петрографског порекла, за које се претпоставља да имају својство природног добра, сходно Закону о заштити природе извођач радова је дужан да о томе обавести Министарство заштите животне средине, као и да предузме све мере заштите од уништења, оштећења или крађе до доласка овлашћеног лица.

Одлагање отпада

Обезбеђивање контејнера за одлагање смећа реализовати у складу са нормативима и то: 1 контејнер на 1000м² корисне стамбене површине и 1 контејнер на 500м² корисне површине пословног простора.

Контејнере сместити у оквиру грађевинске парцеле, у габариту објекта или изван габарита објекта, тако да се обезбеди несметани приступ возилима надлежног предузећа (рампе и сл.).

Постављање контејнера вршити у складу са Одлуком о одржавању чистоће и подизању и одржавању зелених површина на подручју Општине Крушевац (Сл. лист. Општине Крушевац бр.07/01)

Инжењерско геолошки услови за изградњу објеката

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

4.2. Правила грађења по урбанистичким целинама / подцелинама

Правила грађења представљају скуп урбанистичких услова парцелације, регулације и изградње који се односе на поједине целине, односно локације.

4.2.1. Правила грађења за урбанистичку целину А

Ограничена је Улицама Газиместанском, Југ Богдановом, делом Карацићеве и Улицом Синђелићевом. Подељена је на 3 урбанистичке подцелине.

На нивоу урбанистичке целине, претежна намена је вишепородично становање у изграђеним објектима различитих спратности (П+4 – П+12+Пк), компатибилне намене су

комерцијалне делатности у везним деловима и првим етажама стамбених објеката и парк са укопаном јавном гаражом.

У овој целини налази се и породични стамбени објекат (Бегова кућа) који је део просторне културно историјске целине од великог значаја.

Остале површине дефинисане су као саобраћајне и уређене слободне површине. Услови за уређење ових површина дефинисани су у поглављу 3. Правила уређења.

Уз мање измене у позицији елемената саобраћајница (коловоз, тротоар, ниша за паркирање и сл.), саобраћајно решење се задржава.

4.2.1.1. Правила грађења за урбанистичку подцелину А1

Планирана намена: парк / јавна гаража.

Није дозвољена изградња објеката друге намене.

Јавна гаража

Планом је опредељена површина у оквиру које је могућа изградња подземне јавне гараже као посебног објекта укопаног испод дела парковске површине.

Тачна подземна грађевинска линија одредиће се накнадно на основу геотехничке документације за изградњу подземне гараже и утврђеног стања суседних објеката.

Објекат се не мора габаритом поставити на грађевинску линију.

Није допуштено привремено ни трајно претварање простора намењеног за паркирање или гаражирање возила у друге намене, осим за немене које су у функцији гараже.

Обавезна је урбанистичко-архитектонска разрада локације урбанистичким пројектом.

Спратност

Гаража може бити са једном или више подземних етажа, у складу са геотехничким и хидротехничким условима терена.

Позиција улаз/излаза

Колско – пешачки улаз/излаз у гаражу је са блоковске саобраћајнице.

Паркинг места

Паркинг места у оквиру гараже, као и све комуникације димензионисати у складу са прописима који регулишу ову област, као и друге саобраћајне и техничке карактеристике овог објекта.

Капацитет гараже је око 25 места за паркирање по етажи.

Потребно је обезбедити одговарајући број паркинг места - мин. 5% од укупног броја, одговарајућих димензија - минималне ширине 3,5м и на одговарајућој локацији унутар гараже, што ближе улазу/излазу, за возила особа са инвалидитетом, у складу са Правилником о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката којим се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама („Сл. гласник РС“, бр. 22/15) и уз поштовање одредби Закона о спречавању дискриминације особа са инвалидитетом („Сл. гласник РС“, бр.33/06 и 13/2016).

Архитектонско обликовање

Елементи који су део вентилационог система гараже, чија ће тачна позиција биће утврђена у техничкој разради, а чији се делови налазе у зони парка, морају се пројектовати рационално а визуелно и обликовно уклопити у изглед парка.

Кров основног габарита гараже не може бити изнад нивоа терена. Такође мора бити димензионисан на начин да омогући озелењавање парка и носивост уобичајену за отворене јавне градске просторе.

Парк

Изнад јавне гараже планиран је парк категорије парк суседства, намењен корисницима простора у окружењу.

Парк се може оградити из безбедносних разлога. Врста и висина ограде дефинисаће се кроз техничку разраду.

Правила за уређење парка дефинисана су у поглављу 3.6. Услови за уређење зелених површина.

4.2.1.2. Правила грађења за урбанистичку подцелину А2

Ова подцелину чини локација на којој се налази Бегова кућа која је део утврђеног непокретног културног добра – просторно културно-историјска целина Бегова кућа са архитектонском целином Грчки шор.

Бегова кућа (кућа Миливојевића), један од најстаријих и најбоље очуваних објеката, је одличан репрезент начина живота 19. века.

Планом се оставља могућност извођења свих врста радова у складу са дефинисаним параметрима, али је за сваку интервенцију на локацији, извођење радова или уређење терена неопходно прибавити услове / сагласност од надлежне службе заштите.





Планирана намена: породично становање тип ПС-01.

Компатибилне намене: комерцијалне делатности тип КД-02, јавне функције.

Компатибилне намене могу бити заступљене 100% на локацији.

Породично становање тип ПС-01

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

У оквиру породичног становања, могу бити заступљене комерцијалне делатности и/или садржаји јавних функција, који могу бити организовани у оквиру стамбеног објекта или у оквиру самосталног објекта на истој парцели, у односу становање према комерцијалним делатностима и/или садржајима јавних функција 100-60 : 0-40%.

Под комерцијалним делатностима подразумевају се трговина, угоститељство, садржаји у функцији туризма, сувенирнице, пословање и сл., искључиво примерени статусу објекта.

Под јавним функцијама подразумевају се садржаји из области културе: музеј, галерија и сл., за које се, као изложбени простор или летња позорница, може користити и двориште, као и садржаји образовног карактера (школа цртања, глуме, еколошка секција и сл.).

Урбанистички параметри:

тип	максимална спратност	тип објекта	макс. ИЗ (%)	мин. % зеленила
ПС-01	П	слободностојећи	50	30

На истој грађевинској парцели дозвољава се изградња више објеката, исте и/или компатибилне намене, као и изградња помоћних објеката.

Могућност изградње нових објеката на парцели, њихов положај, као и правила за архитектонско обликовање утврдиће се условима надлежне службе заштите.

Препорука је да се локација огради само на местима где је то неопходно из безбедносних разлога.

Није дозвољена парцелација.

Паркирање се организује према условима дефинисаним у поглављу 4.1.3. Општи услови изградње.

Комерцијалне делатности тип КД-02

Подразумева комерцијалне делатности у функцији компатибилне намене када је њихова заступљеност на грађевинској парцели 100%.

Под комерцијалним делатностима подразумевају се трговина, угоститељство, садржаји у функцији туризма, сувенирнице, пословање и сл., искључиво примерени статусу објекта.

За изградњу објекта користе се урбанистички параметри, као и сва остала правила дефинисана за детаљну намену.

У оквиру објекта комерцијалних делатности, може бити заступљено и становање у односу комерцијалне делатности према становању 100-80% : 0-20%.

Забрањено је складиштење и депоновање материјала и робе, што подразумева и: отпадни материјал, грађевински материјал, ауто-отпад, пластику и др. на грађевинској парцели.

Јавне функције

Подразумевају садржаје јавних функција у функцији компатибилне намене када је њихова заступљеност на грађевинској парцели 100%.

Под јавним функцијама подразумевају се садржаји из области културе: музеј, галерија и сл., за које се, као изложбени простор или летња позорница, може користити и двориште, као и садржаји образовног карактера (школа цртања, глуме, еколошка секција и сл.).

За изградњу објекта користе се урбанистички параметри, као и сва остала правила дефинисана за детаљну намену.

У оквиру објекта јавних функција, може бити заступљено и становање у односу комерцијалне делатности према становању 100-80% : 0-20%.

4.2.1.3. Правила грађења за урбанистичку подцелину А3

Планирана намена: вишепородично становање (постојеће).

Компатибилна намена: комерцијалне делатности.

Садржаји комерцијалних делатности, осим у објектима означеним у графичком прилогу, могу се организовати и у оквиру вишепородичних стамбених објекта у односу становање према комерцијалним делатностима 100-70% : 0-30%.

Постојеће гараже, означене на графичком прилогу, се задржавају.

Постојећи објекти задржавају се у постојећим хоризонталним и вертикалним габаритима уз могућност извођења свих врста радова осим доградње, која се дозвољава само на појединим објектима, као континуитет у започетој реализацији ранијих планских решења.

Објекти, односно делови објекта планирани за доградњу/надзиђивање, дефинисани су у графичким прилозима габаритом и максималном дозвољеном спратношћу.

Кровови се обавезно изводе као коси, а могу бити вишеводни, уз поштовање нагиба према примењеном кровном покривачу. Нагиб кровних равни, избор типа и боје кровног покривача треба ускладити са изведеним објектима у окружењу.

Минимални проценат зеленила на нивоу подцелине је 5%.

4.2.2. Правила грађења за урбанистичку целину Б

Ограничена је Тргом Косовских јунака, Улицама Газиместанском, Синђелићевом, јужном границом просторне културно историјске целине Грчки шор, Улицама Бријановом и Балканском. Састоји од 7 урбанистичких подцелина.

Претежна намена, на нивоу целине, је вишепородично становање спратности од П+4 до П+6, компатибилне намене су комерцијалне делатности и парк суседства, а пратеће намене су јавне функције (објекти државне управе и локалне самоуправе: суд, полицијска управа и Национална служба за запошљавање) и јавна гаража.

Остале површине дефинисане су као саобраћајне и уређене слободне површине. Услови за уређење ових површина дефинисани су у поглављу 3. Правила уређења.

Уз мање измене у позицији елемената саобраћајница (коловоз, тротоар, ниша за паркирање и сл.), постојеће саобраћајно решење се задржава и планирају нове саобраћајнице: дуж дела трасе зацељеног Кошијског потока, односно наставак Улице Копаничких жртава до Балканске улице, саобраћајница од Бријанове улице до изграђене јавне гараже, као и саобраћајнице у зонама тоталне реконструкције.

4.2.2.1. Правила грађења за урбанистичку подцелину Б1

Планирана намена: централни градски трг (као вид уређене слободне површине) / јавна гаража и комерцијалне делатности (постојећи објекат „Коцка“).

Централни градски трг

Концепт регулације централног градског трга-Трг косовских јунака се задржава.

Приликом уређења трга, поред испуњења функционалности овај простор мора задовољити и амбијентално-архитектонске вредности као реперна тачка града.

Површину трга могуће је користити за: отворене летње баште ресторана и кафеа, просторе за седење и одмор, игру деце, поплочавање, водене површине и др.

На тргу могу се организовати садржаји забаве и културне манифестације.

Партерно уређење трга, коришћење материјала, боја, као и других елемената који се јављају морају бити међусобно усклађени и јединствени за целину која чини трг.

Трг се уређује зеленилом према условима дефинисаним у поглављу 3.6. Услови за уређење зелених површина.

Минимални проценат зеленила на нивоу подцелине је 20%.

Нивелационо решење трга при будућим реконструкцијама пројектовати и извести тако да се омогући несметан приступ улазима у објекте.

Јавна гаража

Планом је опредељена површина у оквиру које је могућа изградња подземне јавне гараже као посебног објекта.

Тачна подземна грађевинска линија одредиће се накнадно на основу геотехничке документације за изградњу подземне гараже и утврђеног стања суседних објеката.

Приликом разраде пројеката могуће је извршити спајање јавне подземне гараже са комерцијалним објектом „Коцка“ у било ком делу који то технички омогућава и уколико се за тим укаже потреба.

Није допуштено привремено ни трајно претварање простора намењеног за паркирање или гаражирање возила у друге намене, осим за намене које су у функцији гараже или одржавања моторних возила.

Обавезна је урбанистичко-архитектонска разрада локације урбанистичким пројектом.

Спратност

Планирана спратност гараже је три подземне етаже (0-3По), под условом да не постоје сметње геотехничке или хидротехничке природе, односно П-3По на местима пешачких улаза/излаза.

Позиција улаз/излаза

Колски улаз у гаражу је постављен на северозападној страни, из улице преко које се остварује саобраћајна веза са Улицом Стевана Синђелића.

Колски излаз из гараже је постављен на североисточној страни, на улицу Танаска Рајића преко које се остварује саобраћајна веза са улицом Бријановом.

Планирана су три наткривена пешачка улаза/излаза из подземних етажа на ниво градског трга, од којих је један противпожарни.

Позиција улаза и излаза за моторна возила и позиција пешачких улаза/излаза могућа је у оквиру означених зона за изградњу.

Паркинг места

Паркинг места у оквиру гараже, као и све комуникације димензионисати у складу са прописима који регулишу ову област, као и друге саобраћајне и техничке карактеристике овог објекта.

Капацитет гараже је око 75 места за паркирање по етажи.

Потребно је обезбедити одговарајући број паркинг места - мин. 5% од укупног броја, одговарајућих димензија - минималне ширине 3,5м и на одговарајућој локацији унутар гараже, што ближе улазу/излазу, за возила особа са инвалидитетом, у складу са Правилником о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката којим се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама („Сл. гласник РС“, бр. 22/15) и уз поштовање одредби Закона о спречавању дискриминације особа са инвалидитетом („Сл. гласник РС“, бр.33/06 и 13/2016).

Архитектонско обликовање

Наткривени пешачки улази/излази из гараже, као и елементи који су део вентилационог система гараже, чија ће тачна позиција биће утврђена у техничкој разради, а чији се делови налазе у зони трга, морају се пројектовати рационално а визуелно и обликовно уклопити у изглед трга, имајући у виду да се ради о централном градском тргу.

Кров основног габарита гараже не може бити изнад нивоа терена. Такође мора бити димензионисан на начин да омогући озелењавање трга и носивост уобичајену за отворене јавне градске просторе.

Комерцијалне делатности (постојећи објекат)

Објекат „Коцка“ је трговачко-пословни центар, намењен комерцијалним делатностима.

Под комерцијалним делатностима подразумевају се: трговина, угоститељство, туризам, услуге и занатство, пословање и финансије, бирои, агенције, хотелијерство и сл.).

Забрањена је делатност која буком, вибрацијама, гасовима, мирисима, отпадним водама и другим штетним дејствима или визуелно могла да угрози основну намену простора.

Као компатибилна намена у оквиру објекта могу бити заступљене јавне функције (образовање, култура) у односу комерцијалне делатности према јавним функцијама 100-50% : 0-50%.

У оквиру овог објекта може бити заступљено становање у односу комерцијалне делатности према становању 100-50% : 0-50%.

Планирана је доградња објекта у хоризонталним и вертикалним габаритима означеним у графичком прилогу.

Спратност

Укупна спратност објекта је: По+П+М(мезанин)+7.

Део објекта је спратности По+П+М(мезанин)+3.

На објекту је карактеристична етажа позната као „мезанин“ која представља међуспрат између приземља и првог спрата, различите корисне висине у односу на ове етаже.

Дозвољени индекс заузетости

Дозвољени индекс заузетости је 100%.

Грађевинска парцела

Грађевинска парцела формирана је у односу на регулационе линије постављене према тргу као јавној површини на коме се објекат налази. Тачна површина парцеле биће утврђена након спровођења пројекта парцелације у надлежној Служби за катастар непокретности.

Грађевинске линије

Грађевинске линије су утврђене планом и приказане у графичком прилогу.

Грађевински елементи објекта

Испади на етажама изнад приземља већ постоје и као такви су овим планом и одређени. Приликом реконструкције могуће је да грађевински елементи прелазе грађевинску линију, али само уколико то захтевају конструктивни елементи и фасадна облога.

На објекту није дозвољено постављање конзолних рекламних табли. Све рекламне табле морају бити уклопљене са архитектуром објекта и целом површином закачене на фасадне равни.

Могућа је изградња надстрешнице у везном делу између зграде Суда и Тужилаштва и комерцијалног објекта „Коцка“, на висини од минимално 3,5м (чиста висина).

Паркирање

Простор око објекта је централни градски трг и није предвиђен за одвијање саобраћаја моторних возила и организовање паркирања, осим у изузетним случајевима. Како је у непосредној близина планирана изградња јавне подземне гараже и на другој локацији планирана изградња јавне спратне гараже корисници простора користиће ове објекте за паркирање возила.

Паркирање моторних возила могуће је организовати у подруму објекта са изградњом улазне/излазне рампе.

Објекат у коначном не треба својом формом, изгледом, габаритом или наменом да угрози, умањи или прикрије вредности Трга Косовских јунака и објеката на њему.

Евентуална доградња фасадних вертикалних лифтова могућа је до последње етажe (повученог спрата) и ван грађевинске линије основног габарита ове етажe (етаже повученог спрата).

Уколико се током пројектовања утврдити неопходност изградње противпожарних спољних стеништа, она се могу поставити ван утврђених грађевинских линија.

Применити начела унапређења енергетске ефикасности и одрживе градње, применом техничких мера, стандарда и услова планирања, пројектовања, изградње и употребе објеката, у складу са наменом објекта и карактером локације.

Кров извести као раван кров покривен одговарајућим кровним покривачем.

Кров се може извести као равна проходна тераса.

Кров се може извести и као тзв. зелени кров, односно равна проходна тераса насута одговарајућим слојевима и озелењена, ради добијања посебне естетске вредности, чиме се уједно повећава и енергетска ефикасност. На овом крову могу се формирати наткривени делови који се обликовном формом, наменом и садржајем уклапају у цео објекат и не могу да пређу више од 20% појединачне кровне површине.

4.2.2.2. Правила грађења за урбанистичку подцелину Б2

Планирана намена: јавне функције - управа и администрација – суд (постојећи објекат) и вишепородично становање (постојећи објекти).

Саобраћајним решењем омогућен је прилаз згради суда и планираним објектима у урбанистичкој подцелини Б3. Организоване су две нише са око 35 места за паркирање.

Постојећи објекти који се налазе на планираним јавним површинама, као и објекти чија је намена у супротности са планираном се уклањају. До реализације планских решења на овим објектима могу се изводити радови на текућем одржавању.

Минимални проценат зеленила на нивоу подцелине је 5%.

Вишепородично становање (постојећи објекти)

Објекти намењени вишепородичном становању се задржавају у постојећем хоризонталном габариту.

Дозвољавају се све врсте радова и доградња/надзиђивање до спратности П+4.

У оквиру вишепородичних стамбених објеката могу се организовати садржаји комерцијалних делатности у односу становање према комерцијалним делатностима 100-70% : 0-30%.

Јавне функције (постојећи објекат – суд)

Зграда суда задржава се у постојећем габариту.

Дозвољава се извођење свих врста радова осим доградње.

У оквиру објекта могу се организовати садржаји комерцијалних делатности у односу јавне функције према комерцијалним делатностима 100-80% : 0-20%, као и други садржаји из области јавних функција.

4.2.2.3. Правила грађења за урбанистичку подцелину БЗ

У овој подцелини, изграђен је вишепородични стамбени објекат („Ламела“) са садржајима комерцијалних делатности на нижим етажама, спратности По+П+5+Пк и спратности П на угаоним деловима.

Планирана је изградња јавне гараже и објекта вишепородичног становања, као стамбених комплекса, на локацијама БЗ-1 и БЗ-2.

Намена остатка подцелине су саобраћајне и уређене слободне површине.

Планирана намена: вишепородично становање (постојећи објекат и нова изградња), јавна гаража.

Компатибилна намена: комерцијалне делатности.

Вишепородично становање (постојећи објекат – „Ламела“)

На овом објекту дозвољава се извођење свих врста радова осим доградње. У оквиру објекта могу се организовати садржаји комерцијалних делатности у односу становање према комерцијалним делатностима 100-70% : 0-30%.

Јавна гаража

Јавна гаража планирана је као надземна, максималне дозвољене спратности П+6.

Гаража може имати више подземних етажа ако не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе, тј. дубину и начин фундирања обавезно ускладити са карактером тла.

Грађевинска линија поклапа се са регулационом линијом.

У оквиру објекта могу се организовати садржаји комерцијалних делатности (трговина, услуге, пословање, бирои, агенције и сл.) у односу гаража према комерцијалним делатностима 100-70% : 0-30%.

Улаз и излаз пројектовати из Улице Стевана Синђелића.

Испади на објекту су дозвољени искључиво изнад улазно-излазног дела и не могу прелазити грађевинску линију више од 1,2м и то на делу вишем од 3,0м.

Архитектуру објекта ускладити са наменом. Све фасадне равни, осим северозападне, морају бити затворене и обрађене на начин да спрече продор свих негативних утицаја у спољашњу средину и усклађене са амбијентом. Препорука је да се на фасадама, делимично или целим, изведе зелени зид, ради добијања посебне естетске вредности.

Такође, препорука је да се кров реши као зелени, са парковским и спортско-рекреативним садржајима, како би се компензовао недостатак зеленила, простора за игру деце и сличних садржаја у градском центру.

Дозвољена је фазна изградња објекта.

Ограђивање парцеле није дозвољено.

Обавезна је урбанистичко-архитектонска разрада локације урбанистичким пројектом.

Правила за изградњу на локацијама БЗ-1 и БЗ-2

Планирана намена: вишепородично становање, тип ВС-04.

Компатибилна намена: комерцијалне делатности, тип КД-02, гаража.

Изградња стамбених комплекса, условљена је формирањем локација (грађевинских парцела), дефинисаних ознаком (Б3-1 и Б3-2) и границом у графичком делу плана.

На локацији Б3-1 започета је реализација планског решења из ранијег периода, изградњом два вишепородична стамбена објекта спратности По+П+6.

Локацију Б3-1 (површине око 4270м²) чине целе катастарске парцеле бр. 340/2, 335/1, 335/2, 335/3, 335/4, 335/9, 334/1, 333/1, 333/2, 333/3 и 2312/4 и део катастарске парцеле бр. 340/1, све КО Крушевац.

Локацију Б3-2 (површине око 3270м²), чине целе катастарске парцеле бр. 346/1, 346/2, 344/3 и 339/1 и делови катастарских парцела бр. 340/1, 340/2, 810/1, 344/4 и 345/4, све КО Крушевац.

У случају неслагања пописа парцела и графичког приказа, важи графички приказ.

Локације се могу обједињавати.

Колски прилаз локацијама предвидети са Улице Танаска Рајића и планираних блоковских саобраћајница.

Унутар локација треба формирати интерне саобраћајнице, као и колско – пешачке стазе преко којих ће се повезати садржаји у тангентним подручјима, слободне и зелене површине, које морају бити у јавном коришћењу.

Обавезна је урбанистичко-архитектонска разрада локација урбанистичким пројектом.

Вишепородично становање тип ВС-04

Вишепородични стамбени објекти су стамбени објекти са 4 (четири) и више стамбених јединица.

У оквиру објекта вишепородичног становања, могу бити заступљене комерцијалне делатности у односу становање према комерцијалним делатностима 100-70 : 0-30%.

Дозвољава се изградња више објекта исте и/или компатибилне намене.

На грађевинским парцелама није дозвољена изградња помоћних објекта.

Урбанистички параметри

локација	тип	максимална спратност	тип објекта	макс. индекс заузетости ИЗ (%)	мин. % зеленила
Б3-1	ВС-04	П+6	слободно-стојећи	60	20
Б3-2				50	

Под слободностојећим објектима подразумевају се и објекти типа „ламела“, односно они који имају више улаза (кућних бројева).

Положај објекта на парцели

Положај објекта на парцели дефинисан је зоном за изградњу и грађевинским линијама приказаним у графичком прилогу.

Зона за изградњу је, уз минимална одступања у оквиру дефинисаних параметара, уједно и обавезујући габарит објекта.

Вертикална регулација

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

Обавезно је међусобно усклађивање висина коте плоче изнад приземља и кровних венаца са суседним објектима уз минимална одступања.

Доња кота плоче изнад приземља објекта је 4,0м.

Изнад коте плоче задње етаже дозвољен је надзидак максималне висине 0,5м (за потребе постављања кровне конструкције и термичког слоја таванског простора).

Доња кота кровног венца је на 22,0м у односу на коту приземља.

Пасажи и пролази

Могуће је отварање пролаза ка унутрашњости парцеле кроз фасадну раван објекта.

Минимална ширина пролаза уколико се користи као колски је 3.00м, односно 1.50м, уколико се користи као пешачки, најмање корисне висине 3.00м.

Грађевински елементи објекта

Грађевински елементи објекта на нивоу приземља могу прећи грађевинску линију (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада) и то:

- излози локала - 0,30м, по целој висини;
- транспарентне браварске конзолне надстрешнице у зони приземне етаже – максимално 2,0м по целој ширини објекта са висином изнад 3,0м;
- конзолне рекламе - 1,2м на висини изнад 3,0м;
- на локацији БЗ-1, грађевински елементи (еркери, балкони, терасе) не могу прелазити грађевинску линију приземља више од 1,3м и то на делу вишем од 4.00м;
- на локацији БЗ-2, грађевински елементи (еркери, балкони, терасе) не могу прелазити грађевинску линију више од 1,3м и то на делу вишем од 4.00м, а њихова укупна површина не може прећи 50% фасаде изнад приземља;
- на локацији БЗ-1, грађевински елементи (еркери, балкони, терасе) не могу прелазити грађевинску линију спратних етажа више од 0,5м, а њихова укупна површина не може прећи 20% фасаде изнад приземља.

Услов и начин обезбеђивања простора за паркирање и гаражирање

Потребан број паркинг места обезбеђује се у складу са правилима дефинисаним у поглављу 4.1.3. Општи услови изградње.

Улаз/излаз у гараже дозвољен је искључиво из новопланираних блоковских саобраћајница.

На локацији БЗ-2 дозвољава се уређење нише за паркирање уз Улицу Танаска Рајића.

Правила за реконструкцију, доградњу и адаптацију постојећих објеката

На постојећим објектима који се налазе на јавној површини (прелазе регулациону линију) могу се изводити само радови на текућем (редовном) одржавању.

До реализације планског решења, постојећи стамбени и објекти намењени комерцијалним делатностима, који се не налазе на јавној површини (не прелазе регулациону линију), задржавају се у постојећим хоризонталним и вертикалним габаритима уз могућност извођења свих врста радова осим доградње.

До реализације планског решења, на постојећим помоћним објектима могу се изводити само радови на текућем (редовном) одржавању.

Изграђени објекти на међи, у случају реконструкције и доградње не могу имати нове отворе на тим фасадама.

Свака интервенција на постојећем објекту мора бити изведена у складу са техничким прописима и на начин који ничим не угрожава стабилност постојеће конструкције односно стабилност објекта у непосредном контакту.

Правила за архитектонско обликовање објеката

Посебно водити рачуна о усклађености елемената фасада на деловима објеката према јавним површинама, обликовању и обради фасада (фасадној профилацији, детаљима) са циљем постизања вишег квалитета урбаних и архитектонских вредности централног градског подручја.

Приликом изградње новог објекта обавезно водити рачуна о суседу и усаглашавању елемената на суседним објектима уз минимална одступања, првенствено коте плоче изнад приземља и крвних венаца.

Посебну пажњу обратити при обликовању угаоних форми уз наглашавање реперности.

Обавезно планирати косе кровове са максималним нагибом од 15°. Боје кровног покривача усагласити са суседним објектима.

На угаоном објекту кровну конструкцију решавати тако да омогућава функционалну и естетску целину са низом објеката у оба правца.

Забрањено је формирање забатног зида ка уличним фасадама и унутрашњим трговима.

Могућност фазне реализације

Дозвољена је фазна реализација планског решења, уз обавезу да сваки објект који се гради чини функционалну и архитектонску целину.

У току фазне реализације планског решења не сме се угрожавати реализација остатка решења односно позиције структура чија изградња тек треба да се реализује.

Парцелација

Након комплетне реализације планског решења, оставља се могућност парцелације, односно формирања парцела испод објеката који у конструктивном и функционалном смислу чине независну целину. Осим на вишепородичне стамбене објекте, ово се односи и на трафо станице, мерно регулационе станице, гараже и сл.

Комерцијалне делатности тип КД-02

Подразумева комерцијалне делатности у функцији компатибилне намене на формираним локацијама БЗ-1 и БЗ-2, када је њихова заступљеност на грађевинској парцели 100%.

За изградњу објеката користе се урбанистички параметри, као и сва остала правила дефинисана за детаљну намену.

У оквиру објеката комерцијалних делатности, може бити заступљено и становање у односу комерцијалне делатности према становању 100-80% : 0-20%.

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.

Гаража

У оквиру дефинисаних зона за изградњу, могућа је изградња спратне гараже у складу са правилима дефинисаним у поглављу 4.1.3. Општи услови изградње. Дозвољена је изградња више подземних етажа, под условом да не постоје сметње геотехничке или хидротехничке природе.

4.2.2.4. Правила грађења за урбанистичку подцелину Б4

У овој подцелини изграђени су: вишепородични стамбени објекат, објекат намењен комерцијалним делатностима и објекат јавних функција.

Нова изградња планирана је на локацијама Б4-1 и Б4-2 у Улици Балканској, као тотална реконструкција дела блока.

Планирана намена: вишепородично становање (постојећи објекат и нова изградња), комерцијалне делатности (постојећи објекат), јавне функције (постојећи објекат).

Компатибилна намена: комерцијалне делатности.

Вишепородично становање (постојећи објекат)

У овој подцелини, изграђен је вишепородични стамбени објекат са садржајима комерцијалних делатности на нижим етажама, спратности По+П+4+2Пк.

На овом објекту дозвољава се извођење свих врста радова осим доградње. У оквиру објекта могу се организовати садржаји комерцијалних делатности у односу становање према комерцијалним делатностима 100-70% : 0-30%.

Комерцијалне делатности (постојећи објекат)

Комерцијалне делатности у функцији основне намене организоване су у објекту на углу Улица Бријанове и Балканске, на кат. парцели бр. 351 КО Крушевац), спратности По+П+1.

Овај објекат, као дом Косаре и Моме Манасијевића евидентиран је као културно добро које ужива претходну заштиту.



Изграђен је у трећој или четвртој деценији прошлог века и представља занимљив пример неконвенционално примењеног класицизма.

Све интервенције на објекту вршиће се у складу са условима надлежне установе.

Јавне функције (постојећи објекат)

Објекат намењен јавним функцијама (Национална служба за запошљавање) у Балканској улици, на кат. парцела бр. 361/1 КО Крушевац, спратности По+П+2, евидентиран је као културно добро које ужива претходну заштиту.



Зграда је подигнута почетком 60-тих година прошлог века у духу модерне.

За паркирање возила за сопствене потребе и кориснике, користиће се постојећа јавна гаража у непосредној близини.

Планом је формирана грађевинска парцела која омогућава да се објекат истакне и кроз адекватно партерно уређење.

Минимални проценат зеленила на нивоу грађевинске парцеле је 30%.

Све интервенције на објекту вршиће се у складу са условима надлежне установе.

Правила за изградњу на локацијама Б4-1 и Б4-2

Планирана намена: вишепородично становање, тип ВС-03.

Компатибилна намена: комерцијалне делатности, тип КД-02.

Нова изградња условљена је формирањем локација (грађевинских парцела), дефинисаних ознаком (Б4-1 и Б4-2) и границом у графичком делу плана.

Локацију Б4-1 (површине око 870м²) чине целе катастарске парцеле бр. 352 и 353 и делови катастарских парцела бр. 354/1, 354/7 и 355/1, све КО Крушевац.

Локацију Б4-2 (површине око 920м²), чине целе катастарске парцеле бр. 358/1, 359/1 и 360/1 и део катастарске парцеле бр. 356/1, све КО Крушевац.

У случају неслагања пописа парцела и графичког приказа, важи графички приказ.

Локације се могу обједињавати.

Колски прилаз локацијама предвидети са саобраћајнице која је планирана на северном делу подцелине. Колски улаз из Балканске улице није дозвољен.

Обавезна је урбанистичко-архитектонска разрада локација урбанистичким пројектом.

Вишепородично становање тип ВС-03

Вишепородични стамбени објекти су стамбени објекти са 4 (четири) и више стамбених јединица.

У оквиру објекта вишепородичног становања, могу бити заступљене комерцијалне делатности у односу становање према комерцијалним делатностима 100-60 : 0-40%.

На грађевинским парцелама није дозвољена изградња помоћних објекта.

Урбанистички параметри

локација	максимална спратност	тип објекта	макс. индекс заузетости ИЗ (%)	мин. % зеленила
Б4-1	П+2+Пс ₁ +Пс ₂ *	непрекинути низ	60	20
Б4-2		прекинути низ		

* Пс₁, Пс₂ – ознака за повучене спратове, односно етаже које су повучене у односу на фасадне равни нижих етажа

Положај објекта на парцели

Положај објекта на парцели дефинисан је зоном за изградњу и грађевинским линијама приказаним у графичком прилогу, као и типологијом објекта.

Фасадне равни које се налазе на међи, не могу имати било какве отворе.

Грађевинска линија према Балканској улици је обавезујућа.

Пасажи и пролази

Могуће је отварање пешачких пролаза ка унутрашњости парцеле кроз фасадну раван објекта.

Минимална ширина пролаза је 1.50м, најмање корисне висине 3.00м.

Грађевински елементи објекта

Грађевински елементи објекта на нивоу приземља могу прећи грађевинску линију (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада) и то:

- излози локала - 0,30м, по целој висини;
- транспарентне браварске конзолне надстрешнице у зони приземне етаже – максимално 2,0м по целој ширини објекта са висином изнад 3,0м;
- конзолне рекламе - 1,2м на висини изнад 3,0м.

Грађевински елементи (еркери, балкони, терасе) према Балканској улици, не могу прелазити грађевинску линију више од 0,9м и то на делу вишем од 3.00м, а њихова укупна површина не може прећи 50% фасаде изнад приземља.

Грађевински елементи (еркери, балкони, терасе), на северној и источној фасади, не могу прелазити грађевинску линију више од 1,2м и то на делу вишем од 3.00м, а њихова укупна површина не може прећи 50% фасаде изнад приземља.

Услов и начин обезбеђивања простора за паркирање и гаражирање

Потребан број паркинг места обезбеђује се у складу са правилима дефинисаним у поглављу 4.1.3. Општи услови изградње.

Правила за реконструкцију, доградњу и адаптацију постојећих објеката

На постојећим објектима који се налазе на јавној површини (прелазе регулациону линију) могу се изводити само радови на текућем (редовном) одржавању.

До реализације планског решења, постојећи стамбени и објекти намењени комерцијалним делатностима, који се не налазе на јавној површини (не прелазе регулациону линију), задржавају се уз могућност извођења свих врста радова под следећим условима:

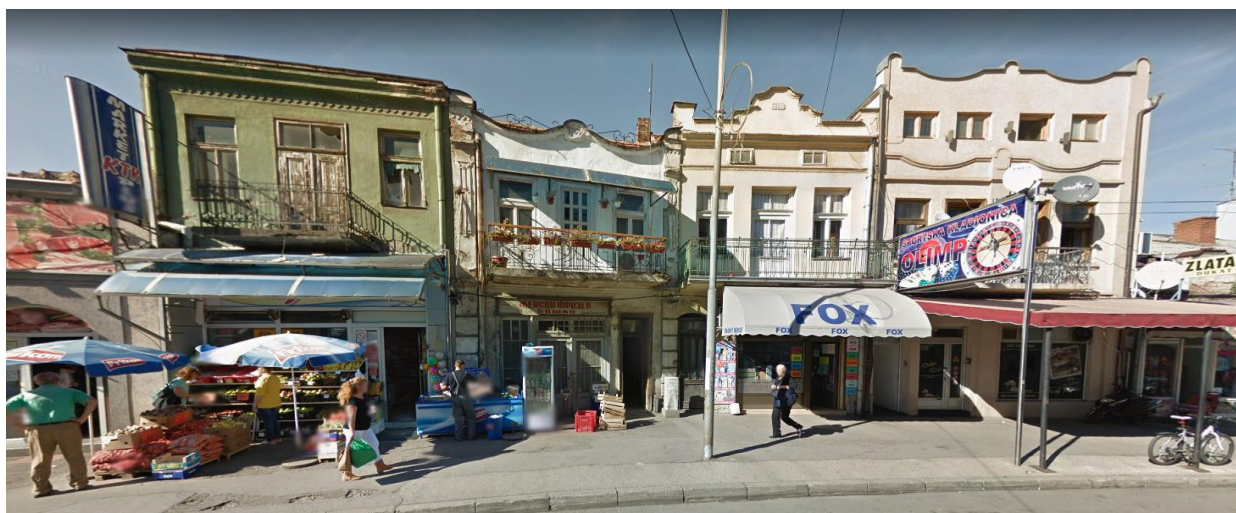
- намена објеката је породично становање са највише 2 стамбене јединице;
- компатибилна намена су комерцијалне делатности (трговина, угоститељство, пословање и сл.) које могу бити заступљене и 100% на парцели;
- објекти се могу дограђивати до спратности П+1+Пк, у хоризонталном габариту који се може повећати за 10% у односу на постојећи.

До реализације планског решења, на постојећим помоћним објектима могу се изводити само радови на текућем (редовном) одржавању.

Изграђени објекти на међи, у случају реконструкције и доградње не могу имати нове отворе на тим фасадама.

Правила за архитектонско обликовање објеката

На овом потезу налази се низ од четири објекта који је настао у периоду између Балканских ратова и Другог светског рата. Сви објекти имају приземље и спрат и за Крушевац специфично завесасто обликовање кровних венаца фасада, осим једне која има раван кровни венац. Овај низ зграда представља микроцелину некада традиционалне крушевачке трговачко - занатске архитектуре са локалима у приземљу и становима на спрату.



Ради се о објектима са којих је, због неадекватних интервенција на фасади, скинут статус претходне заштите.

Локације на којима је планирана изградња, са источне, односно западне стране, граниче се са објектима евидентираним као културна добра која уживају претходну заштиту.

Због наведеног, препорука је да се на фасадама новоизграђених објеката у одређеном смислу успостави естетска и визуелна веза са постојећим објектима у смислу аплицирања карактеристичних елемената постојећих грађевина (завесасте атике, симетричан распоред прозора и врата балкона, тип оgrade и др.) али без дословног пресликавања и копирања истих.

Препорука је да се надлежном Заводу достави идејно решење на сагласност у циљу што бољег и хармоничнијег уклапања новопроектованих објеката у историјско градитељско ткиво Крушевца.

Кровове решавати као косе, уз поштовање нагиба према примењеном кровном покривачу (цреп, тегола у бојама блиским боји црепа). Максимални нагиб кровова је 25° са завршном кровном атиком, висине 1.00 – 1.20м.

Није дозвољена употреба забатног зида на уличним фасадама.

Кров изнад другог, као и кров изнад повученог спрата Пс₁, који су формиран повлачењем грађевинских линија, могу се користити као терасе.

Препорука је да се ограда тераса искористи као обликовни елемент са којим би се успоставила естетска и визуелна веза са постојећим објектима.

Комерцијалне делатности тип КД-02

Подразумева комерцијалне делатности у функцији компатибилне намене на формираним локацијама Б4-1 и Б4-2, када је њихова заступљеност на грађевинској парцели 100%.

За изградњу објеката користе се урбанистички параметри, као и сва остала правила дефинисана за детаљну намену.

У оквиру објеката комерцијалних делатности, може бити заступљено и становање у односу комерцијалне делатности према становању 100-80% : 0-20%.

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.

4.2.2.5. Правила грађења за урбанистичку подцелину Б5

Планирана намена: парк.

У овој подцелини планиран је парк категорије парк суседства, намењен корисницима простора у окружењу.

Парк се може оградити из безбедносних разлога. Врста и висина оgrade дефинисаће се кроз техничку разраду.

Правила за уређење парка дефинисана су у поглављу 3.6. Услови за уређење зелених површина.

4.2.2.6. Правила грађења за урбанистичку подцелину Б6

У складу са планским решењем из ранијег периода које је концептуално задржано, у овој подцелини, изграђен је вишепородични стамбени објект са садржајима комерцијалних делатности на нижим етажама, спратности По+П+4+Пк.

Нова изградња планирана је на локацијама Б6-1, Б6-2 и Б6-3.

Планирана намена: вишепродично становање (постојећи објект и нова изградња).

Компатибилна намена: комерцијалне делатности.

Вишепродично становање (постојећи објект)

На овом објекту дозвољава се извођење свих врста радова осим доградње.

У оквиру објекта могу се организовати садржаји комерцијалних делатности у односу становање према комерцијалним делатностима 100-70% : 0-30%.

У случају реконструкције не могу се постављати отвори парапета нижег од 1,60м на западној фасади.

Правила за изградњу на локацијама Б6-1, Б6-2 и Б6-3

Планирана намена: вишепородично становање, тип ВС-03.

Компатибилна намена: комерцијалне делатности тип КД-02.

Нова изградња условљена је формирањем локација (грађевинских парцела), дефинисаних ознаком (Б6-1, Б6-2 и Б6-3) и границом у графичком делу плана.

Локацију Б6-1 (површине око 670м²) чине делови катастарских парцела бр. 361/1, 362/2 и 393/1, све КО Крушевац.

Локацију Б6-2 (површине око 665м²), чине делови катастарских парцела бр. 395/1 и 395/2 и цела 394/1, све КО Крушевац.

Локацију Б6-3 (површине око 395м²), чине делови катастарских парцела бр. 398/8, 398/7, 399/3, 400/3 и 401/1, све КО Крушевац.

У случају неслагања пописа парцела и графичког приказа, важи графички приказ.

Колски прилаз локацијама предвидети са планиране саобраћајнице, односно планираног наставка Улице Копаоничких жртава. Колски улаз из Балканске улице није дозвољен.

Обавезна је урбанистичко-архитектонска разрада локација урбанистичким пројектом.

Вишепородично становање ВС-03

Вишепородични стамбени објекти су стамбени објекти са 4 (четири) и више стамбених јединица.

У оквиру објекта вишепородичног становања, могу бити заступљене комерцијалне делатности у односу становање према комерцијалним делатностима 100-60 : 0-40%.

На грађевинским парцелама није дозвољена изградња помоћних објекта.

Урбанистички параметри

локација	максимална спратност	тип објекта	макс. индекс заузетости ИЗ (%)	мин. % зеленила
Б6-1	П+4+Пк	прекинути низ	55	20
Б6-2				
Б6-3	П+4+Пк	прекинути низ	50	

Положај објеката на парцели

Положај објеката на парцели дефинисан је зоном за изградњу и грађевинским линијама приказаним у графичком прилогу, као и типологијом објеката.

Фасадне равни које се налазе на међи, не могу имати било какве отворе.

На фасадним равнима које су од суседног објекта удаљене мање од 4м, не могу се постављати отвори парапета нижег од 1,60м.

Грађевинска линија према Балканској улици је обавезујућа.

Пасажи и пролази

Могуће је отварање пешачких пролаза ка унутрашњости парцеле кроз фасадну раван објекта.

Минимална ширина пролаза је 1.50м, најмање корисне висине 3.00м.

Грађевински елементи објекта

Грађевински елементи објекта на нивоу приземља могу прећи грађевинску линију (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада) и то:

- излози локала - 0,30м, по целој висини;
- транспарентне браварске конзолне надстрешнице у зони приземне етаже – максимално 2,0м по целој ширини објекта са висином изнад 3,0м;
- конзолне рекламе - 1,2м на висини изнад 3,0м.

Грађевински елементи (еркери, балкони, терасе) не могу прелазити грађевинску линију више од 0,9м и то на делу вишем од 3.00м, а њихова укупна површина не може прећи 50% фасаде изнад приземља.

Услов и начин обезбеђивања простора за паркирање и гаражирање

Потребан број паркинг места обезбеђује се у складу са правилима дефинисаним у поглављу 4.1.3. Општи услови изградње, осим за локацију Б6-3 где ће се за паркирање возила користити постојећа јавна гаража у непосредној близини.

Правила за реконструкцију, доградњу и адаптацију постојећих објеката

На постојећим објектима који се налазе на јавној површини (прелазе регулациону линију) могу се изводити само радови на текућем (редовном) одржавању.

До реализације планског решења, постојећи стамбени и објекти намењени комерцијалним делатностима, који се не налазе на јавној површини (не прелазе регулациону линију), задржавају се у постојећим хоризонталним и вертикалним габаритима уз могућност извођења свих врста радова осим доградње.

До реализације планског решења, на постојећим помоћним објектима могу се изводити само радови на текућем (редовном) одржавању.

Изграђени објекти на међи, у случају реконструкције и доградње не могу имати нове отворе на тим фасадама.

Свака интервенција на постојећем објекту мора бити изведена у складу са техничким прописима и на начин који ничим не угрожава стабилност постојеће конструкције односно стабилност објекта у непосредном контакту.

Правила за архитектонско обликовање објеката

Фасаде обликовати са циљем постизања вишег квалитета урбаних и архитектонских вредности централног градског подручја.

Основне фасадне елементе (завршна кота плоче изнад приземља, кровни венац, растер отвора) усагласити са изграђеним објектом.

Кровове решавати као косе, уз поштовање нагиба према примењеном кровном покривачу (цреп, тегола у бојама блиским боји црепа). Максимални нагиб кровова је 25° са завршном кровном атиком, висине 1.00 – 1.20м.

Посебну пажњу обратити при обликовању угаоних форми уз наглашавање реперности.

Није дозвољена употреба забатног зида на уличним фасадама.

Комерцијалне делатности тип КД-02

Подразумева комерцијалне делатности у функцији компатибилне намене у оквиру стамбених зона, када је заступљеност на грађевинској парцели 100%.

За изградњу објеката користе се урбанистички параметри, као и сва остала правила дефинисана за детаљну намену урбанистичке целине у којој се објекти граде.

У оквиру објеката комерцијалних делатности, може бити заступљено и становање у односу комерцијалне делатности према становању 100-80% : 0-20%.

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.

4.2.2.7. Правила грађења за урбанистичку подцелину Б7

У овој подцелини изграђен је објект Полицијске управе, спратности П - П+4+Пк.

Постојећи објект задржава се у постојећем хоризонталном габариту.

Дозвољава се извођење свих врста радова и доградње делова објекта.

Делови објекта планирани за доградњу/надзиђивање, дефинисани су у графичким прилозима габаритом и максималном дозвољеном спратношћу.

Обрада фасаде (примењени материјали, обрада отвора, боја и сл.) треба да буде високог квалитета и примерена значају објекта и локацији.

4.2.3. Правила грађења за урбанистичку целину В

Ограничена је Улицама Југ Богдановом, ул. Бријановом, Ул. Стевана Синђелића и Ул. Карацићевом до Ул. Југ Богданове. Ову целину карактерише потпуна изграђеност. Састоји од 2 урбанистичке подцелине.

Претежна намена на нивоу целине је вишепородично становање, компатибилна намена су комерцијалне делатности, а пратећа намена је парк суседства.

Остале површине дефинисане су као саобраћајне и уређене слободне површине. Услови за уређење ових површина дефинисани су у поглављу 3. Правила уређења.

Уз мање измене у позицији елемената саобраћајница (коловоз, тротоар, ниша за паркирање и сл.), постојеће саобраћајно решење се задржава.

4.2.3.1. Правила грађења за урбанистичку подцелину В1

Простор ове целине је у потпуности реализован објектима вишепородичног становања, спратности од Су+П+3 до Су+П+13, са објектима комерцијалних делатности спратности од П+1 и П+2 у виду везних делова између солитера.

Сви објекти се задржавају у постојећим вертикалним и хоризонталним габаритима, уз могућност извођења свих врста радова осим доградње.

У оквиру вишепородичних стамбених објеката могу се организовати садржаји комерцијалних делатности у односу становање према комерцијалним делатностима 100-70% : 0-30%.

Минимални проценат зеленила на нивоу подцелине је 10%.

4.2.3.2. Правила грађења за урбанистичку подцелину В2

Простор ове целине је у потпуности реализован објектима вишепородичног становања, спратности од Су+П+3 до Су+П+6, објектима комерцијалних делатности спратности П и П+Пк у виду везних делова између и у приземљу стамбених објеката. Гараже означене у графичком прилогу се задржавају.

Планирана намена: вишепородично становање (постојећи објекти), комерцијалне делатности (постојећи објекти) и парк

Компатибилна намена: комерцијалне делатности.

Вишепородично становање и комерцијалне делатности (постојећи објекти)

Сви објекти се задржавају у постојећим вертикалним и хоризонталним габаритима, уз могућност извођења свих врста радова осим доградње.

У оквиру вишепородичних стамбених објеката могу се организовати садржаји комерцијалних делатности у односу становање према комерцијалним делатностима 100-70% : 0-30%.

Минимални проценат зеленила на нивоу подцелине је 5%.

Парк

У овој подцелини планирано је уређење парка категорије парк суседства, намењеног корисницима простора у окружењу.

Парк се уређује зеленилом, садржајима за игру деце и одмор. Садржаји спорта и рекреације нису дозвољени.

Парк се може оградити из безбедносних разлога. Врста и висина ограде дефинисаће се кроз техничку разраду.

Правила за уређење парка дефинисана су у поглављу 3.6. Услови за уређење зелених површина.

4.2.4. Правила грађења за урбанистичку целину Г

Целина је ограничена Ул. Бријановом, Ул. Југ Богдановом, објектима индивидуалног становања у Ул. Копаоничких жртава и Балканском улицом. Подељена је на 5 урбанистичких подцелина.

Претежна намена ове целине је вишепородично становање, компатибилна намена су комерцијалне делатности а пратећа намена јавна гаража.

Остале површине дефинисане су као саобраћајне и зелене. Услови за уређење ових површина дефинисани су у поглављу 3. Правила уређења.

Уз мање измене у позицији елемената саобраћајница (коловоз, тротоар, ниша за паркирање и сл.), постојеће саобраћајно решење се задржава и планира изградња нове саобраћајнице од Бријанове улице до јавне гараже, као и наставак Улице Радомира Дробњака чиме ће се омогућити једноставније одвијање саобраћаја у блоку.

4.2.4.1. Правила грађења за урбанистичку подцелину Г1

Простор ове подцелине је у највећој мери реализован у складу са планским решењима из ранијег периода. Изграђени су вишепородични стамбени објекти, спратности од П+4 до П+5+Пк, у којима се прве две етаже користе за садржаје комерцијалних делатности, и објекат комерцијалних делатности спратности П+4+Пк.

Нова изградња планирана је на локацијама Г1-1 и Г1-2.

Планирана намена: вишепородично становање (постојећи објекат и нова изградња), комерцијалне делатности (постојећи објекат).

Компатибилна намена: комерцијалне делатности.

Вишепородично становање (постојећи објекти)

На овим објектима дозвољава се извођење свих врста радова осим доградње.

У оквиру вишепородичних стамбених објеката могу се организовати садржаји комерцијалних делатности у односу становање према комерцијалним делатностима 100-70% : 0-30%.

У случају реконструкције не могу се постављати нови отвори на фасадама на међи, као ни отвори парапета нижег од 1,6м на фасадама које су од суседних објеката удаљене мање од 4,0м.

Комерцијалне делатности (постојећи објекат)

На овом објекту дозвољава се извођење свих врста радова осим доградње.

У оквиру објекта комерцијалних делатности, може бити заступљено и становање у односу комерцијалне делатности према становању 100-80% : 0-20%.

У случају реконструкције не могу се постављати нови отвори на фасадама на међи, као ни отвори парапета нижег од 1,6м на фасадама које су од суседних објеката удаљене мање од 4,0м.

Правила за изградњу на локацијама Г1-1 и Г1-2

Планирана намена: вишепородично становање, тип ВС-03.

Компатибилна намена: комерцијалне делатности тип КД-02.

Нова изградња условљена је формирањем локација (грађевинских парцела), дефинисаних ознаком (Г1-1 и Г2-2) и границом у графичком делу плана.

Локацију Г1-1 (површине око 790м²) чине делови катастарских парцела бр. 371 и 372/1 и цела 372/2 (све КО Крушевац).

Локацију Г1-2 (површине око 470м²), чини део катастарске парцеле бр. 369/1 и цела 369/2 (све КО Крушевац).

У случају неслагања пописа парцела и графичког приказа, важи графички приказ.

Колски прилаз локацијама предвидети из Улице Бранимира Дроњка.

Обавезна је урбанистичко-архитектонска разрада локација урбанистичким пројектом.

Вишепородично становање ВС-03

Вишепородични стамбени објекти су стамбени објекти са 4 (четири) и више стамбених јединица.

У оквиру објеката вишепородичног становања, могу бити заступљене комерцијалне делатности у односу становање према комерцијалним делатностима 100-60 : 0-40%.

На грађевинским парцелама није дозвољена изградња помоћних објеката.

Урбанистички параметри

локација	максимална спратност	тип објекта	макс. индекс заузетости ИЗ (%)	мин. % зеленила
Г1-1	П+4	непрекинути низ	55	20
Г1-2	П+4	прекинути низ	65	

Положај објеката на парцели

Положај објеката на парцели дефинисан је зоном за изградњу и грађевинским линијама приказаним у графичком прилогу, као и типологијом објеката.

Према Бријановој улици, регулациона линија, грађевинска линија стубова и грађевинска линија спратова се поклапају. Грађевинска линија приземља увучена је 2,5м у односу на регулациону линију због обавезног формирања колонаде, као наставка реализације ранијег планског решења.

Грађевинске линије према Улицама Бријановој и Бранимира Дроњка као и према пешачкој стази су обавезујуће.

Фасадне равни које се налазе на међи, не могу имати било какве отворе. Изузетак је северна фасада објекта на локацији Г1-2, на којој се могу постављати отвори минималне висине парапета 1,6м осим на делу где је, на суседној парцели, изграђен објекат на међи.

Вертикална регулација

Како се ради о објектима у низу, обавезно водити рачуна о суседу и усаглашавању елемената на суседним објектима уз минимална одступања.

У Бријановој улици:

- доња кота плоче изнад приземља објекта (завршна кота колонаде) и кровни венци представљају основне елементе који дефинишу висинску регулацију објекта.
- Завршна кота колонаде се утврђује на висини од 4.00м у односу на апсолутну коту дату у оквиру колонаде;
- кота колонаде је утврђена у односу на апсолутну коту нивелете јавног пута и износи +0,20м. Кота пода приземља је пропорционално променљива у складу са котом колонаде, али не може бити мања од утврђеног минимума +0,20м. Све висинске разлике, као и висинска разлика између колонада суседних

објекта савладавају се степеништем и рампама (асолутне коте колонаде дате су у граф.прилогу бр.03 План саобраћајница и регулационо-нивелациони план);

- висина кровног венца је променљива и пропорционално се усклађује у односу на променљиву коту колонаде и коте приземља, као и са котом изведене висине кровних венаца суседних објекта.

Према Улици Бранимира Дроњка:

- доња кота плоче изнад приземља објекта је дата на висини од 3.50м у односу на нулту коту објекта;
- коту кровног венца обавезно усагласити са венцем на суседним објектима.

Пасажи и пролази

Могуће је отварање пролаза ка унутрашњости парцеле кроз фасадну раван објекта.

Прилаз на парцелу за смештај возила корисника стамбеног и пословног простора обезбеђује се са Улице Бранимира Дроњка.

Минимална ширина пролаза уколико се користи као колски је 3.00м, односно 1.50м, уколико се користи као пешачки, најмање корисне висине 3.00м.

Грађевински елементи објекта

Грађевински елементи објекта на нивоу приземља могу прећи грађевинску, односно регулациону линију (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада) и то:

- излози локала - 0,30м, по целој висини, када најмања ширина тротоара износи 3,0м (испод те ширине тротоара није дозвољена изградња испада излога локала у приземљу);
- транспарентне браварске конзолне надстрешнице у зони приземне етаже – максимално 2,0м по целој ширини објекта са висином изнад 3,0м, односно 1,0м од спољне ивице тротоара;
- конзолне рекламе - 1,2м на висини изнад 3,0м, односно 1,0м од спољне ивице тротоара.

Грађевински елементи (еркери, балкони, терасе) на нивоу спратова, код објекта у Бријановој улици, могу да пређу грађевинску линију стубова у приземљу, односно регулациону линију и то на делу вишем од 4.00м. на следећи начин:

- на делу објекта према Бријановој улици и пешачкој стази - 0,5м, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 30% уличне фасаде изнад приземља;
- на делу објекта према унутрашњем дворишту - 0,9м али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 30% фасаде изнад приземља.

Грађевински елементи (еркери, балкони, терасе) на нивоу спратова, код објекта у Улици Бранимира Дроњка, могу да пређу грађевинску линију приземља, и то на делу вишем од 3.50м на следећи начин:

- на делу објекта према улици - 0,9м, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 50% уличне фасаде изнад приземља;
- на делу објекта према унутрашњем дворишту - 0,9м али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 30% фасаде изнад приземља.

Правила за реконструкцију, доградњу и адаптацију постојећих објеката

Изграђени вишепородични стамбени објекти и објекат комерцијалних делатности у Улици Југ Богдана, задржавају се у постојећем хоризонталном и вертикалном габариту, уз могућност извођења свих врста радова осим доградње.

Изграђени објекти на међи са суседном парцелом у случају реконструкције, не могу имати нове отворе на тим фасадама.

Свака интервенција на постојећем објекту мора бити изведена у складу са техничким прописима и на начин који ничим не угрожава стабилност постојеће конструкције односно стабилност објекта у непосредном контакту.

На објектима који се налазе на локацијама планираним за изградњу, до реализације планских решења могу се изводити само радови на текућем (редовном) одржавању.

Свака интервенција на постојећем објекту мора бити изведена у складу са техничким прописима и на начин који ничим не угрожава стабилност постојеће конструкције односно стабилност објекта у непосредном контакту.

Правила за архитектонско обликовање објеката

Посебно водити рачуна о усклађености елемената фасада на деловима објеката у низу који су окренути према саобраћајницама, њиховом обликовању и коришћењу детаља у архитектури, као и материјалима који ће се користити у обради фасаде.

За реализацију објеката у низу обавезно планирати косе двоводне кровове уз поштовање нагиба према примењеном кровном покривачу (цреп, тегола у бојама блиским боји црепа). Максимални нагиб кровова је 25° са завршном кровном атиком, висине 1.00 – 1.20м.

У формирању низа обавезно водити рачуна о суседу и усаглашавању ових елемената на суседним објектима уз минимална одступања.

Посебно водити рачуна о усклађености елемената на колонади у Улици Бријановој, обликовању стубова и коришћењу детаља у архитектури и декорацији стубова или у поплочавању партера, као и материјалима који ће се користити у обради фасаде приземља. Водити рачуна о обради фасаде објеката (фасадној профилацији, детаљима фасада) са циљем постизања вишег квалитета урбаних и архитектонских вредности централног градског подручја.

Посебну пажњу обратити при обликовању угаоних форми уз наглашавање реперности.

На угаоном објекту кровну конструкцију решавати тако да омогућава функционалну и естетску целину са низом објеката у оба правца.

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

Код објеката у низу водити рачуна да елементи одвођења воде са кровних равни буду "скривени".

У оквиру локације Г1-1 (Улица Бријанова 52) налази се Паскаљевића кућа, изграђена почетком 30-тих година прошлог века. Својим једноставним симетричним класицистичким концептом и конвенционалном фасадном декоративношћу, овај објекат је типичан представник међуратног варошког градитељства приватног стамбено – пословног типа.



Препорука је да се на фасади новоизграђеног објекта у одређеном смислу успостави естетска и визуелна веза са постојећим објектом, у смислу аплицирања карактеристични елемената (атика, распоред отвора, тип оgrade и др.) али без дословног пресликавања и копирања истих. Препорука је да се надлежном Заводу достави идејно решење на сагласност у циљу што бољег и хармоничнијег уклапања новопроектваног објекта у историјско градитељско ткиво Крушевца.

Комерцијалне делатности тип КД-02

Подразумева комерцијалне делатности у функцији компатибилне намене у оквиру стамбених зона, када је заступљеност на грађевинској парцели 100%.

За изградњу објеката користе се урбанистички параметри, као и сва остала правила дефинисана за детаљну намену урбанистичке целине у којој се објекти граде.

У оквиру објеката комерцијалних делатности, може бити заступљено и становање у односу комерцијалне делатности према становању 100-80% : 0-20%.

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.

4.2.4.2. Правила грађења за урбанистичку подцелину Г2

На северном делу подцелине, у складу са планским решењима из ранијег периода, изграђен је вишепородични стамбени објект са садржајима комерцијалних делатности на нижим етажама, спратности П+4+Пк.

Нова изградња планирана је на локацијама Г2-1, Г2-2 и Г2-3.

Планирана намена: вишепородично становање (постојећи објект и нова изградња).

Компатибилна намена: комерцијалне делатности.

Вишепородично становање (постојећи објект)

На овом објекту дозвољава се извођење свих врста радова осим доградње.

У оквиру објекта могу се организовати садржаји комерцијалних делатности у односу становање према комерцијалним делатностима 100-70% : 0-30%.

У случају реконструкције не могу се постављати нови отвори на фасадама на међи, као ни отвори парапета нижег од 1,6м на фасадама које су од суседних објеката удаљене мање од 4,0м.

Правила за изградњу на локацијама Г2-1, Г2-2 и Г2-3

Планирана намена: вишепородично становање, тип ВС-04.

Компатибилна намена: комерцијалне делатности тип КД-02.

Нова изградња условљена је формирањем локација (грађевинских парцела), дефинисаних ознаком (Г2-1, Г2-2 и Г2-3) и границом у графичком делу плана.

Локацију Г2-1 (површине око 1200м²) чине делови катастарских парцела бр. 367/3, 367/1, 367/5 и цела 367/2 (све КО Крушевац).

Локацију Г2-2 (површине око 1020м²), чине делови катастарских парцела бр. 365/1, 366, 367/4 и целе 365/2 и 363/3 (све КО Крушевац).

Локацију Г2-3 (површине око 740м²), чини део катастарске парцеле бр. 364/1 КО Крушевац.

У случају неслагања пописа парцела и графичког приказа, важи графички приказ.

Локације се могу обједињавати.

Колски прилаз локацијама предвидети из Улице Бранимира Дроњка, односно њеног планираног продужетка.

Обавезна је урбанистичко-архитектонска разрада локација урбанистичким пројектом.

Вишепородично становање ВС-04

Вишепородични стамбени објекти су стамбени објекти са 4 (четири) и више стамбених јединица.

У оквиру објекта вишепородичног становања, могу бити заступљене комерцијалне делатности у односу становање према комерцијалним делатностима 100-60 : 0-40%.

На грађевинским парцелама није дозвољена изградња помоћних објеката.

Урбанистички параметри

локација	максимална спратност	тип објекта	макс. индекс заузетости ИЗ (%)	мин. % зеленила
Г2-1	П+2 и П+4+Пк	непрекинути низ	55	20
Г2-2				
Г2-3	П+4+Пк	прекинути низ	65	

Положај објеката на парцели

Положај објеката на парцели дефинисан је зоном за изградњу и грађевинским линијама приказаним у графичком прилогу, као и типологијом објеката.

Према Бријановој улици, регулациона линија, грађевинска линија стубова и грађевинска линија првог и другог спрата код локација Г2-1 и Г2-2, односно свих спратова на локацији Г2-3 се поклапају.

Грађевинска линија приземља, у Бријановој и улици која је планирана на јужном делу подцелине, увучена је 2,5м у односу на регулациону линију због обавезног формирања колонаде, као наставка реализације ранијег планског решења.

Грађевинска линија делова објеката спратности П+4+Пк на локацијама Г2-1 и Г2-2 према Бријановој улици повучена је за 2,5м, а према Улици Бранимира Дроњка за 5,0м у односу на регулациону линију.

Грађевинске линије према Бријановој, Улици Бранимира Дроњка и улици која је планирана јужно од подцелине су обавезујуће.

Фасадне равни које се налазе на међи, не могу имати било какве отворе.

Вертикална регулација

Како се ради о објектима у низу, обавезно водити рачуна о суседу и усаглашавању елемената на суседним објектима уз минимална одступања.

У Бријановој улици:

- доња кота плоче изнад приземља објекта (завршна кота колонаде) и кровни венци представљају основне елементе који дефинишу висинску регулацију објекта.
- Завршна кота колонаде се утврђује на висини од 4.00м у односу на апсолутну коту дату у оквиру колонаде;
- кота колонаде је утврђена у односу на апсолутну коту нивелете јавног пута и износи +0,20м. Кота пода приземља је пропорционално промењљива у складу са котом колонаде, али не може бити мања од утврђеног минимума +0,20м. Све висинске разлике, као и висинска разлика између колонада суседних објеката савладавају се степеништем и рампама (асолутне коте колонаде дате су у граф.прилогу бр.03 План саобраћајница и регулационо-нивелациони план);
- висина кровног венца је променљива и пропорционално се усклађује у односу на променљиву коту колонаде и коте приземља, као и са котом изведене висине кровних венаца суседних објеката.

Према Улици Бранимира Дроњка:

- доња кота плоче изнад приземља објеката је дата на висини од 3.50м у односу на нулту коту објекта;
- коту кровног венца обавезно усагласити са венцем на суседним објектима.

Пасажи и пролази

Могуће је отварање пролаза ка унутрашњости парцеле кроз фасадну раван објекта.

Прилаз на парцелу за смештај возила корисника стамбеног и пословног простора обезбеђује се са Улице Бранимира Дроњка.

Минимална ширина пролаза уколико се користи као колски је 3.00м, односно 1.50м, уколико се користи као пешачки, најмање корисне висине 3.00м.

Грађевински елементи објекта

Грађевински елементи објекта на нивоу приземља могу прећи грађевинску, односно регулациону линију (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада) и то:

- излози локала - 0,30м, по целој висини, када најмања ширина тротоара износи 3,0м (испод те ширине тротоара није дозвољена изградња испада излога локала у приземљу);
- транспарентне браварске конзолне надстрешнице у зони приземне етаже – максимално 2,0м по целој ширини објекта са висином изнад 3,0м, односно 1,0м од спољне ивице тротоара;
- конзолне рекламе - 1,2м на висини изнад 3,0м, односно 1,0м од спољне ивице тротоара.

Грађевински елементи (еркери, балкони, терасе) на нивоу спратова, могу да пређу грађевинску линију и то на делу вишем од 4.00м (према Бријановој и планираној улици на јужном делу подцелине), односно 3,5м (према Улици Бранимира Дроњка), на следећи начин:

- на делу објекта према Бријановој и планираној улици на јужном делу подцелине - 0,5м, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 30% уличне фасаде изнад приземља;
- на делу објекта према унутрашњем дворишту и Улици Бранимира Дроњка - 0,9м али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 50% фасаде изнад приземља.

Правила за реконструкцију, доградњу и адаптацију постојећих објеката

Изграђени вишепородични стамбени објекат спратности П+4+Пк, задржава се у постојећем хоризонталном и вертикалном габариту, уз могућност извођења свих врста радова осим доградње. У случају реконструкције не могу се предвидети нови отвори на јужној фасади (фасада на међи).

На објектима који се налазе на локацијама планираним за изградњу, до реализације планских решења могу се изводити само радови на текућем (редовном) одржавању.

Свака интервенција на постојећем објекту мора бити изведена у складу са техничким прописима и на начин који ничим не угрожава стабилност постојеће конструкције односно стабилност објекта у непосредном контакту.

Правила за архитектонско обликовање објеката

Посебно водити рачуна о усклађености елемената фасада на деловима објеката у низу који су окренути према саобраћајницама, њиховом обликовању и коришћењу детаља у архитектури, као и материјалима који ће се користити у обради фасаде.

За реализацију објеката у низу обавезно планирати косе двоводне кровове уз поштовање нагиба према примењеном кровном покривачу (цреп, тегола у бојама блиским боји црепа). Максимални нагиб кровова је 25° са завршном кровном атиком висине 1.00 – 1.20м на деловима објеката спратности П+2.

У формирању низа обавезно водити рачуна о суседу и усаглашавању ових елемената на суседним објектима уз минимална одступања.

Посебно водити рачуна о усклађености елемената на колонади у Улици Бријановој, обликовању стубова и коришћењу детаља у архитектури и декорацији стубова или у поплочавању партера, као и материјалима који ће се користити у обради фасаде приземља. Водити рачуна о обради фасаде објекта (фасадној профилацији, детаљима фасада) са циљем постизања вишег квалитета урбаних и архитектонских вредности централног градског подручја.

Посебну пажњу обратити при обликовању угаоних форми уз наглашавање реперности.

На угаоном објекту кровну конструкцију решавати тако да омогућава функционалну и естетску целину са низом објекта у оба правца.

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

Код објекта у низу водити рачуна да елементи одвођења воде са кровних равни буду "скривени".

Комерцијалне делатности тип КД-02

Подразумева комерцијалне делатности у функцији компатибилне намене у оквиру стамбених зона, када је заступљеност на грађевинској парцели 100%.

За изградњу објекта користе се урбанистички параметри, као и сва остала правила дефинисана за детаљну намену урбанистичке целине у којој се објекти граде.

У оквиру објекта комерцијалних делатности, може бити заступљено и становање у односу комерцијалне делатности према становању 100-80% : 0-20%.

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.

4.2.4.3. Правила грађења за урбанистичку подцелину Г3

Планирана намена: јавна гаража.

Постојећа јавна гаража је спратности П+1, капацитета око 205 места за паркирање.

Дозвољава се доградња (надзиђивање) до спратности П+2 уз услов да се кров реши као зелени, са парковским и спортско-рекреативним садржајима примереним стамбеној зони, како би се компензовао недостатак зеленила, простора за игру деце и сличних садржаја у градском центру.

4.2.4.4. Правила грађења за урбанистичку подцелину Г4

Простор ове целине је у потпуности реализован објектима вишепородичног становања, спратности од Су+П+3+Пк и Су+П+4+Пк, са садржајима комерцијалних делатности у склопу стамбених објекта.

Сви објекти се задржавају у постојећим вертикалним и хоризонталним габаритима, уз могућност извођења свих врста радова осим доградње.

У оквиру вишепородичних стамбених објекта могу се организовати садржаји комерцијалних делатности у односу становање према комерцијалним делатностима 100-70% : 0-30%.

У случају реконструкције не могу се постављати нови отвори парапета нижег од 1,6м на фасадама које су од суседних објекта удаљене мање од 4,0м.

4.2.4.5. Правила грађења за урбанистичку подцелину Г5

Планирана намена: градски трг.

Као завршни / почетни мотив једне од значајних трговачких улица у ужој градској зони (Улица Бријанова) планира се уређење градског трга.

Преко трга се остварује пешачка веза са једном од главних градских улица (Улица Југ Богдана), главном аутобуском и железничком станицом.

Из безбедносних разлога, веза Улице Бријанове са аутобуском и железничком станицом реализоваће се путем пасареле преко Улице Југ Богдана. Тачан положај пасареле утврдиће се кроз техничку документацију, без посебних ограничења осим услова за безбедно одвијање како пешачког тако и колског саобраћаја.

Приликом уређења трга, поред испуњења функционалности овај простор мора задовољити и амбијентално-архитектонске вредности као реперна тачка града.

Површину трга могуће је користити за: отворене летње баште ресторана и кафеа, просторе за седење и одмор, водене површине и др.

Партерно уређење трга, коришћење материјала, боја, као и других елемената који се јављају морају бити међусобно усклађени и јединствени за целину која чини трг.

Трг се уређује зеленилом према условима дефинисаним у поглављу 3.6. Услови за уређење зелених површина.

Минимални проценат зеленила на нивоу подцелине је 20%.

4.2.5. Правила грађења за урбанистичку целину Д

Целина је ограничена Улицама. Василија Великог и Копаоничких жртава и блоком намењеном вишепородичном становању са источне стране. Подељена је на две урбанистичке подцелине.

Намена целине је становање (породично и вишепородично), а комерцијалне делатности планиране су као компатибилна намена.

Постојеће саобраћајно решење се задржава и планира нова саобраћајница (дуж дела трасе зацељеног Кошијског потока), односно наставак Улице Копаоничких жртава, до Балканске улице.

Остале површине дефинисане су као саобраћајне и зелене. Услови за уређење ових површина дефинисани су у поглављу 3. Правила уређења.

4.2.5.1. Правила грађења за урбанистичку подцелину Д1

Планирана намена: породично становање тип ПС-01.

Компатибилна намена: комерцијалне делатности тип КД-02.

Породично становање тип ПС-01

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

У оквиру породичног становања, могу бити заступљене комерцијалне делатности које могу бити организоване у оквиру стамбеног објекта или у оквиру самосталног објекта на истој парцели, у односу становање према комерцијалним делатностима 100-60 : 0-40%.

Урбанистички параметри:

тип	максимална спратност	тип објекта	макс. ИЗ (%)	мин. П парц. (м ²)	ин. ширина фронта парц. (м)
ПС-01	П+1+Пк	слободностојећи	50	300	12
		двојни		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. У том случају урбанистички параметри су: минимална ширина фронта парцеле 10м, индекс заузетости до 40%, са највише 2 стамбене јединице.

Минимални проценат зеленила на нивоу грађевинске парцеле је 30%.

На локацијама на којима су прекорачени урбанистички параметри дефинисани планом, постојећи објекти задржавају се у постојећем хоризонталном и вертикалном габариту, уз могућност извођења свих врста радова осим доградње.

На локацијама на којима је прекорачен индекс заузетости, постојећи објекти задржавају се у постојећем хоризонталном габариту, уз могућност извођења свих врста радова и доградње до максимално дозвољене спратности.

Постојећи објекти максимално дозвољене и веће спратност, задржавају се уз могућност извођења свих врста радова и доградње до максимално дозвољеног индекса заузетости и спратности.

Положај објекта у односу на регулацију

Растојање од регулационе линије утврђено је грађевинском линијом приказаном у графичком прилогу.

Постојећи помоћни објекти који се налазе између регулационе и грађевинске линије задржавају се у постојећем габариту и волумену, уз могућност извођења радова на одржавању, санацији и адаптацији.

Постојећи објекти који се делом налазе између регулационе и грађевинске линије задржавају се на постојећој грађевинској линији уз могућност извођења свих врста радова у складу са параметрима дефинисаним планом. Положај постојеће грађевинске линије према саобраћајници, може се кориговати за ширину стуба, односно приближити регулационој линији за максимум 30цм уколико је за надградњу неопходно постављање секундарне конструкције.

Међусобна удаљеност објеката на суседним парцелама

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 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.

Изграђени објекти чије је растојање од линије суседне грађевинске парцеле мање, у случају реконструкције и доградње, на суседним странама могу имати отворе чија је висина парапета мин. 1,6м.

Изграђени објекти на међи, у случају реконструкције и доградње не могу имати отворе на тим фасадама.

Изградња других објеката на истој грађевинској парцели

На истој грађевинској парцели дозвољава се изградња више објеката, исте и/или компатибилне намене, као и изградња помоћних и других објеката у функцији основне намене, максималне спратности „П“.

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

Грађевински елементи објекта

Грађевински елементи (еркери, дократи, балкони, улазне надстрешнице са и без стубова) не могу прелазити грађевинску линију више од 1,20м.

Хоризонтална пројекција испада не може прелазити регулациону линију.

Испади на објекту не смеју се градити на растојању мањем од 1,50 м од бочне границе парцеле претежно северне оријентације, односно, 2,50 м од бочне границе парцеле претежно јужне оријентације.

Спољашње степениште

Отворене спољне степенице могу се постављати на предњи део објекта, ако је грађевинска линија најмање 3,0м увучена у односу на регулациону линију и ако савладавају висину до 0,9м.

Уколико степенице савладавају висину већу од 0,9м, онда улазе у габарит објекта.

Отворене спољне степенице које се постављају на бочни или задњи део објекта не могу ометати пролаз и друге функције дворишта.

Начин обезбеђивања приступа парцели

Уколико парцела нема директан приступ на пут или другу јавну површину намењену за саобраћај, могуће је формирање приватног пролаза:

- Ширина приватног пролаза за парцеле намењене изградњи породичних стамбених објеката не може бити мања од 2,5м.
- Ширина приватног пролаза за парцеле намењеним изградњи објеката осталих намена, не може бити мања од 5,0м.
- Корисна ширина пролаза на грађевинској парцели, поред једне стране објекта мора бити без физичких препрека (степенице, жардињере, бунари и сл.).
- Прилази комерцијалним, пословним и др. садржајима на парцели морају бити организовани тако да не ометају функцију становања.

Комерцијалне делатности тип КД-02

Подразумева комерцијалне делатности у функцији компатибилне намене у оквиру стамбених зона, када је заступљеност на грађевинској парцели 100%.

За изградњу објеката користе се урбанистички параметри, као и сва остала правила дефинисана за детаљну намену урбанистичке целине у којој се објекти граде.

У оквиру објеката комерцијалних делатности, може бити заступљено и становање у односу комерцијалне делатности према становању 100-80% : 0-20%.

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.

4.2.5.2. Правила грађења за урбанистичку подцелину Д2

Планирана намена: вишепородично становање, тип ВС-03.

Компатибилна намена: комерцијалне делатности тип КД-02.

Нова изградња условљена је формирањем локација (грађевинских парцела), дефинисаних ознаком (Д2-1, Д2-2, Д2-3, Д2-4 и Д2-5) и границом у графичком делу плана.

Локацију Д2-1 (површине око 580м²) чине катастарске парцеле бр. 384/6, 385/4 и 391/2 све КО Крушевац.

Локацију Д2-2 (површине око 635м²), чини катастарска парцела бр. 391/1 све КО Крушевац.

Локацију Д2-3 (површине око 820м²), чине катастарске парцеле бр. 392/1, 392/2 и 392/3 све КО Крушевац.

Локацију Д2-4 (површине око 730м²), чине катастарске парцеле бр. 396/1, 396/2 и 397/1 све КО Крушевац.

Локацију Д2-5 (површине око 1080м²), чине катастарске парцеле бр. 398/2, 398/3, 398/4, 398/5, 398/6, 398/12, 399/1 и 400/1 све КО Крушевац.

У случају неслагања пописа парцела и графичког приказа, важи графички приказ.

Локације се могу обједињавати.

Обавезна је урбанистичко-архитектонска разрада локација урбанистичким пројектом.

Вишепородично становање ВС-03

Вишепородични стамбени објекти су стамбени објекти са 4 (четири) и више стамбених јединица.

У оквиру објеката вишепородичног становања, могу бити заступљене комерцијалне делатности у односу становање према комерцијалним делатностима 100-60 : 0-40%.

На грађевинским парцелама није дозвољена изградња помоћних објеката.

Урбанистички параметри

урбанистичка подцелина	максимална спратност	тип објекта	макс. индекс заузетости ИЗ (%)	мин. % зеленила
Д2-1	П+3+Пк	прекинути низ	55	20
Д2-2		непрекинути низ		
Д2-3				
Д2-4				
Д2-5		прекинути низ		

Начин реализације

Планско решење реализоваће се новом изградњом или реконструкцијом и доградњом постојећих објеката.

Положај објеката на парцели

Положај објеката на парцели дефинисан је зоном за изградњу и грађевинским линијама приказаним у графичком прилогу, као и типологијом објеката.

Грађевинска линија према планираном продужетку Улице Копаоничких жртава је обавезујућа.

Фасадне равни које се налазе на међи, не могу имати било какве отворе.

Пасажи и пролази

Могуће је отварање пролаза ка унутрашњости парцеле кроз фасадну раван објекта.

Минимална ширина пролаза уколико се користи као колски је 3.00м, односно 1.50м, уколико се користи као пешачки, најмање корисне висине 3.00м.

Грађевински елементи објекта

Грађевински елементи објекта на нивоу приземља могу прећи грађевинску линију (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада) и то:

- излози локала - 0,30м, по целој висини;
- транспарентне браварске конзолне надстрешнице у зони приземне етаже – максимално 2,0м по целој ширини објекта са висином изнад 3,0м;
- конзолне рекламе - 1,2м на висини изнад 3,0м.

Грађевински елементи (еркери, балкони, терасе) не могу прелазити грађевинску линију више од 0,9м и то на делу вишем од 3.00м, а њихова укупна површина не може прећи 50% фасаде изнад приземља.

Правила за реконструкцију, доградњу и адаптацију постојећих објеката

На постојећим објектима који се налазе на јавној површини (прелазе регулациону линију) могу се изводити само радови на текућем (редовном) одржавању.

До реализације планског решења, постојећи стамбени и објекти намењени комерцијалним делатностима, који се не налазе на јавној површини (не прелазе регулациону линију), задржавају се уз могућност извођења свих врста радова осим доградње.

До реализације планског решења, на постојећим помоћним објектима могу се изводити само радови на текућем (редовном) одржавању.

Изграђени објекти на међи, у случају реконструкције и доградње не могу имати отворе на тим фасадама.

Свака интервенција на постојећем објекту мора бити изведена у складу са техничким прописима и на начин који ничим не угрожава стабилност постојеће конструкције односно стабилност објекта у непосредном контакту.

Правила за архитектонско обликовање објеката

Фасаде обликовати са циљем постизања вишег квалитета урбаних и архитектонских вредности централног градског подручја.

Кровове решавати као косе, уз поштовање нагиба према примењеном кровном покривачу (цреп, тегола у бојама блиским боји црепа). Максимални нагиб кровова је 35°.

У формирању низа обавезно водити рачуна о суседу и усаглашавању ових елемената на суседним објектима уз минимална одступања.

Посебну пажњу обратити при обликовању угаоних форми уз наглашавање реперности.

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

Комерцијалне делатности тип КД-02

Подразумева комерцијалне делатности у функцији компатибилне намене у оквиру стамбених зона, када је заступљеност на грађевинској парцели 100%.

За изградњу објеката користе се урбанистички параметри, као и сва остала правила дефинисана за детаљну намену урбанистичке целине у којој се објекти граде.

У оквиру објеката комерцијалних делатности, може бити заступљено и становање у односу комерцијалне делатности према становању 100-80% : 0-20%.

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.

4.2.6. Правила грађења за урбанистичку целину Е

Ограничена је Улицама Југ Богдановом и Балканском до објеката породичног становања у Улици Данила Киша и Улицом Василија Великог. Састоји се од две урбанистичке подцелине.

Претежна намена на нивоу целине је вишепородично становање спратности од П+2 до П+11, компатибилна намена су комерцијалне делатности, а пратећа јавне функције (објекти државне управе и локалне самоуправе - део градске управе).

Постојеће зидане гараже, означене на графичком прилогу, се задржавају.

Остале површине дефинисане су као саобраћајне и зелене. Услови за уређење ових површина дефинисани су у поглављу 3. Правила уређења.

Уз мање измене у позицији и габариту елемената саобраћајница (коловоз, тротоар, ниша за паркирање и сл.), постојеће саобраћајно решење се задржава.

Део ове урбанистичке целине налази се у зони контролисане градње војног комплекса „Цар Лазар“. За изградњу објеката у овој зони неопходна је сагласност Министарства одбране.

4.2.6.1. Правила грађења за урбанистичку подцелину Е1

Планирана намена: вишепородично становање (постојећи објекат), јавне функције (постојећи објекат) и комерцијалне делатности (постојећи објекат) и нова изградња.

Као континуитет у започетој реализацији ранијих планских решења дозвољава се доградња постојећих објеката намењених јавним функцијама и комерцијалним делатностима.

Минимални проценат зеленила на нивоу подцелине је 5%.

Вишепородично становање (постојећи објект)

Изграђени објект вишепородичног становања задржава се у постојећем вертикалном и хоризонталном габариту уз могућност извођења свих врста радова осим доградње.

У оквиру стамбеног објекта могу се организовати садржаји комерцијалних делатности у односу становање према комерцијалним делатностима 100-80% : 0-20%.

Јавне функције (постојећи објект)

Постојећи објект јавних функција (део градске управе) задржава се у постојећем хоризонталном габариту. Дозвољава се извођење свих врста радова и доградње у габариту дефинисаном у графичком делу плана, до максималне спратности Су+П+6.

У оквиру објекта јавних функција могу се организовати садржаји комерцијалних делатности у односу јавне функције према комерцијалним делатностима 100-80% : 0-20%.

Предвидети раван кров, евентуално коси, максималног нагиба 10°.

Комерцијалне делатности (постојећи објект)

Постојећи објект намењен комерцијалним делатностима задржава се уз могућност извођења свих врста радова и доградње у габариту дефинисаном у графичком прилогу, до максималне спратности П+4.

Предвидети раван кров, евентуално коси, максималног нагиба 10°.

Како се објект налази у зони контролисане изградње, доградња је условљена сагласношћу Министарства одбране.

Положај грађевинске линије приземља може се кориговати за максимум 50цм уколико је за надградњу неопходно постављање секундарне конструкције.

Грађевински елементи (еркери, терасе) могу прелазити грађевинске линије спратних етажа ка Улицама Балканској и Југ Богдановој до 0,5м и то на делу вишем од 4.00м, а њихова укупна површина не може прећи 50% фасаде изнад приземља;

Као садржаји компатибилне намене могу се организовати садржаји јавних функција из области образовања и културе. Компатибилна намена може бити заступљена и 100%.

Имајући у виду да се објект налази на једном од улаза у град, нарочиту пажњу је потребно посветити обликовним карактеристикама.

За реализацију планског решења обавезна је урбанистичко-архитектонска разрада локације урбанистичким пројектом.

Комерцијалне делатности (планирана изградња)

У оквиру ове подцелине опредељена је локација за изградњу објекта/објеката комерцијалних делатности, спратности П+1, индекса заузетости 100%.

Како се локација налази у зони контролисане изградње, доградња је условљена сагласношћу Министарства одбране.

Планирани садржаји могу се организовати у оквиру једног или више објеката на парцели.

Економски прилаз локацији предвидети са блоковске саобраћајнице.

За паркирање возила користиће се паркинг простори у непосредној близини локације.

4.2.6.2. Правила грађења за урбанистичку подцелину Е2

Планирана намена: вишепородично становање (постојеће), јавне функције (постојеће).

Простор ове подцелине је у потпуности реализован.

Изграђени објекти вишепородичног становања, гараже означене на графичком прилогу, као и објекат јавних функција (просторије МЗ), задржавају се у постојећим вертикалним и хоризонталним габаритима уз могућност извођења свих врста радова, осим доградње.

У оквиру вишепородичних стамбених објеката могу се организовати садржаји комерцијалних делатности у односу становање према комерцијалним делатностима 100-80% : 0-20%.

Оставља се могућност промене намене дела или целог објекта намењеног јавним функцијама у комерцијалне делатности.

Минимални проценат зеленила на нивоу подцелине је 30%.

4.2.7. Правила грађења за урбанистичку целину И

Границу урбанистичке целине чини граница просторно културно-историјске целине "Грчки шор" (обухвата Караџићеву улицу).

"Грчки шор" је целина са споменичким вредностима и због својих наглашених вредности културно историјског, односно градитељског наслеђа проглашена је за непокретно културно добро, односно просторну културно-историјску целину од великог значаја.

Грчки шор је очувана целина која је добила име по Грцима и Цинцарима овде насељеним од почетка 19. века, који одмах по доласку развијају занате (трговци, терзије, папуције, грнчари, мутавције) и отварају механе.

С обзиром на заједничко порекло грчке породице су се овде груписале, формирајући своју малу колонију у којој, одмах по досељавању почињу да граде своје куће.

Најстарији сачувани објекти, грађени су у првој половини 19. века, а најмлађи почетком 20. У међувремену су настале тзв. варошке куће, грађене чврстим материјалима, које су одсликавале друштвени статус и пословни успех власника.



Целину карактерише изграђеност објектима породичног становања на парцелама које имају прилаз са Караџићеве улице, реконструисане у складу са условима надлежне службе заштите.

Планом се оставља могућност извођења свих врста радова у складу са дефинисаним параметрима, али је за сваку интервенција на локацији, извођење радова или уређење терена неопходно прибавити услове / сагласност од надлежне службе заштите.



Карађићева улица се задржава као пешачка са контролисаним колским улазом за станаре, доставна и возила хитних служби.

Планирана намена: породично становање тип ПС-01.

Компатибилне намене: комерцијалне делатности тип КД-02, јавне функције (површине за културу и образовање).

Породично становање тип ПС-01

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

У оквиру породичног становања, могу бити заступљене комерцијалне делатности, као и јавне функције (галерија, музеј и сл.) које могу бити организоване у оквиру стамбеног објекта или у оквиру самосталног објекта на истој парцели, у односу становање према компатибилним наменама 100-60 : 0-40%.

Урбанистички параметри:

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

Изузетно, грађевинска парцела за изградњу породичног стамбеног слободностојећег објекта може бити и мања, уколико је то катастарски затечено стање. У том случају урбанистички параметри су: индекс заузетости до 40%, највише 2 стамбене јединице.

*Максимална спратност може бити П+1+Пк, уз услов да је са тим сагласна надлежна служба заштите.

Минимални проценат зеленила на нивоу грађевинске парцеле је 30%.

На локацијама на којима су прекорачени урбанистички параметри дефинисани планом, постојећи објекти задржавају се у постојећем хоризонталном и вертикалном габариту, уз могућност извођења свих врста радова осим доградње.

На локацијама на којима је прекорачен индекс заузетости, постојећи објекти задржавају се у постојећем хоризонталном габариту, уз могућност извођења свих врста радова и доградње до максимално дозвољене спратности.

Постојећи објекти максимално дозвољене и веће спратност, задржавају се уз могућност извођења свих врста радова и доградње до максимално дозвољеног индекса заузетости и спратности.

Положај објекта у односу на регулацију

Грађевинска линија поклапа се са регулационом линијом Карацићеве улице, што је једна од карактеристика ове целине. Положај осталих грађевинских линија, у односу на регулационе линије, дефинисан је у графичком делу плана.

Међусобна удаљеност објеката на суседним парцелама

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 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.

Изграђени објекти чије је растојање од линије суседне грађевинске парцеле мање, у случају реконструкције и доградње, на суседним странама могу имати отворе чија је висина парапета мин. 1,6м.

Изграђени објекти на међи, у случају реконструкције и доградње не могу имати отворе на тим фасадама.

Изградња других објеката на истој грађевинској парцели

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

Дозвољава се изградња помоћних објеката у функцији основне намене, максималне спратности „П“.

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

Грађевински елементи објекта

Грађевински елементи (еркери, дократи, балкони, улазне надстрешнице са и без стубова) не могу прелазити грађевинску линију више од 1,20м.

Хоризонтална пројекција испада не може прелазити регулациону линију.

Испади на објекту не смеју се градити на растојању мањем од 1,50 м од бочне границе парцеле претежно северне оријентације, односно, 2,50 м од бочне границе парцеле претежно јужне оријентације.

Архитектонско обликовање

У складу са условима надлежне службе заштите.

Спољашње степениште

Постојеће степениште задржава се уз могућност доградње.

Отворене спољне степенице могу се постављати на предњи део објекта, ако је грађевинска линија најмање 3,0м увучена у односу на регулациону линију и ако савладавају висину до 0,9м.

Уколико степенице савладавају висину већу од 0,9м, онда улазе у габарит објекта.

Отворене спољне степенице које се постављају на бочни или задњи део објекта не могу ометати пролаз и друге функције дворишта.

Постојеће степениште задржава се уз могућност доградње.

Начин обезбеђивања приступа парцели

Уколико парцела нема директан приступ на пут или другу јавну површину намењену за саобраћај, могуће је формирање приватног пролаза:

- Ширина приватног пролаза за парцеле намењене изградњи породичних стамбених објеката не може бити мања од 2,5м.
- Ширина приватног пролаза за парцеле намењеним изградњи објеката осталих намена, не може бити мања од 5,0м.
- Корисна ширина пролаза на грађевинској парцели, поред једне стране објекта мора бити без физичких препрека (степенице, жардињере, бунари и сл.).
- Прилази комерцијалним, пословним и др. садржајима на парцели морају бити организовани тако да не ометају функцију становања.

Паркирање

За паркирање возила за сопствене потребе власници породичних стамбених објеката обезбеђују простор на сопственој грађевинској парцели, изван површине јавног пута и то једно паркинг или гаражно место на један стан.

Како у овој зони није дозвољен колски прилаз, посетиоци се могу паркирати у оближњим јавним гаражама.

Неопходан број паркинга може се обезбедити у подземним етажама.

Подземне гараже се не урачунавају у индекс заузетости (ИЗ).

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

услови за уређење зелених и слободних површина на парцели

Минимални % зелених површина на парцели је 20%.

Минимални % уређених слободних површина на парцели је 10%.

Комерцијалне делатности тип КД-02

Подразумева комерцијалне делатности у функцији компатибилне намене у оквиру стамбених зона, када је заступљеност на грађевинској парцели 100%.

За изградњу објеката користе се урбанистички параметри, као и сва остала правила дефинисана за детаљну намену урбанистичке целине у којој се објекти граде.

У оквиру објеката комерцијалних делатности, може бити заступљено и становање у односу комерцијалне делатности према становању 100-80% : 0-20%.

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.

Јавне функције

Подразумева јавне функције као компатибилну намену, када је заступљеност на грађевинској парцели 100%.

Под јавним функцијама подразумевају се садржаји из области културе: музеј, галерија и сл., за које се, као изложбени простор или летња позорница, може користити и двориште, као и садржаји образовног карактера (школа цртања, глуме, еколошка секција и сл.).

За изградњу објеката користе се урбанистички параметри, као и сва остала правила дефинисана за детаљну намену урбанистичке целине у којој се објекти граде.

У оквиру објеката јавних функција, може бити заступљено и становање у односу јавне функције према становању 100-80% : 0-20%.

5. СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА

5.1. Изградња у складу са одредбама плана

Планска решења реализоваће се изградњом нових, као и радовима на одржавању, реконструкцији, доградњи, санацији и адаптацији постојећих објеката, искључиво у складу са правилима уређења и правилима грађења дефинисаним планом.

Спровођење плана врши се применом правила уређења и правила грађења дефинисаних овим планом.

Примена Правилника о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу („Службени гласник РС“, бр. 22/2015) је једино могућа за параметре који нису планом одређени.

5.2. Израда урбанистичких пројеката

Планом се одређује обавеза израде урбанистичких пројеката за потребе урбанистичко-архитектонске разраде локација:

- за изградњу подземне јавне гараже у урбанистичкој подцелини А1;
- за изградњу подземне јавне гараже у урбанистичкој подцелини Б1
- за изградњу јавне гараже у урбанистичкој подцелини Б3;
- за изградњу стамбеног комплекса на локацији Б3-1;
- за изградњу стамбеног комплекса на локацији Б3-2;
- за изградњу вишепородичног стамбеног објекта на локацији Б4-1;
- за изградњу вишепородичног стамбеног објекта на локацији Б4-2;
- за изградњу вишепородичног стамбеног објекта на локацији Б6-1;
- за изградњу вишепородичног стамбеног објекта на локацији Б6-2;
- за изградњу вишепородичног стамбеног објекта на локацији Б6-3;
- за изградњу вишепородичних стамбених објеката на локацији Г1-1;
- за изградњу вишепородичног стамбеног објекта на локацији Г1-2;
- за изградњу вишепородичног стамбеног објекта на локацији Г2-1;
- за изградњу вишепородичног стамбеног објекта на локацији Г2-2;

- за изградњу вишепородичног стамбеног објекта на локацији Г2-3;
- за изградњу вишепородичног стамбеног објекта на локацији Д2-1;
- за изградњу вишепородичног стамбеног објекта на локацији Д2-2;
- за изградњу вишепородичног стамбеног објекта на локацији Д2-2;
- за изградњу вишепородичног стамбеног објекта на локацији Д2-3;
- за изградњу вишепородичног стамбеног објекта на локацији Д2-4;
- за изградњу вишепородичног стамбеног објекта на локацији Д2-5.

Такође се утврђује обавеза израде урбанистичких пројеката за реконструкцију, доградњу и промену намене објеката свих намена, осим за породичне стамбене и помоћне објекте.

Урбанистички пројекат може се радити у складу са Законом и на захтев инвеститора.

5.3. Израда пројеката парцелације и препарцелације

Пројекти парцелације, одн. препарцелације радиће се у складу са Законом и правилима утврђеним планом.

Планом су, као услов за изградњу дефинисане локације (грађевинске парцеле), које ће се формирати изградом пројеката парцелације/препарцелације. Локације су одређене границама које се могу кориговати у мањој мери ради усклађивања са стањем на терену (објекат на међи, исправљање границе и сл.).

Планом је остављена могућност израде пројеката парцелације за локације Б3-1 и Б3-2, уз услов дефинисан у поглављу 4.2.2.3. Правила грађења за урбанистичку подцелину Б3.

Пројекти парцелације, одн. препарцелације, могу се радити за потребе формирања парцела за изградњу објеката у функцији енергетске делатности (ТС, МРС и сл.). Величина парцеле утврђује се као минимална у складу са наменом објекта.

5.4. Локације за које је обавезно расписивање урбанистичко-архитектонског конкурса

Планом нису одређене локације за које је обавезно расписивање урбанистичко-архитектонског конкурса.