

НАЦРТ- Н2

ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ
ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ "КОЛОНИЈА"
У КРУШЕВЦУ
ЗА УРБАНИСТИЧКИ БЛОК А1 И ПОДБЛОКОВЕ А2-1 И А2-2

САДРЖАЈ

ДЕО I – ОПШТИ ДЕО

1. ОПШТЕ ОДРЕДБЕ ПЛАНА	1
1.1. Правни и плански основ за израду Плана	1
1.2. Обавезе, услови и смернице из плана вишег реда и других докумената значајних за израду Плана	1
1.3. Опис обухвата Плана са пописом катастарских парцела	3
1.3.1. Опис обухвата Плана	4
1.3.2. Попис катастарских парцела у обухвату Плана	4
2. ОПИС ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА	5
2.1. Положај	5
2.2. Природне карактеристике подручја	5
2.3. Начин коришћења простора	5
2.4. Основна ограничења	6
2.5. Трасе, коридори и капацитети инфраструктуре	6
2.5.1. Саобраћајна инфраструктура и нивелација	6
2.5.2. Хидротехничка инфраструктура	6
2.5.3. Електроенергетика	7
2.5.4. Телекомуникациона инфраструктура	7
2.5.5. Енергофлуиди	8
2.6. Зеленило	8

ДЕО II – ПЛАНСКИ ДЕО	9
-----------------------------	---

3. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА	11
3.1. Концепција уређења простора	11
3.2. Подела на карактеристичне урбанистичке блокове и подблокове, планирана намена површина и објеката и могућих компатибилних намена	11
3.2.1. Урбанистички блок A1	12
3.2.2. Урбанистички подблок A2-1 и A2-2	13
3.3. Биланс површина	14
3.4. Урбанистички услови за уређење површина и објеката јавне намене	14
3.4.1. Површине и објекти јавне намене (опис локације за јавне површине, садржаје и објекте)	14

2.4.2. Попис парцела површина јавне намене.....	15
3.5. Урбанистички услови за уређење и изградњу мреже саобраћајне и комуналне инфраструктуре	15
3.5.1. Саобраћајна инфраструктура и нивелација.....	15
3.5.2. Хидротехничка инфраструктура	17
3.5.3. Електроенергетика	21
3.5.4. Телекомуникациона инфраструктура	22
3.5.5. Енергофлуиди	23
3.6.1. Уређење зелених површина на површинама јавне намене	24
3.6.2. Уређење зелених површина на површинама остале намене.....	26
3.7. Степен комуналне опремљености грађевинског земљишта који је потребан за издавање локацијских услова, односно грађевинске дозволе.....	26
3.8. Услови и мере заштите планом обухваћеног подручја.....	26
3.8.1. Услови и мере заштите непокретних културних добара и амбијенталних целина и заштите културног наслеђа	26
3.8.2. Услови и мере заштите природе и природних добара.....	27
3.8.3. Услови и мере заштите животне средине.....	28
3.8.4. Услови и мере заштите од пожара.....	31
3.8.5. Услови и мере заштите од елементарних непогода.....	32
3.8.6. Сеизмика	33
3.8.7. Услови прилагођавања потребама одбране земље и мере заштите од ратних дејстава	33
3.9. Услови којима се површине и објекти јавне намене чине приступачним особама са инвалидитетом	33
3.10. Мере енергетске ефикасности објеката.....	34
3.11. Управљање отпадом	34
3.12. Локације за које је обавезна израда пројекта парцелације, односно препарцелације, урбанистичког пројекта и урбанистичко-архитектонског конкурса.....	35
4. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА	35
4.1. Општа правила.....	36
4.1.1. Општа правила за парцелацију и препарцелацију и формирање грађевинске парцеле	36
4.1.2. Општа правила регулације	36
4.1.3. Општа правила паркирања	36
4.1.4. Општа правила изградње	37
4.2. Правила грађења по подблоковима	41
4.2.1. Правила грађења за урбанистички подблок A1-1.....	41
4.2.2. Правила грађења за урбанистички подблок A1-2.....	43
4.2.3. Правила грађења за урбанистички подблок A1-3.....	44
4.2.4. Правила грађења за урбанистички подблок A1-4.....	45
4.2.5. Правила грађења за урбанистички подблок A2-1.....	45
4.2.6. Правила грађења за урбанистички подблок A2-2.....	47
5. СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА	48
5.1. Директна примена плана - изградња у складу са одредбама Плана.....	49
5.2. Израда урбанистичких пројеката	49
5.3. Израда пројеката парцелације и препарцелације	49
5.4. Локације за које је обавезно расписивање урбанистичко-архитектонског конкурса.....	49
5.5. Други елементи значајни за спровођење Плана	49

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, 52/2021 и 62/23) 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 Измене и допуне Плана детаљне регулације „Колонија“, у Крушевцу за урбанистички блок А1 и подблокове А2-1 и А2-2; Iбр. 350-238/2023 од 22.03.2023.г. („Службени лист града Крушевца“, бр. 4/23).
- Одлука о неприступању изради стратешке процене утицаја Измене и допуне Плана детаљне регулације „Колонија“, у Крушевцу за урбанистички блок А1 и подблокове А2-1 и А2-2 на животну средину, IVбр. 350-201/2023 од 15.03.2023.г. („Службени лист града Крушевца“, бр.4/23);

Плански основ за израду Плана детаљне регулације:

- План генералне регулације „Центар“ у Крушевцу (Сл. лист града Крушевца бр.14/16, 11/18, 18/20 и 17/22).

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

Обухват Плана налази се у оквиру просторне зоне 2 - стамбено мешовита зона.

Представља део урбанистичке целине 2.3. односно део урбанистичке подцелине 2.3.1. у оквиру Плана генералне регулације „Центар“ у Крушевцу.

ПГР-ом „Центар“ дефинисане су претежне, допунске(компатибилне) и пратеће намене земљишта, које уједно представљају смернице за даљу разраду плановима нижег реда.

Стамбено мешовита зона се развијала непосредно уз централну градску зону што је довело до развоја различитих намена и садржаја.

Даљи развој и унапређење ове зоне подразумева планирање, унапређење и развој следећих намена: становање свих типова, комерцијалних делатности, јавних функција, комуналних делатности.

Извод из Плана генералне регулације „Центар“ у Крушевцу
(„Сл. лист града Крушевца“, бр. 14/16, 11/18, 18/20 и 17/22 “)

„Претежна намена земљишта, одређена је наменом чија је заступљеност у одређеном простору преовлађујућа.“

„Допунска (компатибилна) намена земљишта, подразумева намену која допуњује претежну намену са којом је компатибилна.“

„Пратећа намена земљишта, подразумева намену која прати одређену претежну и / или допунску намену са којима је компатибилна.“

„На нивоу појединачних парцела, у оквиру просторне целине, намена дефинисана као компатибилна или пратећа може бити доминантна или једина на парцели.“

Подручје Плана налази се у обухвату урбанистичке целине 2.3.

„Урбанистичка подцелина 2.3.1

У овој целини планира се као претежна намена:

- преовлађујућа намена: вишепородично становање ВС-02, ВС-03, ВС-04, ВС-05, реализоване целине вишепородичног становања
- допунска намена: породично становање ПС-01, реализоване целине вишепородичног становања ВС-02, комерцијалне делатности КД-02, спорт и рекреација СР-03
- пратећа намена: јавне функције – школство, здравство, дечија заштита, комуналне делатности – пијаца“

Јавне функције-здравство

„Задржавају се постојећи објекти јавних функција. Урбанистички параметри и грађевинска парцела биће одређени даљом планском разрадом.

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

Комуналне делатности – пијаца

„Задржава се постојећи објекат комуналних делатности - пијаца. У оквиру објекта могу бити заступљене и друге компатибилне намене из области комерцијалних делатности (трговина, услуге и сл.). Остали урбанистички параметри и грађевинска линија ће бити одређени даљом планском разрадом.

Садржаји у оквиру зелене пијаце се могу организовати у једном или више објеката.

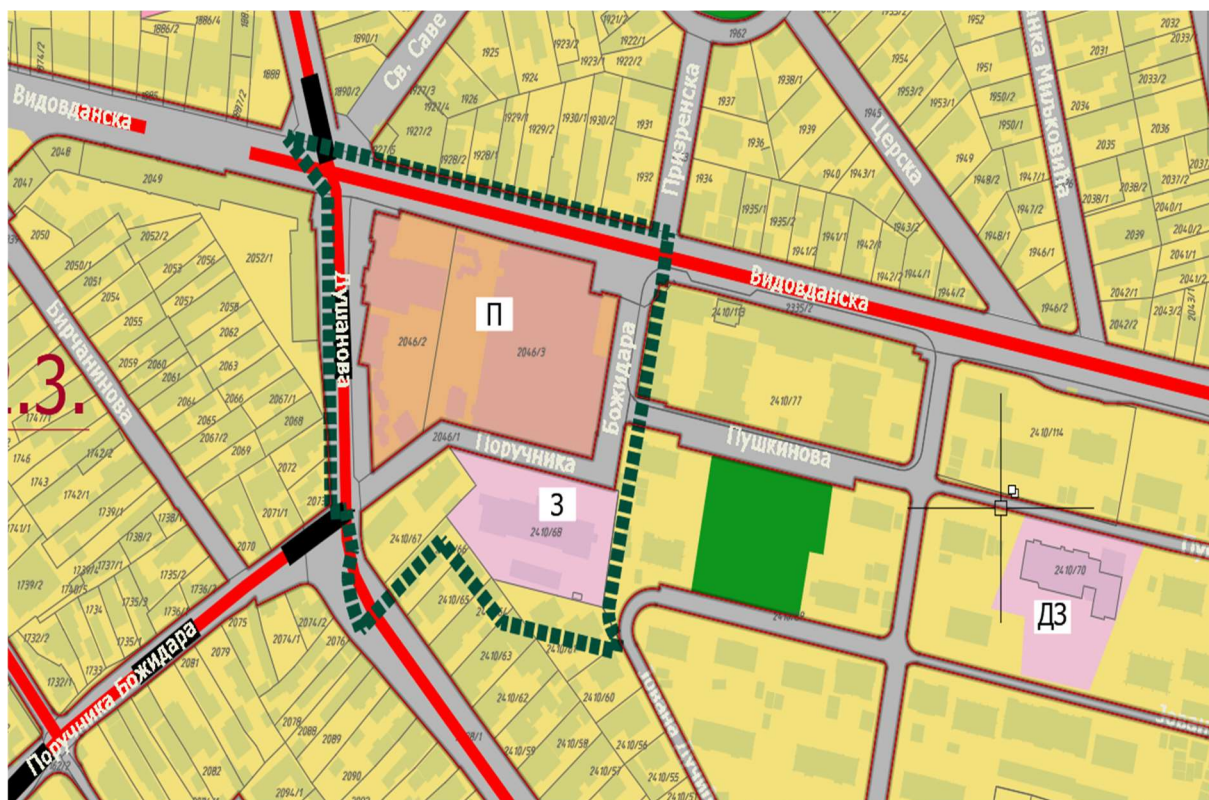
За паркирање возила уредити јавни паркинг простор у непосредној близини објекта“.

Врсте и компатибилне намене објеката који се могу градити у појединачним зонама

„У планом опредељеним урбанистичким целинама и подцелинама, у оквиру сваке грађевинске парцеле, а у оквиру дозвољеног индекса заузетости парцеле, дозвољава се на грађевинској парцели компатибилна намена, у оквиру објекта.

„На површини претежне, одн. преовлађујуће намене комерцијалних делатности у централној градској зони и стамбено мешовитој зони, није дозвољена изградња самосталних стамбених објеката, осим становања у оквиру објекта“.

„На површини претежне намене јавних функција у централној градској зони и стамбено мешовитој зони, не дозвољава се изградња компатибилних делатности осим изузетно уколико је то могуће, комерцијалних делатности, које подразумевају пословање и различите облике услуга“.



ЛЕГЕНДА

- Граница плана детаљне регулације "Колонија"
- Граница просторних зона
- Граница урбанистичких целина
- Граница урбанистичких подцелина целина
- 2.3. Ознака урбанистичких целина
- 2.3.1. Ознака урбанистичких подцелина
- ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
- СТАНОВАЊЕ
- КОМУНАЛНЕ ДЕЛАТНОСТИ
- П пијаца
- ПАРК
- ЈАВНЕ ФУНКЦИЈЕ
- ДЗ дечија заштита
- ОШ основна школа
- З здравство
- САОБРАЋАЈНИЦЕ
- Граница предметног Плана

1.3. Опис обухвата Плана са пописом катастарских парцела

1.3.1. Опис обухвата Плана

Граница обухвата ПДР-а „Колонија“ блок А1 и подблокова А2 - 1 и А2 - 2 (у даљем тексту: граница), почиње у северном делу, и иде у смеру казаљке сата, од раскрснице улица Видовданске, Душанове и Светог Саве тј. тромеђе к.п. бр. 2335/1 (улица Видовданска), 1927/5 и 2309 (улица Душанова) и иде према истоку, северном границом к.п. бр. 2335/1 (улица Видовданска) све до тромеђе к.п. бр. 2335/1 (улица Видовданска), 1932 и 1933 (улица Призренска), тј. раскрснице улица Видовданске (к.п. бр. 2335/1), улице Призренске (к.п. бр. 1933) и улице Поручника Божидача (к.п. бр. 2046/1). На том месту граница се ломи према југу, обухватајући део те раскрснице , пресецајући улицу Видовданску, граница се поклапа са источном границом к.п. бр. 2046/1 (улица Поручника Божидача), и даље у истом правцу пресецајући к.п. бр. 2046/1 (улица Поручника Божидача) - у делу границе јавног земљишта као и к.п. бр. 2410/68 (такође у делу границе јавног земљишта) до источне границе исте којом наставља у истом правцу долази до тромеђе к.п. бр. 2410/68, 2410/69 и 2410/61. Ломећи се према западу граница се поклапа са северном границом к.п. бр. 2410/61 до североисточне границе к.п. бр. 2410/64 па према северозападу, југоисточном границом к.п. бр. 2410/68, и даље истом, у истом правцу, до тромеђе к.п. бр. 2410/68, 2410/66 и 2410/67. Од те тромеђе граница се ломи према југозападу, пратећи северозападну границу к.п. бр. 2410/66 до тромеђе к.п. бр. 2410/66, 2410/67 и 2338/1 (улица Душанова), па од ње, у истом правцу, и даље према северу, пресеца к.п. бр. 2338/1 (улица Душанова), у делу границе јавне намене до раскрснице улица Душанове и Поручника Божидача. У делу те раскрснице граница пресеца улицу Душанову поклапајући се са границом јавне намене пресецајући к.п. бр. 2338/1 (улица Душанова) и 2037/2 до западне границе к.п. бр. 2073/2, којом се ломи према северу, левом страном улице Душанове обухватајући у комплекс к.п. бр. 2073/2, 2072/2, 2068 (део) и 2052/1 (део) до тромеђе к.п. бр. 2338/1 (улица Душанова), 2049 и 2052/1. Настављајући према северу, граница се поклапа са западним границама к.п. бр. 2338/1 (улица Душанова), до раскрснице улица Душанова (к.п. бр. 2338/1) и Видовданска (к.п. бр. 2335/1), тј. тромеђе к.п. бр. 2335/1 (улица Видовданска), 2338/1 (улица Душанова) и 2049. Обухватајући ту раскрсницу граница наставља према северу до јужне границе к.п. бр. 2309 (улица Душанова), па се истом враћа према истоку до тромеђе од које је опис и започет.

Површина обухвата Плана је 1ха 66а

Грађевинско подручје се поклапа са обухватом планског подручја.

1.3.2. Попис катастарских парцела у обухвату Плана

Делови катастарских парцела: 2335/1, 2046/1, 2052/1, 2068, 2073/2, 2338/1 и 2410/68.

Целе катастарске парцеле: 2046/2, 2046/3, 2072/2, 2410/67 и 2410/115.

Све парцеле у обухвату плана припадају КО Крушевац.

Напомена: У случају неслагања бројева катастарских парцела из текстуалног дела и графичких прилога, валидни су подаци из графичког прилога: Катастарско – топографски план.

2. ОПИС ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА

2.1. Положај

Подручје обухваћено Планом лоцирано је југоисточно, у односу на централно градско језгро и представља просторни завршетак линеарног градског центра, формираног од подножја Лазаревог града, односно Трга мира, Трга косовских јунака и Трга фонтана.

Границе обухвата Плана су: са севера Ул.Видовданска, са истока и југа Ул.Поручника Божидара и са запада Ул.Душанова.

2.2. Природне карактеристике подручја

Геоморфолошке и геолошке карактеристике - Урбано подручје Крушевца, формирано је на најстаријој моравској тераси, која је у геолошком погледу најстабилнија. Подручје Плана обухвата део више речне терасе Западне Мораве, са делом долине Расине, односно повољне или оптимално повољне терене.

Геолошке карактеристике терна одређују простране речне и језерске терасе, које се састоје од речних наноса у неогеним седиментима, изграђене од шљункова и пескова, суглина и глина повремено (алувијум), који пружају различите погодности за изградњу.

Хипсометрија и експонираност терена - Виша равничарска зона налази се на апсолутној надморској висини од 150-200м, настала таложењем - акумулацијом наноса и савременим процесима у обликовању рељефа.

У обухвату Плана је раван терен, апсолутна надморска висина креће се од 161,20м до 161,92м, тако да је укупна површина представља неекспониран терен без нагиба, па су природни услови у односу на експонираност и нагиб терена изузетно повољни.

Хидролошке карактеристике - Подручје Плана обухвата терен где је ниво подземних вода виши од 10м, док површинских водотока у обухвату Плана нема.

Сеизмологија - Локација је са сеизмолошког аспекта у зони 8. степена сеизмолошког интензитета по Меркалијевој скали. Обзиром на максимални очекивани интензитет земљотреса, приликом планирања и пројектовања објеката неопходна примена важећих прописа противсеизмичке градње.

Опште климатске карактеристике - Просечна годишња температура ваздуха износи око 11,4°C, најхладнији месец је јануар са средњом температуром од 0,2°C, а најтоплији јули са 21,8°C. Годишња амплитуда температуре износи 21,6°C, што клими Крушевца даје обележје умерено континенталног типа, са израженим годишњим добрима.

Ветрови - Доминатни ветрови се јављују из правца исток-југоисток, северозапад и југ. Средња годишња сума осунчавања изражена у часовима сијања Сунца је 1826,7 сати, а просечно месечно трајање сијања Сунца је највеће у јулу и августу 269,0 сати.

Валоризација терена према погодностима за изградњу - Општа процена погодности терена и природних карактеристика је да подручје Плана, спада у категорију повољних површина, односно да не постоје значајнија ограничења.

2.3. Начин коришћења простора

Постојећа организација простора, као и намена површина, већим делом реализована је по урбанистичкој документацији из ранијих година.

Овај простор карактерише комплетна изграђеност, као и јасно разграничење у смислу реализованих намена.

У северозападном делу планског подручја изграђен је објект зелене пијаце са пратећим садржајима. У објекту зелене пијаце као и у монтажним објектима око пијаце заступљене су све врсте комерцијалних делатности: трговина, угоститељство, занатство, услуге и сл.

У непосредном контакту је и постојећи објект здравствене станице, тако да је у овом подручју изражен проблем недостатка места за паркирање.

Дуж улице Видовданске издвајају се објекти комерцијалних делатности спртности П и П+1. Поред комерцијалних делатности које доминирају, у једном од објектата на вишим етажама организовани су и садржаји јавних функција – администрација (службе градске управе).

2.4. Основна ограничења

За предметни простор Плана не издвајају се посебна ограничења за реализацију планског решења.

2.5. Трасе, коридори и капацитети инфраструктуре

2.5.1. Саобраћајна инфраструктура и нивелација

Саобраћај

Простор обухваћен Планом детаљне регулације оивичен је делом Улице Видовданске (од Улице Душанове до Улице Поручника Божицара) са северне стране, делом Улице Душанове (од Улице Видовданске до Улице Поручника Божицара) са западне стране, као и делом Улице Поручника Божицара (са источне стране) које су изграђене са савременим коловозним застором.

У Улици Видовданској постоји и такси стајалиште – подужно на коловозу.

У Улици Душановој изграђено је ванулично аутобуско стајалиште.

У ободним саобраћајницама – Улица Видовданска као и Улица Поручника Божицара постоји подужно паркирање на коловозу, што је регулисано Решењем надлежног органа градске управе.

У оквиру подручја Плана нема изграђених вануличних паркиралишта и паркинг гаража, тако да број паркинг места није усклађен са потребама и нормативима.

Нивелација

Простор обухваћен Изменама Плана је изграђен. У нивелационом смислу је већ дефинисан, тј. постојећа нивелација уклопљена је са самим тереном, као и са улазима контактних објектата.

Локација је релативно равна са благим падом према северу и западу, тј. према ободним саобраћајницама улици Видовданској и улици Душановој.

Подужни падови саобраћајница су минимални, што има веома велики утицај на одводњавање самих посматраних површина.

2.5.2. Хидротехничка инфраструктура

Водоводна мрежа

Простор који се уређује овим Изменама Плана је комплекс ограничен са северне стране улицом Видовданском, са западне стране ул. Душанова, на источном делу комплекс је ограничен делом улице Поручника Божицара.

Распоред водова по улицама је следећи:

ул. Видовданска	водоводна мрежа АЦЦ Ø150мм
ул. Душанова	водоводна мрежа некартирана
ул. Поручника Божицара	водоводна мрежа није снимљена

Развод водова по улицама дат је у графичком прилогу и предходним условима издатих од стране ЈКП Водовод Крушевац.

Није познато да ли мрежа има довољно капацитета за напајање новопланираних објеката, док према условима ЈКП Водовод Крушевац није издато обавештење о потребним реконструкцијама водоводне мреже. Изменама плана (урбанистичких блокова А1 и подблокова А2-1 и А2-2) постојећи објекти у оквиру комплекса су прикључени на постојећу водоводну мрежу. Улична водоводна мрежа унутар комплекса постоји, али због недостатка пројектне документације и геодетских снимака немогуће је идентификовати њен тачан положај у профилу улице и њене димензије.

Мрежа канализације отпадних вода

Канализација отпадних вода Ø200мм је изграђена у улицама Видовданска и Душанова. Прикључци постојећих објекта у оквиру комплекса су изведени на постојећу уличну канализациону мрежу. Међутим траса појединих прикључака је непозната, неадекватних димензија или дотрајала, што захтева реконструкцију канализације у оквиру појединих блокова.

Мрежа атмосферске канализације и водопривредна инфраструктура

Примарни колектори атмосферске канализације су изведени у улицама Душановој и Видовданској. Унутар комплекса постоји изграђена секундарна атмосферска мрежа у блоку А1-2 (зелена пијаца) чије место прикључка није картирано.

У осталим улицама не постоји изграђена атмосферска канализација.

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

Постојећи кабловски водови 10kV, кабловски водови 1kV и ваздушна НН мрежа су приказани у оној мери у којој се предметна мрежа налази учртана на катастарско-топографском плану.

2.5.4. Телекомуникациона инфраструктура

У границама Измене плана, телекомуникационе услуге у фиксној телефонији се реализују преко приступних уређаја ОЛТ Прњавор и ИП МСАН Бронкс, који се налазе изван граница Плана.

На подручју Измене плана постоји изграђена бакарна и оптичка дистрибутивна и разводна кабловска ТК мрежа. Дистрибутивна ТК мрежа (деоница претплатничке мреже од главног разделника до извода) је подземна, а разводна ТК мрежа (деоница претплатничке мреже од извода до претплатника) је подземна и ваздушна.

На подручју Плана постоји изграђена кабловска ТК канализација у улицама Видовданској, Душановој и Поручника Божицара. 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 уцртана на овереној катастарској подлози са подземним инсталацијама.

Како је наведено у условима предузећа „Телеком Србија“ а.д. на подручју предметног плана услуге мобилне телефоније су омогућене преко базне станице КС04/КС Крушевац 2.

2.5.5. Енергофлуиди

На подручју обухваћеном Изменама плана детаљне регулације - ПДР „Измена и допуна плана детаљне регулације Колонија за урбанистички блок А1 и подблокове А1-1 и А2-2“, планиране гасне инсталације везују се на дистрибутивну гасоводну мрежу Јавног предузећа „СРБИЈАГАС“ из Новог Сада и то дистрибутивне гасоводне мреже „ПГР ЗАПАД 1“;

2.6. Зеленило

Зеленило у оквиру Измена плана чине углавном мање уређене зелене површине и линијско зеленило.

Зелена површина у оквиру простора здравствене станице је уређена и редовно се одржава.

ДЕО II – ПЛАНСКИ ДЕО

3. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА

3.1. Концепција уређења простора

Планом је задржана основна урбана матрица, као и улице са већ утврђеним трасама и адекватним профилима који омогућавају оптимални комфор за коришћење.

Локације зелене пијаце и здравствене станице се задржавају, стим да је планирана потпуна трансформација ових подблокова.

Даљи развој заснива се на принципима „максималног унутрашњег искоришћења и уређења“ простора подблокова обзиром на просторну ограниченост. Ово се посебно односи на блок А1 који је са свих страна ограничен саобраћајницама.

Концепт уређења простора усмерен је на функционалну искоришћеност постојећег простора и активирање његовог потенцијала. Акценат је дат на решавање кључног проблема, а то је недостатка места за паркирање, који ће се организовати на спратним етажама објекта зелене пијаце.

Као посебна планска интервенција планирана је тотална трансформација блока А1.

У оквиру простора овог блока планирана је изградња новог објекта зелене пијаце са пратећим садржајима комерцијалних делатности. На вишим етажама објекта формира се паркинг простор (јавна гаража). На тај начин максимално се искоришћава простор објекта, формирањем јавне гараже у више ниво, чиме се уједно решава и проблем недостака места за паркирање. На овом објекту планиран је раван кров у виду "green roofa".

Дуж Ул. Душанове и Ул. Видовданске планирана је изградња објекта комерцијалних делатности. Садржаји јавних функција (администрација – јавне службе) се организују у једном од објекта комерцијалних делатности

На простору јавних површина око планираних објекта као и уз трасе саобраћајница планиране су површине под зеленилом и дрвореди као партиципација изграђеном простору.

У циљу реализације планираних намена постојећи монтажни објекти и киосци планирани су за уклањање.

3.2. Подела на карактеристичне урбанистичке блокове и подблокове, планирана намена површина и објекта и могућих компатибилних намена

Овим Изменама и допунама Плана обухваћен је блок А1 и подблокови А2-1 и А2-2.

Потреба за јасним дефинисањем правила уређења и грађења, као и начина спровођења Измена и допуна Плана, условила је даљу поделу блока А1 на подблокове А1-1, А1-2, А1-3 и А1-4. Граница подблокова А2-1 и А2-2 је задржана.

3.2.1. Урбанистички блок А1

Ограничен је Ул. Видовданском, Ул.Поручника Божицара и Ул. Душановом у приближној површини од 0,69ари. Подељен је у четири подблока : А1-1, А1-2, А1-3 и А1-4.

Подблок А1-1

Намена - комерцијалне делатности

Планирана је изградња објеката комерцијалних делатности са садржајима које подразумевају: трговину, угоститељство, занатство, услуге, пословања и финансије, бирои, агенције и сличне делатности.

Компатибилна намена – јавне функције - администрација

Садржаји јавних функција (администрација, јавне службе) се организују у оквиру објекта комерцијалних делатности на вишим етажама.

До реализације планског решења на постојећим објектима могућа је: адаптација, инвестиционо одржавање, реконструкција у постојећем габариту и волумену објекта, санација и текуће редовно одржавање.

Ознака подблока	Намена површина		Компатибилна намена	
	намена	тип	намена	тип
А1-1	комерцијалне делатности	КД-02	јавне функције администрација	у оквиру објеката комерцијалних делатности

Подблок А1-2

Намена – комуналне делатности - зелена пијаца

Као посебна планска интервенција планирана се изградња објекта зелене пијаце уз увођење саджаја комерцијалних делатности.

Компатибилна намена – комерцијалне делатности, јавна гаража

У оквиру објекта пијаце планирају се садржаји комерцијалних делатности: трговина, услуге, угоститељство, пословање, и сл.

Обзиром на намену објекта као и садржаја у окружењу јавила се потреба за битно већим бројем паркинг места, тако да се простор за паркирање (јавна гаража) планира на вишим етажама објекта зелене пијаце.

Планира се раван кров објекта, типа „green roof“ са садржајима комерцијалних делатности – из области угоститељства.

Ознака подблока	Намена површина		Компатибилна намена	
	намена	тип	намена	тип
А1-2	комуналне делатности	зелена пијаца	комерцијалне делатности	КД-02
			паркирање (јавна гаража)	етажно паркирање

Обавезно је уклањање постојећих монтажних објеката.

До реализације планског решења на постојећим објектима могућа је: адаптација, инвестиционо одржавање, реконструкција у постојећем габариту и волумену објекта, санација и текуће редовно одржавање.

Подблок А1-3

Намена - комерцијалне делатности

Планирана је изградња објеката комерцијалних делатности са садржајима: трговина, угоститељство, занатство, услуге, пословања и финансије, бирои, агенције и сличне делатности.

Компатибилна намена – зеленило

До реализације планског решења на постојећим објектима могућа је: адаптација, инвестиционо одржавање, санација и текуће редовно одржавање.

Обавезно је уклањање постојећих монтажних објеката.

Подблок А1-4

Намена – зеленило и слободне површине (површина јавне намене)

компатибилна намена – није планирана

Простор овог подблока уређује се зеленим површинама парковског карактера, линијским зеленилом дуж саобраћајница, уређењем пешачких комуникација уз адекватно поплочање, опремањем урбаним мобилијаром и расветом.

3.2.2. Урбанистички подблок А2-1 и А2-2

Подблок А2-1

Намена - комерцијалне делатности

Планирана је изградња објеката комерцијалних делатности са садржајима као што су: трговина, угоститељство, занатство, услуге, пословања и финансије, бирои, агенције и сличне делатности.

Компатибилна намена – становање, зеленило

У оквиру овог објекта могуће је организовати и стамбени део на вишим етажама.

Зеленило је планирано као компатибилна намена.

Обавезно је уклањање постојећих објеката.

До реализације планског решења на постојећим објектима могућа је: адаптација, инвестиционо одржавање, замена кровне конструкције без промене хоризонталног и вертикалног габарита, санација и текуће редовно одржавање.

Ознака подблока	Намена површина		Компатибилна намена	
	намена	тип	намена	тип
А2-1	комерцијалне делатности	КД-02	зеленило	становање зеленило на површинама остале намене

Подблок А2-2

Намена – јавне функције – здравство (здравствена станица)

Планирана је изградња јединственог објекта здравствене станице, паркинг места, уређене зелене и слободне површине. Обавезно је уклањање постојећих објеката.

Компатибилна намена – зеленило

До реализације планског решења на постојећим објектима могућа је: адаптација, инвестиционо одржавање, реконструкција у постојећем габариту и волумену објекта, санација и текуће редовно одржавање.

Ознака подблока	Намена површина		Компатибилна намена	
	намена	Тип	намена	тип
А2-2	јавне функције здравство	здравствена станица	зеленило	зеленило на површинама јавне намене

3.3. Биланс површина

Биланс површина по наменама у обухвату Плана

намена површина	постојеће стање		планирано	
	(ха)	%	(ха)	%
комуналне делатности -пијаца	0,53	31,92	0,46	27,72
комерцијалне делатности	0,16	9,63	0,21	12,65
становање -породично	0,08	4,81	-----	-----
јавне функције - здравство	0,23	13,87	0,18	10,84
Саобраћајне површине, слободне уређене површине	0,66	39,77	0,81	48,79
УКУПНО	1,66	100	1,66	100

3.4. Урбанистички услови за уређење површина и објеката јавне намене

3.4.1. Површине и објекти јавне намене (опис локације за јавне површине, садржаје и објекте)

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

- саобраћајне површине (колске и пешачке) у укупном профилу са паркинг простором и зеленилом
- уређене слободне и зелене површине (на површинама јавне намене)
- објекат зелене пијаца са јавном гаражом
- здравствена станица

Процентуално учешће јавних површина на нивоу Плана

површине јавне намене	површина (ха)	процентуално учешће у односу на површину плана 1,66ха
Комуналне делатности - пијаца	0,46	27,72
Јавне функције - здравство	0,18	10,84
Саобраћајне површине, слободне уређене површине	0,81	48,79
УКУПНО – ЈАВНЕ ПОВРШИНЕ	1,45	86,91

2.4.2. Попис парцела површина јавне намене

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

Површине јавне намене одређене су Изменама плана као припадајуће катастарске парцеле и делови парцела које чине јавну површину и одвојене су регулационом линијом од површина за друге јавне и остале намене.

ГРАЂЕВИНСКА ПАРЦЕЛА БР. 1 (саобраћајница) се састоји од делова катастарских парцела бр.: 2335/1, 2338/1, 2046/2 и 2046/3.

ГРАЂЕВИНСКА ПАРЦЕЛА БР. 2 (саобраћајница) се састоји од целе катастарске парцеле бр. 2072/2 и делова катастарских парцела бр.: 2338/1, 2052/1, 2073/2, 2046/2, 2046/1 и 2410/67.

ГРАЂЕВИНСКА ПАРЦЕЛА БР. 3 (саобраћајница) се састоји од делова катастарских парцела бр.: 2046/1, 2046/3, 2410/67, 2410/68 и 2335/1.

ГРАЂЕВИНСКА ПАРЦЕЛА БР. 4 (саобраћајница са јавним зеленилом) се састоји од делова катастарских парцела бр.: 2046/2 и 2338/1.

ГРАЂЕВИНСКА ПАРЦЕЛА БР. 5 (пешачка стаза) се састоји од дела катастарске парцеле бр. 2046/2.

ГРАЂЕВИНСКА ПАРЦЕЛА БР. 6 (зелена пијаца) се састоји од делова катастарских парцела бр.: 2046/2 и 2046/1.

ГРАЂЕВИНСКА ПАРЦЕЛА БР. 7 (здравство) се састоји од целе катастарске парцеле бр. 2410/68 и дела катастарске парцеле бр. 2410/115.

Све парцеле у попису припадају КО Крушевац.

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

3.5.1. Саобраћајна инфраструктура и нивелација

Саобраћајнице

Елементи решења из ПГР-а

Простор обухваћен Изменама плана детаљне регулације ограничен је делом Улице Видовданске (од Улице Душанове до Улице Поручника Божицара), делом Улице Душанове (од Улице Видовданске до Улице Поручника Божицара) и и делом Улице Поручника Божицара. Планом генералне регулације планирано је да улице Видовданска и Душанова буду део мреже примарних градских саобраћајница, док Улица Поручника Божицара представља део ниже мреже градских саобраћајница.

Функционални ранг саобраћајница и њихови елементи регулације

У функционалном смислу улице Видовданска и Душанова представљају ободне саобраћајнице за посматрани простор, док Улица Поручника Божицара служи као приступна саобраћајница и за одвијање унутарблоковског саобраћаја.

Елементи регулације саобраћајница дати су на графичком прилогу бр. 04. „Регулациони план са саобраћајним решењем“.

Саобраћајни транзит и саобраћајни прилази

Транзитни саобраћај за предметни простор се одвија примарним саобраћајницама (ул. Видовданска и Душанова) а Улица Поручника Божидача служи за непосредни приступ парцелама од стране корисника.

Техничке карактеристике саобраћајница

Разрадом поменутог простора постојеће саобраћајнице у регулационом смислу нису посебно дефинисане, већ су задржане са постојећим техничким карактеристикама, и то:

- Улица Видовданска;
- Улица Душанова;
- Улица Поручника Божидача.

Разрадом простора обухваћеним ПДР-ом, предвиђена је следећа нова саобраћајница: планирана саобраћајница која спаја Улицу Поручника Божидача и Улицу Јована Дучића за двосмеран саобраћај са две саобраћајне траке, ширине коловоза 6.0 метара, са једностраним тротоаром ширине 1.5 метара и једностраним управним паркирањем ширине 5.0 метара. Сви тротоари су денивелисани у односу на коловоз.

Радијуси укрштања са ободним саобраћајницама варирају од 6,0м до 11,5м, у зависности од ранга ободне саобраћајнице.

Техничке карактеристике поменутих саобраћајница дате су на графичком прилогу бр. 4.

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

Кретање возила јавног превоза могуће је примарним саобраћајницама Улицом Видовданском и Улицом Душановом.

Бициклистички саобраћај је могућ уз интегрално кретање са моторним саобраћајем.

За кретање пешака предвиђене су посебне површине (тргови, тротоари, пешачке стазе и сл.).

Паркирање

Простор обухваћен Планом захтевао је и одређени концепт паркирања, а он се може укратко описати на следећи начин:

- У посматраном простору предвиђа се изградња надземне јавне паркинг гараже за путничка возила на локацији Зелене пијаце (између ул. Видовданске и Поручника Божидача), у више нивоа, капацитета око 420 п.м.,
- Планирана је изградња две нише за подужно паркирање у Улици Поручника Божидача, за потребе корисника Здравствене станице, капацитета 6 п.м.,
- Планирана је изградња нише за управно паркирање у Улици Поручника Божидача и саобраћајници која спаја Улицу Поручника Божидача и Улицу Јована Дучића, капацитета око 18 п.м.,
- Простор за паркирање власника индивидуалних парцела се мора обезбедити на парцелама корисника према важећим Правилницима и нормативима,
- Сва јавна паркиралишта и гараже морају бити 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).

Нивелација

Нивелационим решењем дефинисани су нивелациони услови на свим саобраћајним површинама и извршено њихово усклађивање.

Постојеће саобраћајне површине планским документом задржавају своју нивелацију, с тим што је приликом реализације објекта Зелене пијаце неопходно урадити детаљну пројектно-техничку документацију целе обухваћене локације, где је дозвољено одступање од нивелације дефинисане Планом.

Планом су дефинисане апсолутне висинске коте и подужни падови, усвојени на основу сагледавања постојећег стања. Растојање између ових тачака је дато до тачности на 1цм, са падом на тој деоници израженим у процентима и са смером пада. Дефинисани подужни падови саобраћајница крећу се у границама од 0.13% до 0.88%.

Поред примене подужног и попречног пада, за одводњавање коловоза препоручује се искључиво атмосферска канализација.

Из нивелационог плана, сагледавањем саобраћајних површина, може се закључити да су испуњени сви прописани технички услови.

3.5.2. Хидротехничка инфраструктура

Водоводна мрежа

Овим ПДР-ом предвиђена је реконструкција водоводне мреже у улицама Поручника Божицара Ø 110мм, у улицама Душанова и Видовданска ТПЕ Ø 180мм као и постављање хидраната и водоводних шахтова на раскрсницама, према графичкој документацији.

Планиран је хидраулички прстен око блока А1.

Локација зелене пијаце и јавне гараже мора да има изграђену унутрашњу хидрантску мрежу са потребним бројем хидраната. Прикључак хидрантске мреже биће дефинисан условним ЈКП "Водовод Крушевац". Са истог огранка ће се извршити и прикључак за водоснабдевање планираних објекта јавних функција.

Потребно је реконструисати све уличне цевоводе чији су пречници мањи од Ø110мм и оспособити да задовоље противпожарне потребе од 10л/сек на минимални пречник цеви од Ø110мм. 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 Ø80мм 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 150м као и на раскрсницама.

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

Дубине укопавања цеви износе између 1 и 1.5м. Цеви обавезно поставити на постељици од песка. Пошто се водоводна мрежа изводи у саобраћајницама, ровове обавезно насипати шљунком до потребне збијености како би се спречила накнадна слегања рова.

Траса постојеће водоводне мреже, као и трасе планиране реконструкције мреже и изградње водоводне мреже у новим саобраћајницама су дате у графичком прилогу.

На основу претходних услова издатих од стране ЈКП Водовод Крушевац и општих техничких услова следи да приликом пројектовања других инсталација, теба водити рачуна о следећем:

-Није дозвољено паралелно вођење каблова или других водова, испод водоводних и канализационих цеви осим при укрштању;

- Приликом укрштања, кабл (или друга инсталација) може бити положен испод или изнад водоводне и канализационе цеви, и то на растојању од најмање 0,3м. Ако се размаци не могу постићи тада кабл провући кроз заштитну цев.
- На месту паралелног вођења и укрштања водоводних и канализационих са другим инсталацијама ров се копа ручно (без механизације);
- Хоризонтални размак других инсталација од водоводних и канализационих цеви треба да износи најмање 0,5 м.
- Такође, поред претходних услова издатих од стране ЈКП Водовод Крушевац, потребно је да се комплетна водоводна мрежа која је изведена од азбест-цемента замени одговарајућим ХДПЕ цевима истог или већег пречника, како због дотрајалости тако и из хигијенских разлога које азбест-цементне цеви више не испуњавају (уклањање азбест-цементних цеви обезбеђује усклађеност са прописима и помаже у одржавању стандарда безбедне воде за пиће за становништво. Азбест цементне цеви временом деградирају, што доводи до ослобађања азбестних влакана у водовод. Уклањање ових старих цеви смањује ризик од контаминације и обезбеђује интегритет система за дистрибуцију воде.)

Правила грађења

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

Минимална дубина укопавања разводних водоводних линија је 1,2м до темена цеви;

Приликом укрштања водоводне цеви треба да буду изнад канализационих;

Цеви обавезно поставити на постељици од песка;

Пошто се водоводна мрежа изводи у саобраћајницама, ровове обавезно насипати шљунком до потребне збијености како би се спречила накнадна слегања рова;

Трасе планираних водоводних линија водити постојећим и планираним саобраћајницама;

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;

Цевоводи се у рову постављају тако да буде обезбеђена заштита од смрзавања, статичких и динамичких 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;

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 Ø 100мм, према важећим противпожарним прописима;

На уличној водоводној мрежи се постављају противпожарни хидранти, по правилу надземни, 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).

Мрежа канализације отпадних вода

Запрљане воде које се јављају у простору јавне гараже од прања подова потребно је пре упуштања у канализацију прерадити сепараторима уља и нафтних деривата.

Димензија уличне канализације износи мин Ø200мм, а кућног прикључка Ø150 мм. Падови цевовода су према важећим прописима, а услови прикључења према техничким прописима ЈКП “Водовод” Крушевац.

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

На преломима трасе, као и на правцима на растојањима не већим од 30м поставити ревизионе шахтове са отвореном бетонском кинетом на дну.

Положај санитарних уређаја (сливници, нужници...) не може бити испод коте нивелете улица, ради заштите објеката од могућег плавлeња, због успора у уличној мрежи фекалне канализације. Изузетно, може се одобрити прикључење оваквих објеката на градску мрежу канализације отпадних вода уз услове заштите прописане техничким условима ЈКП "Водовод"(обавезна је израда прикључног шахта).

Правила грађења

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 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;

Подрумске просторије објекта прикључити на канализациону мрежу препумпавањем. Запрљане воде које се јављају у јавним гаражама објекта од прања подова потребно је пре упуштања у канализацију прерадити сепараторима уља и нафтних деривата.

Мрежа атмосферске канализације и водопривредна инфраструктура

Потребно је урадити атмосферску канализацију у улици Поручника Божицара и прикључити на изграђени колектор у улици Душановој.

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

Атмосферску канализацију извести према хидрауличком прорачуну. Цеви обавезно поставити на постељици од песка, а ровове у којима се монтирају цеви обавезно затрпавати шљунком.

Ревизионе шахтове поставити на преломима трасе као и на правцима на растојањима не већим од 50м

Сливничке везе треба да су минималних димензија Ø200 мм

Траса канализације се планира уз тротоар улице испод двоструких сливних решетки, које служе и као ревизиони силази.

Шахтови треба да су армирано-бетонски Ø1000 мм са таложником дубине 40-50цм. Шахт темељити на плочи минималне дебљине 15 цм.

Сливници треба да су од армирано-бетонских цеви Ø600 мм са таложником .

На сливнике монтирати двоструке сливне решетке.

При пројектовању и извођењу радова придржавати се свих важећих техничких прописа за ову врсту објекта.

Правила грађења

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 воде које потичу од атмосферских падавина;

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

Мрежа се мора градити од материјала који су атестирани, хигијенски исправни и одобрени;

Мора се обезбедити апсолутна водонепропусност колектора и објекта 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 објекта се не смеју постављати било какви други објекти;

Атмосферске воде са појединачних парцела се одводе површински или системом канала у оквиру саме парцеле;

Атмосферске воде се превасходно одводе гравитационим путем;

Могуће је на терену због мањег оптерећења канализационих колектора одводити воду до природних или вештачких ретензија са контролисаним испустом у канализациону мрежу;

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 и на правим деоницама на растојању не већем од 160D, а максималном од 50м);

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 $\phi 250\text{мм}$.

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

На основу претпостављених површина новопланираних пословних објеката, потребна је једновремена снага: $P_j=597,85\text{kW}$

Овим Планом је предвиђен оптималан број трафостаница 10/0,4кV потребних за напајање електричном енергијом новопланираних објеката и дефинисана су тачна места трафостаница и њихова места су дата у графичком прилогу.

На основу претпостављене једновремене снаге, за напајање новопланираних објеката у границама предметног плана електричном енергијом потребно је изградити 1 (једну) нову ТС 10/0,4кV снаге до 1х1000кVA типа MBTS-BS. Локација новопланиране трафостанице је обавезујућа.

За напајање новопланиране трафостанице планирани су прикључни кабловски водови 10кV, којима се оне повезују на постојеће трафостанице.

Спољну расвету предвидети тако да буду задовољени основни светлотехнички услови.

Трасе електроенергетских водова дате су у графичком прилогу бр.9.

Правила изградње електроенергетских објеката

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

Подземни водови

Сви планирани подзмени 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 кV 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 (СРПС 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 енер. 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 35 kV, 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 цев, 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

3.5.4. Телекомуникациона инфраструктура

Овим планом је Планирана изградња нове ТК мреже – подземним оптичким кабловима. Изградњом ове пасивне оптичке мреже биће омогућено прикључивање свих корисника на мрежу оптичких каблова уз могућност пружања широкопојасних услуга.

Трасе планиране ТК мреже дате су у графичком прилогу бр. 9.

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

Услови изградње за телекомуникационе објекте

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

Постојећи разводни градски гасовод, средњег притиска ПГР ЗАПАД 1 од челичних цеви и дистрибутивна гасоводна мрежа од полиетиленских цеви. Постојећи и планирани гасоводи на планском подручју ПДР „Измена и допуна плана детаљне регулације Колонија за урбанистички блок А1 и подблокове А1-1 и А2-2“ обезбеђују несметано снабдевање природним гасом.

Услови изградње за телекомуникационе објекте

Нове трасе гасовода ПДР „Измена и допуна плана детаљне регулације Колонија“ су од полиетиленских цеви.

Дистрибутивни гасовод изводи се од полиетиленских цеви МОП 4 бар.

Новопланирани објекти не смеју угрозити стабилност, безбедност и поузданост рада постојеће и нове гасоводне мреже.

Минимално растојање темеља објекта од гасовода средњег притиска је 3.0 м.

Минимално растојање темеља објекта од гасовода ниског притиска је 1.0 м.

Минимално висина надслоја у односу на укопани гасовод у зеленим површинама је објекта од гасовода је 0.8 м.

Минимално висина надслоја у односу на укопани гасовод у тротоарима (од горње ивице гасоводне цеви до горње коте тротоара) је 1.0 м.

Минимално висина надслоја у односу на укопани гасовод у коловоз саобраћајнице (од горње ивице гасоводне цеви до горње коте коловозне конструкције) је 1.35 м, без примене посебне механичке заштите.

Минимално висина надслоја у односу на укопани гасовод у коловоз саобраћајнице (од горње ивице гасоводне цеви до горње коте коловозне конструкције) је 1.0 м, са механичком заштитом у заштитној цеви.

У зони 5.0 м лево и десно од осе постојећих гасовода није дозвољено надвишавање (насипање постојечег терена), скидање хумуса, односно промена апсолутне коте терена.

За паралелно вођене других инфраструктурних инсталација обавезо је поштовање Правилника о условима за несметану и безбедну дистрибуцију природног гаса гасоводима притиска до 16.0 бар.

У појасу ширине по 3.0 м са сваке стране рачунајући од осе гасовода минималног радног притиска МОП 16.0 и 4.0 бар, на местима укрштања и паралелног вођења, предвидети извођење свих земљаних радова ручним ископом.

Приликом укрштања гасовода са регулисаним воденим токовима минимална висина надслоја од горње ивице гасовода до дна регулисаних корита водених токова износи 1 m, односно приликом укрштања гасовода са нерегулисаним воденим токовима минимална висина надслоја од горње ивице гасовода до дна нерегулисаних корита водених токова износи 1.5 m.

Приликом укрштања гасовода са железничком пругом минимална висина надслоја од горње ивице гасовода до горње ивице прага железничке пруге износи 1.5m.

3.6.1. Уређење зелених површина на површинама јавне намене

Општа правила уређења зелених површина

За формирање нових јавних зелених површина важе следећа општа правила:

- Композиционо решење и избор врста ускладити са природним и створеним карактеристикама непосредног окружења. Зелена површина мора да буде у функционалном и естетском складу са планираним и постојећим наменама простора и објеката.
- Вредни примерци постојеће квалитетне вегетације морају се сачувати и уклопити у планирано пејзажно решење.
- Користити претежно аутохтоне и добро прилагођене алохтоне врсте. Егзоте користити на интентивно одржаваним површинама.
- Озелењавање вршити расаднички негованим садним материјалом.
- Не смеју се користити токсичне, инвазивне и алергогене врсте (осим у контролисаним условима).
- Вертикално зеленило се може формирати садњом пузавица уз фасаде, стубове или друге ослонце, садњом у одговарајућим посудама на фасадама и сл.
- Пожељно је опремати површине системом за заливање.
- Дозвољено је опремање урбаним мобилијаром. Дизајн и материјале ускладити са непосредним окружењем и наменом простора
- За поплочавање користити бетонске, камене или растер плоче и друге репрезентативне полупорозне и порозне материјале.
- На површинама за комуникацију треба обезбедити одводњавање ка кишној канализацији или порозним површинама чиме се атмосферске воде задржавају на месту настанка.
- За све радове на реконструкцији и подизању нових зелених површина обавезна је израда Пројеката партерног уређења у складу са важећом законском регулативом.

Зелене површине у оквиру површина јавне намене

Зелене површине у оквиру површина за објекте јавних намена је пејзажно уређена површина чије је коришћење јавно под одређеним условима.

Има мултифункционалну улогу, пре свега унапређење услова животне средине у изграђеном подручју. Правила уређења првенствено су усклађена са наменом.

Зелена пијаца/јавна гаража

Раван кров објекта зелена пијаца/јавна гаража формиран је као кровни врт.

Кровни врт, као један од новијих модела озелењавања у урбаним срединама, проистеклог из драстичног смањења зеленог фонда у градовима и великог процента изграђености, осим естетске улоге, има вишеструку улогу у заштити животне средине. Формирањем кровног врта постиже се уштеда енергије, смањење рефлексије, зрачења, буке и загађења. Зелени кровови производе кисеоник, и потенцијално су станиште за друге живе организме, па тако доприносе и стабилизацији градских екосистема.

Зелени кров који се формира је интензивног типа, што значи отворен за јавно коришћење и може имати све елементе јавне парковске површине (стазе, клупе, ђубријере, перголе, елементе са водом и остало).

Основни услов који је неопходно задовољити је усклађеност конструкције врта са носивошћу кровне конструкције објекта.

Минимална дебљина супстрата коју треба планирати је 40cm.

Проценат зеленила на површини опредељеној за озелењавање треба бити минимално 60% у директном контакту са супстратом.

Неопходно је обезбедити адекватну хидроизолацију, дренажне слојеве, одводњавање и захтеве супстрата.

Неопходно је планирати систем за заливање.

Озелењавање је неопходно вршити врстама светла отпорним на високе температуре. Препоручују се сукуленте, покривачи тла, украсне траве и адекватне врсте ниског жбуња. Не смеју се користити врсте са јаким кореновим системом и великог пораста. Зависно од постигнуте дебљине супстрата осим директне садње, дрвенасте врсте могуће је имплементирати у врт садњом у посудама.

Здравствена станица

Од укупне слободне површине обезбедити минимално 60% за зеленило у директном контакту са тлом.

Предвидети садњу високог дрвећа тако да се обезбеди минимално 50% засене отвореног простора.

Зеленило формирати ободно у виду мешовитих засада лишћарског и четинарског дрвећа и жбуња, у функцији изолације комплекса од утицаја околних саобраћајница, загађења и буке.

Улаз у објекат уредити декоративним садницама са више цветног материјала и декоративног шибља.

Зелене површине у оквиру регулације саобраћајнице – линеарно зеленило

Под линеарним зеленилом се подразумевају све врсте уличног зеленила, дрвореди на тротоару и паркинзима, и травне и цветне баштице.

Линеарно зеленило обавезно је поставити дуж свих улица у обухвату Плана.

Планирање линеарног зеленила, нарочито ако подразумева дрворед високих лишћара и четинара, мора се ускладити са ширином профила и распоредом уличних инсталација.

Не смеју се користити врсте које имају коренов систем који општењује застор, као и врсте са ломљивим гранама и плодовима који могу да опште аутомобиле.

Ради заштите подземних инсталација, стабла се могу садити у јамама чији су зидови заштићени или у мобилним жардињерама, уколико не постоји могућност за садњу у земљи.

На паркинзима је обавезно засењивање садњом дрворедних садница на свака два до три паркинг места, зависно од врсте која се користи.

Препорука је формирати "зелене траке"- континуиран појас зеленила између коловоза и тротоара (дела опредељеног за кретање пешака), где год то ширина профила дозвољава. На тај начин повећава се комфор колског и пешачког кретања, безбедност и естетски угођај. Зелене траке могу бити формиране као дрвореди или мини баште од жбунастих врста, перена, украсних трава и цветница. Приликом избора врста обратити пажњу на отпорност врста на загађења и отпорност на услове градске средине.

3.6.2. Уређење зелених површина на површинама остале намене

Зелене површине комерцијалних делатности

Зеленило у оквиру комерцијалних делатности има превасходно заштитну, хигијенско-санитарну и декоративну улогу. Композиционо решење и избор врста условљени су организацијом и наменом простора.

Код избора биљног материјала, пажњу посветити декоративним врстама са хигијенско-санитарном улогом, прилагођеним условима градске средине.

Као вид озелењавања препоручује се садња у мобилним жардињерама и саксијама, у свему у складу са објектом и непосредним окружењем.

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

Вертикално зеленило се може формирати садњом пузавица уз фасаде, стубове или друге ослонце, садњом у одговарајућим посудама на фасадама и сл.

3.7. Степен комуналне опремљености грађевинског земљишта 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 Измена 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

За потребе израде Измене и допуне Плана детаљне регулације „Колонија“, за урбанистички блок А1 и подблокове А2-1 и А2-2 од стране Завода за заштиту споменика културе Краљево издати су Услови и мере заштите за предметни План под бројем 642/2 од 11.07.2024.год.

Увидом на лицу места, као и у документацију Завода утврђено је да се у обухвату Измене и допуне Плана детаљне регулације „Колонија“ у Крушевцу, за урбанистички блок А1 и подблокове А2-1 и А2-2 не налазе заштићени ни евидентирани грађевински објекти, нити археолошки локалитети који уживају предходну заштиту по Закону о културном наслеђу (Сл.гласник РС“, 129/2021) и Закону о културним добрима 8Сл.гласник РС“, 71/94, 52/2011-др.закон, 99/2011-др. закон, 6/2020-др.закон и 35/2021-др.закон и 129/2021-др.закон).

- Ако се у току извођења земљаних радова на катастарским парцелама у обухвату Измене и допуне Плана детаљне регулације „Колонија“ у Крушевцу, за урбанистички блок А1 и подблокове А2-1 и А2-2 наиђе на нови појединачни археолошки предмет, или до тада непознато археолошко налазиште, извођач радова је дужан да одмах, без одлагања прекине радове, обавести надлежни Завод за заштиту споменика културе, и да предузме мере да се налаз не уништи и не оштети и да се сачува на месту и у положају у коме је откривен.

- 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 само након предходно обезбеђених археолошких истраживања, уз адекватну презентацију налаза и услове и сагласност заштите.
- Надлежни Завод за заштиту споменика културе има право да у току радова, ако се за тим укаже потреба, пропише заштита археолошка истраживања и додатне мере заштите зависно од значаја конкретног налаза.
- Инвеститор објекта дужан је да обезбеди средства за надзор, истраживање, заштиту, чување, публикување и излагање добра које ужива предходну заштиту које се открије приликом извођења радова, све до предаје добра на чување овлашћеној установи заштите.
- Забрањено је неовлашћено прикупљање археолошког материјала.
- Уколико дође до промене границе планског документ, Инвеститор је у обавези да затражи нове услове од стране надлежног Завода.

3.8.2. Услови и мере заштите природе и природних добара

На основу Решења Завода за заштиту природе Србије, 03 бр.021-4106/2, од 25.12.2023. године, подручје обухвата Измена плана се не налази унутар заштићеног подручја за које је спроведен или покренут поступак заштите, нити је у просторном обухвату еколошки значајних подручја еколошке мреже Републике Србије.

Планирана детаљна намена површина усклађена је са претежним наменама из Плана вишег реда ПГР „Центар“ у Крушевцу.

Основни циљ је рационално коришћење грађевинског земљишта, а у циљу заштите природе и биодиверзитета, од посебног значаја је максимално очување зеленила примерака (појединачна стабла и групе стабала), уређење слободних површина и озелењавање у складу са дефинисаним наменама.

У циљу заштите природе и унапређења стања обавезно је:

- коришћење еколошки праихватљивог грађевинског материјала, који утиче на побољшање укупног квалитета живота и животне средине, као и могућност коришћења техника и система који су енергетски ефикасни;
- предвидети техничка решења за адекватно одводњавање отпадних атмосферских вода са предметног подручја;
- уколико се изводе радови који изискују евентуалну сечу одраслих, вредних примерака дендофлоре прибавити сагласност надлежних институција. Уколико се због изградње уништи постојеће јавно зеленило, оно се мора адекватно надокнадити.
- дуж саобраћаница формирати линијско зеленило, на слободним површинама планирати површине са компактним зеленилом уз одабир врста тј. категорије зеленила сходно намени у окружењу;
- за зелене површине планирати дрвенасте врсте које су ниског раста и густог склопа крошње, која нису повољна за гнезђење птица;
- изградња нових објеката и инфраструктурних коридора не сме да ремети постојеће подземне хидрографске везе и не сме да угрожава квалитативне карактеристике подземних и површинских вода;
- потпуно инфраструктурно опремање по највишим еколошким стандардима, према условима надлежних предузећа;
- уређење и озелењавање слободних површина и формирање зелених површина, прилагодити савременим стандардима и ускладити са подземним и надземним инсталацијама;

- формирање и уређење нових зелених површина, дрвореда и декоративног зеленила, применом аутохтоних, декоративних врста, уз избегавање врста које су алергене и инвазивне;
- уколико се у току радова наиђе на објекте геолошко - палеонтолошког типа и минеролошко – петролошке објекте, за које се претпоставља да имају својство природног добра, извођач радова је дужан да у складу са чл. 99 Закона о заштити природе, обавести надлежно Министарство животне средине, као и да предузме све мере заштите од уништења, оштећења или крађе до доласка овлашћеног лица;

3.8.3. Услови и мере заштите животне средине

У складу са Законом о стратешкој процени утицаја на животну средину, надлежно одељење Градске управе града Крушевца, донело је Одлуку о неприступању изради стратешке процене утицаја Измене и допуне Плана детаљне регулације „Колонија“ у Крушевцу за урбанистички блок А1 и подблокове А2-1 и А2-2 (Службени лист града Крушевца, бр.4/2023). Концепт заштите животне средине заснован је на анализи и валоризацији потенцијала и ограничења, односно процени еколошких услова за одрживи урбани развој и дефинисању еколошко прихватљивих планских решења.

Подручје у обухвату Измена плана је у оквиру еколошке целине „Крушевац 1“ и припада еколошкој потцелини „Центар“, која обухвата централну градску зону и стамбено мешовиту зону, коју карактерише разноврсност намена: становање породично и вишепородично, објекти јавних функција, комерцијални и пословни објекти.

Коридори и капацитети саобраћајне и остале комуналне инфраструктуре планирани су у складу са наменом ширег простора и условима надлежних предузећа, уз уважавање стратешких опредељења развоја инфраструктурних система.

Еколошка валоризација према смерницама из планова вишег реда и услови надлежних институција и предузећа, уклопљени су у планска решења и мере заштите животне средине. Опште мере заштите у оквиру стамбених грађевинских зона подразумевају да је забрањена свака активност или изградња објеката, који на било који начин могу да угрозе или деградирају елементе животне средине и који нису примерени стамбено мешовитој зони.

Обавезне мере заштите:

- поштовање задатих урбанистичких параметара, посебно односа изграђених и слободних површина, карактера изградње и правила грађења;
- комплетно комунално и инфраструктурно опремање ради спречавања негативних утицаја на земљиште, подземне и површинске воде и здравље становништва;
- обавезно је прикључење свих објеката на комуналну инфраструктуру и канализациону мрежу и адекватно управљање отпадним водама и отпадом свих врста;
- поштовање процентуалног учешћа зелених површина у оквиру зона за изградњу и обавезно пејзажно уређење слободних површина, применом аутохтоних и декоративних врста;
- обавезан предtretман свих технолошких отпадних вода до захтеваног нивоа, пре упуштања у реципијент и контрола квалитета отпадних вода;
- увођење мониторинга квалитета ваздуха и нивоа буке, ради праћење стања животне средине и обавеза носиоца пројеката да адекватно реагују у случају прекорачених граничних вредности или акцидентних ситуација, објављивање и информисање јавности;
- рационално коришћење енергије, већа употреба обновљивих извора енергије и повећање енергетске ефикасности при изградњи свих објеката;

- при реализацији пројеката (изградња објеката, извођење радова), обавезна је примена мера заштите животне средине, као саставни део локацијских услова и пројектно - техничке документације;
- обавезан је поступак процене утицаја и израда студије процене за пројекте који могу утицати на животну средину, на основу Закона о процени утицаја и Уредбе 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).

Заштита ваздуха

Обухвата мере превенције и контроле емисије загађујућих материја из свих извора загађења, у циљу минимизирања негативних ефеката на животну средину и здравље становништва.

- сви постојећи и планирани објекти као и потенцијални извори аерозагађења у обавези су да примене најсавременију технологију у циљу смањена емисије штетних и опасних материја у ваздух и да спроводе одговарајуће мере за смањење загађивања ваздуха;
- обавезан је мониторинг квалитета ваздуха, објављивање резултата праћења и информисање јавности и надлежних институција у складу са посебним прописима;
- обавезно је озелењавање саобраћајница и свих површина у функцији саобраћаја (паркинг простора, платоа), као и озелењавање слободних површина и формирање заштитних појасева.

Заштита од буке и вибрација

У складу са планираном наменом и 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, у којима је забрањена употреба извора буке који могу повисити ниво буке.

Посебне мере заштите подразумевају:

- саобраћајне површине пројектовати тако да је обезбеђена добра проточност саобраћаја и формирање линијског зеленила и бициклистичких стаза, где услови регулације то дозвољавају и озелењавање паркинг површина;
- формирање заштитног зеленог појаса или заштитних баријера (антизвучне баријере) према саобраћајницама са интензивним саобраћајем;
- извори буке морају поседовати исправе са подацима о нивоу буке при прописаним условима коришћења и одржавања као и упутствима о мерама за заштиту од буке (атест, произвођачка спецификација, стручни налаз о мерењу нивоа буке);
- они који обављањем делатности утичу или могу утицати на изложеност буци, дужни су да спроведу адекватне мере звучне заштите при пројектовању, грађењу и реконструкцији објеката, тако да се ниво буке не повећава;

Заштита вода

Заштита површинских и подземних вода подразумева превентивне и одговарајуће техничко технолошке мере:

- проширење и реконструкција постојеће канализационе мреже и повезивање свих објеката на канализациону мрежу;
- 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;

Заштита земљишта

Заштита земљишта подразумева рационално и одрживо коришћење грађевинског земљишта у складу са планираном наменом:

- стриктно поштовање дефинисаних урбанистичких параметара и обавезно процентуално учешће слободних и уређених зелених површина на парцели;
- забрањено је одлагање отпада и изливање отпадних вода, као и обављање делатности и изградња објеката, који могу загадити или деградирати земљиште.

Јонизујуће и нејонизујуће зрачење

Заштита од јонизујућих и нејонизујућих зрачења обухвата мере заштите здравља људи и заштите животне средине од штетног дејства зрачења, услове коришћења извора ових зрачења и представљају обавезне мере и услове коришћења и уређења простора.

- обавезна је контрола степена излагања нејонизујућем зрачењу у животној средини и систематско испитивање и праћење нивоа нејонизујућих зрачења и вођење евиденције о изворима нејонизујућих зрачења;
- није дозвољено планирање и постављање уређаја и припадајућег антенског система базних станица мобилне телефоније на објектима: дечијих вртића, школа, простора дечијих игралишта и сл., удаљеност од парцеле мора бити већа од 50м;
- за реализацију објеката/уређаја извора нејонизујућег зрачења, потребно је покретање поступка процене утицаја на животну средину пред надлежним органом за заштиту животне средине и доношење Одлуке о изради или не/изради Студије о процени утицаја на животну средину 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).

Управљање отпадом

Поступање са отпадом мора бити у складу са Локалним планом управљања отпадом, а сакупљање, транспорт, третман и одлагање комуналног отпада организовано преко надлежног комуналног предузећа.

- за сваки објекат или групу објеката обезбедити простор за постављање судова (контејнери, канте) за сакупљање отпада који треба да задовоље захтеве хигијене, естетске захтеве и захтеве свих корисника јавних површина, као и површина са посебном наменом, уз поштовање принципа примарне селекције свих врста отпада и редовно пражњење судова и транспорт отпада са локација у складу са условима надлежног комуналног предузећа;
- комунални отпад, на микролокацијама ће са прикупљати постављањем корпи за смеће на локацијама окупљања и јавним просторима (скверови, паркови, платои, паркинзи, пешачке комуникације и сл.);
- за сваки контејнер потребно је обезбедити око 2m² глатке носиве подлоге у нивоу прилазног пута (са решеним одвођењем атмосферских и оцедних вода) и прилазни пут за комунална возила. Простори треба да су обележени, приступачни за возила јавне хигијене, са подлогом од тврдог материјала и могућношћу чишћења и прања;
- чврст отпад са карактеристикама секундарних сировина или рециклабилни отпад организовано се прикупља у посебним контејнерима (жичани за папир, картон и пластику, затворени контејнери за стакло).

Јавна гаража (етажно паркирање у оквиру објекта зелене пијаце)

Применити важеће техничке норме и стандарде који су прописани за изградњу, коришћење и одржавање ове врсте објеката:

- 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.;
- планирање отвора вентилационих канала и потенцијалне генераторе буке и вибрација, који се планирају на крову гараже, поставити тако да буду на највећој могућој удаљености од припадајућег пословног простора и суседних објеката 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;
- обзиром на тоталну трансформацију простора подблокова створити услове за формирање уређених зелених површина у циљу повећања заступљености зеленила и његове функционалности у складу са планираном наменом (зелени кров, дрвореди, травнате површине и декоративно зеленило);
- 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;
- уколико 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 и инвеститор 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 планираних 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;
- објекти морају бити снабдевен 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. Слободне површине 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 објекти 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.

Пре издавања локацијских услова прибавити посебне услове заштите од пожара у складу са чл.54.Закона 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, 52/2021 и 62/23) и чл.20. Уредбе о локацијским условима („Сл.гласник РС“, бр.87/23)

Саставни део Измена 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 07.17.1. бр. 217-29/24 од 10.01.2024 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 трусним 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.19818-2 од 28.12.2023.год., достављеним од стране Министарства одбране, у складу са тачком 3. и 8. Одлуке о врстама инвестиционих објеката и просторних и урбанистичких планова од значаја за одбрану („Сл. гласник РС“, бр. 85/15) нема посебних услова и захтеви за прилагођавање плана детаљне регулације потребама одбране земље.

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).

У складу са стандардима приступачности осигурати услове за несметано кретање на следећи начин:

- на свим пешачким прелазима висинску разлику између тротоара и коловоза неутралисати обарањем ивичњака;
- на радијусима укрштања саобраћајница као и интерних унутар блоковских саобраћајница са ободним саобраћајницама (на местима пешачких прелаза) планирати прелазне рампе за повезивање тротоара и коловоза;
- обезбедити рампе са дозвољеним падом ради несметаног приступа колица објекту,
- минималне ширине рампи за приступ објектима морају бити 90цм, а нагиб од 1:20 (5%) до 1:12 (8%);
- тротоари и пешачки прелази потребно је да имају нагиб до 5% (1:20), највиши попречни нагиб уличних тротоара и пешачких стаза управно на правац кретања износи 2%;
- избегавати различите нивое пешачких простора, а када је промена неизбежна, савладавати је и рампом поред степеништа;

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 44/18-др.закон).

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.

Према наведеним прописима дефинисани су енергетски разреди зграда у зависности од њихове намене. За планиране објекте планира се масимална годишња потрошња финалне енергије од :

- 60 kWh/(m²a) за стамбене зграде са више станова,
- 55 kWh/(m²a) за управне и пословне зграде
- 70 kWh/(m²a) за зграде намењене трговини и услужним делатностима
- 90 kWh/(m²a) за зграде намењене туризму и угоститељству

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:

- извођење грађевинских радова на свим објектима у границама Плана - боља изолација, ефикасније грејање и хлађење;
- јавне расвете - замена старих сијалица и светиљки новом опремом која смањује потрошњу;
- водовода и канализације - уградњом фреквентних регулатора и пумпи са променљивим бројем обртаја;
- даљинског грејања изградњом модерних подстаница, уградњом термостатских вентила;

3.11. Управљање отпадом

Забрањено је депоновање отпада ван посебних судова за сакупљање отпада;

Обавезно је да се за сваку зграду или групу зграда, обезбеди простор за постављање судова (контејнери, канте) за сакупљање отпада, који треба да задовоље хигијенске и естетске захтеве и захтеве свих корисника јавних површина;

На локацијама окупљања и јавним просторима (скверови, паркови, платои, паркинзи, пешачке комуникације и сл.), за комунали отпад постављају се корпе/канте за смеће;

Објекти који имају комерцијално-услугну делатност, морају имати посебне просторије за привремено одлагање комуналног одпада.

Величина просторије се утврђује према броју корисника, а приступ овом простору мора бити повезан на приступни пут. Просторије се налазе у оквиру објекта као засебне, без прозора, са електричним осветљењем, са точећим местом за славину, холендером и Гајгер-сливником са решетком;

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).

3.12. Локације за које је обавезна израда пројекта парцелације, односно препарцелације, урбанистичког пројекта и урбанистичко-архитектонског конкурса

Израда пројекта парцелације односно препарцелације

- Обавезна је израда пројекта парцелације/препарцелације за формирање грађевинских парцела површина јавне намене.
- За површине осталих намена, пројекти парцелације, одн. препарцелације радиће се у складу са Законом и правилима утврђеним Планом.

Урбанистички пројекат се ради:

- за изградњу објекта комерцијалних делатности у подблоку А1-1
- за изградњу објекта комерцијалних делатности у подблоку А1-3
- за изградњу објекта комерцијалних делатности у подблоку А2-1
- за изградњу објекта здравствене станице у подблоку А2-2

Урбанистичко-архитектонски конкурс

Планом нису предвиђене локације односно простори за који се спроводи урбанистичко-архитектонски конкурс обзиром да простор Плана нема атрактивне локације нити садржаје од општег интереса.

4. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

Правила грађења у обухвату Плана дата су као:

- општа правила и
- правила грађења по подблоковима која се примењују заједно са општим правилима

4.1. Општа правила

4.1.1. Општа правила за парцелацију и препарцелацију и формирање грађевинске парцеле

- Грађевинска парцела јесте део грађевинског земљишта, са приступом јавној саобраћајној површини, која је изграђена или планом предвиђена за изградњу, која се дефинише координатама преломних тачака у државној пројекцији.
- Услови формирања грађевинске парцеле дефинисани су регулационом линијом према јавној површини, границама према суседним парцелама и преломним тачкама које су одређене геодетским елементима.
- Новоформирана регулациона линија, дата у Плану, уколико се не поклапа са постојећом катастарском границом парцеле, представља нову границу парцеле, односно поделу између површина јавне намене и површина за остале намене.
- Формирање парцела јавне намене вршиће се пројектима препарцелације/парцелације у складу са формираним границама парцела јавне намене дате у графичком прилогу бр.7.

4.1.2. Општа правила регулације

- Регулациона линија је линија која раздваја површину одређене јавне намене од површина предвиђених за друге јавне и остале намене.
- Грађевинска линија јесте линија на, изнад и испод површине земље и воде до које је дозвољено грађење основног габарита објекта.
- Регулациона и грађевинска линија дефинисане су у графичком прилогу бр.4.
- Положај грађевинске линије, утврђен је у односу на регулациону линију, у односу на суседне објекте, у односу на границу катастарске парцеле или се поклапа са регулационом линијом.
- Објекат се поставља у оквиру површине опредељене грађевинским линијама, без обавезе да се основним габаритом постави на грађевинску линију, осим када је то посебно наглашено у правилима грађења по урбанистичким подблоковима, односно када је грађевинска линија утврђена као обавезујућа.
- Положај објекта не може се мењати у односу на Планом усвојено регулационо решење тј. растојање између регулационе и грађевинске линије не може бити мање од оног које је дато Планом.
- Грађевинска линија подземних етажа или објекта 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.
- Мрежа инфраструктуре (водовод, канализација, електрична мрежа, ТТ мрежа, гасна мрежа, даљинско грејање) поставља се у појасу регулације.
- Уколико се у току реализације планских решења догоди да нема довољно места за реализацију саобраћајног профила у датом појасу регулације, могућа је корекција искључиво на рачун тротоара, а према условима на терену.

4.1.3. Општа правила паркирања

- Паркирање је компатибилна намена свим планираним наменама у Плану.
- Неопходан број паркинг места може се обезбедити партерно, у подземним или надземним етажама објекта или комбиновано (партер, гаража)
- Површине гаража које се планирају надземно на парцели урачунавају се при утврђивању индекса заузетости (ИЗ).
- Подземне гараже се не урачунавају у индексе.
- 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.
- Није допуштено привремено ни трајно претварање простора намењеног за паркирање или гаражирање возила у друге намене.

Потребан број паркинг места се обезбеђује на следећи начин:

- За паркирање возила пословних објекта (комерцијалне делатности) се обезбеђује у простору јавне гараже уколико није другачује наглашено у посебним правилима за одређени подблок.

Потребан број места за паркирање одређује се према планираној намени и то:

- једно паркинг место на 70м² корисне површине пословног простора,
- трговину на мало - једно ПМ на 100м² корисног простора,
- угоститељске објекте - једно ПМ на користан простор за осам столица,
- банка, здравствена, пословна, образовна или административна установа - једно ПМ на 70м² корисног простора

4.1.4. Општа правила изградње

Реализација планираних садржаја вршиће се на основу правила уређења, општих правила парцелације и препарцелације, регулације и изградње заједно са датим правила грађења за подблокове.

Врста и намена објеката чија је изградња дозвољена

- Дозвољена намена дата је у поглављу „3.2. Подела простора на карактеристичне урбанистичке блокове и подблокове са планираном наменом површина и објеката и могућим компатибилним наменама“
- Планом је дефинисана могућност изградње објеката планираних намена за сваки подблок појединачно и то:
 - Пословни објекат (комерцијалне делатности, јавне функције) у подблоку А1-1
 - Објекат зелене пијаце (комерцијалне делатности, јавна гаража) у подблоку А1-2
 - Пословни објекта (комерцијалне делатности) у подблоку А1-3
 - Пословно-стамбени објекат (комерцијалне делатности, сатановање) у подблоку А2-1
 - Објекат здравствене станице у подблоку А2-2

Дозвољене компатибилне намене

- Комерцијалне делатности - подразумевају обављање свих врста непроизводних делатности: пословање, трговина, угоститељство, услуге, занатство, финансије, агенције и представништва, биро и сл. чији су садржаји еколошки и функционално примерени зони становања у непосредном окружењу. Садржаји комерцијалних делатности не смеју угрожавати остале намене посебно у погледу заштите животне средине, нивоа буке, непријатних мириса, испарења, аерозагађења и др.
- Становање - као компатибилна намена могуће је организовати у оквиру објеката комерцијалних делатности са прописаним међусобим односом ових садржаја.

- Зеленило, паркирање (бицикала, моторних возила, електричних тротинета и сл.), фонтане, пејзажно уређење, урбани мобилијар и опрема компатибилни су свим наменама и могу се без посебних услова реализовати на свим површинама.

Врста и намена објеката чија је изградња забрањена

- Забрањена је изградња објеката који су у супротности са наменом утврђеном Планом.
- Забрањена је изградња помоћних објекта.
- Објекти чија је изградња забрањена су сви објекти који својим радом угрожавају и нарушавају окружење: буком, зрачењем, вибрацијама, гасовима, мирисима, отпадним водама и другим штетним дејствима или визуелно, као и сви остали објекти за које се може захтевати процена утицаја на животну средину, а за које се у прописаној процедури не обезбеди сагласност.

Фазна изградња и изградња других објеката на истој грађевинској парцели

- На грађевинској парцели дозвољава се изградња само једног објекта, изузетно се дозвољава изградња гараже на парцели здравствене станице.
- Дозвољена је фазна изградња објекта уз напомену да свака фаза мора да чини функционалну, конструктивну и техничку целину која може бити у употреби. Могућност фазне изградње дата је за сваки подблок појединачно.

Постављање спољних јединица за грејање и хлађење

Обавезно је да се на уличним фасадама обезбеди место за постављање спољних јединица за грејање и хлађење тако да нису видљиве, односно да буду усклађене са стилским карактеристикама објекта или да се измeste на начин на који нису видљиве, односно да не врше утицај на непосредно окружење.

Правила за реконструкцију, доградњу и адаптацију постојећих објеката

- Дата грађевинска линија у графичком прилогу важи за изградњу нових објеката.
- На постојећим објектима до привођења планираној намени могу се изводити све интервенције потребне за функционисање, побољшање, унапређење и осавремењавање објекта: адаптација, санација, реконструкција (извођење радова у постојећем хоризонталном габариту и волумену), замена кровне конструкције, инвестиционо и текуће (редовно) одржавање објекта.
- Свака интервенција зависиће од фактичког стања и биће утврђена за сваки случај посебно.
- Интервенције на постојећим објектима морају бити изведене у складу са техничким прописима и на начин којим се ничим не угрожава стабилност постојеће конструкције као и стабилност објекта у непосредном контакту.

Висина објеката

- Висина објекта је растојање од нулте коте објекта до коте слемена (за објекте са косим кровом), односно до коте венца највише тачке фасадног платна (за објекте са равним кровом).
- Нулта кота је тачка пресека линије терена и вертикалне осе објекта.
- Висина објекта одређује се у односу на фасаду објекта постављеној према улици, односно приступној јавној површини.
- 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.
- Висина објекта дефинисана је прописаном спратношћу.

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.
- Кота приземља објеката нестамбене намене може бити максимално 0,2м виша од коте тротоара, а денivelација до 1,2м савладава се унутар објекта.

Подрумске и сутеренске етаже

- Објекти могу имати подрумске или сутеренске просторије (једну или више подземних етажа) ако не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе, тј. дубину и начин фундаирања обавезно ускладити са карактером тла.

Грађевински елементи објекта

- Грађевински елементи објекта на нивоу приземља (излози локала, транспарентне браварске конзолне надстрешнице и сл.) не могу прећи грађевинску, односно регулациону линију.
- Грађевински елементи (еркери, балкони, терасе), односно испусти на нивоу спратова (ван грађевинских линија) нису дозвољени, осим ако није посебно наглашено у правилима за подблокове.
- Хоризонтална пројекција испада не може прелазити регулациону линију.

Спољашње степениште

- Отворене спољне степенице могу се постављати на предњи део објекта, ако је грађевинска линија минимално 3,0м увучена у односу на регулациону линију и ако савладавају висину до 0,9м
- Степенице којима се савладава висина већа од 0,9м морају бити увучене у габарит објекта, остала висинска разлика савладава се унутар објекта, односно грађевинске линије.
- Отворене спољне степенице ако се постављају на бочни или задњи део објекта не могу ометати пролаз и друге функције у окружењу.

Начин обезбеђивања приступа парцели

- Планирани објекти као и парцеле на којима се планира њихова изградња имају приступ на постојеће јавне саобраћајне површине и то: Ул.Видовданску, Ул.Поручника Божицара и Ул Душанову.
- Прилази зеленој пијаци и јавној гаражи, здравственој станици, комерцијалним, пословним и др.садржајима морају бити организовани тако да не ометају међусобно функционисање као и функционисање у окружењу.

Пасажи и пролази

- Дозвољено је формирати пасаже/пролазе короз фасдану раван објеката ка унутрашњости парцеле, минималн ширине 5,0м и минималне слободне висине од 4,0м (од коте финално обрађеног коловоза до најниже тачке обрађеног плафона) уколико није другачије наглашено у правилима за одређени подблок.
- Преграђивање пасажа, јавних пролаза у унутрашњост подблокова није дозвољено. Пролази и пасажи су неопходни ради спровођења безбедносних мера (приступ противпожарног и другог интервентног возила), проветравања, повезивања комуникација.
- Није дозвољено затварање приземља са колонадама у смислу преграђивања дела приземља ради формирања корисног простора или затварање целог приземља.

Одводњавање површинских вода

- Утврђено је нивелационим решењем на нивоу Плана (дато у граф.прилог бр.5)
- Површинске воде са једне грађевинске парцеле не могу се усмеравати ка суседним грађевинским парцелама, већ према улици, односно регулисаној атмосферској канализацији.

- 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 и објекте.

Архитектонско обликовање објеката

- Архитектура нових објеката треба бити усмерена ка подизању амбијенталних вредности простора, са савременим архитектонским формама, атрактивним елементима, применом нових конструктивних система и квалитетних материјала, еколошки прихватљивих за фасадну облогу, а у складу са начелима унапређења енергетске ефикасности која се односе на смањење потрошње свих врста енергије, уштеду енергије и обезбеђење одрживе градње применом техничких мера, стандарда и услова планирања, пројектовања, изградње и употребе објеката.
- У складу са наменом објекта и карактером локације, као и увођењем елемената урбаног дизајна, треба допринети формирању новог визуелног идентитета простора, у складу са наменом, карактером и временом у коме објекат настаје.
- Забрањена је употреба забатног зида и калканског зида на уличним фасадама.
- Дозвољено је коришћење свих врста материјала за изградњу објеката који подлежу важећим стандардима, технички и биолошки исправних.
- Посебну пажњу обратити на архитектонско обликовање планираних објеката у подблоковима А1-1 и А1-3 и остварити јединствен дизајн. Такође ускладити изглед и обраду ових објеката са објектом зелене пијаце како би се остварила визуелна усклађеност у целом блоку А1.

Архитектонско обликовање кровова

- Врсту и облик крова прилагодити намени објекта, (тип крова, кровни покривач, облик крова) и ускладити са обликовним карактеристикама окружења.
- На угаоним објектима кровну конструкцију решавати тако да омогућава функционалну и естетску целину са низом објеката, у оба правца.
- Није дозвољена изградња лучних кровова као ни косих кровова са израженим нагибом кровних равни.
- Није дозвољено да се надзиђивањем или изградњом новог крова, формирају поткровне етаже у више нивоа.
- Кров се такође може извести и као зелени кров, односно раван кров насут одговарајућим слојевима и озелењен.
- Дозвољена је изградња кровних башти и постављање транспарентних пергола и других интересантних форми.

Услови 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.

Ограђивање грађевинских парцела

- Грађевинске парцеле 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 оgrade (темељи, ограда, стубови оgrade и капије) буду на грађевинској парцели која се ограђује.
- Врата и капије на уличној огради не могу се отворати ван регулационе линије.

- Зидана непрозирна ограда између парцела подиже се до висине 1,4м уз сагласност суседа, тако да стубови ограде буду на земљишту власника оградe.
- Суседне грађевинске парцеле могу се ограђивати живом оградом која се сади у осовини границе грађевинске парцеле која се поставља према катастарском плану и оператy.
- Врста и висина оградe парцела на којима се налазе објекти који представљају непосредну опасност по живот људи, одређује се условима за сваки конкретни случај.

Постављање контејнера за одлагање смећа

- Постављање контејнера вршити у складу са Одлуком о одржавању чистоће и подизању и одржавању зелених површина на подручју Града Крушеваца
- За сваки објекат или групу објеката обезбедити простор за постављање судова (контејнери, канте) који поред хигијенских мора да задовољи и естетске захтеве и захтеве свих корисника јавних површина, као и површина са посебном наменом.
- Сакупљање, транспорт, третман и одлагање комуналног отпада мора бити организовано преко надлежног комуналног предузећа. За ефикасно и еколошки прихватљиво управљање отпадом на подручју Плана, потребно је:
- Обезбеђивање контејнера за одлагање смећа реализују се у складу са нормативима и то:
 - 1 контејнер на 500м² корисне површине пословног простора.
 - 1 контејнер на 1000м² корисне стамбене површине
- Контејнери се смештају у оквиру грађевинске парцеле, у габариту објекта или изван габарита објекта, тако да се обезбеди несметани приступ возилима надлежног предузећа (рампе и сл.).

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

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 подблоковима

Правила грађења представљају скуп урбанистичких услова регулације и изградње који се односе на појединачне подблокове.

Како се планира тотална трансформација простора Плана који је наставак линијског центра града, као и потребе за стварањем новог амбијенталног окружења (акценат на визуелизацији, усклађивању форми и волумену) и максималном уређењу јавних простора, прописани су посебни урбанистички параметри за сваки подблок појединачно.

4.2.1. Правила грађења за урбанистички подблок А1-1

планирана намена - Комерцијалне делатности

Дозвољена је изградња пословног објекат са садржајима комерцијалне делатности које подразумевају обављање свих врста непроизводних делатности (дато у тачки 4.1.4. Општа правила изградње). Садржаји комерцијалних делатности не смеју угрожавати остале намене посебно у погледу заштите животне средине, нивоа буке, непријатних мириса, аерозагађења и др.

компатибилна намена - Јавне функције

Као компатибилна намена комерцијалним делатностима планирани су садржаји јавних функција (администрација, јавне службе и сл.) које се организују у оквиру пословног објекта.

- Садржаји јавних функција треба да имају издвојен, односно посебан улаз у односу на остале комерцијалне садржаје.
- Површина грађевинске парцеле одређена је формираном границом површина јавне намене, односно положајем регулационих линија.
- Простор око објекта је јавна уређена слободна површина (зеленило, тротоар, стазе) и није предвиђена за одвијање саобраћаја моторних возила и организовање паркирања. Ову површину могуће је користити за: отворене летње баште ресторана и кафеа уколико не нарушавају пешачке комуникације.
- Минимална површина парцеле за изградњу пословног објекта је 550м²
- Положај објекта на парцели утврђен је у односу на регулациону линију, као и задатим грађевинским линијама.
- Задате грађевинске линије представљају и највећи могући габарит објекта.
- Грађевинска линија приземља, колонада, спратова, као и грађевинска линија повученог спрата дата је у графичком прилогу бр.4. Регулациони план са саобраћајним решењем.
- Обавезно је постављање колонаде и приземене етаже на утврђену грађевинску линију према Ул.Видовданској и Душановој.
- Грађевинска линија приземља увучена је у односу на грађ.линију колонаде ради формирања пешачке комуникације, у циљу повезивања и архитектонске усклађености са објектом зелене пијаце.
- Није дозвољено затварање простора колонада приземља у смислу преграђивања, застакљивања, поствљање транспарентних преграда и сл. зарад формирања корисног простора или затварање целог приземља.
- У простору између регулационе и грађевинске линије није дозвољено постављање било каквих објеката, осим инфраструктурних објеката и опреме који се односе на партерно уређење (урбани мобилијар).
- Највећа дозвољена спратност објекта је П+2+Пс (Пс-повучени спрат).
- Ради постизања композитне архитектонске форме са суседним објектима у оквиру блока, планирана је различита спратност на појединим деловима објекта. Планирана спратност, као и делови објекта који имају спратност 0+2 назначени су у графичким прилозима.
- Површина изнад другог спрата, који је формирана повлачењем грађевинских линија, може се користити као тераса повученог спрата. Забрањено је ово површину застакљивати или преграђивати зидовима како би се добио нови користан простор.
- Доња кота плоче изнад приземља је на висини од 4,5 у односу на нулту коту.
- Фасадна равна постављена на међи са објектом пијаце не може имати отворе.
- Планирати равна кров, максималног нагиба 7° са могућношћу формирања кровних атика, висине до 1.0м
- Кров се такође може извести и као зелени кров, односно равна кров насут одговарајућим слојевима и озелењен, ради добијања посебне естетске вредности, чиме се уједно повећава и енергетска ефикасност као и учешће зеленила у простору.

- Приликом израде архитектонског решења посебно водити рачуна о обликовности и обради фасаде према улици Видовданској, (фасадној профилацији, детаљима фасада, обликовању и декорацији стубова, коришћењу детаља у архитектури, у поплочавању партера), као и материјалима који ће се користити.
- Потребан број паркинг места обезбеђује се у јавној гаражи у подблоку А1-2.
- Ограђивање парцеле није дозвољено.
- Није дозвољена фазна изградња објекта.
- Правило за постављање спољних јединица за грејање и хлађење дато је у тачки 4.1.4.
- До реализације планског решења на постојећим објектима могућа је изводити радове према правилним датим у тачки 4.1.4. Општа правила изградње.

За ближу урбанистичко-архитектонску разраду простора овог подблока обавезна је израда Урбанистичког пројекта.

4.2.2. Правила грађења за урбанистички подблок А1-2

планирана намена - Комуналне делатности- зелена пијаца

Планирана је изградња објекат зелене пијаце са садржајима комерцијалних делатности и простором јавне гараже.

компатибилна намена – Комерцијалне делатности, јавна гаража

У оквиру објекта пијаце могу се планирати све непроизводне делатности и садржаји као што су: трговина, услуге, занатство, угоститељство, пословање и сл.

- Јавна гаража у оквиру објекта пијаце планирана је на вишим етажама. Гаражирање се планира у три нивоа (етаже), а приступ гаражи је обавезан из Ул.Поручника Божидра.
- У оквиру профила саобраћанице (Ул.Поручника Божидара) обавезно планирати обострано појас зеленила до коловоза како би се правилно усмеравало кретања пешака и онемогућило прелажење улице ван обележених места.
- Површина грађевинске парцеле пијаце одређена је формирањем граница површина јавне намене, односно положајем регулационих линија.
- Положај објекта на парцели утврђен је у односу на регулациону линију, као и задатим грађевинским линијама. Простор око објекта је јавна уређена слободна површина (тротоар, зеленило) и није предвиђен за одвијање саобраћаја моторних возила и организовање паркирања.
- Задате грађевинске линије уједно представљају и највећи могући габарит објекта.
- У овом случају грађевинска линија стубова колонеде и спратних етажа поклапа се са регулационом линијом.
- Грађевинска линија приземља према Ул.Видовданској и Ул.Поручника Божидара увучена је у односу на регулациону линију због формирања колонеде. Позиција колонеда дата је у графичком прилогу бр.4. Регулациони план са саобраћајним решењем.
- Постављање завршне, односно украсне облоге, „вучене“ фасаде, профилација фасада (различите дебљине), максимално до 30цм дебљине, неће се сматрати променом грађевинске линије.
- У простору између регулационе и грађевинске линије није дозвољено постављање било каквих објеката (трафике, расхладни уређаји и сл.) осим инфраструктурних објеката и опреме која се односе на партерно уређење (урбани мобилијар).
- Планирана спратност је П+Г+3+Пс и дата је у графичким прилозима (Г-галерија; Пс- повучени спрат)
- Планира се раван кров објекта, типа „green roof“, односно проходна тераса која је насута одговарајућим слојевима и озелењена, ради добијања посебне естетске вредности, чиме се уједно повећава енергетска ефикасност објекта.

- У оквиру зелене кровне терасе могу се организовати комерцијални садржаји из домена угоститељства као што су: кафеи, посластичарнице, мањи ресторани и барови, отворени бар наткривени делови (перголе), који се обликовном формом, наменом и садржајем уклапају у цео објекат.
- Комерцијалне садржаје на нивоу „зеленог крова“ планирати на максимално 20% његове површине.
- Постављање отворених роштиља и „ниша роштиља“ у виду испада на локалима за припрему и продају брзе хране није дозвољена, овај простор се организује унутар локала. Сви простори које се баве припремањем хране, (брза храна, услужно печење, дистрибуција готових јела и сл.) морају имати адекватан систем за прикупљање и одвођење непријатних мириса, дима, водене паре и сл.
- Прилико израде архитектонског решења објекта посебно водити рачуна о обликовности и обради фасаде према улици Видовданској и Ул.Поручника Божидача.
- У складу са наменом објекта и карактером локације, као и увођењем елемената урбаног дизајна, треба допринети формирању новог визуелног идентитета простора, у складу са наменом, карактером и временом у коме објекат настаје.
- Ограђивање парцеле није дозвољено.
- Могућа је фазна изградња према условима датим у тачки 4.1.4.Општа правила изградње.
- Правило за постављање спољних јединица за грејање и хлађење дато је у тачки 4.1.4.
- За потребе израде техничке документације извршити инжењерско-геолошка испитивања.
- Могуће интервенције на постојећим објектима до привођења простора планираној намени дати су у тачки 4.1.4.Општа правила изградње

4.2.3. Правила грађења за урбанистички подблок А1-3

планирана намена - Комерцијалне делатности

Дозвољена је изградња пословног објекта са садржајима комерцијалне делатности које подразумевају обављање свих врста непроизводних делатности (дато у тачки 4.1.4.Општа правила изградње). Садржаји комерцијалних делатности не смеју угрожавати остале намене посебно у погледу заштите животне средине, нивоа буке, непријатних мириса, аерозагађења и др.

компатибилна намена – зеленило

Зеленило и уређене слободне површине компатибилне су са планираном наменом подблока.

- Површина грађевинске парцеле формирана је границом површина јавне намене, односно положајем регулационих линија.
- Простор око објекта је јавна уређена слободна површина (зеленило, тротоат, стазе) и није предвиђен за одвијање саобраћаја моторних возила и организовање паркирања. Ову површину могуће је користити за: отворене летње баште ресторана и кафеа уколико не нарушавају пешачке комуникације.
- Минимална површина парцеле за изградњу пословног објекта је 550м²
- Положај објекта на парцели утврђен је у односу на регулациону линију, као и задатим грађевинским линијама.
- Грађевинска линија приземља и грађевинска линија спратова дата је у графичком прилогу бр.4. Регулациони план са саобраћајним решењем
- Задате грађевинске линије представљају и највећи могући габарит објекта. Обавезно је постављање приземља објекта на задату грађевинску линију према улицама.
- Обавезно је постављање стубова колоне на грађевински линију према Ул.Пручника Божидача .
- Највећа дозвољена спратност је П+2. Делови објекта који имају другачију спратност назначени су у гарфичким прилозима.

- На делу објекта спратности 0+1 формирати пролаз у виду колонаде како би се остварила архитектонска усаглашеност са објектом зелене пијаце и формирала јединствена пешачка комуникација дуж ул. Поручника Божидача.
- Доња кота плоче изнад приземља је на висини од 4,5м у односу на нулту коту.
- Планирати раван кров, максималног нагиба 7° са могућношћу формирања кровних атика, висине до 1.0м
- Кров се такође може извести и као зелени кров, односно раван кров насут одговарајућим слојевима и озелењен, ради добијања посебне естетске вредности, чиме се уједно повећава и енергетска ефикасност као и учешће зеленила у простору.
- Приликом израде архитектонског решења објекта посебно водити рачуна о обликовности и обради фасаде (фасадној профилацији, детаљима фасада) и ускладити га са пословним објектом у подблоку А1-1, са циљем постизања вишег квалитета урбаних и архитектонских вредности.
- Потребан број паркинг места обезбеђује се у јавној гаражи у подблоку А1-2.
- Ограђивање парцеле није дозвољено.
- Није дозвољена фазна изградња.
- Правило за постављање спољних јединица за грејање и хлађење дато је у тачки 4.1.4.
- Могуће интервенције на постојећим објектима до привођења простора планираној намени дати су у тачки 4.1.4. Општа правила изградње

За ближу урбанистичко-архитектонску разраду простора овог подблока обавезна је израда Урбанистичког пројекта.

4.2.4. Правила грађења за урбанистички подблок А1-4

планирана намена – зеленило и слободне уређене површине (површина јавне намене)

компатибилна намена – није планирана

- Поред испуњења функционалности овај простор мора да задовољи визуелне односно амбијентално-архитектонске вредности, јер представља један од препознатљивих простора у ширем окружењу.
- Планирати зелене површине парковског карактера, опремање урбаним мобилијаром и опремом уз адекватан избор декоративног зеленила, расвете и поплочања.
- Обавезно планирати дрвореде и линеарно зеленило дуж свих саобраћајница.
- Партерно уређење, коришћење материјала, боја, као и других елемената који се јављају у простору морају бити међусобно усклађени и јединствени.
- Поред зелених површина, слободне површине могуће је користити за следеће: отворене летње баште ресторана и кафеа, просторе за седење и одмор, водене површине и др.
- Остали урбанистичку услови дати су у тачки 3.6.1. Зеленило на јавним површинама

За простор подблока обавезна је израда Пројекта партерног уређења, а на основу извода из Плана. Пројектом биће тачно утврђен распоред садржаја, зеленила, избор материјала за реализацију пешачких и зелених површина, расвете, урбаног мобилијара и сл.

4.2.5. Правила грађења за урбанистички подблок А2-1

планирана намена - Комерцијалне делатности

- Дозвољена је изградња пословног објекта са садржајима комерцијалне делатности које подразумевају обављање свих врста непроизводних делатности (дато у тачки 4.1.4. Општа правила изградње). Садржаји комерцијалних делатности не смеју угрожавати остале намене посебно у погледу заштите животне средине, нивоа буке, непријатних мириса, аерозагађења и др.

- Такође, могућа је у приватном власништву реализовати садржаје намењених образовању, здравству, дечијој заштити, култури, али само под условом да задовоље нормативе и критеријуме за одговарајућу делатност.

компатибилна намена – становање, зеленило

- У оквиру овог објекта могуће је организовати стамбени део објекта на вишим етажама, с тим да комерцијалне делатности морају бити заступљене са мин. 50% укупне површине објекта.

- Минимална површина парцеле је 600м²

- Минимална ширина фронта је 20м

- Максимални индекс заузетости је 65%. (угаона парцела).

- Тип објекта је непрекинути низ (објекат додирује две бочне границе парцеле) и обавезна је релација овог типа ради формирања низа. Фасадне равни које се налазе на међи, не могу имати било какве отворе на тим фасадама.

- Положај објекта на парцели дат је у графичком прилогу бр.4.

- Објекат се поставља у простору који је дефинисан грађевинским линијама. Није обавезно постављање објекта или делова објекта на грађевинску линију, већ у простору који је дефинисан грађевинском линијом. (уз обавезу реализације типа објекта).

- Максимална спратност је П+3+Пс (Пс-повучени спрат).

- Површина изнад трећег спрата, који је формирана повлачењем грађевинских линија, може се користити као тераса повученог спрата. Забрањено је ово површину застакљивати или преграђивати зидовима како би се добио нови користан простор.

- Објекат може имати више улаза. Уколико се реализује становање на вишим етажама, организовати издвојен, односно независан улаз и комуникације за становање од комерцијалних делатности.

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

- Дозвољен је максимално један колски улаз-излаз на локацију са саобраћајнице (Ул.Поручника Божицара). Минимална ширина пролаза уколико се користи као колски је 5.0 м, најмање корисне висине 4.0 м. Колски приступ локацији (улаз-излаз) мора бити минимално удаљен 10м од раскрснице.

- Грађевинска линија према Ул.Душановој усклађена је са грађевинском линијом која је планирана у подблоку А2-3 .

- У простору између регулационе и грађевинске линије није дозвољено постављање било каквих објеката. Дозвољене су отворене летње башти, без могућности привременог или трајног затварања или застакљивања (стакло, плексиглас, провидне и транспарентне преграде и сл.) .

- При пројектовњу и изградњи објекта у низу обавезно водити рачуна о усаглашавању елемената на суседним објектима уз минимална одступања, првенствено коте плоче изнад приземља и кровних венаца.

- Планирати раван кров, максималног нагиба 7° са могућношћу формирања кровних атика, висине до 1.0м

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

- Испусти на објекту не могу прелазити регулациону линију.

- Грађевински елементи објекта на нивоу приземља (излози локала, транспарентне браварске конзолне надстрешнице и сл.) не могу прећи грађевинску, односно регулациону линију.

- Грађевински елементи (еркери, докати, балкони, улазне надстрешнице са и без стубова) на нивоу првог спрата и виших етажа могу да пређу грађевинску линију (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада на следећи начин:

- према улици ако је грађ. линија на мање од 3м - макс. 0,6м, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 30% уличне фасаде изнад приземља
 - према улици ако је грађ. линија на веше од 3м - макс. 1,2м, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 30% уличне фасаде изнад приземља
 - на делу објекта према задњем дворишту, (најмањег растојања од суседне грађевинске парцеле од 5м) највише 1,0м, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 50% задње фасаде изнад приземља.
- Објекат пројектовати тако да својом меком формом, обликом и волуменом прати кружну форму раскрснице са којим су у непосредном контакту, учвршћује хоризонталну и вертикалну регулацију са суседним објектима.
- За паркирање возила за сопствене потребе власници објекта обезбеђују простор на перцели на којој се објекат гради (у подземној етажи/етажама, партерно или комбиновано) изван површине јавног пута и то:
- једно паркинг место или гаражно место на један стан
 - једно паркинг или једно гаражно место на 70м² корисне површине пословног простора
- Паркирање у партеру је дозвољено искључиво у залеђу грађевинске парцеле, док се слободан простор испред објекта може искључиво користити за зеленило, евентуално за постављање отворенох башти, без могућности застакљивања-затварања.
- Минимални проценат озелењавања слободних површина износи 25%. Озелењавање вршити у складу са условима за уређење зеленила датој у тачки 3.6.1.
- Ограђивање парцеле према Ул. Душановој и Ул. Поручника Божицара није дозвољено. Ограђивање парцеле дозвољено је према парцели здравствене станице и са суседном парцелом и подблоку А2-3, а према условима за ограђивање парцеле дато у тачки 4.1.4. Општа правила изградње.
- Није дозвољена фазна изградња
- Правило за постављање спољних јединица за грејање и хлађење дато је у тачки 4.1.4.
- До реализације планског решења на постојећим објектима могућа је: адаптација, инвестиционо одржавање, замена кровне конструкције, санација и текуће редовно одржавање без промене вертикалног и хоризонталног габарита.

За ближу урбанистичко-архитектонску разраду простора овог подблока обавезна је израда Урбанистичког пројекта.

4.2.6. Правила грађења за урбанистички подблок А2-2

планирана намена - Јавне функције (здравствена станица)

За изградњу објекта из области јавних функција (здравство), поред урбанистичких услова одређених Планом, користе се и критеријуми и нормативи по класификацији, у зависности од врсте и класе објекта, у односу на планирани капацитет (број корисника).

компатибилна намена – зеленило

- Дозвољена је: адаптација, реконструкција, доградња, санација, инфраструктурно опремање, текуће редовно одржавање и сл. односно радови који унапређују функционисање објекта са циљем осавремењавања и подизања нивоа услова за рад са грађанством.

- Доградња постојећег објекта здравствене станице може се вршити у оквиру прописаних урбанистичких параметара који важе као и за изградњу новог објекта.
- Минимална површина парцеле је 600м².
- Минимална ширина парцеле 20м.
- Тип објекта је прекинути низ. (додирује једну бочну границу парцеле)
- Спратност објекта је П+2
- Максималан индекс заузетости је 60%
- Положај грађевинских линија дат је у графичким прилогу бр.4. Објект се гради/дограђује у оквиру површине формиране задатим грађевинским линијама.
- У простору између регулационе и грађевинске линије није дозвољено постављање било каквих објеката осим инфраструктурних објеката и објеката који се односе на партерно уређење терена.
- Фасадне равни постављене на међи не могу имати отворе на тим фасадама.
- Бочна фасада објекта прекинутог низа може имати отворе просторија на тој страни.
- Грађевински елементи (еркери, докати, балкони, улазне надстрешнице са и без стубова) на нивоу првог спрата и виших етажа могу прећи грађевинску линију (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада на следећи начин:
 - на делу објекта према предњем дворишту макс. 1,6м, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 30% уличне фасаде изнад приземља,
 - за објекте на углу (крај низа) могу прелазити грађевинску линију макс. 1,2м, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 30% задње фасаде изнад приземља.
- Минимални проценат озелењавања површина је 30% у директном контакту са тлом.
- Озелењавање вршити у складу са условима за уређење зеленила датом у тачки бр.3.6.1.
- Ограђивање парцеле према јавнимобраћајним површинама није дозвољено. Дозвољено је ограђивање према суседним парцелама на којима су планирани пословни и стамбени објекти, а према условима за ограђивање парцеле датом у тачки 4.1.4. Општа правила изградње.
- Правило за постављање спољних јединица за грејање и хлађење датом је у тачки 4.1.4.
- Пројектованим решењем обавезно остварити визуелно јединства са објектом на суседној парцели (подблок А2-1), који је такође оријентисан према улици Поручника Божицара, како би се архитектонским обликовањем постигао ефекат низа и створио "правилан" урбанистички блок.
- Дозвољена је фазна изградња објекта.

За ближу урбанистичко-архитектонску разраду простора овог подблока обавезна је израда Урбанистичког пројекта.

5. СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА

Спровођењем Плана обезбеђује се уређење простора и изградња објеката на основу планских решења и правила уређења и изградње, као и Законом о планирању и изградњи.

Површине јавне намене утврђене су пописом парцела, регулационим линијама и аналитичко-геодетским елементима за пренос на терен, чиме је створен плански основ за утврђивање јавног интереса и експропријацију земљишта (тачка 3.4. Урбанистички услови за уређење површина и објеката јавне намене).

Спровођење Плана вршиће се директном применом Плана, урбанистичким пројектима, урбанистичко-техничким документима (пројектом парцелације, препарцелације, елаборатом геодетских радова, пројектом партерног уређења)

5.1. Директна примена плана - изградња у складу са одредбама Плана

- Директном применом Плана на основу правила уређења и грађења дата у мери довољној да представљају основ за издавање локацијских услова и грађевинске дозволе за простор који није опредељен за ближу разраду Урбанистичким пројектом.
- Планска решења реализоваће се изградњом нових објеката, као и радовима на одржавању, реконструкцији, санацији и адаптацији постојећих објеката, искључиво у складу са правилима уређења и правилима грађења дефинисаним 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: подблокове А1-1, А1-3, А2-1 и А2-2.

5.3. Израда пројеката парцелације и препарцелације

- Израда пројекта парцелације односно препарцелације обавезна је за формирање грађевинских парцела површина јавне намене.
- Пројекти парцелације, одн. препарцелације за све јавне површине у оквиру Плана радиће се по указаној потреби, а ради формирања грађевинских парцела.
- Исправка граница суседних катастарских парцела и спајање суседних катастарских парцела истог власника, вршиће се у складу са одговарајућим чланом Закона о планирању и изградњи и Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања.
- За површине осталих намена, пројекти парцелације, одн. препарцелације радиће се у складу са Законом и правилима утврђеним Планом.

5.4. Локације за које је обавезно расписивање урбанистичко-архитектонског конкурса

Планом нису предвиђене локације односно простори за који се спроводи урбанистичко-архитектонски конкурс.

5.5. Други елементи значајни за спровођење Плана

- Приликом изградње комуналне инфраструктуре, опремања и уређења простора могућа су мања одступања, искључиво у оквиру појаса регулације због усклађивања елемената техничког решења постојеће и планиране инфраструктуре.
- Неопходно је постављање инфраструктурних водова пре извођења саобраћајнице.
- Свака промена захтева у односу на планирану врсту и намену објеката овим Планом, подразумева измене или израду нове планске документације, изузетак су случајеви када је

то могуће путем израде Урбанистичког пројекта, а који су прецизно дефинисани Законом о планирању и изградњи.

Сваку започету изградњу на простору обухваћеним Планом која је у супротности са одредбама овог Плана и Законом о планирању и изградњи, надлежни орган управе ће обуставити, односно уколико је објект изграђен наложити рушење.

Надзор над применом и спровођењем овог Плана врши надлежни орган Градске управе Града Крушевца.

Измене овог плана може вршити искључиво СО Крушевац на начин и по поступку утврђеном за његово доношење у складу са Законом.

Даном доношења овог Плана ставља се ван снаге Измене и допуне Плана детаљне регулације „Колинија“ (Сл.лист града Крушевца бр.11/18, 13/19), за простор урбанистичког блока А1 и подблокове А2-1 и А2-2.

Обрађивач:
Јавно предузеће за урбанизам и пројектовање