

ИНФОРМАЦИЈА О ЛОКАЦИЈИ КАТ.ПАРЦЕЛЕ БР. 2635/101 К.О. Крушевац

Катастарске парцеле број 2635/101 К.О. Крушевац, обухваћене су Планом детаљне регулације „Стари аеродром“ у Крушевцу (Сл. лист града Крушевца бр. 14/2022) Решењем Скупштине града Крушевца бр. I бр. 350-864/2022 од 30.09.2022 године, Решењем Скупштине града Крушевца бр. I бр. 350-1101/2022 од 23.12.2022 године и планом намене површина се налазе у урбанистичкој зони 2, урбанистички блок 2.3.

Правила уређења и правила грађења дата Планом детаљне регулације „Стари аеродром“ у Крушевцу (Сл. лист града Крушевца бр. 14/2022), су:

„Правила уређења

2.1.2. Подела подручја на карактеристичне урбанистичке зоне и блокове

Урбанистичка зона 2

Урбанистички блок 2.3.

детаљна намена – вишепородично становање тип ВС-03

Планирана је изградња објекта вишепородичног становања макс.спратности П+4 са подземним паркирањем у једној или више етажа.

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

компатибилна намена – комерцијалне делатности типа КД-02 која подразумева различите врсте пословања, услуга трговина, угоститељство, туризам, пословање и сл.)

У оквиру стамбеног објекта могуће је планирање комерцијалних делатности. у приземним и вишим етажама.

Намена дефинисана као компатибилна може бити доминантна или једина.

Ознака блока	Намена површина		Компатибилна намена	
	детаљна намена	тип	намена	тип
2.3.	становање	ВС-03	комерцијалне делатности	КД-02 КД-041
			зеленило	зеленило у стамбеним зонама линеарно зеленило

начин реализације – изградња

Правила грађења

3.1. Локације за које је обавезна израда урбанистичког пројекта, пројеката парцелације, односно препарцелације, урбанистичко-архитектонског конкурса и Пројекта пејзажноархитектонског уређења

Даља разрада урбанистичким пројектом за потребе урбанистичко-архитектонског обликовања површина јавне намене и урбанистичко архитектонске разраде локације тј. дефинисања и верификације јединственог урбанистичко-архитектонског решења пре изградње прописана је за:

- изградњу објекта вишепородичног становања у урбанистичкој зони 2 и 3 изузетак су објекту у блоку 2.1 и 2.2 где је директна примена Плана
- за изградњу објекта за које установи обавеза израде одговарајућих елабората заштите животне средине (на основу предходно прибављеног мишљења надлежног органа),
- изградњу објекта компатибилне намене, уколико је компатибилна намена заступљена више од 50% површине објекта детаљне намене,
- изградњу објекта комерцијалних делатности као основног објекта (комерцијалне делатности заступљене 100% на парцели) у зони вишепородичног становања

За изградњу објеката планираних намене тј. за наведене типове објеката, морају бити претходно задовољени и услови: обезбеђивања довољног броја гаражних или паркинг места, приступ саобраћајницама, места за контејнере, мин. слободних површина и др.

Приликом израде урбанистичког пројекта обавезно је поштовање правила уређења и грађења, елемената регулације, мера и услова заштите овог Плана.

За локације које се разрађују урбанистичким пројектом обавезно је планирање места за контејнере и обавезна је примена мера заштите животне средине из овог плана.

3.2.3. Општи услови изградње

Тип и намена објеката чија је изградња дозвољена

Планом је дефинисана могућност изградње:

- **становања (вишепородично становање - типови: ВС-03**

Стамбени објекти намењени вишепородичном становању су са 4 и више стамбених јединица.

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

У оквиру намене становања, могућа је у приватном власништву изградња објеката намењених образовању, здравству, социјалној и дечијој заштити, култури, информисању и сл., али само под условом да задовоље нормативе и критеријуме за одговарајућу делатност.

За изградњу самосталног објекта компатибилне намене користе се урбанистички параметри дефинисани за претежну намену урбанистичке целине у којој се објекти граде.

За све наведене типове објеката, без обзира на зоне у којој се налазе, морају бити претходно задовољени услови: из домена обезбеђивања довољног броја гаражних или паркинг места, приступних саобраћајница, стаза, места за контејнере, минимума слободних површина.

- **комерцијалне делатности – тип: КД – 041**

Комерцијалне делатности подразумевају површине и објекте намењене комерцијалним делатностима и пословању, у смислу канцеларијских пословних простора, већих простора и комплекса намењених комерцијалном пословању, трговачко-пословне центре, пословне објекте, велике маркете, сервисе, изложбене просторе, просторе за продају намештаја и др., као и све друге непроизводне комерцијалне и пословне делатности које захтевају веће површине и капацитете, односно формирање објеката намењених искључиво овој намени.

Комерцијалне делатности подразумевају обављање свих врста непроизводних делатности, чији су садржаји еколошки и функционално примерени зони у којој се граде и који се по карактеру и капацитету могу организовати у оквиру планираних објеката и услова простора.

Пословни садржаји не смеју угрожавати основне садржаје, посебно у погледу заштите животне средине, нивоа буке и аерозагађења.

Комерцијалне делатности типа КД-041 подразумевају делатности у функцији туризма: хотели, хостели, мотели, апартмани и сл.. У зависности од просторних могућности, ове комерцијалне делатности, могу се допунити садржајима спорта и рекреације партерног типа СР-03 (терени за разне врсе спортова, отворени базени и сл.)

Тип и намена објеката чија је изградња забрањена

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

Забрањена је изградња објеката који су у супротности са наменом утврђеном планом.

Забрањена је изградња помоћних објеката у оквиру парцела за вишепородично становање.

У оквиру грађевинских парцела са објектима комерцијалних делатности, забрањено је складиштење и депоновање материјала и робе, што подразумева и отпадни материјал, грађевински материјал, ауто-отпад, пластику и др.

Забрањена је изградња објеката на геолошки нестабилним теренима, чија нестабилност је доказана у складу са Законом којим се уређују геолошка и инжењерско-геолошка истраживања, у инжењерско-геолошким студијама, елаборатима и другом документацијом.

Забрањена је изградња објеката за које се може захтевати процена утицаја на животну средину, а за које се у прописаној процедури не обезбеди сагласност на процену утицаја објеката на животну средину.

Забрањена је изградња на свим постојећим и планираним јавним површинама или на објектима или коридорима постојеће и планиране инфраструктуре

Изградња у зонама заштите

Свака изградња објеката или извођење радова у успостављеним заштитним појасевима, условљена је сагласношћу надлежних установа у складу са одговарајућим законским прописима.

Изградња других објеката на истој грађевинској парцели

На истој грађевинској а у оквиру дозвољеног индекса заузетости парцеле, дозвољена је изградња и других објеката, исте или компатибилне намене, чија намена не угрожава основни објекат и суседне објекте.

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

Површина посебних објеката: рекламни стубови и сл., не урачунава се при утврђивању индекса изграђености, односно индекса заузетости грађевинске парцеле.

Положај објеката на парцели

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

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

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

Висина објеката

Висина објекта је растојање од нулте коте објекта до коте слемена (за објекте са косим кровом), односно до коте венца (за објекте са равним кровом).

Висина објекта одређује се у односу на фасаду објекта постављеној према улици, односно приступној јавној површини. Нулта кота је тачка пресека линије терена и вертикалне осе објекта.

Висина објекта дефинисана је прописаном спратношћу.

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

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

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.

Максимална висина завршне коте плоче изнад приземља вишепородичних стамбених објеката који у приземљу имају комерцијалне садржаје је 4.50м.

Максимална висина рекламних стубова је 30м.

За објекте више од 30м неопходно је прибавити мишљење и сагласност институција надлежних за безбедност ваздушног саобраћаја.

Кота приземља објеката

Кота приземља објеката одређује се у односу на коту нивелете јавног или приступног пута, односно према нултој коти објекта и то:

- кота приземља нових објеката не може бити нижа од коте нивелете јавног или приступног пута,
- кота приземља може бити највише 1.2м виша од нулте коте,
- за објекте који у приземљу имају нестамбену намену кота приземља може бити максимално 0.2м виша од коте тротоара (денивелација до 1.2м савладава се унутар објекта).

Грађевински елементи и испади на објекту

Грађевински елементи на нивоу првог спрата и виших спратова (еркери, дократи, балкони, терасе, надстрешнице) не могу прелазити регулациону линију.

Начин обезбеђивања приступа парцели

Парцела мора имати директан приступ на пут или другу јавну површину намењену за саобраћај.

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

Пасажи и пролази

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

Паркирање

Услови за паркирање дати су у поглављу 2.4.2.2.

Паркирање (партерно, гаражирање) се третира као компатибилна намена свим планираним наменама у Плану.

2.4.2.2. Паркирање

Паркирање и гаражирање возила планира се на парцелама корисника, са капацитетима сходно намени и врсти делатности која се обавља према важећим плановима, правилницима и нормативима.

Поред паркинг места на парцелама корисника, планира се и изградња јавних паркинг места (управно паркирање ван коловоза) у следећим саобраћајницама:

- (О2 – О3 – О3) и
- (О2 – О6 – О5).

Паркирање ван коловоза планира се са уласком/изласком са планиране саобраћајнице (О9 – О11).

Паркирање на коловозу саобраћајница на простору плана није дозвољено.

Паркирање се обезбеђује на следећи начин:

- За паркирање возила за сопствене потребе власници објеката комерцијалних делатности обезбеђују простор на сопственој грађевинској парцели за смештај возила, како теретних, тако и путничких и то једно паркинг место или једно гаражно место на 70м² корисне површине пословног простора, осим за: пошту – једно ПМ на 150м² корисног простора, трговину на мало – једно ПМ на 100м² корисног простора, угоститељске објекте – једно ПМ на користан простор за осам столица, хотелијерску установу – једно ПМ на користан простор за десет кревета.
- За паркирање возила за сопствене потребе власници стамбених објеката обезбеђују простор на сопственој грађевинској парцели, изван површине јавног пута и то једно паркинг или гаражно место на један стан и једно паркинг или једно гаражно место на 70м² корисне површине пословног простора.
- За паркирање возила за објекте јавних функција потребан број паркинг и гаражних места за сопствене потребе и за кориснике уређује се на грађевинској парцели, а у складу са наменом објекта: здравствене, образовне и административне установе – једно ПМ на 70м² корисног простора, позориште или биоскоп – једно ПМ на користан простор за тридесет гледалаца.

Обезбедити потребан број паркинг места за возила особа са посебним потребама и у складу са важећим Правилником која регулише ову област.

Подземне гараже планирају се испод објеката, у габариту или изван габарита објекта.

Дозвољена је изградња више подземних етажа, под условом да не постоје сметње геотехничке или хидротехничке природе.

Подземне гараже се не урачунавају при утврђивању индекса заузетости (ИЗ) односно индекса изграђености (ИИ).

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

Одводњавање површинских вода

Утврђено је нивелационим решењем на нивоу Плана (граф.прилог бр.3)

Површинске воде са једне грађевинске парцеле не могу се усмеравати ка суседним грађевинским парцелама, већ према улици, односно регулисаној атмосферској канализацији, са најмањим падом од 1,5%

Објекти који се граде на међи морају решити одводњавање са кровова и одвођење атмосферске воде са терена тако да ничим не угрожавају суседну парцелу и објекте.

Интервенција на постојећем објекту или изградња новог

Било која интервенција на постојећем објекту или изградња новог не сме угрозити функционисање, стабилност или фасаду суседног објекта.

Архитектонско обликовање објеката

Савременим архитектонским формама, атрактивним елементима, применом нових конструктивних система и квалитетних материјала, еколошки прихватљивих, за фасадну облогу, а у складу са начелима унапређења енергетске ефикасности која се односе на смањење потрошње свих врста енергије, уштеду енергије и обезбеђење одрживе градње применом техничких мера, стандарда и услова планирања, пројектовања, изградње и употребе објеката. У складу са наменом објекта и карактером локације, као и увођењем елемената урбаног дизајна, треба допринети формирању новог визуелног идентитета простора, у складу са наменом, карактером и временом у коме објекат настаје.

Обавеза је остварити и урбанистичку и архитектонску хармоничност са окружењем.

Посебну пажњу обратити при обликовању угаоних форми уз наглашавање реперности.

За обраду фасада објеката могу се користити све врсте, како природних тако и вештачких материјала, технички и биолошки исправних, који подлежу важећим стандардима,.

Посебно водити рачуна о обради фасада објеката (фасадној профилацији, детаљима фасаде) са циљем постизања вишег квалитета урбаних и архитектонских вредности објекта.

Архитектонско обликовање кровова

Кровови се изводе као равни и коси вишеводни, уз примену адекватног нагиба према примењеном кровном покривачу, с тим да је нагиб крова и покривни материјал потребно прилагодити архитектури објекта.

Максимални дозвољени нагиб крова је 25°.

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

Није дозвољена изградња лучних и мансардних кровова.

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

На угаоним објектима кровну конструкцију решавати тако да омогућава функционалну и естетску целину са низом објеката, у оба правца.

Кров се такође може извести и као зелени кров, односно раван кров насут одговарајућим слојевима и озелењен.

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

Услови ограђивања грађевинских парцела

Грађевинске парцеле за изградњу вишепородичних, комерцијалних и пословних објеката по правилу се не ограђују.

Постављање контејнера за одлагање смећа

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

- 1 контејнер на 1000м² корисне стамбене површине,
- 1 контејнер на 500м² корисне површине пословног простора.

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

Инжењерско геолошки услови за изградњу објеката

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

3.3 Правила грађења по урбанистичким блоковима

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

3.3.3. Правила грађења за урбанистички блок 2.3. и 3.7.

детаљна намена

вишепородично становање тип ВС-03

компатибилна намена

комерцијалне делатности тип КД-02 и КД-041 (трговина, пословање, туризам, услуге и сл.).

Садржаји компатибилних намена, могу се организовати у приземним или другим етажама стамбеног објекта и као самостални објекат на парцели.

Намена дефинисана као компатибилна може бити и једина.

За изградњу самосталног објекта компатибилне намене користе се урбанистички параметри дефинисани за претежну намену урбанистичке целине у којој се објекти граде.

Комерцијални садржаји не смеју угрожавати становање, посебно у погледу заштите животне средине, нивоа буке и аерозагађења.

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

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

типологија објеката

Планирана је изградња слободностојећих објеката.

услови за формирање грађевинске парцеле

тип	спратност	тип објекта	макс. ИЗ (%)	мин. П парц. (м ²)	мин. ширина фронта парц. (м)
ВС-03	П+4	слободностојећи	40	1500	25

положај објекта на парцели

Објекат постављати у оквиру зоне грађења, како је дефинисано у општим правилима, а према графичком прилогу бр.3 "Регулационо-нивелациони план за грађење објекта и саобраћајних површина".

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

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

приступ парцели

Колски приступ локацији (улаз-излаз) мора бити минимално удаљен 10м од раскрснице

висина објекта

Максимална висина објекта је 20.00м, у односу на коту приступне саобраћајнице.

приступ парцели

Дозвољено је максимално три колска улаза-излаза на парцелу са саобраћајнице.

Колски приступ парцели (улаз-излаз) мора бити минимално удаљен 10м од раскрснице.

грађевински елементи и испади на објекту

Грађевински елементи на нивоу првог спрата и виших спратова (еркери, дократи, балкони, терасе, надстрешнице) на делу објекта према улици, не могу прелазити грађевинску линију више од 1.2м. Укупна површина наведених грађевинских елемената не може бити већа од 30% уличне фасаде изнад приземља.

Грађевински елементи на нивоу првог спрата и виших спратова (еркери, дократи, балкони, терасе, надстрешнице), на делу објекта према бочном и задњем дворишту не могу прелазити грађевинску линију више од 0,6м, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 30% бочне фасаде изнад приземља

архитектонско обликовање објеката

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

Потенцирањем атрактивних садржаја у приземљима објеката (ресторани, кафићи, галерије, баште и сл.) при пројектовању остварити ефекат јединства објекта и окружења, тако да они чине јединствену и нераскидиву целину, посебно према планираној пешачкој стази.

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

Посебну пажњу обратити при обликовању угаоних форми уз наглашавање реперности.

При пројектовању објекта у низу обавезно водити рачуна о суседном објекту и усаглашавању висине венаца.

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

међусобна удаљеност објеката

Најмање дозвољено растојање новог објекта и линије суседне грађевинске парцеле, којом се обезбеђује међусобна удаљеност слободностојећих вишепородичних објеката типа становања ВС-03 је 5.0м.

паркирање

Неопходан број паркинг места обезбедити у подземној етажи и на парцели на којој се објекат гради.

Правила за паркирање дата су у поглављу 2.4.2.2.

зеленило

Услови за уређење зеленила дати су у поглављу 2.4.4.

2.4.4. Услови за уређење зелених површина

Зеленило ограниченог коришћења – зеленило на осталом земљишту

Зеленило вишепородичног становања

Зеленило у стамбеним зонама се планира у зонама вишепородичног становања. У зеленило стамбених зона спадају мање зелене површине парковског карактера, зелене траке између стамбених објеката, предбаште и сл. Слободне површине стамбених зона укључује и пејзажно-архитектонске елементе (стазе, дејча игралишта, елементе за рекреацију и сл.). Садржаји намењени корисницима различитих старосних и интересних група планирају се у одвојеним мањим целинама. Због близине стамбених објеката, нарочито је важно планирати биљне врсте које имају контролисани раст и не угрожавају кориснике, као ни становнике блока. Планирати отпорне декоративне врсте са позитивним утицајем на животну средину а коришћење жбунастих и цветних врста свести на акцендовање улаза и одређених архитектонских елемената.

У оквиру вишепородичног становања, на нивоу грађевинске парцеле, учешће зеленила (високог дрвећа, жбуња, цвећа и траве у директном контакту са тлом) не сме бити мање од 30%.

Зеленило комерцијалних и привредних делатности

Зеленило у оквиру привредних и комерцијалних делатности има превасходно заштитну, хигијенско-санитарну и декоративну улогу. Композиционо решење и избор врста условљени су организацијом простора у оквиру комплекса, као и захтевима технолошког процеса.

На парцели је неопходно обезбедити минимално 20% зелених површина (дрвенасте, жбунасте и цветне врсте и травњак у директном контракту са тлом).

Уколико је због процеса производње или активности потребна заштита од буке, аерозагађења, ветра, гасова, прашине, вибрација и сл. зеленило формирати у виду компактних засада листопадне и четинарске вегетације. Код избора биљног материјала, пажњу посветити врстама са хигијенско-санитарном улогом.

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

У оквиру слободних зелених површина дозвољено је планирати просторе за одмор, опремање одговарајућом опремом и мобилијаром.

Прилог: Извод из Плана детаљне регулације „Стари аеродром“ у Крушевцу (Сл. лист града Крушевца бр. 14/2022)

- Планирана намена површина
-



