

НАЦРТ

ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ
ИЗМЕНЕ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
СТАМБЕНО-ПОСЛОВНОГ БЛОКА КОЛОНИЈА
(УРБАНИСТИЧКИ ПОДБЛОК Ц2)

САДРЖАЈ

1. ОПШТЕ ОДРЕДБЕ ПЛАНА	5
1.1. Увод	5
1.2. Правни и плански основ	6
2. ПРЕДМЕТ ИЗМЕНЕ ПЛАНА	7
3. ИЗМЕНЕ У ТЕКСТУАЛНОМ ДЕЛУ	9
У делу 2: Правила уређења	9
У делу 3: Правила грађења	12
4. ИЗМЕНЕ У ГРАФИЧКОМ ДЕЛУ	19
5. СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА	20

1. ОПШТЕ ОДРЕДБЕ ПЛАНА

1.1. Увод

Методолошким приступом у изради Измене и допуне Измене Плана детаљне регулације стамбено-пословног блока Колонија (урбанистички подблок Ц2) задржане су основне одреднице основног плана, тј. Измене Плана детаљне регулације стамбено-пословног блока Колонија (Сл.лист града Крушевца бр.11/2018 и 13/19), у делу садржаја, назива и ознака поглавља, као и у делу графичких прилога, назива цртежа и њихова нумерација.

Основни принципи планирања подразумевају преиспитивање досадашњих планских решења и задатих урбанистичких параметара у оквиру урбанистичких блокова. Измене у урбанистичком планирању предметног простора захтевају усклађивање са захтевима и савременим стандардима урбаног планирања и уређења.

Измене Плана заснивају се на принципима и начелима рационалног коришћења простора, активације постојећих просторних ресурса и успостављање нове просторнорне концепције предметног подблока у контексту са најближим окружењем.

Предмет Измене и допуне Измене плана детаљне регулације стамбено-пословног блока Колонија (урбанистички подблок Ц2), (у даљем тексту Измене Плана) је подблок Ц2, који је оивичен улицама: Војводе Степе са јужне стране, Краљевића Марка са истока, Александра Флеминга са севера, и подблоком Ц1 на западу.

Измене Плана, поред обавеза усклађивања са одредницама планова вишег реда, дају могућност бољег и рационалнијег коришћења земљишта као и увођење компатибилних намена уз становање у циљу побољшање квалитета живота, задовољење животних потреба становника и подизање на виши урбанистички ниво (оптимални урбанистички параметри, потпуно комунално опремање, заштита простора, повећање енергетске ефикасности и др.) У том смислу препозната је тенденција власника парцела за укрупњавањем истих, као и захтеви за стварање услова за изградњу вишепородичних објеката, с обзиром на значај локације и позицију у односу на центар града, уз уклапање са изграђеним објектима вишепородичног становања у суседним блоковима.

Измене плана се односе на текстуални и графички део плана и раде се због прецизнијег дефинисања правила грађења и уређења, као и због започете реконструкције блока породичног у вишепородично становање.

Изменом Плана врши се тачно дефинисање намена и садржаја у подблоку Ц2.

1.2. Правни и плански основ

Правни основ за израду Измене плана :

- 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, 47/2025);
- Одлука о изради Измена и допуна измене Плана детаљне регулације стамбено-пословног блока Колонија (урбанистички подблок Ц2); I бр. 350-817/2024 од 25.10.2024.г. („Сл.лист града Крушевца“ бр. 18/24).
- Одлука о неприступању израде стратешке процене утицаја на Измене и допуне измене Плана детаљне регулације стамбено-пословног блока Колонија (урбанистички подблок Ц2) („Сл.лист града Крушевца“ бр.18/24).

Плански основ за израду Измене плана:

- План генералне регулације "Центар" („Сл. лист града Крушевца“, бр. 12/16, 11/2018, 17/2022 и 18/2024)

2. ПРЕДМЕТ ИЗМЕНЕ ПЛАНА

Измене Плана односе се на назначене делове текста и наведене графичке прилоге који се мењају.

Поглавља текстуалног дела плана као и графички прилози која нису наведени у овим Изменама Плана, остају на снази и примењују се у потпуности из основног плана, Измене Плана детаљне регулације стамбено-пословног блока Колонија, („Сл.лист града Крушевца“ бр.11/2018 и 13/19).

Измене плана односе се на текстуални део у поглављима:

У поглављу 2.2. Подела на карактеристичне зоне и целине, планирана намена површина и објеката и могућих компатибилних намена; наслов: 2.2.3. Урбанистичка целина Ц: поднаслов „Подблок Ц2“

У поглављу 2.2. Подела на карактеристичне зоне и целине, планирана намена површина и објеката и могућих компатибилних намена; наслов: 2.4.2. Попис за површине јавне намене

У поглављу 2.8. Услови и мере заштите планом обухваћеног подручја; наслов 2.8.1. Услови и мере заштите непокретних културних добара и амбијенталних целина и заштите културног наслеђа

У поглављу 2.8. Услови и мере заштите планом обухваћеног подручја; наслов 2.8.2. Услови и мере заштите природе и природних добара

У поглављу 3.1. Локације за које је обавезна израда Урбанистичког пројекта, пројекта парцелације, одн. Препарцелације и урбанистичко-архитектонског конкурса

У поглављу 3.2. Општи урбанистички услови за парцелацију, регулацију и изградњу; наслов 3.2.3. Општи услови изградње; поднаслов Грађевинска линија и положај објеката на парцели

У поглављу 3.2. Општи урбанистички услови за парцелацију, регулацију и изградњу; наслов 3.2.3. Општи услови изградње

У поглављу 3.2. Општи урбанистички услови за парцелацију, регулацију и изградњу; наслов 3.2.3. Општи услови изградње

У поглављу 3.3. Правила грађења по целинама/блоковима/подблоковима

Измене плана односе се на графички део у графичким прилозима:

1. Постојећа намена површина
2. План намене површина
3. План саобраћајница и регулационо-нивелациони план
4. План грађевинских парцела јавне намене са аналитичко-геодетским елементима за обележавање

3. ИЗМЕНЕ У ТЕКСТУАЛНОМ ДЕЛУ

У текстуалном делу Измене Плана детаљне регулације стамбено-пословног блока Колонија, („Сл.лист града Крушевца“ бр.11/2018 и 13/19) уносе се следеће измене:

У делу 2: Правила уређења

**У поглављу 2.2. Подела на карактеристичне зоне и целине, планирана наме-
на површина и објеката и могућих компатибилних намена; наслов 2.2.3.
Урбанистичка целина Ц; поднаслов „Блок Ц2“**

Уносе се следеће измене:

Брише се текст подналова и замењује се текстом који гласи:

„Блок Ц2 подељен је на два подблока Ц2-1 и Ц2-2.

У оквиру овог блока јасно су детерминисане планиране намене породичног и више-породичног становања.

Породично становање

У оквиру подблока Ц2-1 задржавају се постојећи објекти породичног становања уз могућност интервенција у складу са планираним урбанистичким параметрима. Дозвољена је изградња објеката породичног становања типа ПС-01, до три стамбене јединице, макс. спратности П+1+Пк.

Вишепородично становање

У оквиру подблока Ц2-2 планирана је реализација објеката вишепородичног становања типа ВС-03, са четири и више стамбених јединица, спратности П+3+Пс.

Урбанистички параметри за подблокове Ц2-1 и Ц2-2

Ознака подблока	Намена површина		Компатибилна намена	
	намена	тип	намена	тип
Ц 2-1	Становање	ПС-01	комерцијалне делатности	КД-02
Ц 2-2	Становање	ВС-03	комерцијалне делатности	КД-02

**У поглављу 2.2. Подела на карактеристичне зоне и целине, планирана наме-
на површина и објеката и могућих компатибилних намена; наслов 2.4.2. По-
пис парцела за површине јавне намене**

Уносе се следеће измене:

На крају табеларног приказа „Попис парцела опредељених за површине јавне намене и објеката јавне намене“ додају се нова три реда табеле са текстом који гласи:

површине јавне намене		
јавне површине	попис парцела	
зеленило	део к.п.бр.	Парцела бр.72: 2410/3
трафо-станица	део к.п.бр.	Парцела бр.72: 2410/3
саобраћајне површине	део к.п.бр.	Парцела бр.72: 2410/3

**У поглављу 2.8.Услови и мере заштите планом обухваћеног подручја;
наслов 2.8.1. Услови и мере заштите непокретних културних добара и амби-
јеталних целина и заштите културног наслеђа**

Уносе се следеће измене:

После прве реченице додаје се нов текст који гласи:

„У оквиру граница Плана, а на основу теренског истраживања и података које посе-
дује Завод за заштиту споменика културе Краљево у својој документацији, нема
познатих-проглашених и евидентираних културних добара, нити добара које уживају
заштиту по сили закона.

Иако у оквирима дефинисаног простора нису лоцирани археолошки локалитети, они
су специфични са становишта заштите јер се налазе испод површине земље и често
није могуће знати за њихово постојање, тако да је приликом било каквих земљаних
радова могуће наићи на до сада непознате остатке материјалне културе из прошло-
сти, који у том случају уживају претходну заштиту по сили закона.

Ради заштите културног наслеђа неопходно је испоштовати следеће мере техничке
заштите приликом коришћења предметног подручја у оквирима граница плана:

- Уколико се у току извођења грађевинских и других земљаних радова наиђе на до сада непознате археолошке слојеве, структуре или археолошке предмете (добра која уживају претходну заштиту по сили закона), извођач радова је дужан да одмах, без одлагања прекине радове и предузме мере заштите како налаз не би био уништен и оштећен, и како би се сачувао на месту и у положају у коме је откривен, као и да писменим путем, у току истог дана, обавести надлежну службу заштите која ће у хитном поступку извршити увид на терену;
- Уколико се након увида у ситуацију на терену, а на основу закона утврди да односна непокретност или ствар представља добро под претходном заштитом, даље извођење грађевинских радова и промене облика терена могу се дозволити након прописивања додатних услова који најчешће подразумевају археолошки надзор уз ручни ископ или вршење заштитних археолошких истраживања, уз адекватан даљи третман налаза и налазишта у складу са законом;

- Инвеститор је дужан да обезбеди средства за надзор, истраживање, заштиту, чување, публикување и излагање добра које ужива претходну заштиту, до предаје добра на чување овлашћеној установи заштите;
- Забрањено је неовлашћено прикупљање археолошког материјала;
- Уколико дође до промене граница планског документа, Инвеститор је у обавези да затражи нове услове од стране надлежног Завода;

За потребе израде предметне Измене плана издати су Услови чувања, одржавања и коришћења културних добара и добара која уживају предходну заштиту и утврђене мере заштите; бр.187/2 од 14.03.2025.год од стране Завода за заштиту споменика културе Краљево и исти су имплементирани у Изменама плана.“

У поглављу 2.8.Услови и мере заштите планом обухваћеног подручја;
наслов 2.8.2. Услови и мере заштите природе и природних добара

Уносе се следеће измене:

Иза прве реченице додаје се текст који гласи:

„Обухват Плана детаљне регулације не налази се унутар заштићеног подручја за које је спроведен или покренут поступак заштите, нити у просторном обухвату еколошки значајних подручја еколошке мреже Републике Србије.

Сходно томе, издају се услови заштите:

- Предвидети максимално очување високог зеленила и вредних примерака дендрофлоре (појединачна стабла и групе стабала);
- За извођење радова који изискују евентуалну сечу одраслих (вредних) примерака дендрофлоре прибавити сагласност надлежних институција, како би се уклањање вегетације svelo на најмању могућу меру;
- Предвидети формирање и уређење нових зелених површина различитих категорија у јединствен систем зелених површина града са коридорима (дрвореди);
- Дефинисање заштитног зеленила дуж саобраћајница, допунити постојеће или формирати ново линијско зеленило од жбуња и дрвећа које има густу и добро развијену крошњу;
- Да се стабла која се налазе у близини планираних радова обезбеде од оштећења која могу настати услед манипулације грађевинским машинама и транспортним средствима или складиштењем опреме и др.;
- Предвидети озелењавање простора аутохтоним врстама биљака, отпорним на аерозагађење, које имају густу и добро развијену крошњу, а као декоративне врсте могу се користити и врсте егзота које се могу прилагодити локалним условима, а да притом нису инвазивне и алергене (тополе и сл.). Инвазивне (агресивне, алохтоне) врсте у Србији су *Acer negundo* (јасенолисни јавор или негундовац), *Amorpha fruticosa* (багремац), *Robinia pseudoacacia* (багрем), *Ailanthus altissima* (кисело дрво), *Fraxinus americana* (амерички јасен), *Fraxinus pennsylvanica* (пенсилвански јасен), *Celtis occidentalis* (амерички копривић), *Ulmus pumila* (ситнолисни или сибирски брест), *Prunus padus* (сремза), *Prunus serotina* (касна сремза) и др.
- Уколико се због изградње уништи постојеће јавно зеленило оно се мора надокнадити по посебним условима и на начин који одређује јединица локалне самоуправе у складу са Законом о заштити животне средине.

- Дозвољено је подизање екстензивних и интензивних зелених површина на крововима објеката као и вертикално озелењавање објеката, надземних гаража, а све у циљу унапређења микроклиматских услова и подизања енергетске ефикасности објеката;
- Комунални и сав остали отпад настао током радова мора бити привремено складиштен на прописан начин до његовог коначног збрињавања на место које одреди надлежна комунална служба, а у складу са Законом о управљању отпадом;
- Уколико се у току радова наиђе на геолошка и палеонтолошка документа (фосили, минерали, кристали и др.) која би могла представљати природну вредност, налазач је дужан да пријави Министарству заштите животне средине од дана проналаска и предузме мере заштите од уништења, оштећивања или крађе до доласка овлашћеног лица.

За потребе израде предметне Измене плана издато је Решење услова заштите природе 03 бр.021-454/2 од 04.03.2025.год од стране Завода за заштиту природе Србије, Нови Београд и исти су имплементирани у Изменама плана.“

У делу 3: Правила грађења

У поглављу 3.1. Локације за које је обавезна израда урбанистичког пројекта, пројеката парцелације, одн. препарцелације и урбанистичко-архитектонског конкурса

Уносе се следеће измене:

У првој тачки се после речи „А2-2“ додаје се „Ц2-2“.

У поглављу 3.2. Општи урбанистички услови за парцелацију, регулацију и изградњу; наслов 3.2.3. Општи услови изградње; поднаслов „Грађевинска линија и положај објекта на парцели“

Уносе се следеће измене:

Испод осмог пасуса додаје се пасус са текстом који гласи:

„Изграђени објекти чије растојање од другог објекта износи мање од 3,0 м у случају реконструкције и доградње, не могу имати на суседним странама отворе стамбених просторија.

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

У поглављу 3.2. Општи урбанистички услови за парцелацију, регулацију и изградњу; наслов 3.2.3. Општи услови изградње;

Уносе се следеће измене:

Испод поднаслова „Начин обезбеђивања приступа парцели“ додаје се нов поднаслов са пратећим текстом који гласи:

„Пасажи и пролази

Дозвољено је формирати пасаже/пролазе короз фасдану раван објеката ка унутрашњости парцеле.“

У поглављу 3.2. Општи урбанистички услови за парцелацију, регулацију и изградњу; наслов 3.2.3. Општи услови изградње

Уносе се следеће измене:

Испод поднаслова „Архитектонско обликовање кровова“ додаје се нови поднаслов са пратећим текстом који гласи:

„Постављање спољних јединица за грејање и хлађење“

Обавезно је да, уколико се на уличним фасадама постављају спољне јединице за грејање и хлађење, буду постављене тако да нису видљиве, односно да буду усклађене са стилским карактеристикама објекта или да се изместе на начин на који нису видљиве, односно да не врше утицај на непосредно окружење.“

У поглављу 3.3. Правила грађења по целинама / блоковима / подблоковима:

Уносе се следеће измене:

Брише се наслов „3.3.14. Правила грађења за блок Ц-2“ као и пратећи текст наслова. Додаје се нови наслов и пратећи текст наслова који сада гласи:

„3.3.14. Правила грађења за подблок Ц 2-1“

Планирана намене: породично становање

Компатибилна намена: комерцијалне делатности

Породично становање - тип ПС-01

Дозвољена је изградња, доградња и пренамена у оквиру дозвољених компатибилности, као и реконструкција постојећих објеката до параметара задатих планом.

У оквиру породичног становања, могу бити заступљене и друге компатибилне намене из области јавних функција, комерцијалних и других непроизводних делатности еколошки и функционално примерене зони становања.

Урбанистички параметри породичног становања тип ПС-01

Тип	Спратност	Тип објекта	Макс. ИЗ (%)	Мин. П парц. (м2)	Мин. ширина фронта парц. (м)
ПС-01	До П+1+Пк	Слободностојећи	50	300	12

На парцелама на којима су прекорачени урбанистички параметри дефинисани планом, дозвољена је: санација, реконструкција (извођење радова у постојећем хоризонталном и вертикалном габариту објекта), инвестиционо и текуће (редовно) одржавање објекта.

Положај грађевинске линије према саобраћајници, може се кориговати за ширину стуба, односно приближити регулационој линији за максимум 30 см уколико је за надградњу неопходно постављање секундарне конструкције.

Изграђени објекти чије растојање од другог објекта износи мање од 3 м у случају реконструкције и доградње, не могу имати на суседним странама отворе стамбених просторија.

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.

Висина надзидка стамбене поткровне етаже износи највише 1,6 м, рачунајући од коте готовог пода поткровне етаже до тачке прелома завршне кровне косине, а одређује се на месту грађевинске линије основног габарита објекта и као таква може се појавити на највише 50% дужине сваке фасаде објекта.

Дозвољена је изградња помоћних објеката: гараже, оставе, радионице, летње кухиње, вртни павиљони, стаклене баште, отворени и затворени базени, фонтане и сл., максималне висине 5,0 м и максималне спратности „П“.

Минимални проценат уређених зелених површина износи 30%.

Ограђивање парцеле према општим условима изградње.

Комерцијалне делатности - Тип КД-02

Подразумева комерцијалне делатности (трговина, пословање, угоститељство, услуге и сл.), у функцији компатибилне намене.

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, као и одговарајући број паркинг места.

Ове делатности могуће је организовати у приземним етажама стамбеног објекта.

Комерцијалне делатности морају еколошки и функционално бити примерене намени становања.

Забрањено је отворено складиштење и депоновање материјала и робе, што подразумева: отпадни материјал, грађевински материјал, ауто-отпад, пластику и сл.“

У поглављу 3.3. Правила грађења по целинама / блоковима / подблоковима:

Уносе се следеће измене:

Додаје се нови наслов као и пратећи текст наслова који гласи:

„3.3.15. Правила грађења за подблок Ц 2-2

Планирана намене: вишепородично становање

Компатибилна намена: комерцијалне делатности

Вишепородично становање - тип ВС-03

У оквиру овог подблока планирана је реализација објеката вишепородичног становања типа ВС-03.

Урбанистички параметри вишепородичног становања тип ВС-03

Тип	Спратност	Тип објекта	Макс. ИЗ (%)	Мин. П парц.	Мин. ширина
-----	-----------	-------------	-----------------	-----------------	----------------

				(м ²)	фронта парц. (м)
BC-03	до П+3+Пс	слободностојећи	50	600	20
		прекинути низ	50	600	18
		непрекинути низ	50	600	15

Комерцијалне делатности - тип КД-02

Подразумевају намене из области комерцијалних и других непроизводних делатности, еколошки и функционално примерене зони становања. Садржаји комерцијалних делатности не смеју угрожавати остале намене посебно у погледу заштите животне средине, нивоа буке, непријатних мириса, аерозагађења и др.

Садржаје комерцијалне делатности могуће је организовати у оквиру објекта у приземној етажи.

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, као и одговарајући број паркинг места.

У оквиру објекта не могу се организовати садржаји који додатно генеришу потребу за паркинг местима (магацински простор, складишта робе и производа и сл.).

Максимални индекс заузетости за угаоне парцеле је 60%.

Индекс заузетости на парцели обухвата све изграђене објекте на парцели.

Врста и намена објеката чија је изградња забрањена

На грађевинским парцелама вишепородичног становања није дозвољена изградња помоћних објеката.

На простору између регулационе и грађевинске линије није дозвољена изградња објеката или делова основног објекта, као ни постављање трафика, барака и киоска брзе хране, расхладних уређаја, отворених пиљара и сл.

Положај објеката на парцели

Положај објеката на парцели дефинисан је грађевинским линијама приказаним у графичком прилогу прилогу бр.3.

Објекти се постављају у оквиру површине за изградњу у простору који је дефинисан грађевинским линијама. Није обавезно постављање објеката или дела објекта на грађевинску линију, већ у простору који је дефинисан грађевинским линијама. Површина грађења је дефинисана грађевинском линијом према регулационој линији саобраћајнице и према бочним и задњој граници парцеле.

У основни габарит објекта рачуна се укупна дебљина зидова са свим слојевима и облогама.

На простору између регулационе и грађевинске линије дозвољене су: отворене летње баште, транспарентне перголе, мобилне тенде и сл., али без могућности њиховог привременог или трајног затварања, оградавања или застакљивања (стакло, плексиглас, провидне и транспарентне преграде и сл.), ради добијања нове корисне површине.

У случају изградње новог објекта морају се поштовати дате грађевинске линије.

Реализацијом планиране изградње, изграђени објекти на парцелама морају бити уклоњени.

Све фасадне равни вишепородичног стамбеног објекта постављене на међи не могу имати отворе на тим фасадама.

Бочна фасада објекта у прекинутом низу, односно први и последњи објекат непрекинутог низа може имати отворе стамбених просторија на тој страни.

Спратност

Максимална спратност је П+3+Пс (приземље, три спрата и повучени спрат).

Грађевински елементи објекта

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

- излози локала – 0,30 м, по целој висини;
- конзолне рекламе – 1,20 м, на висини изнад 3,00 м;

Грађевински елементи (еркери, дократи, балкони, улазне надстрешнице са и без стубова) на делу објекта вишем од 3,0 м могу да пређу грађевинску линију (када се грађевинска и регулациона линија не поклапају) рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада на следећи начин:

- на делу објекта према предњем дворишту – 1,2 м, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 30% уличне фасаде изнад приземља,
- на делу према задњем дворишту (најмањег растојања од суседне грађевинске парцеле од 5,0 м) – 1,2 м, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 30% задње фасаде изнад приземља.

Нису дозвољени испади на објектима изван регулационе линије.

Пасажи и пролази

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

Минимална ширина пролаза уколико се користи као колски је 3,00 м, односно 1,50 м, уколико се користи као пешачки.

Услови ограђивања грађевинских парцела

Није дозвољено ограђивање грађевинских парцела за изградњу вишепородичних, комерцијалних и пословних објеката.

Услов и начин обезбеђивања простора за паркирање

Потребан број паркинг места обезбеђује се у складу са правилима дефинисаним у Општим условима изградње.

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

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

Правила за постојеће објекте

До реализације планског решења, а ради стварања услова коришћења објеката потребних за функционисање објеката дозвољена је: санација (извођење радова у постојећем хоризонталном и вертикалном габариту објекта), инвестиционо и текуће (редовно) одржавање објекта.

Изграђени објекти на међи, у случају интервенције не могу имати отворе на тим фасадама.

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

За постојеће објекте, израда термоизолације у дебљини која је прописана важећим Правилником о енергетској ефикасности зграда, неће се сматрати променом грађевинске линије.

При реконструкцији и доградњи постојећих објеката могуће је задржати постојеће нагибе кровних равни или планирати нове нагибе у зависности од типа и врсте кровног покривача, без повећања висине слемена.

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

Правила за архитектонско обликовање кровова

Последња етажа се мора извести као повучени спрат у односу на фасадну раван последњег спрата, (односи се на фасаду према јавној површини) а према графичком прилогу бр. 3. План саобраћајница и регулационо-нивелациони план.

Површина изнад трећег спрата, која је формирана повлачењем грађевинских линија, може се користити као тераса повученог спрата. Забрањено је ову површину застакљивати, озиђивати или преграђивати зидовима како би се добио нови користни простор.

Кров повученог спрата пројектовати као раван, односно плитак коси кров, нагиба до 8° са одговарајућим кровним покривачем.

Није дозвољена изградња лучних кровова.

Није дозвољена изградња поткровља.

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

Кровна атика може бити максималне висине до 1,0 м.

Правила за архитектонско обликовање 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 ком 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.

Архитектуру објеката остварити применом савремених архитектонских форми, атрактивним елементима, применом нових конструктивних система и квалитетних материјала, а све у складу са начелима унапређења енергетске ефикасности која се односи на смањење потрошње свих врста енергије, уштеду енергије и обезбеђење одрживе градње применом техничких мера, стандарда и услова планирања, пројектовања, изградње и употребе објеката.

Зеленило

Услови за уређење зеленила дати су у поглављу 2.6. основног Плана.

Минималан % уређених зелених и слободних површина на парцели је 40%, од чега је 10% зеленила у директном контакту са тлом.

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

Могућност фазне реализације

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

Начин реализације

Планско решење реализоваће се новом изградњом или реконструкцијом и доградњом постојећих објеката.

Узрада Урбанистичког пројекта

За објекте вишепородичног становања обавезна је ближа разрада Урбанистичким пројектом.“

4. ИЗМЕНЕ У ГРАФИЧКОМ ДЕЛУ

Саставни део Плана су следећи графички прилози, у размери 1:1000

- | | | |
|----|--|----------|
| 1. | Постојећа намена површина | 1 : 1000 |
| 2. | План намене површина | 1 : 1000 |
| 3. | План саобраћајница и регулационо-нивелациони план | 1 : 1000 |
| 4. | План грађевинских парцела јавне намене са аналитичко гео-детским елементима за обележавање | 1 : 1000 |

5. СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА

Примена Измене Плана детаљне регулације стамбено-пословног блока Колонија, (Сл.лист града Крушевца бр.11/2018 и 13/19).

За делове који нису наведени овим Изменама плана, у потпуности се примењују Измене Плана детаљне регулације стамбено-пословног блока Колонија, (Сл.лист града Крушевца бр.11/2018 и 13/19).

Обрађивач:

ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ ЗА УРБАНИЗАМ И ПРОЈЕКТОВАЊЕ; КРУШЕВАЦ