

На основу члана 35. Закона о планирању и изградњи („Сл. Гласник РС“, бр. 72/09, 81/09 - испр., 64/10 - одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13 - одлука УС, 50/13 - одлука УС, 98/13 - одлука УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19 - др.закон и 9/20), члана 32. Закона о локалној самоуправи („Сл. гласник РС“, бр. 129/07, 83/14 – др. закон, 101/16 – др. закон и 47/18) и члана 22. Статута града Крушевца („Сл.лист град Крушевац“, бр. 15/18), Скупштина града Крушевца, на седници одржаној дана 25.09.2020. год., донела је

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

„БАГДАЛА 5“

У КРУШЕВЦУ

САДРЖАЈ:

ДЕО I – ОПШТИ ДЕО

1. ОПШТИ ДЕО	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
План генералне регулације „Југ“ (Службени лист Града Крушевца, бр.12/17):	1
Остала документација од значаја за израду Плана.....	4
1.3. Опис обухвата плана са пописом парцела	4
1.4. Опис постојећег стања	5
1.4.1. Положај и природне карактеристике подручја	5
1.4.2. Грађевинско подручје	5
1.4.3. Постојећа намена површина и објеката	5
1.5. Трасе, коридори и капацитети инфраструктуре	6
1.5.1. Саобраћајнице и саобраћајне површине.....	6
1.5.2. Хидротехничка инфраструктура.....	6
1.5.3. Електроенергетика.....	7
1.5.4. Телекомуникације	7
1.5.5. Енергофлуиди.....	7
1.6. Зеленило	7
1.7. Оцена катастарских подлога за израду плана.....	8
2. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА.....	9
2.1. Планирана концепција простора.....	9
2.1.1. Просторна, функционална и визуелна концепција подручја плана са окружењем.....	9
2.1.2. Подела подручја на карактеристичне урбанистичке блокове	10
2.2. Планирана намена површина и објеката и могућност компатибилних намена	12
2.3. Биланси површина	13
2.4. Услови за уређење површина и објеката јавне намене.....	14

2.4.1. Попис парцела за површине јавне намене	14
2.4.2. Услови за уређење јавних саобраћајних површина	15
2.4.3. Услови за уређење површина за инфраструктурне објекте и комплексе	17
2.4.4. Услови за уређење зелених површина.....	26
2.5. Степен комуналне опремљености грађевинског земљишта	28
2.6. Услови и мере заштите.....	28
2.6.1. Услови и мере заштите природе и природних добара.....	28
2.6.2. Услови и мере заштите животне средине	29
2.6.3. Услови и мере заштите од пожара.....	32
2.6.4. Услови и мере заштите од елементарних непогода.....	33
2.6.5. Сеизмика.....	33
2.6.6. Услови и мере заштите од ратних дејстава	33
2.7. Услови којима се површине и објекти јавне намене чине приступачним особама са инвалидитетом.....	33
2.8. Мере енергетске ефикасности објеката	34
2.9. Управљање отпадом.....	35
3. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА	37
3.1. Локације за које је обавезна израда урбанистичког пројекта, пројекта парцелације, одн. препарцелације, урбанистичко-архитектонског конкурса и Пројекта пејзажно-архитектонског уређења.....	37
3.2. Општи урбанистички услови за парцелацију, регулацију и изградњу	38
3.2.1. Општи услови парцелације.....	38
3.2.2. Општи услови регулације	39
3.2.3. Општи услови изградње	40
3.3 Правила грађења по урбанистичкум блоковима	46
3.3.1. Правила грађења за урбанистички блок 1.1.....	47
3.3.2. Правила грађења за урбанистички блок 1.2.....	49
3.3.3. Правила грађења за урбанистички блок 4.1.....	51
3.3.4. Правила грађења за урбанистички блок 4.2.....	53
3.3.5. Правила грађења за урбанистички блок 4.3.....	55
4. СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА	56
4.1. Изградња у складу са одредбама плана	56
4.2. Графички прилози.....	56
4.3. Прелазне одредбе	57
4.4. Ступање на снагу плана.....	57

1. ОПШТИ ДЕО

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. 72/09, 81/09, 64/10, 24/11, 121/12, 42/13 - Одлука УС, 50/13 - Одлука УС, 54/13 - Решење УС и 98/13 - Одлука УС, 132/14, 145/14, 83/2018, 31/2019, 37/2019 - др. Закон и 9/20);
- Правилник о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања ("Службени гласник РС", бр.32/19);
- Одлуке о изради Плана детаљне регулације „Багдала 5“ у Крушевцу, број 350-320/2018, донета на седници СГ Крушевца, одржаној 07.06.2018.г., објављена у Службеном листи Града Крушевца бр. 10/18)

Плански основ за израду Плана детаљне регулације:

- План Генералне регулације „Југ“ ("Сл. лист града Крушевца", бр. 12/17).

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

План генералне регулације „Југ“ (Службени лист Града Крушевца, бр.12/17):

ПГР-ом су опредељене целине за које је обавезна израда планова детаљне регулације, као за ПГР Багдала 5, који обухвата површину од око 5.00 ха у оквиру стамбено мешовите зоне ЈУГ, односно део урбанистичке целине 4.6. са планираном претежном наменом - становање типа ПС-01 и ПС-02.

Стамбено мешовита зона се развила непосредно уз централну градску зону, где је преовлађујућа намена становање, са плански уређеним стамбеним блоковима породичног и вишепородичног становања. Према југу у контакту са овом зоном је „Меморијални парк

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ „БАГДАЛА 5“

Слободиште, који представља значајну зелену површину и позитиван фактор у заштити животне средине. С обзиром да је у непосредном контакту са Пакашничком шумом, чини изворну зону свежег ваздуха за градско подручје ...”

„Меморијални комплекс „Слободиште“- просторна културно историјска целина од великог значаја (Одлуком о утврђивању непокретних културних добара од изузетног и великог значаја, Слободиште је утврђено за непокретно културно добро - просторна културно историјска целина од великог значаја (Службени гласник СРС, бр.28/83).”

Концепција уређења планског подручја:

„Развој становања се остварује кроз повећање комфора, повећање површине стамбеног простора по становнику и обезбеђивање простора за паркирање неопходног за укупни квалитет становања, повећање густине становања увођењем вишепородичних стамбених структура,...”

„Садржаји спорта и рекреације планирају се у оквиру површина зеленила, пре свега парковских површина и у свим насељима у оквиру стамбених зона, а третираће се као компатибилна намена привредним и комерцијалним делатностима и становању.”

План обухвата Урбанистичку потцелину 4.6.4. за коју је дефинисана претежна намена – парк, парк суседства, а допунска намена је становање типа ПС-01 и ПС-02 и Урбанистичку подцелину 4.6.1. за коју је дефинисана претежна намена – становање типа ПС-01 и ПС-02, а допунска намена су комерцијалне делатности типа КД-02.

„На нивоу појединачних парцела, у оквиру урбанистичке подцелине, намена дефинисана као допунска или пратећа може бити доминантна или једина.

У зонама за које се обавезно доносе планови детаљне регулације, неке од површина јавне намене су назначене и биће прецизно дефинисане у даљој планској разради.”

„За саобраћајнице које се налазе у деловима ПГР-а за која је предвиђена даља разрада:

Секундарне саобраћајнице за двосмерни саобраћај – ширина коловоза мин. 6,0м, са обостраним тротоарима по 1,5м;

Терцијалне саобраћајнице за двосмерни саобраћај – ширина коловоза мин. 5,5м, са обостраним тротоарима ширине по 1,5м;”

Паркови суседства: Уређују се у складу са општим урбанистичким условима за рејонске паркове, с тим да нису дозвољени садржаји рекреације, који имају негативан утицај на стамбене објекте.

„Није дозвољено увођење колског саобраћаја у парк, ... парк суседства може да садржи само елементе дечје игре и одмора.”

„Правила уређења и правила грађења дефинисана овим планом су уједно и смернице за израду планова детаљне регулације.

Предуслов за израду ПДР-а Багдала 5 је обавезна израда елабората геомеханичког испитивања терена.

За израду Плана детаљне регулације Багдала 5 неопходна је предходна израда инжењерско геолошког елабората.”

Општи услови изградње

Тип и намена објеката чија је изградња дозвољена: породично становање типа ПС-01 и ПС-02; вишепородично становање типа ВС-01.

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ „БАГДАЛА 5“

„У оквиру објекта породичног и вишепородичног становања, могу бити заступљене и друге компатибилне намене из области јавних функција, комерцијалних и других делатности (трговина, пословање, услуге и сл.), еколошки и функционално примерене зони становања, а у оквиру дозвољеног индекса заузетости парцеле.“

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

„Забрањена је изградња објекта 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.“

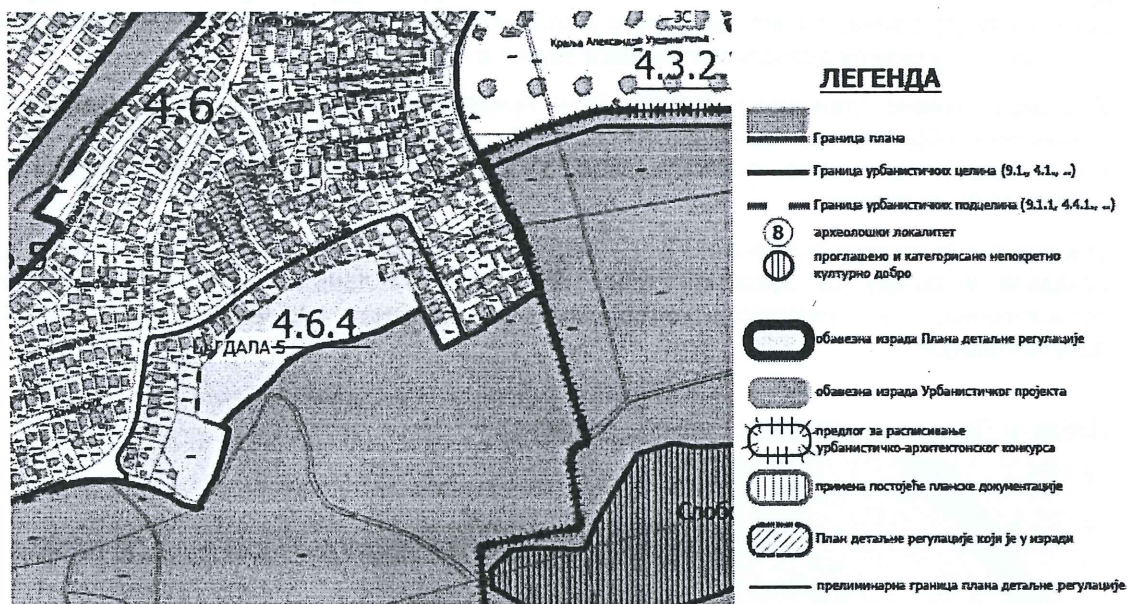
Извод из Планиране претежне намене површина



ПРЕТЕЖНА НАМЕНА ПОВРШИНА			
4.6.1.	ПС-01, ПС-02	КД-02	
4.6.2.	КД-02		
4.6.3.	елект.енерг. постр. (Р30)		
4.6.4.		ПС-01, ПС-02	
4.6.5.			
4.6.6.		КД-02	

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ „БАГДАЛА 5“

Извод из Плана спровођења



Остала документација од значаја за израду Плана

- Елаборат геотехничких услова фундирања будућих објеката на .кп. 383/1, 3803/8, 3803/3, 389/14, 3809/15 и 3807/4 на локацији у Крушевцу, који је израдило предузеће за геолошка истраживања „Геопроектинг“ Ниш, бр. 04-06/19.

1.3. Опис обухвата плана са пописом парцела

Опис обухвата плана

Опис границе Плана (у даљем тексту граница) започиње у северозападном делу комплекса, тј. раскрснице улица Косовске битке и Кнез Михајлове и иде према истоку јужном границом к.п.бр. 3780/2 (улица Кнез Михајлова), обухватајући следеће катастарске парцеле: 3809/9, 3809/8, 3809/7, 3809/6, 3809/5, 3809/4, 3809/3, 3803/2, 3803/3, 3803/4, 3803/5, 3803/6, 3803/1, 3785/3, 3785/4, 3785/5, 3785/6, 3785/7, 3785/8, 3785/9, 3786/7 и 3786/8 до раскрснице улица Кнез Михајлове и Устаничке, где скреће према југу западном границом улице Устаничке, тј. обухватајући следеће катастарске парцеле: 3786/8, 3786/6, 3786/5, 3786/3, 3789/6, 3802/1, 3801/1, 3800/4, 3800/3 и 3800/1 до места где се ломи према југозападу и западу обухватајући следеће катастарске парцеле: 3800/1, 3803/1, 3803/8, 3808/3 и 3803/7 до тремеђе к.п.бр.: 3803/7, 2667/2 и 2626/4. Граница наставља према западу јужном границом к.п.бр. 2667/2 до места где пресеца исту, тј. део улице Косовске битке и лемећи се према северу, прати западну границу улице Косовске битке (к.п.бр. 2667/2), обухватајући следеће катастарске парцеле: 2667/2 (део), 3807/3, 3807/2, 3808/1, 3808/2, 3809/13, 3809/12, 3809/11, 3809/10 и 3809/9 до раскрснице улица Косовске битке и Кнез Михајлове тј., до места одакле је опис започео.

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ „БАГДАЛА 5“

Попис парцела

Целе катастарске парцеле: 3786/8, 3786/6, 3786/7, 3785/9, 3786/5, 3785/8, 3786/4, 3785/5, 3785/7, 3786/2, 3785/6, 3785/3, 3789/6, 3786/3, 3785/4, 3803/6, 3802/1, 3803/5, 3801/1, 3800/4, 3803/4, 3803/3, 3800/3, 3809/3, 3803/1, 3803/2, 3809/4, 3809/5, 3800/1, 3809/9, 3809/6, 3809/8, 3809/7, 3809/10, 3809/14, 3809/11, 3803/8, 3809/12, 3809/15, 3809/13, 3808/2, 3808/1, 3807/2, 3807/1, 3808/3, 3807/3, 3807/4 и 3803/7.

Делови катастарских парцела: 2626/4, 2667/2, 3780/2 и 3786/9.

Катастарске парцеле обухваћене израдом плана припадају КО Крушевац.

Површина обухвата Планом је 5.0ха.

1.4. Опис постојећег стања

1.4.1. Положај и природне карактеристике подручја

Основне карактеристике рељефа на подручју Плана одређује положај између брда Багдала и реке Расине. Подручје плана представља део више речне терасе, са захватањем долине Расине, на речној тераси која је формирана на нижим деловима поред водотока.

Терен предметног подручја је готово раван и креће се од коте 165.50 (на истоку) до коте 163.60 (на западу).

Доминантни ветрови се јављају из правца исток-југоисток, северозапад и југ.

Хидролошка карактеристика тла је мала пропустљивост па се површинска вода која понире задржава врло близу површине терена.

Локација је са сеизмолошког аспекта у зони 8. Степена сеизмолошког интензитета по Меркалијевој скали. Обзиром на услове тла и интензитет потреса неопходно је утврђивати тзв. сеизмички ризик за сваки објекат посебно.

1.4.2. Грађевинско подручје

Грађевинско подручје

Граница грађевинског подручја поклапа се са границом Плана.

1.4.3. Постојећа намена површина и објеката

Површина у оквиру плана је делимично изграђена објектима породичног становања, спратности, П до П+2 уз улицу Косовске битке, улицу Кнез Михајлову и улицу Устаничку.

Остале површине су неуређене и запуштене.

У контактним зонама, северно, источно и западно су значајне површине породичног становања.

Са јужне стране су значајније површине зеленила (парковске површине и парк – шуме).

У обухвату Плана заступљене су :

површине јавне намене:

- саобраћајнице

површине остале намене:

- породично становање,
- зелене и неуређене површине,

1.5. Трасе, коридори и капацитети инфраструктуре

1.5.1. Саобраћајнице и саобраћајне површине

Простор обухваћен Планом детаљне регулације оивичен је делом Улице Устаничке (са северноисточне стране), делом Улице Косовске битке (са западне стране) и Улицом Кнез Михајловом (са севернозападне стране). Све гора поменуте саобраћајнице су са савременим коловозним застором.

Паркирање на коловозу саобраћајница на простору плана није дозвољено.

Нивелација

Улица Косовске битке, улица Кнеза Михајла и улица Устаничка су са савременим коловозним застором и њихова се нивелација задржава по постојећем тј. фактичком стању. На планираним саобраћајницама које треба да се изграде дате су коте нивелације и подужни падови у свим карактеристичним тачкама по свим важећим техничким прописима и нормативима.

1.5.2. Хидротехничка инфраструктура

Водовод

Примарна улична водоводна мрежа је изграђена у ободним саобраћајницама које представљају границе плана. У улицама Кнез Михајла и Косовске битке је изграђена водоводна мрежа од АЦ цеви $\varnothing 150\text{мм}$ и АЦ цеви $\varnothing 200\text{мм}$.

У улици Устаничкој постоји изграђена улична водоводна мрежа, али због недостатка пројектне документације и геодетских снимака немогуће је идентификовати њен тачан положај у профилу саобраћајнице и њене димензије.

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

Канализација отпадних вода

Улична канализација задовољавајућег капацитета изведена је у свим улицама које припадају предметном регулационом плану. Постојећи објекти су прикључени на уличну канализациону мрежу.

На постојећу канализацију је могуће прикључити интерну канализацију која ће се градити у оквиру простора обухваћеним планом.

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ „БАГДАЛА 5“

Одводњавање

Сливна површина у оквиру плана гравитира сливу регулисаног водотока - Кошиском потоку. Атмосферска канализациона мрежа је изграђена у ул. Кнез Михајла.

Новопланирана атмосферска канализација у оквиру простора обухваћеног планском документацијом се може прикључити на постојећу атмосферску канализацију.

1.5.3. Електроенергетика

У границама предметног Плана постоје кабловски водови 10kV чији је списак дат у Претходним условима "ЕПС Дистрибуције" доо Београд, огранак Електродистрибуција Крушевац, бр. 8X000-D09.11-130342/2 од 29.05.2020.год., који су саставни део овог плана

Постојећа НН мрежа у границама Плана изведена је кабловским и ваздушним водовима 1kV.

Кабловски водови 10 kV, кабловски водови 1 kV и ваздушни водови 1 kV су приказани у оној мери у којој се предметна мрежа налази уцртана на овереној катастарској подлози са подземним инсталацијама.

1.5.4. Телекомуникације

У границама предметног плана, телекомуникационе услуге у фиксној телефонији се реализују преко комутационог центра RDLU Расадник и приступног уређаја OLT Расадник

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

1.5.5. Енергофлуиди

Топлотна енергија

На подручју обухваћеном предметном Планом не постоји изграђена инсталација градског топлификационог система (дистрибутивни топловод).

Гасификација

На подручју обухваћеном Планом, постоје гасне инсталације природног гаса ЈП „Србијагас“ из Новог Сада и то:

- ниског притиска (полиетиленска цев Ø125x11,4mm,) у улици Кнеза Михајла;
- ниског притиска (полиетиленска цев Ø40x37 mm,) у свим постојећим улицама насеља.

1.6. Зеленило

Постојеће зеленило у оквиру Плана, у највећој мери, чини зеленило у оквиру породичног становања. У окућницама је заступљено углавном декоративно партерно зеленило, чији се значај огледа у великој заступљености. Изузетно значајна је близина Пакашничке шуме која се ободом наслања на стамбену зону. Неизграђени простор у површини од око 1ха обрастао је самониклом травом, шибљем и понеким високим лишћаром. Иако није уређено, ово зеленило представља велики потенцијал за уређење парка суседства.

1.7. Оцена катастарских подлога за израду плана

У складу са чл. 40 Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, бр. 72/09, 81/09, 64/10, 24/11, 121/12, 42/13 - Одлука УС, 50/13 - Одлука УС, 54/13 - Решење УС и 98/13 - Одлука УС, 132/14 и 145/14) о врсти и начину прибављања катастарских подлога за потребе израде планске документације извршено је прибављање подлоге.

2. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА

2.1. Планирана концепција простора

2.1.1. Просторна, функционална и визуелна концепција подручја плана са окружењем

Простор обухвата Плана припада зони стамбено мешовите зоне са преовлађујућом наменом становања и у непосредном је контакту са зоном Меморијалног парка „Слободиште“, и са Пакашничком шумом.

Просторна и функционална организација Плана обухваћеног подручја проистекла је из развојних циљева града дефинисаних вишим планским документима као и потребом за усклађивањем намене грађевинског подручја са захтевима тржишта.

Планом се задржава усвојена урбана матрица основног Плана. Улице са већ утврђеним трасама и адекватним профилима који омогућавају оптимални комфор за коришћење простора су као такве задржане. Планирана је и нова саобраћајница, за приступ грађевинским парцелама, као логичан наставак саобраћајница планираних основним Планом. Планирана је пешачко комуникација која повезује планиране парковске површине са стамбеним садржајима.

Развој већ изграђеног становања се остварује кроз повећање комфора, повећање површине стамбеног простора по становнику и кроз повећање укупног квалитета становања.

Планирана је изградња објеката породичног и вишепородичног становања са могућношћу комерцијалних делатности, спратности П+2+Пк, уз новопланирану саобраћајницу.

Планирана је изградња Парка суседства намењеном свакодневном окупљању, игри деце, одмору, рекреацији (мања спортска игралишта, трим стаза, фитнес на отвореном и сл.), са планираним стазама и садржајима који ће повезати парк шуму са насељем.

Као предуслов за реализацију планираних садржаја, планирано је опремање комплетном комуналном инфраструктуром.

2.1.2. Подела подручја на карактеристичне урбанистичке блокове

На основу анализе постојећег стања и сагледавања потенцијала простора за даљи развој, планираних интервенција и дефинисане претежне намене планом вишег реда, подручје обухвата плана подељено је на 5 урбанистичких блокова.

Урбанистички блок 1.1.

Површине 0.9ха, ограничен је делом улице Кнеза Михајла, са северне стране, делом улице Косовске битке, са западне стране, планираним становањем са југо-источне и источне стране.

Блок је у већој мери реализован слободностојећим објектима породичног становања спратности до П+2, доброг бонитета.

детаљна намена – породично становање, тип ПС-02

Планирана је изградња објеката породичног становања, реконструкција и доградња постојећих објеката до планиране спратности.

Дозвољено је формирање комерцијалних делатности у приземљу објекта.

компатибилна намена – комерцијалне делатности (трговина, угоститељство, туризам, пословање и сл.).

У оквиру стамбеног објекта могуће је планирање комерцијалних делатности.

Ознака блока	Намена површина		Компатибилна намена	
	детаљна намена	тип	намена	тип
1.1	становање	ПС-02	комерцијалне делатности	КД-02

Урбанистички блок 1.2.

Површине 0.8ха, ограничен је делом улице Кнеза Михајла, са северо-западне стране, делом улице Устаничке, са источне стране, планираном зеленом површином (парк суседства) са јужне и југо-источне стране.

Блок је у већој мери реализован слободностојећим објектима породичног становања спратности до П+1+Пк, доброг бонитета.

детаљна намена – породично становање, тип ПС-02

Планирана је изградња објеката породичног становања, реконструкција и доградња постојећих објеката до планиране спратности.

Дозвољено је формирање комерцијалних делатности у приземљу објекта.

компатибилна намена – комерцијалне делатности (трговина, угоститељство, туризам, пословање и сл.), зеленило јавног коришћења

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ „БАГДАЛА 5“

У оквиру стамбеног објекта могуће је планирање комерцијалних делатности.

Ознака блока	Намена површина		Компатибилна намена	
	детаљна намена	тип	намена	тип
1.2	становање	ПС-02	комерцијалне делатности	КД-02
			зеленило	парк суседства

Урбанистички блок 4.1.

Површине 0.8ха, ограничен је делом новопланиране улице Кнеза Михајла, са јужне, југоисточне и југо-западне стране, и површином са реализованим породичним становањем са југо-западне стране.

Блок је неизграђен и неуређен.

детаљна намена – породично становање, тип ПС-02, вишепородично становање, тип ВС-01

Планирана је изградња објекта породичног и вишепородичног становања.

Дозвољено је формирање комерцијалних делатности у приземљу објекта.

компатибилна намена – комерцијалне делатности (трговина, угоститељство, туризам, пословање и сл.), комуналне делатности (трафо-станица), зеленило јавног коришћења

У оквиру стамбеног објекта могуће је планирање комерцијалних делатности.

Ознака блока	Намена површина		Компатибилна намена	
	детаљна намена	тип	намена	тип
4.1	становање	ПС-02 ВС-01	комерцијалне делатности	КД-02
			комуналне делатности	ТС
			зеленило	урбани џеп

Урбанистички блок 4.2.

Површине 0.5ха, ограничен је делом новопланиране улице Кнеза Михајла, са јужне, југоисточне и југо-западне стране, и површином са реализованим породичним становањем са југо-западне стране.

Блок је неизграђен и неуређен.

детаљна намена – породично становање, тип ПС-02, вишепородично становање, тип ВС-01

Планирана је изградња објекта породичног и вишепородичног становања.

Дозвољено је формирање комерцијалних делатности у приземљу објекта.

компатибилна намена – комерцијалне делатности (трговина, угоститељство, туризам, пословање и сл.).

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ „БАГДАЛА 5”

У оквиру стамбеног објекта могуће је планирање комерцијалних делатности.

Ознака блока	Намена површина		Компатибилна намена	
	детаљна намена	тип	намена	тип
4.2	становање	ПС-02 ВС-01	комерцијалне делатности	КД-02

Урбанистички блок 4.3.

Површине 0.8ха, ограничен је парк-шумама, са јужне стране, и површином са реализованим породичним становањем са северне стране.

Блок је неизграђен и неуређен.

детаљна намена – зеленило – парк суседства.

компатибилна намена – није дозвољена

Ознака блока	Намена површина		Компатибилна намена	
	детаљна намена	тип	намена	тип
4.3	зеленило	парк суседства	-	-

2.2. Планирана намена површина и објеката и могућност компатибилних намена

Површине у обухвату Плана планиране су као површине јавних намена и површине осталих намена.

Као површине јавне намене дефинисане су:

- Саобраћајне површине
- Пешачка стаза
- Зелене површине
- Комунална делатност (трафо-станица)

Као површине осталих намена дефинисане су:

- Површине за становање (са комерцијалним делатностима),

Планом је дефинисана детаљна намена простора као и њој компатибилна намена.

Детаљна намена простора, одређена је наменом чија је заступљеност у одређеном простору преовлађујућа.

Показатељи који опредељују заступљеност намена у простору дефинисани су на следећи начин:

- претежна намена (51-100%);
- компатибилна намена (0 - 50%).

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ „БАГДАЛА 5“

На нивоу појединачне парцеле, уз детаљну могу бити заступљене планом дефинисане компатибилне намене, уз примену урбанистичких параметара одређених за детаљну намену.

2.3. Биланси површина

Планирана намена

Ознака блока	Детаљна намена	Компатибилна намена
1.1	породично становање (тип ПС-02)	комерцијлне делатности (тип КД-02)
1.2	породично становање (тип ПС-02)	комерцијлне делатности (тип КД-02)
		зеленило (парк суседства)
4.1	породично становање (тип ПС-02)	комерцијлне делатности (тип КД-02, КД-041)
	вишепородично становање (тип ВС-01)	комуналне делатности (трафо-станица)
		зеленило (урбани џеп)
4.2	породично становање (тип ПС-02)	комерцијлне делатности (тип КД-02, КД-041)
	вишепородично становање (тип ВС-01)	
4.3	зеленило (парк суседства)	-

Биланс површина грађевинског земљишта

намена површина	постојеће стање		планирано	
	(ха)	%	(ха)	%
породично и вишепородично становање	1.6	32	3.00	60
комуналне делатности	-	-	0.05	1
зеленило	-	-	1.00	20
неизграђене површине	2.65	53	-	-
саобраћајнице у укупном профилу са пешачком стазом	0.75	15	0.95	19
УКУПНО	5.00	100	5.00	100

2.4. Услови за уређење површина и објеката јавне намене

Површине и објекти јавне намене су простори опредељени за уређење и изградњу објеката јавне намене или јавних површина за које је могуће утврђивање јавног интереса у складу са посебним законом.

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.

Као површине јавне намене опредељене су:

- Саобраћајне површине
- Пешачка стаза
- Зелене површине (парк суседства, урбани џеп)
- Комунална делатност (трафо-станица)

Површине јавне намене су одређене и јасно дефинисане регулационим линијама и пописом парцела.

2.4.1. Попис парцела за површине јавне намене

Јавне саобраћајне површине – грађевинске парцеле

Јавна површина	катастарске парцеле
Грађевинска парцела бр. 1	<u>КО Крушевац:</u> део: 3780/2
Грађевинска парцела бр. 2	<u>КО Крушевац:</u> део: 2667/2
Грађевинска парцела бр. 3	<u>КО Крушевац:</u> делови: 2626/4, 3803/7, 3807/4, 3808/3, 3803/8, 3809/15, 3809/14, 3803/1 и 3803/5
Грађевинска парцела бр. 4	<u>КО Крушевац:</u> део: 3786/9 цела: 3786/3

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ „БАГДАЛА 5“

Јавне пешачке стазе – грађевинске парцеле

Јавна површина	катастарске парцеле
Грађевинска парцела бр. 3	<u>КО Крушевац:</u> део: 3800/1

Јавне зелене површине – грађевинске парцеле

Јавна површина	катастарске парцеле
Грађевинска парцела бр. 6	<u>КО Крушевац:</u> део: 3803/1
Грађевинска парцела бр. 7	<u>КО Крушевац:</u> део: 3800/1
Грађевинска парцела бр. 9	<u>КО Крушевац:</u> део: 3803/1

Јавне комуналне површине (трафо-станица) – грађевинске парцеле

Јавна површина	катастарске парцеле
Грађевинска парцела бр. 8	<u>КО Крушевац:</u> део: 3803/1

2.4.2. Услови за уређење јавних саобраћајних површина

(графички прилог бр.3 "Регулационо-нивелациони план за грађење објеката и саобраћајних површина"; графички прилог бр.4 "План грађевинских парцела за јавне намене (са аналитичко геодетским елементима за обележавање")

2.4.2.1. Саобраћајна инфраструктура

Елементи решења из Плана генералне регулације

Простор обухваћен Планом детаљне регулације оивичен је делом Улице Устаничке (са североисточне стране), делом Улице Косовске битке (са западне стране) и Улицом Кнез Михајловом (са северозападне стране).

Планом генералне регулације „Југ“ Улица Косовске битке је дефинисана као део секундарне саобраћајне мреже града Крушевца, док су остале саобраћајнице део терцијалне мреже.

Функционални ранг саобраћајница и њихови елементи регулације

У функционалном смислу Улица Косовске битке представља ободну саобраћајницу за посматрани простор, док све остале улице служе као приступне саобраћајнице и за одвијање унутарблоковског саобраћаја.

Саобраћајни прикључци

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

Техничке карактеристике саобраћајница

Разрадом простора обухваћеним Планом, предвиђено је да све улице задржавју са постојећим габаритима.

Нове саобраћајнице предвиђена Планом је са следећим елементима:

- планирана саобраћајница (Улица Кнез Михајлова – Улица Косовске битке) за двосмеран саобраћај са две саобраћајне траке, ширине коловоза 5.50 метара, са обостраним тротоарима ширине 1.50 метара.

Сви тротоари су денивелисани у односу на коловоз.

Радијуси укрштања са ободним саобраћајницама варирају од 6.0 м до 9.0 м, у зависности од ранга ободне саобраћајнице.

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

Кретање возила јавног градског превоза одвија се Улицом Косовске битке.

Бициклички саобраћај је могућ уз интегрално кретање са моторним саобраћајем.

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

Посебне обавезе према кретању особа са посебним потребама

На радијусима укрштања ободних саобраћајница као и интерних унутарблоковских саобраћајница са ободним саобраћајницама (на местима пешачких прелаза) предвиђају се прелазне рампе за повезивање тротоара и коловоза.

2.4.2.2. Паркирање

Паркирање и гаражирање возила планира се искључиво на парцелама корисника, са капацитетима сходно намени и врсти делатности која се обавља према важећем ПГР-у, Правилницима и нормативима.

Паркирање на коловозу саобраћајница на простору плана није дозвољено.

Паркирање се обезбеђује на следећи начин:

- 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 обезбеђује се на грађевинској парцели, а у складу са наменом објекта: једно ПМ на 70м² корисног простора.

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.

4.4.2.3. Нивелација

У нивелационом смислу читав посматрани комплекс генерално благо пада ка истоку .

Постојећи терен је брдовит са минималним и максималним подужним падовима(где је терен условљавао максимум подужни нагиб). Посматрано на нивоу читавог предметног блока тај подужни нагиб се креће од 0,35% до 13,38 %, на постојећој саобраћајници .Подужни падови су усвојени на основу сагледавања постојећег стања њиховог уклапања са планираним саобраћајницама.

Због наведене нивелације терена као начин дренажања и одводњавања простора предлаже се искључиво систем атмосферске инфраструктуре као једини који може сигурно да реши проблем одводњавања где није могуће површинско одвођење воде са коловоза.

У нивелационом смислу све постојеће саобраћајнице у оквиру предметног комплекса са савременим коловозним застором задржавају своје нивелете коловоза и тротоара. Уколико се предвиђа проширење или девијација неке од улица са савременим коловозним застором њена кота нивелете остаје иста обзиром да су на исту већ наслонени и прилагођени контактни улази и објекти. Услови одвођења вода гравитационим путем су повољни .

2.4.3. Услови за уређење површина за инфраструктурне објекте и комплексе

2.4.3.1. Хидротехничке инфраструктура

(графички прилог бр.5 " План хидротехничке инфраструктуре")

Водовод

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

Изградња нових водоводних линија обавиће се у новопланираним саобраћајницама. Димензије нових водоводних линија одредити на основу хидрауличног прорачуна узимајући у обзир и потребну количину воде за гашење пожара како се то противпожарним прописима захтева. Минималан пречник цеви је 100 мм, изузев изградња слепог цевовода не мањег од Ø80мм и дужине ≤ 80 м. Водоводне линије затварати у прстен што омогућује сигурнији и бољи начин водоснабдевања. Код изградње нових водоводних линија предвидети довољан број затварача и фазонских комада ради исправног функционисања мреже.

Потребно је реконструисати све уличне цевоводе чији су пречници мањи од Ø100мм и оспособити да задовоље противпожарне потребе од 10л/сек на минимални пречник цеви од Ø100мм. 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.

Услови изградње

- 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;

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ „БАГДАЛА 5“

- димензионисање водоводне мреже се врши хидрауличким прорачуном, с тим што је минимална димензија уличног цевовода $\varnothing$ 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 150м).

Канализација отпадних вода

Постојећи објекти су прикључени на уличну канализациону мрежу. У новопланираним саобраћајницама предвиђена је изградња фекалне канализације са уливом у постојећу канализацију отпадних вода.

Димензија уличне канализације износи мин $\varnothing$ 200мм, а кућног прикључка $\varnothing$ 150 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 32м поставити ревизионе шахтове са отвореном бетонском кинетом на дну. На шахтовима поставити поклопце за саобраћајно оптерећење Д400.

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

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

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

Услови изградње

- градска канализациона мрежа је изведена по сепаратном систему, независно се одводе отпадне и атмосферске воде и оне се не смеју мешати;
- у ову канализациону мрежу се смеју упуштати само оне отпадне воде које одговарају загађењу отпадних вода из домаћинства (уколико отпадне воде својим загађењем прелазе дозвољене вредности морају се пре упуштања у јавну канализациону мрежу предтретманом свести на дозвољени степен загађења);
- мрежа се мора градити од материјала који су атестирани, хигијенски исправни и одобрени;
- мора се обезбедити апсолутна водонепропусност колектора и објеката на мрежи;
- сви елементи мреже морају бити лако доступни и приступачни ради интервенције;
- колектори се у рову постављају на постељици од песка, прописане дебљине, како би се у току експлоатације избегле накнадне деформације;
- колектори се у рову постављају тако да буде обезбеђена заштита од смрзавања, статичких и динамичких оптерећења;

- ровови у којима се постављају колектори морају бити насути шљунковитим материјалом, максималне крупноће честица 60мм у добро збијеним слојевима како на објекат не би могла да се пренесу динамична саобраћајна оптерећења (изузетно се ровови могу засипати земљом из ископа уколико се они постављају у травнатим површинама без саобраћајног оптерећења);
- изнад и испод ових инфраструктурних објеката се не смеју постављати било какви други објекти;
- свака грађевинска парцела може имати само један прикључак на уличну канализациону мрежу;
- отпадне воде се одводе преваходно 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;

Атмосферска канализација

Потребно је урадити атмосферску канализацију у профилима саобраћајница унутар подручја обухваћено Планом како је приказано у графичком прилогу и прикључити на постојећи колектор атмосферске канализације у ул. Кнез Михајла.

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

Димензионисање нопланираних грана атмосферске канализације одредити хидрауличким прорачуном (према максималном трогодишњем пљуску који се јавља на подручју Крушевца у трајању од 20мин, припадајуће сливне површине и коефицијенту отицаја).

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

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

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

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

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

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ „БАГДАЛА 5“

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

Услови изградње

- 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 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;
- атмосферске воде са појединачних парцела се одводе површински или системом канала у оквиру саме парцеле;
- атмосферске воде се превасходно одводе гравитационим путем;
- 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);
- шахтове у које се вода директно слива са коловоза (шахтови са сливним решеткама од нодуларног лива са шарком димензија 490*320мм) градити са таложником дубине 40-50цм;
- сливничке везе треба да су минималних димензија Ø200 мм;
- шахтови треба да су од армирано-бетонски кружних (Ø1000 мм) и конусних (Ø600 мм) елемената;
- сливници треба да су од армирано-бетонских цеви Ø600 мм са таложником дубине 30-40цм за тешко саобраћајно оптерећење D400;
- на сливнике монтирати сливне решетке;
- димензионисање канализационе мреже се врши хидрауличким прорачуном, с тим што је минимална димензија уличног колектора Ø300мм.

2.4.3.2. Електроенергетика

(графички прилог бр.6 "Електроенергетска и телекомуникациона мрежа и објекти ")

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 (k) фактор једновремености, (s) бруто развијена површина планираног простора и (p) потребна снага по м2 бруто развијених површина.

Максималну годишњу једновремену снагу за планиране стамбене јединице рачунамо према обрасцу

$$P_{js} = n \times 3,5 \left(0,65 + \sqrt{\frac{0,35}{n}} \right) + 2,86 \times n \times 0,88 \times 1,015 \quad m - 1990$$

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

На основу претпостављених површина новопланираних пословних објеката и претпостављеног броја новопланираних станова, потребна је једновремена снага $P_j=3248,56kW$.

Овим планом је предвиђен оптималан број трафостаница 10/0,4kV потребних за напајање електричном енергијом новопланираних објеката и дефинисано је тачно место трафостанице и њихово место је дато 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 10/0,4kV снаге до 1x630kVA типа MBTS-BS. Локација новопланиране трафостанице је обавезујућа, и свака измена локације подразумева и измену целог предметног плана.

За напајање новопланиране трафостанице планирани су прикључни кабловски водови 10kV, којима се она повезује на постојеће трафостанице.

Јавну расвету предвидети тако да буду задовољени основни светлотехнички услови.

Услови градње

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

Подземни водови

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

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

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

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ „БАГДАЛА 5“

Међусобно приближавање и укрштање енергетских каблова

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

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

Приближавање и укрштање енергетских и телекомуникационих каблова

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

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

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

Приближавање и укрштање 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 цеву, ров се копа ручно (без употребе механизације).

Приближавање и укрштање енергетских каблова са гасоводом

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

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

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

Приближавање енергетских каблова дрворедима

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

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

2.4.3.3. Телекомуникације

(графички прилог бр.6 "Електроенергетска и телекомуникациона мрежа и објекти")

Овим планом је предвиђена изградња нове ТК мреже за новопланиране објекте.

Услови градње

Фиксна телефонија

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

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 на међусобном размаку од најмање (ЈУС Н. Ц0.101):

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

Укрштање енер. 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 0,80 м.

Дозвољено је паралелно вођење телекомуникационог кабла и водоводних цеви на међусобном размаку од најмање 0,6 м. 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 0,5 м.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 0,4 м.

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

2.4.3.4. Енергофлуиди

(графички прилог бр.7 "Енергофлуиди")

Топлотна енергија

На подручју предметног плана не планира се изградња инсталација градског топлификационог система

Гасификација

Постојећи дистрибутивна гасоводна мрежа „Крушевац-Багдала-3“, од полиетиленских цеви, изведен је за снабдевање природним гасом јужног дела центра Града Крушевца. Постојећи и планирани гасоводи на планском подручју Плана обезбеђују несметано снабдевање природним гасом свих објеката насеља „Багдала-3“.

Нове трасе гасовода у насељу од полиетиленскиј цеви Ø40x37 и 63x5,8 mm, планиране су у свим новопланираним улицама централног дела подручја Плана.

Дистрибутивни гасовод изводи се од полиетиленских цеви МОП 4 бар.

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

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

Минимално висина надслоја у односу на укупани гасовод у зеленим површинама је објекта од гасовода је 0.8 m.

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

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

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

У зони 5.0 m 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 m са сваке стране рачунајући од осе гасовода минималног радног притиска МОП 4.0 бар, на местима укрштања и паралелног вођења, предвидети извођење свих зенљаних радова ручним ископом.

2.4.4. Услови за уређење зелених површина

Зеленило на јавним површинама - зеленило јавног коришћења

А. Паркови

Парк суседства

Планиране зелене површине се налазе у урбанистичким блоковима 4.3 и 1.2. Повезане су зеленилом Пакашничке шуме, тако да се могу посматрати као јединствена целина, односно делови једног парка суседства. Већи део парка који се налази у блоку 4.3 је површине 88,65а а мањи, у блоку 1.2, површине 6,70а.

Парк суседства је намењен свакодневном окупљању, игри деце, одмору, рекреацији и сл., тако да садржаји треба да буду прилагођени таквим активностима. Истовремено парк представља ободну зону планиране парк-шуме, због чега треба планирати стазе и садржаје који ће повезати парк шуму са насељем.

У парку суседства могу се организовати садржаји за миран одмор, игру деце и рекреацију (фитнес справе и сл.). При уређењу треба користити савремене и трајне елементе пејзажне архитектуре и опреме за дечија игралишта.

Опремену за игру деце планирати према узрастним групама. Опремену за децу од две до пет година планирати у издвојеним зонама и обезбедити им додатну подршку и заштиту.

У парку се могу градити садржаји намењени рекреацији, мања спортска игралишта, трим стаза, фитнес на отвореном и сл. Такође су дозвољени садржаји забаве и едукације уколико се не одвијају на начин који има негативан утицај на стамбену зону.

Канделабри, корпе за отпатке, клупе и други мобилијар и опрема треба да имају заједничке обликовне и колористичке елементе.

Зеленило као основни елемент уређења парка формирати према условима терена и на основу улоге у стварању повољних микроклиматских и естетских услова живота. Зеленило треба да оствари везу са зеленилом Пакашничке шуме применом врста заступљених у шумском масиву, аутохтоних врста у комбинацији са декоративним врстама високих лишћара и четинара. Жбунасте и цветне врсте користити на местима окупљања, улазима у парк и другим местима које треба нагласити. Озелењавање треба да се заснива на правилном распореду декоративне високе вегетације и партерног уређења.

Услови за уређење за парк суседства су:

За изградњу и уређење планираног простора неопходна је израда пројекта партерног уређења.

Парк мора да буде доступан и особама са посебним потребама у складу са Правилником о техничким стандардима приступачности.

У парку могу да се планирају терени и опрема за игру деце, одмор и рекреацију .

Парк мора да буде опремљен комуналном инфраструктуром (јавно осветљење, вода и сл.).

Делови или парк у целини може се ограђивати зеленом оградом или чврстом оградом чија ће се висина и материјализација дефинисати даљом разрадом.

У парку се могу градити вртно - архитектонски елементи (фонтане, перголе, светиљке, мобилијар, ограде, степеништа, потпорни зидови, чесме и сл.).

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ „БАГДАЛА 5“

Процентуално учешће зеленила (неизграђени простор без застора од плоча, асфалта и сл.) треба да буде минимално 60%.

Нису дозвољени садржаји рекреације и забаве који имају негативан утицај на стамбену зону која га окружује.

Б. Линеарно зеленило

Дрворед се планира у улицама које имају тротоаре довољне ширине. Постављање дрвореда не сме да угрожава одвијање пешачког саобраћаја, због чега се препоручује постављање хоризонталних штитних плоча за стабла. Уколико због комуналних инсталација није могућа класична садња, дрворед се може формирати у озиданим јамама или жардиниѐрама.

За линеарно зеленило важе следећи урбанистички услови:

Линеарно зеленило се мора планирати упоредо са планирањем уличног профила како би се ускладила ширина профила и распоред уличних инсталација и омогућило формирање дрвореда и других видова линеарног зеленила.

На градским улицама не смеју се користити стабла која имају јак површински коренов систем, као ни врсте са широком крошњом, ломљивим гранама, плодовима и сл., односно врсте које могу ометати саобраћај или изазвати повређивање учесника у саобраћају.

Не смеју да се користе врсте које имају отровне делове, као и врсте са алергогеним својствима.

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

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

В) Урбани џеп

У урбанистичком блоку 4.1 планира се урбани џеп површине 4,5а. Простор је троугластог облика и налази се између две новопланиране саобраћајнице. Дуж западне границе ове површине, планирана је хидротехничка инфраструктура, па је у заштитном појасу инфраструктуре забрањена садња високог дрвећа, а непосредно изнад самих инсталација, постављање мобилијара који захтева темељење. У остатку простора планира се формирање зеленила парковског типа са одговарајућим мобилијаром и опремом. С обзиром да није могуће обезбедити неопходно сигурносно растојање од саобраћајних површина, у овом простору није дозвољено постављање справа за игру деце.

Зеленило на површинама остале намене - зеленило ограниченог коришћења

Г. Зеленило у зонама индивидуалног становања

Зеленило у оквиру зоне становања је зеленило ограниченог коришћења.

С обзиром да чини велику површину у оквиру Плана, учешће зеленила које се формира у овим зонама је веома важно. Основну вредност ове категорије, у погледу заштите животне средине, представља распрострањеност и могућност квалитетног подизања и неговања и утилитарних и декоративних врста. Такође утиче на амбијенталну вредност насеља као и његову особеност.

2.5. Степен комуналне опремљености грађевинског земљишта

Степен комуналне опремљености грађевинског земљишта који је потребан за издавање локацијских услова, односно грађевинске дозволе, у обухвату плана, подразумева: постојање водовода, фекалне канализације, електроенергетских водова, решено одвођење атмосферских вода.

2.6. Услови и мере заштите

2.6.1. Услови и мере заштите природе и природних добара

Увидом у Централни регистар заштићених природних добара, Завода за заштиту природе Србије, на простору плана нема заштићених природних добара.

Планирана детаљна намена површина усклађена је са одређеном претежном наменом из плана вишег реда (ПГР „ЈУГ“), југозападно од центра града, као део опште стамбене зоне. Планиране претежне намене су породично становање малих густина и ниске спратности, са пратећим делатностима и парк суседства.

Обзиром на планиране намене, у циљу заштите природе и биодиверзитета, од посебног значаја је максимално очување високог зеленила и вредних примерака дендрофлоре (појединачна стабла и групе стабала), уређење слободних површина и озелењавање у складу са дефинисаним наменама. Постојеће и планиране зелене површине повезане су линијским зеленилом у ситем градских зелених површина.

У циљу заштите природе, биодиверзитета и унапређења стања обавезно је:

- Стриктно поштовање дефинисаних урбанистичких параметара, посебно проценат изграђености, висину и изглед објеката, процентуалну заступљеност зелених површина на грађевинским парцелама, утврђена растојања, пажљив избор садног материјала и сл.;
- потпуно инфраструктурно опремање по највишим еколошким стандардима, према условима надлежних предузећа и усклађено са постојећим и планираним капацитетима и реалним могућностима инфраструктурне опремљености;
- уређење и озелењавање слободних површина и формирање зелених површина, у складу са планираном наменом, у функцији очувања постојећих и формирања нових зелених површина (линијско зеленило, заштитно зеленило, паркови и сл.) прилагодити савременим стандардима, а усклађено са подземним и надземним инсталацијама;
- формирање и уређење нових зелених површина, дрвореда и заштитног зеленила, применом аутохтоних, брзорастућих и декоративних врста, уз избегавање врста које су алергене и инвазивне;
- уколико се у току радова наиђе на објекте геолошко - палеонтолошког типа и минеролошко - петрографског порекла, за које се претпоставља да имају својство природног добра, извођач радова је дужан да у року од 8 дана обавести надлежно Министарство животне средине и да предузме све мере заштите до доласка овлашћеног лица.

2.6.2. Услови и мере заштите животне средине

У складу са Законом о стратешкој процени утицаја на животну средину, надлежно одељење Градске управе, донело је Одлуку о неприступању изради стратешке процене утицаја Плана на животну средину (Службени лист града Крушевца, бр.10/2018).

Обухват плана је у оквиру еколошке целине „Крушевац 1“ и припада еколошкој потцелини „ЈУГ“ која обухвата општу стамбену и мешовиту зону.

Коридори и капацитети саобраћајне и остале комуналне инфраструктуре планирани су у складу са наменом ширег простора и условима надлежних предузећа.

Опште мере заштите у оквиру стамбених и стамбено мешовитих зона подразумевају да је забрањена свака активност или изградња, која на било који начин може да угрози или деградира животну средину или утиче на здравље људи и није еколошки примерена овој зони.

Обавезне мере заштите:

- поштовање задатих урбанистичких параметара, посебно односа изграђених и слободних површина, карактера изградње и правила парцелације или препарцелације и изградње;
- комплетно комунално и инфраструктурно опремање ради спречавања негативних утицаја на земљиште, подземне и површинске воде и здравље становништва и обавезно прикључење свих објеката на комуналну инфраструктуру и канализациону мрежу, као и адекватно управљање атмосферским водама и отпадом свих врста;
- поштовање процентуалног учешћа зелених површина у оквиру зона за изградњу и пејзажно уређење слободних површина, применом одговарајућих врста зеленила, које нису инвазивне или алергене;
- рационално коришћење енергије, већа употреба обновљивих извора енергије и повећање енергетске ефикасности, обавеза при изградњи нових или реконструкцији постојећих објеката;
- примена мера заштите животне средине обавезна је при реализацији пројеката (изградња, извођење радова), саставни је део локацијских услова, урбанистичко – техничких докумената 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

Укидање индивидуалних котларница и ложишта, коришћење система централизованог снабдевања топлотном енергијом и гасификација, у циљу смањења емисије угљендиоксида и прилагођавања климатским променама.

Приоритетно је очување и максимална заштита високог зеленила и вреднијих примерака дендрофлоре (појединачна стабла или групе стабала), блоковског зеленила, линијског зеленила, дрвореда, заштитног зеленог појаса према меморијалном комплексу Слободиште, као и обавезно озелењавање слободних површина и максимално очување постојећег зеленила.

У циљу очувања и унапређења биодиверзитета, реконструкцију зелених површина планирати и реализовати системским повезивањем постојећег са планираним зеленилом у мрежу и зелене коридоре, уз обавезно процентуално учешће зеленила на појединачним парцелама.

Заштита од буке

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 и обухватају: зоне индивидуалног становања, зоне спорта и рекреације и зеленила, локације вртића и школских објеката, туристичке зоне, објекте здравства.

Саобраћајне површине пројектовати тако да је обезбеђена добра проточност саобраћаја и формирањем линијског зеленила и бициклистичких стаза, уз обавезно озелењавање паркинг површина и задржавање вредних примерака високог дрвећа.

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 или било којом активношћу 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 вода подразумева одговарајуће техничко технолошке мере, односно комплетно комунално опремање и уређење локације одговарајућом хидротехничком инфраструктуром.

Обезбеђено је повезивање свих објеката на канализациону мрежу и реконструкција постојеће канализационе мреже у складу са планираном наменом.

Са свих платоа, саобраћајних површина и паркинг простора евакуацију атмосферских вода извршити на безбедан начин (таложник за 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, као и стриктно поштовање дефинисаних урбанистичких параметара и обавезно процентуално учешће слободних и уређених зелених површина.

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.

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.

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ „БАГДАЛА 5“

При реализацији објеката/уређаја извора нејонизујућег зрачења, потребно је покретање поступка процене утицаја на животну средину пред надлежним органом за заштиту животне средине о потреби израде 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).

Јавни надземни паркинг простори

Обавезе носиоца пројеката:

- спроводити претходно наведене опште мере заштите животне средине, као и мере које се односе на мере заштите у току изградње објекта, мере заштите вода и заштиту од буке;
- уређење и озелењавање слободних површина (травњаци, жбунаста и висока вегетација) у складу са пројектом хортикултурног уређења и уколико конкретна локација то захтева, предвидети формирање заштитног зеленог појаса, као и максимално очување постојећег зеленила и вредних примерака дендрофлоре на локацији;
- спроводити неопходне мере заштите од могућих удеса (пожар, изливање, просипање, цурење хемикалија).

Опште мере заштите животне средине у току изградње

Приликом извођења радова на припреми терена и изградњи објекта, планирати и применити следеће мере:

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

2.6.3. 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 свих 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 снабдевени одговарајућим средствима за гашење пожара,
- уз инвестиционо - техничку документацију, за одређене врсте објеката у складу са члановима 33. и 34. Закона о заштити од пожара ("Сл.гласник РС", бр. 111/09, 20/15 и 87/18) урадити главни пројекат заштите од пожара.

Урбанистичко - архитектонске мере

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

Релативно мала спратност објеката омогућава брзу и ефикасну евакуацију становништва и материјалних добара из објеката док слободне површине у оквиру плана представљају противпожарну преграду и простор на коме је могуће извршити евакуацију становништва 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;
- стамбени објекти за вишепородично становање и објекти јавне намене морају бити обезбеђени одговарајућим средствима за гашење пожара (пожарним хидрантима, ватрогасним апаратима и др. средствима, као и уређајима за дојаву пожара);
- електрична мрежа и инсталација морају бити у складу са прописима из ове области;
- нови објекти ће 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 V ("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), Правилнику о изградњи станица за снабдевање горивом моторних возила и о ускладиштењу и претакању горива ("Сл. лист СФРЈ" бр. 27/71), Правилнику о изградњи постројења за течни нафтни гас и о ускладиштењу и претакању течног нафтног гаса ("Сл. лист СФРЈ" бр. 24/71, 26/71), Правилнику о техничким нормативима за пројектовање, грађење, погон и постројења. за запаљиве течности и о ускладиштењу и претакању запаљивих течности ("Сл. лист СФРЈ" бр. 20/71 и 23/71) и осталим важећим прописима из ове области.

Саставни део Плана су и предходни услови за заштиту од пожара издати од стране Министарства унутрашњих послова Републике Србије, Сектор за ванредне ситуације, Одељење за ванредне ситуације у Крушевцу 09.17.1 бр. 217-208/20 од 20.05.2020 год.

2.6.4. 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 интегралног информационог система о прородним непогодама. На основу Закона о ванредним ситуацијама, јединица локалне самоуправе израђује План заштите и спасавања у ванредним ситуацијама.

2.6.5. Сеизмика

На основу карата сеизмичких хазарда Републичког сеизмолошког завода, подручје обухваћено Планом у целини припада зони 8° МЦС, што означава условну повољност са аспекта сеизмичности и није област са сопственим трусним жариштем. У односу на максимални очекивани интензитет земљотреса, заштита подразумева обавезну примену техничких прописа за изградњу на сеизмичким подручјима при пројектовању и грађењу.

2.6.6. Услови 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.

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

Приступачност се односи на планирање нових објеката и простора, пројектовање и изградњу и доградњу нових објеката, као и на реконструкцију и адаптацију постојећих објеката када је то могуће у техничком смислу.

Обавезни елементи приступачности су:

елементи приступачности за савладавање висинских разлика;

елементи приступачности кретања и боравка у простору – стамбене и стамбено – пословне зграде и објекти за јавно коришћење;

елементи приступачности јавног саобраћаја.

Код пројектовања и изградње саобраћајних, пешачких и других површина намењених кретању, код прилаза објектима за јавно коришћење као и код објеката високоградње 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) и и уз поштовање одредби Закона о спречавању дискриминације особа са инвалидитетом („Службени гласник РС“, бр.33/06).

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 унутарблоковских 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, савлађавати је и рампом поред степеништа.

2.8. Мере енергетске ефикасности објеката

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

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,

- 70 kWh/(m²a) за зграде намењене трговини и услужним делатностима

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,
- Побољшање енергетске ефикасности и рационално коришћење енергије на нивоу града – у јавним комуналним предузећима, установама и јавним објектима у надлежности града применом мера на грађевинском омотачу, систему грејања и унутрашњем осветљењу;
- Подизање нивоа свести крајњих корисника о енергетској ефикасности, потреби за рационалним коришћењем енергије и уштеди која се може постићи спровођењем информативних кампања о енергетској ефикасности;
- Европска директива EU 2002/91/EC 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, у циљу повећања енергетске ефикасности - боља изолација, замена прозора, ефикасније грејање и хлађење;
- Побољшање енергетске ефикасности јавне расвете - замена старих сијалица и светилки новом опремом која смањује потрошњу;
- Побољшање енергетске ефикасности водовода и канализације – уградњом фреквентних регулатора и пумпи са променљивим бројем обртаја; побољшање енергетске ефикасности даљинског грејања изградњом модерних подстаница, уградњом термостатских вентила.

2.9. Управљање отпадом

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

Обавезно је за сваку зграду или групу зграда обезбедити простор за постављање судова за сакупљање отпада (контејнери), који треба да задовоље захтеве хигијене, естетске захтеве и захтеве свих корисника јавних површина, уз поштовање принципа примарне селекције свих врста отпада и редовно пражњење судова и транспорт са локација у складу са условима надлежног комуналног предузећа.

Прикупљање отпада на микролокацијама, јавним просторима и местима окупљања (паркови, платои, паркинзи, пешачке комуникације и сл.) постављањем посуда, део урбаног мобилијара.

У зонама вишепородичног становања стандард за сакупљање отпада са карактеристикама комуналног, кућног отпада је контејнер запремине 1100 литара, габарита 1,37x1,45x1,45m. Апроксимативно се поставља, један контејнер на 800m² корисне површине (1,1 контејнер на 1000m² бруто површине пословног простора, односно 1 контејнер на 15 стамбених јединица).

За сваки контејнер потребно је обезбедити око 2m² глатке носиве подлоге у нивоу прилазног пута (са решеним одвођењем атмосферских и оцедних вода) и прилазни пут за комунална возила, ван јавне саобраћајне површине. Приликом изградње нових зграда, простор за контејнер се обезбеђује у оквиру грађевинске парцеле.

У зонама породичног становања за типску канту зависно од величине (80/120 литара), потребно је обезбедити око 0,5m² површине, погодне за приступ и одржавање хигијене.

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.

3. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

3.1. Локације за које је обавезна израда урбанистичког пројекта, пројекта парцелације, одн. препарцелације, урбанистичко-архитектонског конкурса и Пројекта пејзажно-архитектонског 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 објеката вишепородичног становања,
- изградњу објеката компатибилне намене, уколико је компатибилана намена заступљена више од 50% површине објекта детаљне намене,
- За изградњу објеката за које установи обавеза израде одговарајућих елабората заштите животне средине (на основу предходно прибављеног мишљења надлежног органа),

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.

Даља разрада пројектима парцелације и препарцелације као и геодетски елаборат исправке граница суседних парцела и спајање суседних парцела истог власника, у складу са одредбама овог Плана, прописана је за:

- све јавне површине у оквиру плана (улице, паркове, тргове, скверове, пешачке стазе и др.) по указаној потреби ради формирања грађевинске парцеле.

За површине осталих намена, пројекти парцелације, одн. препарцелације радиће се у складу са Законом и правилима утврђеним планом.

Планом нису одређене локације за израду урбанистичко-архитектонског конкурса.

Даља разрада Пројекта пејзажно-архитектонског уређења, прописана је за:

- уређење слободних и зелених површина за објекте комерцијалних делатности и вишепородичног становања,
- уређење слободних и зелених јавних површина

уз уважавање свих стандарда и параметара из планске документације вишег реда.

3.2. Општи урбанистички услови за парцелацију, регулацију и изградњу

Општи урбанистички услови представљају општа правила грађења за појединачне грађевинске парцеле.

3.2.1. Општи услови парцелације

Општа правила парцелације садрже услове за формирање грађевинских парцела у односу на начин приступања на јавну саобраћајну површину, минималну ширину фронта и минималну површину парцеле.

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

Услови за формирање 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 јавне површине и површина за остале намене.

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

Уколико грађевинска парцела има излаз на више јавних површина, довољно је да минимални фронт буде остварен према једној јавној површини.

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

Дозвољена је препарцелација и парцелација парцела уз услов задовољавања минималне површине прописане планом и обезбеђивање приступа.

Грађевинска парцела се формира, уз поштовање постојећих катастарских парцела и правила овог Плана, задржавањем катастарских парцела које постају грађевинске уколико задовољавају минималне прописане услове; од делова катастарских парцела; спајањем целих или делова катастарских парцела.

Ако постојећа катастарска парцела не испуњава услове прописане овим планом, обавезна је израда пројекта препарцелације у циљу укрупњавања и формирања грађевинске парцеле према правилима овог плана.

Промена граница катастарских парцела и формирање грађевинских парцела спајањем и деобом катастарских парцела, целих или делова, у свему према условима плана, а у складу са Законом о планирању и изградњи (Сл.гласник РС, бр.72/2009, 81/2009, 64/2010,

24/2011, 121/2012, 42/2013, 50/2013, 98/2013, 132/2014 и 145/2014) и Правилник о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања ("Службени гласник РС", бр.64/15);

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

3.2.2. Општи услови регулације

Регулациона линија и појас регулације

Регулациона линија јесте линија разграничења између површине одређене јавне намене и површина предвиђених за друге јавне и остале намене.

Насељска (примарна и секундарна) мрежа инфраструктуре поставља се у појасу регулације.

Грађевинска линија и положај објекта на парцели

Положај објекта на парцели дефинише се грађевинском линијом у односу на:

- регулациону линију,
- бочне суседне парцеле и
- унутрашњу суседну парцелу.

Грађевинска линија јесте линија на, изнад и испод површине земље и воде до које је дозвољено грађење основног габарита објекта.

Све грађевинске линије у границама парцеле морају бити постављене тако да:

- не ометају функционисање објеката на парцели,
- не ометају формирање инфраструктурне мреже на парцели и
- не угрожавају функционисање и статичку стабилност постојећих објеката на суседним парцелама.

Грађевинска линија подземних етажа или објеката може се утврдити и у појасу између регулационе и грађевинске линије надземних етажа, као и у унутрашњем дворишту изван габарита објекта, ако то не представља сметњу у функционисању објекта или инфраструктурне и саобраћајне мреже. Подземна грађевинска линија не сме да прелази границе парцеле. Она се дефинише посебно уколико се не поклапа са грађевинском линијом приземља.

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, осим уз сагласност власника или корисника суседне парцеле.

За изградњу објеката јавне намене (подземне јавне гараже, подземни пешачки пролази, надземни пешачки пролази, надземне пасареле и сл.), подземна и надземна грађевинска линија утврђује се у појасу регулације.

3.2.3. Општи услови изградње

Тип и намена објеката чија је изградња дозвољена

Планом је дефинисана могућност изградње:

- становања (породично становање – тип 02 и вишепородично становање - тип: ВС-01),

У оквиру објеката породичног и 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.

Садржаји компатибилних намена, могу се организовати у приземним или другим етажама стамбеног објекта.

Однос стамбене према другим наменама је 60% : 40%.

У оквиру намене становања, могућа је у приватном власништву изградња објеката намењених образовању, здравству, социјалној и дечијој заштити, култури, религији, 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.

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

- комерцијалне делатности – тип: КД-02

Комерцијалне делатности подразумевају обављање свих врста непроизводних делатности, чији су садржаји еколошки и функционално примерени зони становања и који се по карактеру и капацитету могу организовати у оквиру планираних објеката и услова простора. Пословни садржаји не смеју угрожавати становање, посебно у погледу заштите животне средине, нивоа буке и аерозагађења.

Комерцијалне делатности, се могу организовати у приземним етажама стамбеног објекта или у оквиру самосталног објекта.

- комуналне делатности

Планирани објекат комуналне делатности електроенергетско постројење (трафо станица)

- зеленило

Зеленило се као намена сматра компатибилним свим осталим наменама Категорију, односно тип зеленила одређује тип намене у чијој је функцији.

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

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.

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.

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

Изградња у зонама заштите

У урбанистичком блоку 4.2 у оквиру зеленила (урбани џеп), планирана је зона заштите хидротехничких инсталација. Услови за заштиту дати су у поглављу 2.4.4. Услови за уређење зелених површина.

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.

На истој грађевинској а у оквиру дозвољеног индекса заузетости парцеле, дозвољена је изградња помоћних објеката који су у функцији коришћења основног објекта, чија намена не угрожава основни објекат и суседне објекте, осим на грађевинским парцелама вишепородичног становања.

На грађевинским парцелама са породичним становањем дозвољена је изградња помоћних објеката: гараже, оставе, радионице, летње кухиње, вртни павиљони, стаклене баште, отворени и затворени базени, фонтане и сл., максималне висине 5м и максималне спратности П, чија површина улази у максимални индекс заузетости на парцели.

Услови за реконструкцију и доградњу постојећих објеката

Постојећи објекти, чији су параметри (индекс заузетости, индекс изграђености, спратност) већи од параметара датих овим планом, задржавају постојеће параметре без могућности увећавања.

На већ изграђеним парцелама, могућа је доградња и надградња постојећих објекта, до спратности опредељене Планом.

Све планиране интервенције на објекту у погледу извођења зидова, плафонских и кровних конструкција и других конструктивних захвата на конструкцији објекта, морају бити у складу са постојећим конструктивним системом објекта.

Архитектура доградње и надградње треба бити уклопљена са укупним изгледом објекта.

Могуће је претварање таванског простора у простор чија намена одговара намени последње етаже објекта, без промене хоризонталног и вертикалног габарита објекта (висина кровног венца и слемена крова), промене кровних равни и са могућношћу осветљавања простора кровним бацама или кровним прозорима у оквиру кровних равни.

До привођења простора планираној намени, а ради стварања услова коришћења објекта дозвољена је: адаптација, санација, реконструкција (извођење радова у постојећем

хоризонталном и вертикалном габариту објекта), инвестиционо и текуће (редовно) одржавање објекта.

На простору између регулационе и грађевинске линије до привођења намени предвиђеној Планом дозвољено је само инвестиционо и текуће (редовно) одржавање објекта.

Свака интервенција зависиће од фактичког стања и биће утврђена за сваки случај посебно уз обавезно поштовање параметара утврђених планом.

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.

Постојећи објекти који се реконструишу, дограђују и сл. морају да испуњавају све услове дате овим планом (урбанистички параметри, спратност).

На постојећим објектима се могу изводити све интервенције потребне за функционисање, побољшање, унапређење и осавремењавање објеката: адаптација, санација, реконструкција (извођење радова у постојећем хоризонталном и вертикалном габариту објекта), инвестиционо и текуће (редовно) одржавање објекта.

За изграђене објекте чија су међусобна удаљења и удаљења од граница парцела мања од вредности утврђених овим планом, у случају реконструкције, на суседним странама није дозвољено постављање нових отвора.

Услови за нове објекте у оквиру зона изграђених објеката

Код постојећих зона изграђених објеката (потпуно или делимично формираних), грађевинска линија према регулацији је дефинисана постојећим изграђеним објектима који се задржавају.

Висину новог објекта у зони изграђених објеката ускладити са преовладавајућом висином изграђених објеката.

Нови објекат се може градити на растојању мањем од дозвољеног уз претходно прибављену сагласност власника, односно корисника суседне парцеле. У том случају, на зиду новог објекта према суседу није дозвољено постављање било каквих отвора.

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.

Урбанистички параметри

Урбанистички параметри дати су као максималне дозвољене вредности које се не могу прекорачити и односе се на:

- Бруто развијена грађевинска површина (БРГП) јесте збир површина свих надземних етажа објекта, мерених у нивоу подова свих делова објекта - спољне мере ободних зидова (са облогама, парапетима и оградама).

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ „БАГДАЛА 5“

- Индекс изграђености (ИИ) парцеле јесте однос бруто развијене грађевинске површине (БРГП) изграђеног или планираног објекта и укупне површине грађевинске парцеле.
- Индекс заузетости (ИЗ) парцеле јесте однос габарита хоризонталне пројекције изграђеног или планираног објекта и укупне површине грађевинске парцеле, изражен у процентима (%).
- Максимална спратност објеката, као параметар којим се одређује висинска регулација, дефинисана је, по планираним наменама.
- Гараже у подземним етажама не рачунају се у индекс изграђености парцеле.

Положај објеката на парцели

Објекти могу бити постављени на грађевинској парцели:

- у непрекинутом низу (објекат на парцели додирује обе бочне границе грађевинске парцеле),
- у прекинутом низу или једнострано узидани „двојни“ (објекат на парцели додирује само једну бочну линију грађевинске парцеле,
- као слободностојећи (објекат не додирује ни једну границу грађевинске парцеле),

Под слободностојећим објектима подразумевају се и објекти вишепородичног становања типа „ламела“, односно они који имају више улаза.

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 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)

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 венца новог објекта са венцем усклађује се по правилу са венцем суседног објекта.

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 на равном терену не може бити нижа од коте нивелете јавног или приступног пута,
- кота приземља може бити највише 1,2м виша од нулте коте,

- за објекте на терену у паду са нагибом од улице (наниже), када је нулта кота нижа од коте нивелете јавног пута, кота приземља може бити највише 1,2м нижа од коте нивелете јавног пута,
- за објекте на терену у паду са нагибом који прати нагиб саобраћајнице кота приземља објекта одређује се применом одговарајућих тачака овог поглавља.
- за објекте који у приземљу имају нестамбену намену кота приземља може бити максимално 0,2м виша од коте тротоара (денivelација до 1,2м савладава се унутар објекта).

Максимална висина рекламних стубова је 30м.

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

Грађевинска линија

Растојање између регулационе и грађевинске линије дато је у графичком прилогу бр.3 "Регулационо-нивелациони план за грађење објеката и саобраћајних површина".

Грађевински елементи и испади на објекту

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

- излози локала - 0,3м, по целој висини, када најмања ширина тротоара износи 3,0м (испод те ширине тротоара није дозвољена изградња испада излога локала у приземљу),
- излози локала – 0,9м, по целој висини у пешачким зонама,
- транспарентне браварске конзолне надстрешнице у зони приземне етаже – максимално 2,0м по целој ширини објекта са висином изнад 3,0м, односно 1,0м од спољне ивице тротоара,
- платнене надстрешнице са масивном браварском конструкцијом – 1,0м од спољне ивице тротоара на висини изнад 3,0м, а у пешачким зонама према конкретним условима локације,
- конзолне рекламе - 1,2м на висини изнад 3,0м, односно 1,0м од спољне ивице тротоара.

Испади на објекту не могу прелазити грађевинску линију више од 1,60м, односно регулациону линију више од 1,2м и то на делу објекта вишем од 3м. Хоризонтална пројекција испада поставља се у односу на грађевинску, односно регулациону линију.

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

- на делу објекта према предњем дворишту – 1,2м, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 50% уличне фасаде изнад приземља,
- на делу објекта према бочном дворишту претежне северне оријентације (најмањег растојања од суседне грађевинске парцеле од 1,5м) – 0,6м, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 30% бочне фасаде изнад приземља,
- на делу објекта према бочном дворишту претежне јужне оријентације (најмањег растојања од суседне грађевинске парцеле од 2,5м) – 0,9м, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 30% бочне фасаде изнад приземља,

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ „БАГДАЛА 5“

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

Спољашње степениште

Отворене спољне степенице могу се постављати на објекат (предњи део) ако је грађевинска линија увучена мин 3.0м у односу на регулациону линију и ако савлађује висину до 0.9м. Степенице које савлађују висину преко 0.9м улазе у габарит објекта.

Степенице које се постављају на бочни или задњи део објекта не могу ометати пролаз и друге функције у дворишту. Корисна ширина пролаза на парцели поред једне стране објекта мора бити најмање 2.5м без физичких препрека.

Начин обезбеђивања приступа парцели

- Уколико парцела нема директан приступ на пут или другу јавну површину намењену за саобраћај, могуће је формирање приватног пролаза:
- Ширина приватног пролаза за парцеле намењене изградњи породичних стамбених објеката не може бити мања од 2,5м.
- Ширина приватног пролаза за парцеле намењеним изградњи објеката осталих намена, не може бити мања од 5,0м.
- Корисна ширина пролаза на грађевинској парцели, поред једне стране објекта мора бити без физичких препрека (степенице, жардињере, бунари и сл.).
- Прилази комерцијалним, пословним и др. садржајима на парцели морају бити организовани тако да не ометају функцију становања.

Паркирање

Услови за паркирање дати су у поглављу 2.4.2.2.

Одводњавање површинских вода

Површинске воде са једне грађевинске парцеле не могу се усмеравати ка суседним грађевинским парцелама, већ према улици, односно регулисаној атмосферској канализацији.

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 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.

Ограђивање грађевинских парцела

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

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

Грађевинске парцеле за породично становање могу се ограђивати зиданом оградом до висине од 0,9м, или транспарентном или живом оградом (која се сади у осовини границе грађевинске парцеле) до висине од 1,4м, рачунајући од коте тротоара.

Зидана непрозирна ограда се може подићи до висине од 1,4м уз сагласност суседа, тако да сви елементи оградe буду на земљишту власника оградe.

Архитектонско обликовање кровова

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

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

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.

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, израдити Елаборат о геотехничким условима изградње.

Услови за прикључење објекта на мрежу комуналне инфраструктуре

Према условима утврђених Планом у делу 2.4.3. Услови за уређење површина за инфраструктурне објекте и комплексе и условима надлежних институција.

3.3 Правила грађења по урбанистичкум блоковима

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

3.3.1. Правила грађења за урбанистички блок 1.1

урбанистички параметри

Тип	спратност	тип објекта	макс. ИЗ (%)	мин. П парц. (м ²)	мин. ширина фронта парц. (м)
ПС-02	до П+2+Пк	слободностојећи	50	300	12

Изузетно, грађевинска парцела за изградњу породичног стамбеног слободностојећег објекта може бити минимално 250м², уколико је то катастарски затечено стање. Дозвољени урбанистички параметри су: минимална ширина фронта парцеле 10м, индекс заузетости 40%, са највише 2 стамбене јединице.

Минимални проценат уређених и зелених површина износи 30%.

типологија објекта

Планирана је изградња слободностојећих објекта.

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.

индекс заузетости

Максимални индекс заузетости је 50%.

висина венца објекта и спратност

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

Максимална висина венца објекта је 12.50м, у односу на коту приступне саобраћајнице.

Планирана је изградња објекта, спратности П+2+Пк.

међусобна удаљеност објекта

Најмање дозвољено растојање новог објекта и линије суседне грађевинске парцеле, којом се обезбеђује међусобна удаљеност слободностојећих стамбених објекта је 4.0м, тако што се обезбеђује удаљеност новог објекта од границе суседне парцеле.

Најмање дозвољено растојање новог објекта и линије суседне грађевинске парцеле је за:

- слободностојеће објекте на делу бочног дворишта северне оријентације је 1,5м (дозвољени су само отвори помоћних просторија и степеништа, мин. парапета 1,6м)
- слободностојеће објекте на делу бочног дворишта јужне оријентације је 2,5м

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

За зоне изграђених објеката чије је растојање од границе грађевинске парцеле различито од утврђених вредности, нови објекти се могу постављати и на растојањима која су ранијим правилима утврђена и то:

- слободностојеће објекте на делу бочног дворишта северне оријентације је 1м (дозвољени су само отвори помоћних просторија и степеништа, мин. парапета 1,6м)
- слободностојеће објекте на делу бочног дворишта јужне оријентације је 3м

Изграђени објекти чије је растојање од линије суседне грађевинске парцеле мање у случају реконструкције и доградње, не могу имати на суседним странама отворе стамбених просторија.

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

правила и услови за интервенције на постојећим објектима

Правила за интервенцију на постојећим објектима дата су у општим условим изградње, у поглављу 2.3.3.

ограђивање грађевинских парцела

Дозвољено је ограђивање грађевинских парцела.

Правила за ограђивање дата су у општим условима изградње.

паркирање

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

Правила за паркирање дата су у поглављу 2.4.2.2.

зеленило

Услови за уређење зеленила дати су у поглављу 2.4.4.

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

услови и могућности фазне реализације

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

3.3.2. Правила грађења за урбанистички блок 1.2.

урбанистички параметри

Тип	спратност	тип објекта	макс. ИЗ (%)	мин. П парц. (м ²)	мин. ширина фронта парц. (м)
ПС-02	до П+2+Пк	слободностојећи	50	300	12

Изузетно, грађевинска парцела за изградњу породичног стамбеног слободностојећег објекта може бити минимално 250м², уколико је то катастарски затечено стање. Дозвољени урбанистички параметри су: минимална ширина фронта парцеле 10м, индекс заузетости 40%, са највише 2 стамбене јединице.

Минимални проценат уређених и зелених површина износи 30%.

типологија објекта

Планирана је изградња слободностојећих објекта.

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.

индекс заузетости

Максимални индекс заузетости је 50%.

висина венца објекта и спратност

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

Максимална висина венца објекта је 12.50м, у односу на коту приступне саобраћајнице.

Планирана је изградња објекта, спратности П+2+Пк.

међусобна удаљеност објекта

Најмање дозвољено растојање новог објекта и линије суседне грађевинске парцеле, којом се обезбеђује међусобна удаљеност слободностојећих стамбених објекта је 4.0м, тако што се обезбеђује удаљеност новог објекта од границе суседне парцеле.

Најмање дозвољено растојање новог објекта и линије суседне грађевинске парцеле је за:

- слободностојеће објекте на делу бочног дворишта северне оријентације је 1,5м (дозвољени су само отвори помоћних просторија и степеништа, мин. парапета 1,6м)
- слободностојеће објекте на делу бочног дворишта јужне оријентације је 2,5м

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

За зоне изграђених објеката чије је растојање од границе грађевинске парцеле различито од утврђених вредности, нови објекти се могу постављати и на растојањима која су ранијим правилима утврђена и то:

- слободностојеће објекте на делу бочног дворишта северне оријентације је 1м (дозвољени су само отвори помоћних просторија и степеништа, мин. парапета 1,6м)
- слободностојеће објекте на делу бочног дворишта јужне оријентације је 3м

Изграђени објекти чије је растојање од линије суседне грађевинске парцеле мање у случају реконструкције и доградње, не могу имати на суседним странама отворе стамбених просторија.

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

правила и услови за интервенције на постојећим објектима

Правила за интервенцију на постојећим објектима дата су у општим условим изградње, у поглављу 2.3.3.

ограђивање грађевинских парцела

Дозвољено је ограђивање грађевинских парцела.

Правила за ограђивање дата су у општим условима изградње.

паркирање

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

Правила за паркирање дата су у поглављу 2.4.2.2.

зеленило

Услови за уређење зеленила дати су у поглављу 2.4.4.

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

услови и могућности фазне реализације

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

3.3.3. Правила грађења за урбанистички блок 4.1.

урбанистички параметри

Тип	спратност	тип објекта	макс. ИЗ (%)	мин. П парц. (m ²)	мин. ширина фронта парц. (m)
BC-01	П+2+Пк	слободностојећи	45	600	20
		непрекинути низ	50	450	12
		прекинути низ	50	500	15
ПС-02	до П+2+Пк	слободностојећи	50	300	12

Изузетно, грађевинска парцела за изградњу породичног стамбеног слободностојећег објекта може бити минимално 250м², уколико је то катастарски затечено стање. Дозвољени урбанистички параметри су: минимална ширина фронта парцеле 10м, индекс заузетости 40%, са највише 2 стамбене јединице.

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

типологија објеката

Планирана је изградња слободностојећих објеката, објеката у непрекинутом или прекинутом низу.

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 објеката и саобраћајних површина".

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

индекс заузетости

Максимални индекс заузетости за породично становање износи 50%.

Максимални индекс заузетости за вишепородично становање, за слободностојеће објекте износи 45%, а за објекте у непрекинутом и прекинутом низу износи 50%.

висина венца објекта и спратност

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

Максимална висина венца објекта је 12.50м, у односу на коту приступне саобраћајнице.

Планирана је изградња објекта, спратности П+2+Пк.

међусобна удаљеност објеката

Најмање дозвољено растојање новог објекта и линије суседне грађевинске парцеле, којом се обезбеђује међусобна удаљеност слободностојећих стамбених објеката је 4.0м, тако што се обезбеђује удаљеност новог објекта од границе суседне парцеле.

Најмање дозвољено растојање новог објекта и линије суседне грађевинске парцеле је за:

- слободностојеће објекте на делу бочног дворишта северне оријентације је 1,5м (дозвољени су само отвори помоћних просторија и степеништа, мин. парапета 1,6м)
- слободностојеће објекте на делу бочног дворишта јужне оријентације је 2,5м

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

За зоне изграђених објеката чије је растојање од границе грађевинске парцеле различито од утврђених вредности, нови објекти се могу постављати и на растојањима која су ранијим правилима утврђена и то:

- слободностојеће објекте на делу бочног дворишта северне оријентације је 1м (дозвољени су само отвори помоћних просторија и степеништа, мин. парапета 1,6м)
- слободностојеће објекте на делу бочног дворишта јужне оријентације је 3м

Изграђени објекти чије је растојање од линије суседне грађевинске парцеле мање у случају реконструкције и доградње, не могу имати на суседним странама отворе стамбених просторија.

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

Међусобна удаљеност вишепородичних стамбених објеката – типови ВС-01, ВС-02, ВС-03, ВС-04, ВС-05

Међусобна удаљеност слободностојећих вишеспратних објеката и објеката који се граде у прекинутом низу, износи најмање 1/2 висине вишег објекта. Ово растојање се може смањити на 1/4 висине вишег објекта ако објекти на наспрамним бочним фасадама не садрже отворе на стамбеним и пословним просторијама, као и атељеима, али не може бити мање од 4м. Растојање се утврђује у односу на хоризонталну пројекцију габарита објекта.

Све фасадне равни изграђеног вишепородичног стамбеног објекта које се налазе на мањем растојању од 2,5м од границе суседне парцеле могу имати само отворе минималне висине парапета 1,6м.

ограђивање грађевинских парцела

Дозвољено је ограђивање грађевинских парцела.

Правила за ограђивање дата су у општим условима изградње.

паркирање

Неопходан број паркинг места обавезно је 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.

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ „БАГДАЛА 5“

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

услови и могућности фазне реализације

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

3.3.4. Правила грађења за урбанистички блок 4.2.

урбанистички параметри

Тип	спратност	тип објекта	макс. из (%)	мин. П парц. (м ²)	мин. ширина фронта парц. (м)
BC-01	П+2+Пк	слободностојећи	45	600	20
		непрекинути низ	50	450	12
		прекинути низ	50	500	15
PC-02	до П+2+Пк	слободностојећи	50	300	12

Изузетно, грађевинска парцела за изградњу породичног стамбеног слободностојећег објекта може бити минимално 250м², уколико је то катастарски затечено стање. Дозвољени урбанистички параметри су: минимална ширина фронта парцеле 10м, индекс заузетости 40%, са највише 2 стамбене јединице.

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

типологија објеката

Планирана је изградња слободностојећих објеката, објеката у непрекинутом или прекинутом низу.

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 објеката и саобраћајних површина".

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

индекс заузетости

Максимални индекс заузетости за породично становање износи 50%.

Максимални индекс заузетости за вишепородично становање, за слободностојеће објекте износи 45%, а за објекте у непрекинутом и прекинутом низу износи 50%.

висина венца објекта и спратност

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

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ „БАГДАЛА 5“

Максимална висина венца објекта је 12.50м, у односу на коту приступне саобраћајнице.

Планирана је изградња објекта, спратности П+2+Пк.

међусобна удаљеност објеката

Најмање дозвољено растојање новог објекта и линије суседне грађевинске парцеле, којом се обезбеђује међусобна удаљеност слободностојећих стамбених објеката је 4.0м, тако што се обезбеђује удаљеност новог објекта од границе суседне парцеле.

Најмање дозвољено растојање новог објекта и линије суседне грађевинске парцеле је за:

- слободностојеће објекте на делу бочног дворишта северне оријентације је 1,5м (дозвољени су само отвори помоћних просторија и степеништа, мин. парапета 1,6м)
- слободностојеће објекте на делу бочног дворишта јужне оријентације је 2,5м

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

За зоне изграђених објеката чије је растојање од границе грађевинске парцеле различито од утврђених вредности, нови објекти се могу постављати и на растојањима која су ранијим правилима утврђена и то:

- слободностојеће објекте на делу бочног дворишта северне оријентације је 1м (дозвољени су само отвори помоћних просторија и степеништа, мин. парапета 1,6м)
- слободностојеће објекте на делу бочног дворишта јужне оријентације је 3м

Изграђени објекти чије је растојање од линије суседне грађевинске парцеле мање у случају реконструкције и доградње, не могу имати на суседним странама отворе стамбених просторија.

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

Међусобна удаљеност вишепородичних стамбених објеката – типови ВС-01, ВС-02, ВС-03, ВС-04, ВС-05

Међусобна удаљеност слободностојећих вишеспратних објеката и објеката који се граде у прекинутом низу, износи најмање 1/2 висине вишег објекта. Ово растојање се може смањити на 1/4 висине вишег објекта ако објекти на наспрамним бочним фасадама не садрже отворе на стамбеним и пословним просторијама, као и атељеима, али не може бити мање од 4м. Растојање се утврђује у односу на хоризонталну пројекцију габарита објекта.

Све фасадне равни изграђеног вишепородичног стамбеног објекта које се налазе на мањем растојању од 2,5м од границе суседне парцеле могу имати само отворе минималне висине парапета 1,6м.

ограђивање грађевинских парцела

Дозвољено је ограђивање грађевинских парцела.

Правила за ограђивање дата су у општим условима изградње.

паркирање

Неопходан број паркинг места обавезно је обезбедити у подземној етажи и на парцели на којој се објект гради.

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ „БАГДАЛА 5“

Правила за паркирање дата су у поглављу 2.4.2.2.

зеленило

Услови за уређење зеленила дати су у поглављу 2.4.4.

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

услови и могућности фазне реализације

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

3.3.5. Правила грађења за урбанистички блок 4.3.

детаљна намена

Зеленило, парк суседства.

компатибилна намена

Није дозвољена изградња других, компатибилних намена.

Озелењавање вршити у складу са условима за уређење зеленила.

Планирано је текуће (редовно) одржавање и уређивање зелених површина.

4. СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА

4.1. Изградња у складу са одредбама плана

Спровођење плана врши се применом правила уређења и правила грађења дефинисаних овим планом.

Свака изградња објеката и извођење грађевинских и других радова мора бити у складу са правилима грађења и уређења прописаним овим Планом.

Планска решења реализоваће се изградњом нових објеката, искључиво у складу са правилима уређења и правилима грађења дефинисаним планом.

Примена Правилника о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу (СЛ.ГЛ.РС. бр.22/2015) је једино могућа за параметре који нису планом одређени.

Могућа је фазна реализација планских решења.

4.2. Графички прилози

Саставни део Плана су следећи графички прилози:

1.	Постојећа намена површина	1:1000
2.	План намене површина	1:1000
3.	Регулационо-нивелациони план за грађење објеката и саобраћајних површина	1:1000
4.	План грађевинских парцела за јавне намене са аналитичко-геодетским елементима за обележавање	1:1000
5.	П хидротехничке инфраструктуре	1:1000
6.	Електроенергетска и телекомуникациона мрежа и објекти	1:1000

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ „БАГДАЛА 5“

4.3. Прелазне одредбе

Након ступања на снагу овог Плана, а у границама његовог обухвата, примењиваће се само одредбе овог плана.

У складу са Законом, овај план, може се мењати искључиво на начин и у поступку који је исти као и поступак њиховог доношења.

4.4. Ступање на снагу плана

Овај План ступа на снагу осмог дана од дана објављивања у „Службеном листу града Крушевца“.

СКУПШТИНА ГРАДА КРУШЕВЦА

I бр.350-739/2020



ПРЕДСЕДНИК

Предраг Вукићевић

Истоветност овог текста и текста предлога Плана који је Градско веће као овлашћени предлагач, упутило Скупштини града на усвајање потврђује:

