

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 „ШАТОР“ НА ЈАСТРЕПЦУ

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 „ИЗЛЕТИШТЕ ЈАСТРЕБАЦ“ (Службени лист Града Крушевца, бр.12/17):..	1
1.3. Опис обухвата плана са списком парцела	5
1.4. Опис постојећег стања	6
1.4.1. Положај и природне карактеристике подручја	6
1.4.2. Грађевинско подручје	8
1.4.3. Постојећа намена површина и објеката	8
1.4.4. Ограничења за коришћење простора	9
1.5. Трасе, коридори и капацитети инфраструктуре	9
1.5.1. Саобраћајнице и саобраћајне површине	9
1.5.2. Хидротехничке инсталације	9
1.5.3. Електроенергетика	10
1.5.4. Телекомуникације	10
1.5.5. Енергофлуиди	10
1.6. Зеленило	11
1.7. Оцена катастарских подлога за израду плана	11
2. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА	12
2.1. Планирана концепција уређења простора	12
2.1.1. Просторна, функционална и визуелна концепција подручја плана са окружењем	12
2.1.2. Подела подручја на карактеристичне урбанистичке блокове	13
2.2. Планирана намена површина и објеката и могућност компатибилних намена	14
2.3. Биланси површина	15
2.4. Услови за уређење површина и објеката јавне намене	16
2.4.1. Попис парцела за површине јавне намене	17

2.4.2. Услови за уређење јавних саобраћајних површина	17
2.4.3. Услови за уређење површина за инфраструктурне објекте и комплексе	19
2.4.4. Услови за уређење зелених површина.....	24
2.5. Степен комуналне опремљености грађевинског земљишта	26
2.6. Услови и мере заштите.....	26
2.6.1. Услови и мере заштите природе и природних добара.....	26
2.6.2. Услови и мере заштите животне средине	27
2.6.3. Услови и мере заштите од пожара.....	30
2.6.4. Услови и мере заштите од елементарних непогода.....	31
2.6.5. Сеизмика.....	32
2.6.6. Услови и мере заштите од ратних дејстава	32
2.7. Услови којима се површине и објекти јавне намене чине приступачним особама са инвалидитетом.....	32
2.8. Мере енергетске ефикасности објеката	33
2.9. Поступање са отпадом	34
3. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА	35
3.1. Локације за које је обавезна израда урбанистичког пројекта, пројекта парцелације, одн. препарцелације, урбанистичко-архитектонског конкурса и Пројекта пејзажно-архитектонског уређења	35
3.2. Општи урбанистички услови за парцелацију, регулацију и изградњу	36
3.2.1. Општи услови парцелације.....	36
3.2.2. Општи услови регулације	37
3.2.3. Општи услови изградње	38
3.3. Правила грађења по урбанистичким блоковима.....	44
3.3.1. Правила грађења за урбанистички блок 3.1.....	44
3.3.2. Правила грађења за урбанистички блок 3.2.....	44
3.3.3. Правила грађења за урбанистички блок 3.3.....	47
4. СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА	50
4.1. Изградња у складу са одредбама плана	50
4.3. Графички прилози.....	50
4.4. Прелазне одредбе	51
4.5. Ступање на снагу плана.....	51

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 број I бр. 350-615/2019, донетој на седници Скупштине Града Крушевца, одржаној 20.09.2019.г.,објављене у „Службени листу Града Крушевца“ бр.13/19

Плански основ за израду Плана детаљне регулације:

- План Генералне регулације „Излетишта Јастребац“ ("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 „ИЗЛЕТИШТЕ ЈАСТРЕБАЦ“ (Службени лист Града Крушевца, бр.12/17):

„Планом је дефинисана саобраћајна матрица, регулација водотокова и комплетно опремање комуналном инфраструктуром.

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ „ШАТОР“ НА ЈАСТРЕПЦУ

Излетиште је планирано као поливалентни планински комплекс са нагласком на комерцијалном туризму. Садржаји рекреације и спорта, јавних служби и услуга, као и саобраћајне и техничке инфраструктуре, предвиђени су у високом стандарду. Посебну специфичност излетишту ће дати планирани спортско-рекреативни, забавно-рекреативни и туристички садржаји.

Развој смештајно-туристичких садржаја планиран је у централном делу излетишта у непосредној зони језера кроз изградњу хотела, гарни хотела, апарт хотела и сл., са пратећим садржајима, а у северном делу плана, ободно од главне саобраћајнице изградњом мањих мотела, пансиона, апартмана и сл., као слободностојећих објеката.

Развој угоститељско-туристичких садржаја је усмерен, првенствено кроз реконструкцију и унапређење већ изграђених објеката, као и планираном изградњом нових објеката. Највећа концентрација угоститељско-туристичких садржаја је планирана на почетку излетишта, у централном делу излетишта у непосредном окружењу језера,...

Садржаји спорта и рекреације планирају се као зимски и летњи спортови организовани у објектима отвореног типа и намењени корисницима различитих категорија.

Цео комплекс туристичког места је замишљен као прожимање планираних садржаја и природних одлика, разноврсне изградње и зеленила, воде, топографије и визура....

Шуме у грађевинском подручју планирају се као парк-шуме са наменом за одмор и рекреацију.

Сви садржаји су ослоњени на главну саобраћајницу која чини саобраћајну кичму туристичке локације. Из ове саобраћајнице се приступа, помоћу секундарних некатегорисаних путева, свим осталим садржајима. Планирано је формирање интерних саобраћајница ради приступања смештајним и другим садржајима."

У поглављу 2.2. Подела на карактеристичне зоне и целине, простор у обухвату плана припада урбанистичкој целини 3. – „Површине око 2,50ха и налази се у источном, централном делу планског подручја, и граничи се државним путем са западне стране и шумским земљиштем са источне стране.

Планирани број туристичких лежаја за ову урбанистичку целину је 900."

Ознака урб. целине	Претежна намена		Компатибилна намена	
	намена	тип	намена	тип
3.	смештајно-туристички садржаји	СТ-Х	угоститељско-туристички садржаји	УТ-02
			спорт и рекреација	СР-02

Планирана претежна намена у оквиру урбанистичке целине су смештајно – туристички садржаји типа СТ-Х, а могућа компатибилна намена угоститељско – туристички садржаји типа УТ-02 и спорт и рекреација тип СР-02.

„Смештајно-туристички садржаји подразумевају: хотеле, гарни хотеле, апарт хотеле, мотеле, пансионе, апартмане и сл.

У оквиру ових објеката могу бити заступљене и друге компатибилне намене: угоститељско-туристички садржаји, садржаји спорта и рекреације, конгресни, изложбени, wellness центри,

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ „ШАТОР“ НА ЈАСТРЕПЦУ

спа центри и сл. садржаји функционално примерени зони смештајно-туристичких садржаја, а у оквиру дозвољеног индекса заузетости парцеле.

Однос смештајно-туристичких садржаја према компатибилним наменама је 70% : 30%.

Угоститељско-туристички садржаји подразумевају: рестароне, кафане, барове, пивнице, кафе, објекте за храну и пиће, ски-бифее, објекте за снабдевање, и сл.

Спорт и рекреација подразумевају: садржаје за зимске и летње спортове. Ови садржаји подразумевају: терене за мале спортове, тенис и сквош, терене за забаву одраслих и деце (куглана, мини-гольф, дечија игралишта и сл.), ролер полигон, боб на шинама, bike парк, излетничке, планинарске стазе и сл.“

Урбанистички параметри за смештајно – туристичке садржаје типа СТ-Х:

Подразумева: хотеле, гарни хотеле, апарт - хотеле и сл. са пратећим садржајима.

тип	висина објекта (м)	тип објекта	макс. ИЗ (%)	Минимална проценат зелених површина (%)
СТ-Х	21	слободностојећи	40	30

Урбанистички параметри за угоститељско-туристичке садржаје тип УТ-01:

Подразумева угоститељско-туристичке садржаје као претежну намену (рестарони, кафане, барови, пивнице, кафеи, ски-бифеи, и сл.)

тип	висина објекта (м)	тип објекта	макс. ИЗ (%)	Минимална проценат зелених површина (%)
УТ-01	12	слободностојећи	30	30

„У оквиру уређења терена могуће је предвидети дечја игралишта, чесме, клупе, сенике и друге парковске садржаје.

За све објеката, морају бити претходно задовољени услови: из домена обезбеђивања довољног броја гаражних и паркинг места, приступних саобраћајница, стаза, места за контејнере, минимума слободних површина неопходних за организацију ових објеката и др.“

Тип УТ-02: „Подразумева угоститељско-туристичке садржаје као компатибилну намену (рестарони, кафане, барови, пивнице, рибњаци, кафеи, објекте ски-бифеи, објекти за снабдевање, и сл.).“

Садржаји спорта и рекреације типа СТ-02: „Подразумева садржаје спорта и рекреације као компатибилну намену (терене за мале спортове, тенис и сквош, терене за забаву одраслих

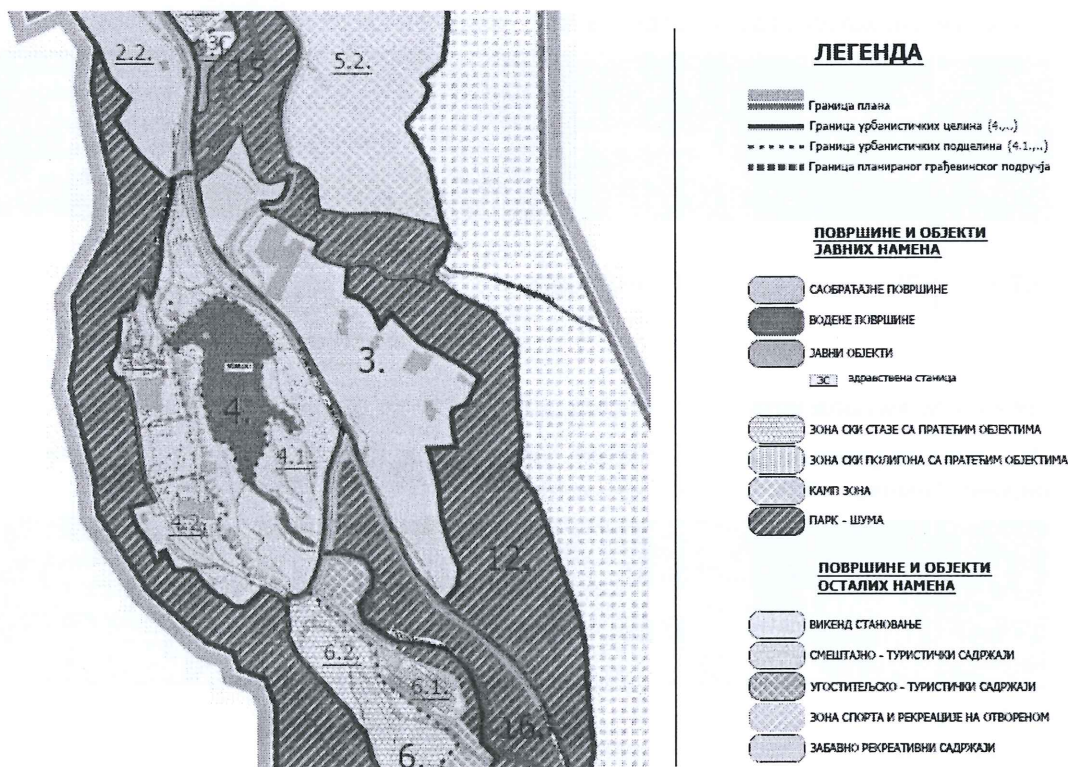
ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ „ШАТОР“ НА ЈАСТРЕПЦУ

и деце, куглана, мини-гольф, дечија игралишта, мањи базени, чесме, клупе, сенике и друге парковске садржаје, излетничке, планинарске стазе и сл.”

У делу Услови и мере заштите посебна пажња је посвећена заштити од бујица и ерозије – „Подручја са јаком и врло јаком и ексцесивном ерозијом су углавном санирана на пошумљеном делу Јастрепца.

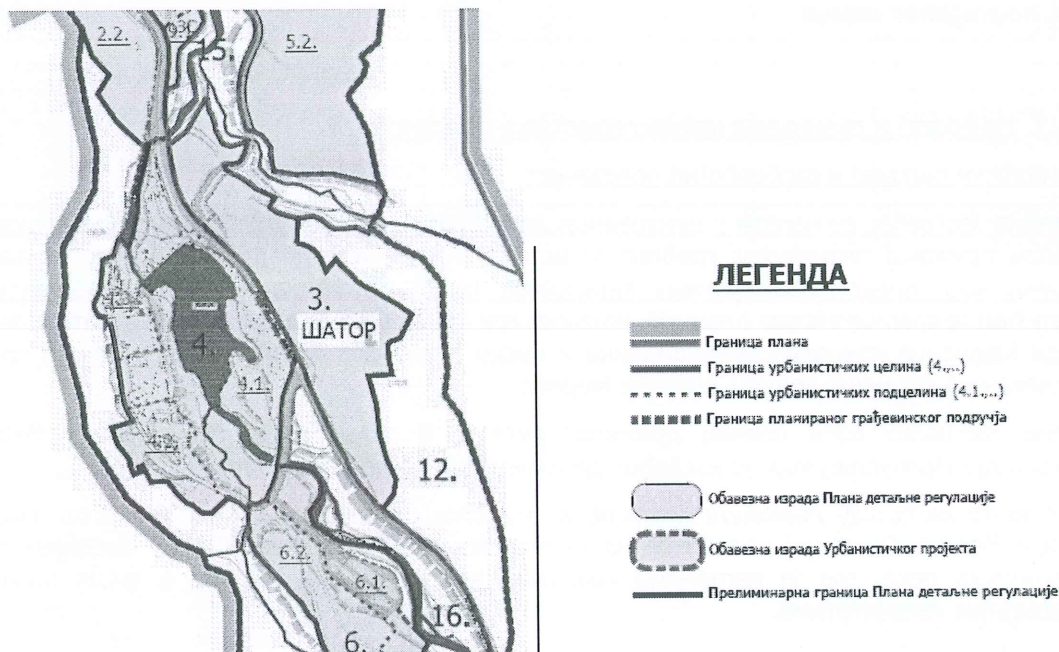
За заштиту од бујичних поплава примењује се изградња заштитних објеката (бујичне преграде, регулације, кишна канализација) који се димензионишу да пропусте велику воду дефинисаног повратног периода.”

„Пројектно техничка документација за приступну саобраћајницу треба да садржи и пројекат антиерозионог уређења припадајућег подручја применом биолошких и биотехничких мера заштите од ерозије.”



Извод из ПГР-а Излетишта Јастребац – Планирана претежна намена површина

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ „ШАТОР“ НА ЈАСТРЕПЦУ



Извод из ПГР-а Излетишта Јастребац – План спровођења

1.3. Опис обухвата плана са списком парцела

Граница планског подручја (у даљем тексту граница) започиње у јужном делу комплекса од тачке бр.1 и иде у смеру казаљки на сату, пресецајући к.п. бр. 1772/6, према северозападу, поклапајући се са линијом регулације државног пута Крушевац – Јастребац од тачке бр.1 до тачке бр.37. Граница се даље, у истом правцу, ломи према североистоку од тачке бр.37 до тачке бр.39, високом обалом Прокупаче реке. Од тачке бр.40, граница се ломи према југоистоку високом обалом потока Радујевца до моста на истом тј. тачке бр.50. Граница наставља у истом правцу од тачке бр.50 до тачке бр.79, па према југу до тачке бр.1, одакле је опис и почео.

Координате преломних тачака:

1	7530341.95	4810065.36
37	7530434.40	4810054.96
39	7530429.68	4810051.24
40	7530424.21	4810054.15
50	7530375.50	4810089.98
79	7530426.75	4809996.93

Граница планског подручја обухвата делове к.п.бр. 1772/6 и 1829, све у КО Буци.

Површина обухвата Плана је 2.55ха.

1.4. Опис постојећег стања

1.4.1. Положај и природне карактеристике подручја

Географски положај и саобраћајна повезаност:

Планина Јастребац се налази у централном делу Србије, на око 20,0км јужно од Крушевца. Правац пружања планинског гребена је исток - запад, између долина Јужне Мораве и Расине, који представља границу територије града Крушевца и општине Прокупље. Јастребац је средње висока планина, највиши врх 1492м (врх Велика Ђулица), а територији града Крушевца припада северна падина и ниско планинско побрђе које се пружа према крушевачкој котлини долини Западне Мораве.

Према Јастрепцу води правац државног пута II Б реда бр.415 (Крушевац - Велики Јастребац - Прокупље) који је изграђен до излетишта на потезу Равниште.

Излетиште на потезу *Равниште* удаљено је око 20км од Крушевца и око 6,0км од насеља Буци и Велика Ломница, налази се на надморској висини од око 500м, у средњем току Прокопачке реке, где је изграђено вештачко језеро, викенд насеље и више вила са смештајним капацитетима.

Геоморфолошке, геолошке и хидролошке карактеристике:

Јастребац је средње висока хорст планина „најшумовитија и најводнија планина на Балкану са очуваном природом“. Састоји се од два масива, Великог и Малог Јастрепца и спада у родопске планине. Највиши врхови су Велика Ђулица (1492м), Поглед (1481м), Змајевац (1313м) и Бела стена (1257м), који представљају природну границу између Топлице и Поморавља. Мали Јастребац од Великог Јастрепца раздвојен је преседлином Гребца, којом води пут Прокупље-Крушевац. Геоморфолошко обележје терена дали су пре свега тектонски процеси, а његово даље обликовање настало је интензивним процесима кроз фазе обликовања под дејством површинских водених токова и представља садашњи рељеф.

Подручје Јастрепца изграђено је од стена српско-македонске масе, као најстарије творевине и представља изоловану хорст планину, одвојену бројним раседима према северној котлини. У састав ове геотектонске јединице улазе кристаласти шкриљци, старе палеозојске стене прекривене терцијарним језерским седиментима. Геолошки састав терена чине: кристаласти шкриљци високог степена метаморфизма, углавном седиментног порекла, основни литолошки чланови су лискун-кварц-плагиокласни шкриљци и ситнозрни гнајсеви; затим кристаласти шкриљци ниског степена метаморфизма, представљени шкриљцима и метаморфисаних габрова; горњокредни флиш представљен конгломератима и пешчарима (испресецају га густом мрежом водотокова, са стрмим падинама на којима има појава клижења, јаружења и одрона); гранодиорити представљају лаколит, где су централни делови изграђени од крупнозрних биотитских варијетета, а по ободу су сачувани ситнозрни варијетети.

Педолошки састав земљишта на подручју Јастрепца чине ранкери, као основни тип земљишта. Земљиште је плитко, каменито или песковито настало распадањем крупнозрног гранита.

Северна падина Јастрепца избраздана је бројним потоцима, јаругама и вододеринама, има стрме густом шумом обрасле стране, оскудна је заравнима и ливадама, има доста извора и брзих планинских потока. На овом простору постоји више извора и уређених чесми са чистом изворском водом. Због велике шумовитости планине, умирени су делимично

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ „ШАТОР“ НА ЈАСТРЕПЦУ

процеси јаке ерозије везани за бујичне планинске потоке, као и вештачко језеро у централном делу излетишта. Сви потоци и реке на планском подручју имају бујични карактер и припадају сливу Ломничке реке. Прокопачка река и бројни потоци обилују водом, а због пада и камене и стеновите подлоге, имају брз и бучан ток. Према анализама реке овог слива веома су повољне за узгој пастрмке и др. рибе, (изграђен рибњак са више базена у близини Планинарског дома).

Климатске карактеристике:

Основне климатске карактеристике на основу података за Метеоролошку станицу Крушевац, крећу се у оквиру просечних параметара умерено континенталне климе, која се одликује израженим годишњим добима.

Просечна годишња температура ваздуха износи 11,40C, годишње количине падавина су релативно мале 628/1mm, а од ветрова најзаступљенији је јужни ветар 76%0 и источни 70%0 и благог су интензитета, док највећу частину јављања имају тишине 481%0 годишње. Релативна влажност ваздуха се креће од 69% до 85%, односно релативна влага је 76% просечно годишње. Просечан број дана са снегом је 31 годишње и то од новембра до марта, а просечан број дана са снежним покривачем је 44 годишње. Просечно трајање сијања Сунца је 1826,7 часова годишње. Планом је обухваћен комплекс на надморској висини од 500-600м, тако да су просечне вредности нешто измењене, могући су оштрији микроклиматски утицаји. Вечери су свеже и влажне, осећа се струјање ваздуха са врхова низ долину слива.

Шуме и природна добра:

Од укупне површине под шумама на територији Крушевца, шумама у државној својини обухваћено је 14.319,5 хектара, као компактан и целовит шумски масив на планини Јастребац, којим газдује ЈП „Србијашуме“, Шумско газдинство „Расина Крушевац“. Шуме које покривају северне падине Јастрепа и простиру се на надморској висини од 300 - 1492м, а заступљене су: шуме букве, затим хрст, китњак, граб, црни бор, смрча, јела, горски јавор, бреза, липа, бели бор, ариш, цер и сладун. Преовлађују високе шуме што указује на перманентно организовано и планско газдовање. Посебну целину чини ловиште „Велики Јастребац“ површине 15.275ха.

У шумама су заступљене и заштићене врсте планински јавор- *Acer heldreichii* (ендемска врста),

Betula pubescens - маљава бреза, *Driopteris dilatata* - широколисна папрат, *Galathus nivalis* - висибоба, *Lilium martagon* - љиљан, *Plex aquifolium* - зеленика.



Велики Јастребац представља доминантан морфолошки облик на овом подручју и по својим карактеристикама сврстава се у излетничко-рекреативне, викендашке и спортско-рекреативне планине (брдски бициклизам и планинарске стазе). Истиче се по резервату брезове шуме, пространим буковим шумама и уређеном ловишту за високу дивљач.

У централном делу планине, ловиште крупне дивљачи високе трофејне вредности, где се може ловити јелен, дивља свиња и срндаћ у оквиру ловишта *Велики Јастребац* са ловачком кућом и осталим ловно - техничким објектима, који задовољавају стандарде ловног туризма. У оквиру ловишта на површини од 376ха, налази се ловно узгојни центар за заснивање популације аутохтоних врста крупне дивљачи (европски јелен и дивља свиња).

Резерват природе „Прокоп“ на делу к.п.бр. 1772/1 и 1760/1 у КО Буци, на површини од 5,91ха, Уредбом о заштити, Владе Републике Србије (Службени гласник РС, бр. 93/08), ово природно добро стављено је под заштиту државе и прописане мере заштите.

1.4.2. Грађевинско подручје

Грађевинско подручје

Граница грађевинског подручја поклапа се са границом Плана.

1.4.3. Постојећа намена површина и објеката

У постојећем стању у обухвату Плана издвајају се следеће намене:

- туристички садржаји (хотели, одмаралишта, виле,..)
- зелене површине,
- саобраћајнице,
- шуме и шумско земљиште.

Туристички садржаји

У обухвату Плана постоје изграђени објекти туристичких, смештајних садржаја (хотели, виле, апартмани..). Поједини објекти су јако лошем стању. Известан број објеката се користи повремено.

Објекти су изграђени као слободностојећи, спратности од П до П+2+Пк, са више објеката у оквиру комплекса. Изграђени објекти су типом и начином изградње, као и коришћеним материјалима уклопљени у планински амбијент.

Зелене површине

Зелене површине су заступљене уз објекте туристичких садржаја као уређено, али сада прилично запуштено зеленило.

Саобраћајнице

Граница Плана се својим западним делом ослања на државни пут II Б реда бр.415 Крушевац - Велики Јастребац - Мала Плана - Прокупље.

Остале саобраћајнице су приступни путеви до туристичких садржаја. Изграђени су паркинг простори уз објекте туризма. У границама Плана евидентирани су и некатегорисани путеви, шумски путеви и стазе.

Шуме и шумско земљиште

Највећу површину у оквиру Плана обухватају шуме у државној својини и чине целовит шумски масив, са преовлађујућим високим шумама, формиран перманентно, организовано и плански, са претежно буковом шумом и местимичним групацијама осталих лишћара и четињара.

У контактним зонама је централни део „Излетишта Јастребац“ са вештачким језером, и веће површине шума и шумског земљишта.

У обухвату Плана, не постоје површине и објекти јавне намене.

1.4.4. Ограничења за коришћење простора

Ограничења за коришћење простора у оквиру Плана представљају нерешени имовински односи, неадекватна изграђеност и недовољна уређеност и опремљеност овог простора, односно нерационално коришћење грађевинског земљишта, нерешено питање отпадних вода, недовољна изграђеност електроенергетске и мобилне телефонске мреже.

1.5. Трасе, коридори и капацитети инфраструктуре

1.5.1. Саобраћајнице и саобраћајне површине

Простор обухваћен Планом детаљне регулације оивичен је делом државног пута IIБ реда број 415 Крушевац – Велики Јастребац – Мала Плана – Прокупље, деонице 41501 са југозападне стране, који је са савременим коловозним застором.

Унутар простора Плана савремени коловозни застор има саобраћајница О5 – О6, док све остале немају савременим коловозним застор.

Паркирање на подручја Плана се врши на парцелама корисника.

Нивелација

Простор обухваћен Планом детаљне регулације оивичен је државним путем Крушевац – Јастребац IIБ реда (са западне стране). Државни пут је са савременим коловозним застором. На осталом подручју плана има изграђених јавних саобраћајница са савременим асфалтним застором и нивелација је задржана тим саобраћајницама 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. Хидротехничке инсталације

- Водовод

У комплексу који се обрађује овим планом постоји изграђена водоводна мрежа која служи за водоснабдевање постојећих објеката. Према расположивим подацима, квалитет воде је такав да задовољава критеријуме за водоснабдевање санитарном водом и налази се под редовном контролом. Овај систем водоснабдевања ће у блиској будућности бити замењен системом водоснабдевања са регионалног водоводног система Ћелије. Наиме, тренутно је изграђен доводни примарни вод до излетишта Јастребац. Овај систем водоснабдевања

тренутно није у функцији, али се очекује да до краја године буде у потпуности повезан са регионалним системом водоснабдевања и обезбеђена његова потпуна функционалност чиме ће бити створени услови за водоснабдевање постојећих и будућих објеката у оквиру излетишта.

- Канализација отпадних вода

Јавна канализација на комплексу није изграђена већ се отпадне воде прикупљају у непропусним септичким јамама и одвозе на депонију или непосредно упуштају у природу чиме знатно утичу на постојећи еко систем.

Тренутно није усвојена концепција одвођења отпадних вода са простора излетишта, нити је познато да је у току израда пројектне или друге документације која се бави овом проблематиком.

- Одводњавање

Не постоји изграђена мрежа атмосферске канализације. Одводњавање слива је површинско према постојећим водотоцима и формираном језеру.

- Водотокови

Западну границу комплекса чини постојеће рекреационо језеро на Ломничкој реци, водотоку II реда. Источну границу комплекса тангира поток Радујевац. Дати водотоци припадају сливу Западне Мораве.

1.5.3. Електроенергетика

У границама предметног Плана постоји НН мрежа.

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

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 постоји ТК мрежа.

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 постоје инсталације централног снабевања топлотном енергијом.

- Гасификација

На подручју обухваћеном предметном Планом не постоје инсталације централног снабевања природним гасом.

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ „ШАТОР“ НА ЈАСТРЕПЦУ

1.6. Зеленило

У оквиру плана, зеленило чине природне шуме. На подручју Плана издвајају се два типа шума: ксеромезофилан китњаков и грабов тип шуме и мезофилне букове и буково - четинарски тип шума.

Заступљене су шумске заједнице *Quercetum petraeae – cerris* и *Fagetum moesiacaе montanum*.

На подручју Плана заступљене су шуме китњака и цера које заузимају доњи појас китњакових шума, најчешће на смеђим и лесивираним земљиштима. Ове су шуме нешто ксеротермније од монодоминантних шума китњака, а мезофилније од шума чистог цера.

У флористичком смислу, подручје Плана је настањено разним лишћарским врстама које су аутохтоног порекла. Овде се најчешће јављају следеће врсте дрвећа: *Fagus moesiacaе* – буква, *Carpinus betulus* – граб, *Quercus cerris* – цер, *Quercus petraeae* – храст китњак, *Ulmus montana* – брест, *Acer platanoides* – млеч, *Betula verrucosa* – бреза, *Tilia grandifolia* – крупнолисна липа и *Fraxinus ornus* – црни јасен.

Од жбунастих врста аутохтоног порекла заступљене су следеће врсте: *Rubus hirtus* – купина, *Corylus avellana* – леска, *Crataegus monogyna* – бели глог, *Clematis vitalba* – павит, *Hedera helix* – бршљан, *Sambucus nigra* – црна зова и др.

У спрату приземне флоре јављају се следеће врсте : *Anemone nemorosa* – шумска бреберина, *Asarum europеum* – копитњак, *Asperula odorata* – лазаркиња, *Athyrium filix femina* – женска папрат, *Euphorbia amygdaloides* – шумска млечика, *Geranium macrorrhysum* – здравац, *Helleborus odorus* – кукурек, *Oxalis acetosella* – соца, *Fragaria vesca* – шумска јагода, *Allium ursinum* – спремуш и др.

На овом подручју заступљене су и следеће заштићене врсте флоре: *Dryopteris dilatata* – широколисна папрат, *Ruscus hypoglossum* – кострика, *Galium odoratum* – лазаркиња, *Asarum europеum* – копитњак, *Corylus avellana* – леска.

Велика покровност шума утиче на побољшање амбијенталних вредности и оптимализацију еколошких фактора. Шуме повећавају влажност ваздуха, ублажавају сунчеву радијацију, штите од ветра и ерозије, извор су чистог ваздуха и важан су фактор очувања биодиверзитета.

Већ формирано, вишедеценијско квалитетно зеленило има велики значај и за афирмацију овог простора као туристичко рекреативног комплекса.

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, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19-други закон и 09/20) о врсти и начину прибављања катастарских подлога за потребе израде планске документације извршено је прибављање подлоге.

Геодетска подлога за израду предметног Плана је катастарско топографски план који је израдило овлашћено предузеће за обављање такве врсте делатности, са приказаним стањем и који је оверен од стране Републичког геодетског завода – СКН.

2. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА

2.1. Планирана концепција уређења простора

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

Концепција уређења планског подручја произилази из планског основа и општих циљева израде плана:

- стварање услова за даљи развој и унапређење изграђеног ткива, као и решавање уочених проблема,
- стварање услова за рационалније коришћење простора,
- стварање услова за унапређење и развој туризма, спортских, забавних и рекреативних садржаја,
- успостављање баланса између: простора, туриста, намене, капацитета и садржаја,
- уређивање и развијање саобраћајне и комуналне инфраструктуре,
- остваривање просторних и техничких мера за унапређење простора кроз његову заштиту (заштита животне средине, природе и др.),

као и посебних циљева израде плана:

- формирање услова који ће Јастребац као туристички центар учинити конкурентним,
- дефинисање јавног интереса у простору обухвата Плана,
- разграничење површина јавних и осталих намена,
- ближе дефинисање планиране претежне намене земљишта,
- дефинисање потребних просторних капацитета за функционисање планираних намена.

Планом је дефинисана саобраћајна матрица и комплетно опремање комуналном инфраструктуром.

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ „ШАТОР“ НА ЈАСТРЕПЦУ

Простор обухвата Плана се ослања на државни пут II Б реда бр.415 (Крушевац - Велики Јастребац - Прокупље) у централном је делу Излетишта Јастребац и у непосредном контакту са зоном језера што даје посебну атрактивност овом простору.

Концепт је по карактеру, квалитету и положају заснован је на савременим тржишним критеријумима потражње туристичке понуде, у контексту актуалних трендова развоја планинског туризма, и посебно интересовања инвеститора за улагања у ово подручје, водећи рачуна о природним вредностима, условима и ограничењима. Планирани садржаји као и саобраћајна и техничка инфраструктура, предвиђени је у високом стандарду.

Планирано је формирање интерних саобраћајница ради приступања смештајним и другим садржајима, које се настављају ван граница плана у шумске путеве и стазе (шетне стазе, стазе здравља, трим стазе, кондиционе, образовне, бицикличке и сл.) максимално уклопљене у природни амбијент.

У северном делу су планирани садржаји спорта и рекреације организовани у објектима отвореног типа и намењени корисницима различитих категорија.

Планирана је изградња смештајно-туристичких садржаја кроз изградњу хотела, гарни хотела, апарт хотела и сл., са свим пратећим садржајима.

Планирана је изградња истраживачког или центра изврсности, одрживог центра, научне базе за екологију и сл.

Имајући у виду стање зеленила и његову вредност, планирано је да се постојеће зеленило максимално заштити и очува уз минималне интервенције.

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 3 урбанистичка блока.

Урбанистички блок 3.1.

Површине 0.25ха, ограничен је делом улице Крушевац - Јастребац, са западне стране, северо-источне стране, новопланираном саобраћајницом са јужне и југо-источне стране, Прокупачком реком са северне стране и шумама са источне стране.

У оквиру овог блока нема изграђених објеката, већ природно настале зелене површине и шуме.

детаљна намена – спорт и рекреација тип CP-01

Планирана је изградња садржаја спорта и рекреације (терени за мале спортове, тенис и сквош, терене за забаву одраслих и деце, куглана, мини-гольф, дечије игралишта, мањи базени, чесме, клупе, сенике и други парковски садржаји.

Уз ове објекта дозвољена је изградња објеката пратећих садржаја: објекти за продају карата, рентирање и опрему, свлачионице, санитарни блокови, и сл., висине до 8м.

Урбанистички блок 3.2.

Површине 0.58ха, ограничен је делом улице Крушевац - Јастребац, са југо-западне стране, новопланираном саобраћајницом са северне стране, новопланираном саобраћајницом са јужне и југо-источне стране и шумама са источне стране.

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ „ШАТОР“ НА ЈАСТРЕПЦУ

У оквиру овог блока изграђен је објект у функцији туризма, смештајно-угоститељски објект (хотел са рестораном), који је тренутно у доста лошем стању и није у функцији.

детаљна намена – смештајно-туристички садржаји тип СТ-Х

Планирана је изградња смештајно-туристичких садржаја који подразумевају: хотеле, гарни хотеле, апарт хотеле и сл. са пратећим садржајима.

У оквиру ових садржаја могућа је и изградња спа центра, wellness центра, конгресног центра, спортских терена затворених и отворених, базена отворених и затворених и сл.

компатибилна намена - угоститељско-туристички садржаји тип УТ-02, спорт и рекреација тип СР-02, комуналне делатности (трафо-станица).

Дозвољена је изградња угоститељско-туристичких садржаја као компатибилне намене (рестарони, кафане, барови, пивнице, рибњаци, кафеи, објекти за снабдевање, и сл.).

Дозвољена је изградња садржаја спорта и рекреације као компатибилне намене (терени за мале спортове, тенис и сквош, терени за забаву одраслих и деце, куглана, мини-гольф, дечија игралишта, мањи базени, чесме, клупе, сеници и друге парковски садржаји, излетничке, планинарске стазе и сл.)

Урбанистички блок 3.3.

Површине 1.44ха, ограничен је делом улице Крушевац - Јастребац, са југо-западне стране, новопланираном саобраћајницом са северне и западне стране, и шумама са источне и југо-источне стране.

У оквиру овог блока изграђени су објекти за смештај (хотел, виле и сл.) и користе се повремено. Објекти су у релативно добром стању.

детаљна намена – смештајно-туристички садржаји тип СТ-Х

Планирана је изградња смештајно-туристичких садржаја који подразумевају: хотеле, гарни хотеле, апарт хотеле и сл. са пратећим садржајима.

У оквиру ових садржаја могућа је и изградња спа центра, wellness центра, конгресног центра, спортских терена затворених и отворених, базена отворених и затворених и сл.

компатибилна намена - угоститељско-туристички садржаји тип УТ-02, образовање и дечија заштита, спорт и рекреација тип СР-02

Дозвољена је изградња угоститељско-туристичких садржаја као компатибилнуне намене (рестарони, кафане, барови, пивнице, рибњаци, кафеи, објекти за снабдевање, и сл.).

Планирана је изградња истраживачког или центра изврсности, одрживог центра, научне базе за екологију и сл.

Дозвољена је изградња садржаја спорта и рекреације као компатибилне намене (терени за мале спортове, тенис и сквош, терене за забаву одраслих и деце, куглана, мини-гольф, дечија игралишта, мањи базени, чесме, клупе, сенике и друге парковске садржаје, излетничке, планинарске стазе и сл.)

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.

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ „ШАТОР“ НА ЈАСТРЕПЦУ

Као површине јавне намене дефинисане су:

- саобраћајне површине (саобраћајнице и ванулични паркинг простор)
- комуналне делатности (трафо-станица)
- зеленило

Као површине осталих намена дефинисане су:

- смештајно-туристички садржаји
- спорт и рекреација

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%).

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

Детаљна намена	Компатибилна намена
спорт и рекреација (тип СР-01)	-
смештајно-туристички садржаји (тип СТ-Х)	спорт и рекреација (тип СР-02) угоститељско-туристички садржаји (тип УТ-02) комуналне делатности (трафо-станица)
смештајно-туристички садржаји (тип СТ-Х)	спорт и рекреација (тип СР-02) образовање и дечија заштита угоститељско-туристички садржаји (тип УТ-02)

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ „ШАТОР“ НА ЈАСТРЕПЦУ

Биланс површина грађевинског земљишта

намена површина	постојеће стање		планирано	
	(ха)	%	(ха)	%
смештајно-туристички садржаји	0.50	19.60	1.44	56.50
спорт и рекреација	-	-	0.25	9.80
комуналне делатности	-	-	0.05	0.24
шумско земљиште	1.8	70.00	-	-
зеленило	-	-	0.45	17.60
саобраћајнице у укупном профилу са паркинг простором	0.25	10.40	0.36	15.86
УКУПНО	2.55	100	2.55	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:

- саобраћајнице у укупном профилу,
- зеленило,
- комуналне делатности.

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	КО Буци: део: 1772/6
Грађевинска парцела бр. 2	КО Буци: део: 1772/6

Јавно зелене површине – грађевинске парцеле

Јавна површина	катастарске парцеле
Грађевинска парцела бр. 3	КО Буци: делови: 1772/6 и 1829

Комуналне делатности – грађевинске парцеле

Јавна површина	катастарске парцеле
Грађевинска парцела бр. 4	КО Буци: део: 1772/6

2.4.2. Услови за уређење јавних саобраћајних површина

(графички прилог бр.3 "Регулационо-нивелациони план за грађење објекта 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 државног пута IIБ реда број 415 Крушевац – Велики Јастребац – Мала Плана – Прокупље, деонице 41501 са југозападне стране.

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ „ШАТОР“ НА ЈАСТРЕПЦУ

Планом генералне регулације „Излетиште Јастребац“ нема дефинисаних примарних и секундарних саобраћајница.

Функционални ранг саобраћајница и њихови елементи регулације

Све саобраћајнице служе као приступне саобраћајнице и за одвијање унутарблоковског саобраћаја.

Техничке карактеристике саобраћајница

Разрадом простора обухваћеним ПДР-ом, предвиђено проширење постојећих саобраћајница и то:

- Саобраћајница (О1 – О2 – О3) за двосмеран саобраћај са две саобраћајне траке, ширине коловоза 6,0 метара, са једностраним тротоаром ширине 2.00 метара,
- Саобраћајница (О2 – О4) за двосмеран саобраћај са две саобраћајне траке, ширине коловоза 5,0 метара, са управним паркирањем у делу саобраћајнице,
- Саобраћајница (О5 – О6) за двосмеран саобраћај са две саобраћајне траке, ширине коловоза 5,0 метара.

Радијуси укрштања са ободним саобраћајницама варирају од 6.0 м до 12.0 м, у зависности од ранга ободне саобраћајнице.

Посебне обавезе коридора и улица према бициклистичком саобраћају, кретању пешака

Бициклистички 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 на парцелама корисника, са капацитетима сходно намени и врсти делатности која се обавља према важећем ГУП-у, Правилницима и нормативима.

Паркирање се обезбеђује на следећи начин:

- Паркирање се може организовати као партерно уколико то дозвољавају просторне могућности парцеле, у оквиру гаража и комбиновано,
- За паркирање возила за објекте смештајно - туристичких садржаја обезбеђују простор на сопственој грађевинској парцели за смештај возила, како теретних, тако и путничких и то: једно паркинг место на 10 кревета, једно ПМ на сваких 12 столица,
- За паркирање возила за објекте угоститељско - туристичких садржаја обезбеђују простор на сопственој грађевинској парцели за смештај возила, како теретних, тако и путничких и то: једно паркинг место на 10 кревета, једно ПМ на сваких 12 столица,
- За објекте осталих намена обавезна је примена важећих правилника.

Гараже се планирају у објекту или ван објекта на грађевинској парцели.

Површине гаража објеката које се планирају надземно на грађевинској парцели урачунавају се при утврђивању индекса заузетости (ИЗ), односно индекса изграђености (ИИ). Подземне гараже се не урачунавају у индексе.

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

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.

Изузетно прописани број паркинг места може се обезбедити изванграђевинске парцеле на другој парцели у оквиру јавног паркинга ван површине јавне саобраћајнице.

Паркирање се такође планира на планираној саобраћајници О2 – О4.

2.4.2.3. Нивелација

Постојећи терен је брдовит са просечним и максималним подужним падовима (где је терен условљавао максимум подужни нагиб). Посматрано на нивоу читавог предметног блока тај подужни нагиб се креће од 1,45% до 12,05%. Подужни падови су усвојени на основу сагледавања постојећег стања њиховог уклапања са планираним и постојећим саобраћајницама као и постојећем мосту.

У нивелационом смислу све постојеће саобраћајнице у оквиру предметног комплекса са савременим коловозним застором задржавају своје нивелете. Услови одвођења вода гравитационим путем су повољни.

2.4.3. Услови за уређење површина за инфраструктурне објекте и комплексе

2.4.3.1. Хидротехничке инсталације

(графички прилог бр.5 "Водоводна и канализациона мрежа и објекти")

- Водовод

Новопланирана водоводна мрежа представља део регионалног система водоснабдевања са система „Ћелије“. Ова водоводна мрежа ће обезбедити довољне количине воде и за систем снабдевања објеката (планираних и постојећих) санитарно исправном водом и за систем противпожарне заштите (спољне и унутрашње хидрантске мреже).

Примарни вод водоводне мреже пролази дуж државног пута IIБ реда Крушевац – Јастребац. На ову водоводну мрежу је могуће прикључити све објекте. Прикључење ће се вршити на основу услова надлежног јавног комуналног предузећа ЈКП „Водовод Крушевац“.

Уколико поједини објекти имају прикључке на друге изворе водоснабдевања није дозвољено повезивање ових мрежа на регионални систем водоснабдевања.

- Канализација отпадних вода

Тренутно не постоји генерална концепција одвођења отпадних вода како са простора обухваћеног овом планском документацијом, тако ни са ширег подручја излетишта Јастребац. Што се тиче ове проблематике, потребно је урадити одговарајуће студије и

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ „ШАТОР“ НА ЈАСТРЕПЦУ

планску и пројектну документацију. Могући начини опредељења система за одвођење отпадних вода су:

- Изградња јавне канализационе мреже са одводом до централног постројења за пречишћавање отпадних вода (ППОВ) које ће се пројектовати у складу са климатским и осталим одликама овог подручја
- Груписање више објеката и одвод до малих постројења за пречишћавање која могу бити типска, са одговарајућим капацитетима и степенима пречишћавања. И ова постројења морају бити изабрана тако да им је омогућен континуирани рад у складу са климатским и осталим одликама подручја
- Одвођење отпадних вода до појединачних непропусних септичких јама, капацитета у складу са наменом објеката, са одвозом садржаја на за то предвиђену депонију, у складу са одлукама надлежних органа, у одређеним временским размацима
- Отпадне воде се не смеју без третмана упуштати у природне водотоке или у подземље

Овим планским документом се предвиђа прикупљање санитарних отпадних вода из објеката у непропусним септичким јамама. Могуће је и предвидети груписање одводних колектора из објеката и одвод до заједничког малог постројења за пречишћавање отпадних вода чији се избор и димензионисање врши према напред изнетим препорукама. Из овог постројења се пречишћене отпадне воде одводе до природних реципијената. Максимално дозвољене количине (МДК) отпадних материја у отпадним водама су у складу са Уредбом о граничним вредностима емисије загађујућих материја у воде и роковима за њихово достизање (Сл. гласник РС, бр. 67/2011, 48/2012 и 1/2016).

Ова постројења изводи у строго контролисаним условима прописаним од стране надлежних институција водопривреде и заштите животне средине. Обавезно је мерење количина и квалитета пречишћених отпадних вода које се упуштају у реципијенте.

Потребно је у што краћем року израдити Акциони план за генерално решење одвођења отпадних вода са подручја Излетишта Јастребац и урадити неопходну планску и пројектну документацију, а у складу са важећом законском регулативом.

• Одводњавање

Нивелационим решењима новопланиране комуникације и остале површине поставити тако да се њихово одводњавање усмери према постојећим природним реципијентима. Атмосферске воде са кровних и условно незагађених површина се могу без претходног третмана евакуисати у путне јаркове и зеленило. Са манипулативних површина, атмосферске воде које су евентуално загађене, пре упуштања у околину потребно је обрадити у сепараторима уља и нафтних деривата.

2.4.3.2. Електроенергетика

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

Потребну једновремену снагу за планирани пословни простор рачунамо према потреби од: 120W по m² бруто развијене површине планираног пословног простора и уз фактор једновремености K=0,6 према следећем обрасцу

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

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ „ШАТОР“ НА ЈАСТРЕПЦУ

где је (k) фактор једновремености, (s) бруто развијена површина планираног простора и (p) потребна снага по m² бруто развијених површина.

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

$$P_j = 1745,96 \text{ kW}$$

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

На основу претпостављене једновремене снаге, за напајање новопланираних објеката у границама предметног плана електричном енергијом потребно је изградити 1 (једну) нову ТС 10/0,4kV снаге до 2x1000kVA типа MBTS-DS. Локација новопланиране трафостанице је обавезујућа, и свака измена локације подразумева и измену целог предметног плана.

За напајање новопланиране трафостанице планиран је прикључни кабловски вод 10kV, којима се оне повезују на постојеће трафостанице.

Спољну расвету предвидети тако да буду задовољени основни светлотехнички услови.

Трасе електроенергетских водова дате су у графичком прилогу.

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.

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

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ „ШАТОР“ НА ЈАСТРЕПЦУ

местима се енергетски кабл провлачи кроз заштитну цев, али и тада размак не сме да буде мањи од 0,3м. Размази 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 размази 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

Размази 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, као и реконструкција постојеће ТК мреже.

Трасе ТК мреже дате су у графичком прилогу.

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

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ „ШАТОР“ НА ЈАСТРЕПЦУ

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")

Планом генералне регулације „Излетиште Јастребац“ планирно је тровалртно снабдевање толотном енергијом, топлотне пумпе - обнвљиви извори енергије, постројења за сагоревање дрвене сечке, пелета и огревних дрва - обнвљиви извори енергје и природни гас.

За потребе гасификације природним гасом на обухвату плана планирана је изградња дистрибутивне гасоводне мрежа од полиетиленских цеви. Планирана гасоводна мрежа снабдева се гасом из мерно регулационе станице која је планира на подручју функционалне целине број 1, за коју је планирана израда плана детаљне регулације.

Планирана изградња гасоводне мреже до сада није реализована.

За снабдевање топлотном енергијом подручја Плана планиран је двовалентни систем и то:

1. Постојења за сагоревање пелета или огревног дрвета – обнвљиви извори енергије, складиштење горива у објектима.
2. Кондезациона гасна постројења за производњу топлотне енергије и директна примена природног гаса за припрему хране у кухињама. Складиштење природног гаса планира се у покретним контејнерима кој се лоцијају у зони кухиња.

2.4.4. Услови за уређење зелених површина

Циљ Плана, у погледу зеленила, је да се постојеће зеленило максимално заштити и очува. Планирани садржаји ће бити инкорпорирани у природни амбијент применом адекватних планских мера у циљу смањења еколошког оптерећења изазваног коришћењем простора за рекреацију. Имајући у виду стање зеленила и његову вредност, Планом су идентификовани простори који могу да прихвате одређене активности са минималним интервенцијама на постојећем зеленилу.

За реконструкцију постојеће и изградњу нове зелене површине, неопходна је израда пројекта партерног уређења који, по потреби, садржи и елаборат о фитосанитарном статусу и предлог мера за санацију зеленила.

Под зеленилом се подразумева уређена површина са засадом дрвећа, жбуња, цвећа и траве која може зависно од намене да садржи и различите пејзажно-архитектонске елементе и мобилијар.

Зелене површине морају бити доступне и особама са посебним потребама, деци, старим особама и особама са децим количима.

Зеленило јавног коришћења мора да буде опремљено комуналном и саобраћајном инфраструктуром, опремом и мобилијаром у складу и на нивоу који захтева намена простора.

На зеленим површинама не смеју се користити врсте које могу да угрозе кориснике, саобраћај и објекте.

У оквиру парцеле минимално учешће зеленила је 15%.

Приликом изградње морају се обезбедити услови за максимално очување вредних примерака дендрофлоре (појединачна стабла и групације). За сваку сечу стабала, обавезна је сагласност надлежних институција, како би се сеча свела на најмању могућу меру. Зеленило које се уништи због изградње, мора се надокнадити на начин који прописује локална самоуправа.

Препоручује се употреба аутохтоних врста. Егзоте се могу користити уколико су добро прилагођене условима средине.

Не препоручује се коришћење врста које су за наше услове детерминисане као инвазивне и алергене.

Препоручује се пројектовање зелених кровова и фасада у циљу побољшања естетских вредности објеката, повећања енергетске ефикасности и биодиверзитета.

Зеленило на јавним површинама - зеленило јавног коришћења

Зеленило јавног коришћења се налази на површинама, Планом опредељеним за јавне намене. Доступно је свим корисницима без икаквог ограничења. У границама Плана заступљене од зеленила јавног коришћења заступљено је зеленило саобраћајних површина и парк шума. За овај простор је карактеристично велико присуство квалитетног зеленила, велике старости што представља посебан изазов у смислу уклапања планираних садржаја. Истовремено, висока вегетација пружа многоструке предности при изградњи планираних садржаја и пејзажног уређења.

Зеленило саобраћајних површина

Саобраћајне површине које се налазе у постојећем шумском масиву није потребно додатно опремати линеарним зеленилом. Засађивање је неопходно на паркинг просторима и то врстама добро прилагођеним условима средине. На паркингу се не смеју користити врсте

са површинским кореновим системом, као и врсте са ломљивим гранама, плодовима, врсте које имају отровне делове или су јаки алергогени.

Дуж пешачких стаза препоручује се формирање трака од жбунастих и цветних врста у пејзажном стилу, које се повремено отварају према ливадама или атрактивним садржајима.

Парк шума

Део шуме у непосредном окружењу планираних садржаја, Планом добија статус парк шуме. На тај начин простор добија потпуно нову функцију, да осим проиводње кисеоника, прикаже све лепоте предела, природне вегетације и композиција са разноликом висинском градацијом и колоритом.

Планом су обухваћени мањи делови шумског масива, који су у непосредној вези са осталим садржајима Плана. Као зоне парк шуме која су увучене у садржаје хотелско-туристичких садржаја задржавају карактер шума са нешто интезивнијим урежењем. С обзиром на мале површине и положај поред самих саобраћајница, ови простори нису погодни за формирање посебних садржаја рекреације и одмора. Постојећу високу вегетацију треба сачувати у највећој могућој мери а самониклу приземну вегетацију рашчистити и омогућити шетњу кроз овај простор. У оквиру парк шуме може се постављати одговарајући урбани мобилијар.

Зеленило ограниченог коришћења - зеленило на површинама остале намене

Смештајно-туристички садржаји

За пејзажно уређење и озелењавање објеката смештајно-туристичких садржаја неопходан је пројекат партерног уређења којим ће бити валоризовано и постојеће зеленило. Пејзажни стил треба да чини основу уређења, а само око објеката, улаза и других акцентованих архитектонских елемената, применити хортикултурни начин уређења.

Зеленило у овој зони може да буде и парковског карактера, односно да садржи елементе за одмор и рекреацију корисника објекта. Зеленило те намене мора да буде доступно и особама са посебним потребама, деци, старим особама и особама са децјим колицима. Такође, мора да буде опремљено комуналном и саобраћајном инфраструктуром, опремом и мобилијаром у складу и на нивоу који захтева намена простора.

Не смеју се користити врсте које могу да угрозе кориснике, саобраћај и објекте.

Зона спорта и рекреације

У зони спорта и рекреације зеленило је у функцији основне намене простора. Има улогу обезбеђења повољнијих услова за бављење спортским и рекреативним активностима, као и естетског обликовања простора. У том смислу, зеленилом се могу формирати заштитни појасеви од ветра, визуелно изоловати одређени садржаји, усмерити корисници ка циљу и сл. Озелењавање планирати претежно у пејзажном стилу. Користити аутохтоне и алохтоне врсте које су добро прилагођене условима средине. Не смеју се користити врсте са ломљивим гранама, плодовима, врсте које имају отровне делове или изазивају алергије.

За озелењавање у зони објеката спорта и рекреације неопходна је израда пројеката партерног уређења са обавезном валоризацијом постојећег зеленила.

Зеленило зоне спорта и рекреације осим уређене површине са засадом дрвећа, жбуња, цвећа и траве која може зависно од намене да садржи и различите пејзажно-архитектонске елементе и мобилијар.

Зелене површине парковског типа, морају бити доступне и особама са посебним потребама, деци, старим особама и особама са децјим колицима.

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ „ШАТОР“ НА ЈАСТРЕПЦУ

Зеленило на површинама зоне спорта и рекреације мора да буде опремљено комуналном и саобраћајном инфраструктуром, опремом и мобилијаром у складу и на нивоу који захтева намена простора.

Не смеју се користити врсте које могу да угрозе кориснике, саобраћај и објекте.

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

Услови заштите природе за предметни план издати од стране Завода за заштиту природе Србије, Канцеларија у Нишу, Решењем 03 бр.020-27/2 од 03.02.2020. године: у обухвату плана нема нема заштићених подручја за које је спроведен или је покренут поступак заштите и не налази се у просторном обухвату еколошке мреже нити у простору евидентираног природног добра.

Планом је обухваћен део катастарске парцеле 1772/6 КО Буци у складу са Одлуком изради ПДР Шатор на Јастрепцу, којим се утврђују одговарајући урбанистички параметри за уређење и изградњу у складу са планираним претежним наменама на основу плана вишег реда – ПГР излетишта Јастребац.

На основу позитивних прописа и савремених стандарда за планиране садржаје, дефинисани су одговарајући (реални) капацитети инфраструктурне опремљености и степена изграђености простора у складу са природним вредностима и условима заштите животне средине, као и изналажење одговарајућих планских решења за унапређење простора (санација, реконструкција, адаптација, ревитализација).

Обавезно је максимално очување и заштита високог зеленила и вредних примерака дендро флоре (појединачна стабла или групе сабала). За све радове који захтевају евентуалну сечу одраслих, вредних примерака обавезно је прибавити сагласност надлежних институција. Уколико се уништи постојеће јавно зеленило, оно се мора надокнадити према условима из овог плана или посебним условима које одређује локална самоуправа.

Правилима уређења у односу на планиране садржаје и капацитете, дефинисан је минимални проценат зелених површина, као и карактер озелењавања и одабир врста. Предност дати аутохтоним врстама, а избегавати врсте које су инвазивне или алергене.

У циљу заштите фауне, инсеката и птица, за осветљавање локација планирати и користити специјално LED хладно осветљење, а изворе светлости усмерити ка тлу.

Инфраструктурно опремање и изградњу комуналне инфраструктуре пројектовати према највишим еколошким стандардима и на основу услова надлежних комуналних организација.

У циљу заштите природних вредности, станишта и биодиверзитета при пројектовању и изградњи применити одговарајуће, савремене техничке мере заштите, енергетске ефикасности, смањења буке у животној средини, а радове изводити на начин да се не ремете постојеће подземне хидрографске везе и не угрожавају карактеристике подземних и површинских вода.

Обавезна је санација или рекултивација свих деградираних површина и адекватно поступање са отпадом, неискоришћеним геолошким и грађевинским материјалом у току изградње, као и прописаним мерама заштите у акцидентним ситуацијама.

Уколико се у току радова наиђе на геолошко – палеонтолошке или минералошко – петролошке објекте за које се претпоставља да имају својство природног добра, извођач радова је дужан да у року од осам дана обавести Министарство заштите животне средине, као и да предузме све мере заштите од уништења или оштећења до доласка овлашћеног лица.

2.6.2. Услови и мере заштите животне средине

За подручје ПГР-а излетишта Јастребац, у циљу усклађивања даљег развоја подручја излетишта и извршеној еколошкој валоризацији, процењени су утицаји непосредног и ширег окружења, на основу критеријума одрживости и еколошке прихvatљивости.

Концепт заштите животне средине заснован је на заштити природних вредности простора, заштити екосистема, биодиверзитета, земљишта, вода, односно интегралној заштити и мониторингу животне средине.

Еколошка зона „Излетиште Јастребац“ је зона са значајним туристичким потенцијалом, што захтева посебне услове уређења, али и заштите простора. Обавезне мере заштите ове еколошке зоне су:

- стриктно поштовање прописаних урбанистичких параметара и услова заштите, као и услова надлежних институција при реализацији планираних садржаја и објеката у складу са планираним наменама;
- максимално уклапање планираних садржаја и објеката у специфичне карактеристике терена и окружења, као и функционално и пејзажно повезивање са контактним еколошким целинама (уклапање у комплекс државних шума);
- све активности и радови на планском подручју спроводе се на основу плана, посебних услова надлежних органа и услова и мера које обезбеђују заштиту земљишта, подземних и површинских вода и општих мера заштите животне средине у току изградње;
- успостављање система управљања отпадом у складу са Локалним или Регионалним планом управљања отпадом;
- примена принципа еколошке компензације у простору у зонама планиране изградње и реконструкције при уређењу и изградњи;
- нису дозвољени објекти и пројекти који могу представљати изворе загађења, или који могу имати негативан утицај на стање медијума животне средине и здравље људи, као ни објекти са Листе пројеката за које је обавезна процена утицаја и Листи пројеката за које се може захтевати процена утицаја на животну средину (Службени гласник РС, бр. 114/08).

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ „ШАТОР“ НА ЈАСТРЕПЦУ

Мере заштите животне средине су дефинисане на основу процене постојећег стања и Извештаја о статешкој процени утицаја за ПГР, процењених еколошких капацитета и планираних.

Заштита ваздуха

Заштиту ваздуха спроводити успостављањем мониторинга квалитета ваздуха на подручју плана, а у оквиру интегралног система праћења стања квалитета ваздуха града Крушевца.

Максимално очување и заштита високог зеленила и вредних појединачних примерака или групе стабала, међа и шибља. Уколико је због изградње неопходна сеча одраслих, вредних стабала у државном или приватном власништву, обавезно прибавити сагласност ЈП Србијашуме, као надлежне институције.

Ако се због изградње уништи постојеће јавно зеленило, оно се мора надокнадити под посебним условима које одређује јединица локалне самоуправе, или надлежни управљач. Такође, извођачи радова су у обавези да у свим фазама изградње максимално користе постојеће саобраћајне прилазе локацијама.

Заштита од буке

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

Сви извори буке морају поседовати исправе (атест, произвођачка спецификација, налаз о мерењу) са подацима о нивоу буке при прописаним условима коришћења и одржавања и путствима о мерама заштите од буке.

При извођењу радова, градилишта организовати тако да се утицај и трајање буке минимизирају, а за случај интензивних радова који захтевају тешку механизацију, обавезно поставити заштитне баријере за смањење негативних утицаја интензитета буке и вибрација.

Заштита вода

Воде и водно земљиште, као опште добро намењено је за одржавање и унапређење водног режима у складу са Законом о водама за изградњу, реконструкцију и санацију водних објеката, одржавање корита водотока, уређење водотока и заштиту од вода, према издатим условима и водним актима, на основу којих су планирани неопходни земљани и хидротехнички радови у циљу заштите од површинских и атмосферских вода, као и посебне мере у циљу стабилности и заштите постојећег водног режима и постојећих водних објеката – ширина појаса приобалног земљишта до 50м (водна акта и техничка документација).

Забрањено је на водном земљишту градити објекте којима се смањује пропусна моћ корита и који ометају протицај и вршити интервенције у кориту, без одговарајућих водних аката, као и изводити радове који могу да угрозе стабилност и одржавање водних објеката.

Регулацију водотока спроводити по принципима „натуралне регулације“ која подразумева што мању употребу грубих вештачких интервенција како би се у целости очували водени екосистеми.

Одвођење отпадних вода планирано је према усвојеном сепаратном систему, применом савремених еколошких стандарда и у складу са препорукама прилагођавања климатским променама и планирању кишних отицаја.

Евакуацију атмосферских вода са саобраћајних површина, платоа и паркинг простора извршити на безбедан начин, изградњом сепаратора (таложника) уз одговарајући третман пре упуштања у реципијент.

Заштита земљишта

Максимално очување зелених површина, као и поштовање урбанистичких параметара и процентуалног учешћа слободних и зелених површина.

Обавезна санација или рекултивација свих деградираних површина и уређење у складу са планираном наменом.

При планирању и извођењу радова на ископу терена, применити решења којима се обезбеђују услови стабилности терена. Градилиште организовати на минималној површини, а манипулативне површине просторно ограничити.

Ископани слој земљишта депоновати посебно, како би се користио за санацију терена након завршетка радова. У случају да у току радова или експлоатације објекта дође до појаве ерозије, инвеститор је у обавези да хитно предузме одговарајуће мере заштите у складу са прописима.

Забрањено је одлагање отпада и изливање отпадних вода, као и делатности или активности које могу да проузрокују загађење или деградацију земљишта.

Проблем угрожености саобраћајних површина од бујица и ерозије, решава се адекватним хидрауличким димензионисањем објекта на местима укрштања са бујичним потоцима, посебно у зонама мостова и пропуста, где се мора имати у виду капацитет транспорта наноса.

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 примену мера и услова коришћења.

обавезна је контрола степена излагања нејонизујућем зрачењу у животној средини и систематско испитивање и праћење нивоа нејонизујућих зрачења и вођење евиденције о изворима нејонизујућих зрачења;

обавезно је информисање становништва о здравственим ефектима излагања нејонизујућим зрачењима;

уколико се трансформаторске станице реализују у оквиру објекта, смештају се уз техничке просторије, оставе и сл., односно ван простора намењеном дужем боравку људи;

није дозвољено планирање и постављање уређаја и припадајућег антенског система базних станица мобилне телефоније на објектима: дечијих вртића, школа, простора дечијих игралишта и сл., удаљеност од парцеле мора бити већа од 50м;

за реализацију објекта/уређаја извора нејонизујућег зрачења, потребно је покретање поступка процене утицаја на животну средину пред надлежним органом за заштиту животне средине и доношење одлуке о изради или не/изради Студије о процени утицаја на животну средину у складу са Уредбом о утврђивању Листе пројеката за које је обавезна процена утицаја и Листе пројеката за које се може захтевати процена утицаја на животну средину (Службени гласник РС, бр.114/08).

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ „ШАТОР“ НА ЈАСТРЕПЦУ

Подземне гараже

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

- опремање гаража системом вентилације са одговарајућим бројем измена у јединици времена и обимом уноса свежег ваздуха, информационим системима аутоматске контроле и дојаве;
- обавеза власника/корисника подземних гараже је да спроводи одговарајући мониторинг и праћење/контролу утицаја на животну средину, који се односи на мерења емисије гасова на вентилационим испустима, мерење нивоа емитоване буке и контролу квалитета отпадне воде пре упуштања у градску канализациону мрежу.

Опште мере заштите животне средине у току изградње

У 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.

Ако се у току извођења грађевинских и других радова наиђе на археолошка налазишта или археолошке предмете, извођач радова је дужан да одмах прекине радове и обавести надлежну организацију за заштиту споменика културе.

Ако се у току радова наиђе на природно добро које је геолошко - палеонтолошког типа и минеролошко - петрографског порекла, извођач радова је дужан да о томе обавести Министарство заштите животне средине.

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, туристичким објектима морају се применити прописане мере за заштиту од пожара;
- по завршетку радова, обавезно је прибавити сагласност надлежног органа да су пројектоване мере заштите од пожара изведене;
- у објектима у којима се предвиђа коришћење, смештај и употреба уља за ложење или гасних котларница морају се обавезно применити технички прописи за ову врсту горива;
- електрична мрежа и инсталација морају бити у складу са прописима из ове области;
- нови објекти 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 бр. 217-21/20 од 16.01.2020 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 природним 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 турским жариштем. У односу на максимални очекивани интензитет земљотреса, заштита подразумева обавезну примену техничких прописа за изградњу на сеизмичким подручјима при пројектовању и грађењу објеката. Забрањена је свака градња објеката или било каква активност која би у случајевима турског померања тла могла да допринесе увећању штетних ефеката.

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.

За простор који је предмет Плана, нема посебних услова захтева за прилагођавање потребама одбране земље коју прописују надлежни органи, односно објекти и комплекси, који су од интереса за одбрану земље, се не налазе у обухвату Плана.

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 – смештајно-туристички објекти, објекти и површине за спорт и рекреацију 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 и 13/16).

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 колицима објекта,
- минималне ширине рампи за приступ објектима морају бити 90см, а нагиб од 1:20 (5%) до 1:12 (8%),
- тротоари и пешачки прелази потребно је да имају нагиб до 5% (1:20), највиши попречни нагиб уличних тротоара и пешачких стаза управно на правац кретања износи 2%,
- избегавати различите нивое пешачких простора, а када је промена неизбежна, савладавати је и рампом поред степеништа.

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 максимална годишња потрошња финалне енергије од:

- 70 kWh/(m²a) за зграде намењене трговини и услужним делатностима,
- 80 kWh/(m²a) за зграде намењене спорту и рекреацији,
- 90 kWh/(m²a) за зграде намењене туризму и угоститељству,

Опште мере за унапређење енергетске ефикасности:

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

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ „ШАТОР“ НА ЈАСТРЕПЦУ

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 светиљки 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. Поступање са отпадом

Организовано прикупљање отпада у складу са Локалним или Регионалним планом управљања отпадом, преко надлежног комуналног предузећа надлежног за прикупљање, транспорт и одлагање отпада на депонију уз примену принципа примарне селекције.

Објекти појединачно или групно обезбеђују простор за постављање одговарајућих судова (контејнери, канте) за сакупљање отпада, који треба да задовоље захтеве хигијене, естетске и захтеве свих корисника јавних површина.

Стандард за скупљање отпада са карактеристикама комуналног отпада је суд – контејнер, запремине 1100литара, за који је потребно обезбедити око 2м² глатке површине у нивоу прилазног пута. Апроксимативно поставља се један контејнер на 800м² корисне површине или 1,1 контејнер на 1000м² бруто површине пословног простора.

Објекти који имају туристичку, спортско – рекреативну, комерцијалну или услужну намену, морају имати посебне просторије за привремено одлагање комуналног отпада. Ове просторије се налазе у оквиру објекта као засебне, без прозора са електричним осветљењем и тачећим местом за славину, холендером и Гајгер-сливником са решетком. Величина просторије се утврђује према броју корисника, а приступ на јавни пут преко рампе за приступ комуналног возила.

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:

- објекте и површине туристичког садржаја (смештајно-туристички, угоститељско-туристички),
- површине спорта и рекреације,
- површине и објекти за образовање и дечију заштиту,
- 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.

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 ("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) и Правилник о садржини,

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ „ШАТОР“ НА ЈАСТРЕПЦУ

начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања ("Службени гласник РС", бр.32/19);

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.

Најмање дозвољене ширине појаса регулације по врстама саобраћајница:

- терцијална саобраћајница5.0м

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

Грађевинска линија подземних етажа или објекта може се утврдити и у појасу између регулационе и грађевинске линије надземних етажа, као и у унутрашњем дворишту изван габарита објекта, ако то не представља сметњу у функционисању објекта или инфраструктурне и саобраћајне мреже. Подземна грађевинска линија не сме да прелази границе парцеле. 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 објекта 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:

- смештајно-туристички садржаји (тип X)

Смештајно-туристички садржаји подразумевају: хотеле, гарни хотеле, апарт хотеле и сл.

У оквиру ових објеката могу бити заступљене и друге компатибилне намене: угоститељско-туристички садржаји, садржаји спорта и рекреације, конгресни, изложбени, wellness центри, спа центри и сл. садржаји функционално примерени зони смештајно-туристичких садржаја, а у оквиру дозвољеног индекса заузетости парцеле.

Однос смештајно-туристичких садржаја према компатибилним наменама је 70% : 30%.

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

- угоститељско-туристички садржаји

Угоститељско-туристички садржаји подразумевају: рестороне, кафане, барове, пивнице, кафе, објекте за храну и пиће, ски-бифе, објекте за снабдевање, и сл.

У оквиру ових објеката могу бити заступљене и друге компатибилне намене: смештајно-туристички садржаји, садржаји спорта и рекреације, рибњаци, туристичке организације, сувенирнице, објекти за продају карата, изнајмљивање опреме и сл., функционално примерене зони угоститељско-туристичких садржаја, а у оквиру дозвољеног индекса заузетости парцеле.

Садржаји компатибилних намена, могу се организовати у подкровним или приземним етажама основног објекта или у оквиру другог објекта на истој парцели.

- образовање и дечија заштита

Садржаји образовања у смислу изградње истраживачког центра или центра изврсности, центра одрживог развоја, научне базе или центра за екологију и сл.

- спорт и рекреација (тип 01, 02)

Спорт и рекреација подразумевају садржаје: терене за мале спортове, тенис и сквош, терене за забаву одраслих и деце, куглана, мини-гольф, дечија игралишта, мањи базени, чесме, клупе, сенике и друге парковске садржаје, излетничке, планинарске стазе и сл.

У оквиру ових површина могу бити заступљени и друге компатибилне намене (комерцијалне, услужне, кафеи, пратећи објекти за продају карата, рентирање и опрему, свлационице, санитарни блокови, и сл.), еколошки и функционално примерене зони спорта и рекреације.

- 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.

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 границама овог плана не постоје посебно успостављени заштитни појасеви који захтевају посебне услове изградње.

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.

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

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).
- 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:

- као слободностојећи (објекат не додирује ни једну границу грађевинске парцеле), Вишеспратни објекат не сме својим положајем утицати на смањење директног осунчања другог објекта, више од половине трајања његовог директног осунчања

Висина објеката

Планом су дате планиране висине објекта, које представљају растојање од нулте коте објекта до коте слемена за објекте са косим кровом.

Нулта (апсолутна) кота је тачка пресека линије терена и вертикалне осе објекта, на месту улаза у објекат.

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

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 (денивелација до 1,2м савладава се унутар објекта).

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.

До привођења простора планираној намени, а ради стварања услова коришћења објеката 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.

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ „ШАТОР“ НА ЈАСТРЕПЦУ

Постојећи објекти који се реконструишу, дограђују и сл. морају да испуњавају све услове дате овим планом уколико су у зонама за директну примену, одн. у складу са условима који ће се дефинисати плановима детаљне регулације уколико су у зонама за даљу планску разраду (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.

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

Дозвољена висина већ изграђеног објекта у случају надградње и реконструкције у урбанистичком блоку 3.2 је 24м.

Грађевински елементи и испади на објекту

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

Спољашње степениште

Уколико степенице савладавају висину већу од 0,9м, онда улазе у габарит објекта.

Пожељан распон базишта спољних степеништа на теренима је 38см са 14см или 40см са 12см.

Базишта морају да имају опшивке против клизања. Ивица базишта треба да буде истакнута променом боје или материјала како би помогла људима са смањеном видном способношћу. Предложени материјали су:

- Пуно дрво са металном ивицом која не клиза,
- Метална решетка за одвод. Бетонска подлога је обавезна како би се регулисао одвод и спречило гомилање отпадака, и мора бити доступан за чишћење,
- Камен који се визуелно уклапа са шарама суседних камених површина,
- Префабриковане бетонске плоче због могућности за постизањем веће контроле завршног слоја површине како би се спречило круњење и ломљење.

Пешачке стазе

Приступне стазе, тротоари, пешачке стазе и тргови треба да су обрађени уз минималну употребу видног бетона. Ако се употребљава бетон тако да је видан до 30% треба у њега уграђивати камен, шљунак или неки други природни материјал.

Употребљавати природне материјале: камен, дрво, опека, разне видове калдрме итд.

Повезивање материјала за поплочавање је обавезно у пешачким зонама изузев колских путева. Неопходна је доследност боје и стила поплочавања на јавном земљишту, док је на осталом земљишту пожељна варијација боја, површина, текстуре и узорка.

Рампе

Нагиби, рампе и сигурносна ограда морају да одговарају локалним условима и укључе могућност приступа хендикепираним особама.

Рампе могу бити конструисане од било ког материјала за плочнике који су наведени, ако обезбеђују глатку, употребљиву површину.

Зидови поред рампи могу бити направљени од било ког материјала за плочнике који су наведени.

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 намењеним изградњи објеката не може бити мања од 5,0м.
- Корисна ширина пролаза на грађевинској парцели, поред једне стране објекта мора бити без физичких препрека (степенице, жардинијере, бунари и сл.).

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

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

Реконструкција постојећих објеката мора бити у складу са условима из Плана, Законом о ауторском и сродним правима.

Могуће је спајање надстрешница између објеката. Објекти могу да буду спојени изнад тла, тако да прелазе преко јавног земљишта.

Намена приземља није условљена. У приземљима неких објеката је могуће предвидети смештајне јединице, тако да својим терасама или предбаштама не сметају основним шемама кретања.

Видни материјали морају да буду природни: камен, опека, дрво, малтер, стакло.

Сви видни делови темељних зидова; подрумских зидова и сокле треба да се раде од камена или да се облажу каменом. Пожељно је да камен буде из локалних мајдана.

Зидови могу бити од разних тврдых материјала: опеке, блокова разних врста, скелетни системи (дрвени, бетонски, челични). Зидови могу бити рађени од талпи, дебала или монтажних од разних сендвич панела.

Фасаде могу бити обрађене: у дрвету, опеци, камену, малтерисане ако су у питању скелетна бетонска конструкција, опека или неки други блокови. Такође, фасада треба да се малтерише ако су панелни фасадни зидови од неодговарајућих вештачких материјала (пластика, метал итд.).

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ „ШАТОР“ НА ЈАСТРЕПЦУ

Треба да преовлађује бела боја или светли тонови пастелних нијанси, али тако да се боје уклапају или да целе групације имају један тон.

Објекти техничке базе могу бити и од других материјала осим природних (у складу са њиховом наменом и функцијом) уз одговарајућу завршну обраду (одговарајућа боја).

Архитектонско обликовање кровова

Врсту и облик крова прилагодити намени објекта и обликовним карактеристикама окружења.

Планирана је изградња косих кровова. Могу да буду, двоводни, четвороводни и комбиновани, у поткровљима је могуће предвиђати кровне баце или кровне прозоре. Нагибе кровних равни ускладити са врстом и типом кровног покривача. Материјали кровова: цреп, етернит, шиндра, лим боја браон, сива или црвено таракота. Код већих објеката на терену у паду треба настојати да су слемена кровова паралелна са изохипсама.

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

Ограђивање грађевинских парцела

На простору плана није предвиђена изградња ограда.

Цео простор излетишта треба да буде проходан и повезан у целини без ограда и капија.

Могуће је оградити спортске терене и СПА центар оградом до висине од 1,4m. Ограда мора да буде транспарентна од дрвета или метална, пуни део оgrade може да буде до висине од 0,4m.

Постављање контејнера за одлагање смећа

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

- 1 контејнер на 500м² корисне површине пословног простора.

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

Инжењерско геолошки услови за изградњу објеката

У фази израде техничке документације, у зависности од врсте и класе објеката, изградити Елаборат о геотехничким условима изградње, нарочито за смештајно-туристичке објекте са класификационим бројем 1211 (хотели, гарни хотели, апарт хотели, мотели, пансиони, апартмани и сл.).

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.

Објекти преко потока – пешачки мостови

У зонама где је могуће премештавање потока и повезивање леве и десне обале, ради остваривања комуникације, дозвољена је изградња пешачких мостова са одговарајућом опремом и мобилијаром, од природних материјала.

3.3 Правила грађења по урбанистичким 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 3.1.

детаљна намена – спорт и рекреација тип CP-01

Планирана је изградња садржаја спорта и рекреације (терени за мале спортове, тенис и сквош, терене за забаву одраслих и деце, куглана, мини-гольф, дечије игралишта, мањи базени, чесме, клупе, сенике и друге парковске садржаје.

Урбанистички параметри

тип	висина објекта (м)	тип објекта	макс. ИЗ (%)	Број паркинг места
CP-01	8	слободностојећи	20	1ПМ на 10 гледалаца за путничка возила 1ПМ на 100 гледалаца за аутобусе

Величина грађевинске парцеле одређује се према садржају објекта.

На једној парцели може бити изграђено више објеката.

Максимални индекс заузетости је 20%.

У оквиру ових површина могу бити заступљени и друге компатибилне намене (комерцијалне, услужне, кафеи, пратећи објекти за продају карата, рентирање и опрему, свлачионице, санитарни блокови, и сл.), еколошки и функционално примерене зони спорта и рекреације.

При пројектовању и изградњи морају бити задовољени сви услови безбедности, као и услови очувања природне средине.

Опрема и инсталације морају да задовољавају све стандарде и нормативе које прописују одговарајући закони и правилници.

Дозвољено је оградавање грађевинских парцела.

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

3.3.2. Правила грађења за урбанистички блок 3.2.

детаљна намена

смештајно-туристички садржаји тип СТ-Х, који подразумева: хотелско-апартмрске објекте са пратећим садржајима, мотеле, пансионе, апартмане и сл.

У оквиру ових садржаја могућа је и изградња спа центра, wellness центра, конгресног центра, спортских терена затворених и отворених, базена отворених и затворених и сл.

У оквиру уређења терена могуће је предвидети дечја игралишта, чесме, клупе, сенике и друге парковске садржаје.

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ „ШАТОР“ НА ЈАСТРЕПЦУ

компатибилна намена

Дозвољена је изградња угоститељско-туристичких садржаја као компатибилне намене, рестарони, кафане, барови, пивнице, рибњаци, кафеи, ски-бифеи, објекти за снабдевање, и сл., површине за спорт и рекреацију, објекти комуналне делатности (трафо-станица).

урбанистички параметри

тип	висина објекта (м)	тип објекта	макс. ИЗ (%)	Минимална проценат под зеленилом (%)
СТ-Х	21	слободностојећи	50	15

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

типологија објекта

Планирана је изградња слободностојећих објекта.

положај објекта на парцели

Објект 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 за слободностојеће објекте је 50%.

висина објекта

Максимална висина нових објекта је 21м, у односу на коту приступне саобраћајнице.

Дозвољена висина већ изграђеног објекта у случају надградње и реконструкције је 24м.

Грађевинска линија

Грађевинска линија за изградњу објекта је дата на графичком прилогу бр. 3. "Регулационо-нивелациони план за грађење објекта и саобраћајних површина"

Растојање између регулационе и грађевинске линије за нове објекте је минимално 3м, осим у случајевима кад се локацијски услови издају у зони државног пута, у којој је растојање између регулационе и грађевинске линије 10м.

Међусобна удаљеност објекта

Међусобна удаљеност слободностојећих вишеспратних објекта износи најмање 1/3 висине вишег објекта. Ово растојање се може смањити на 1/4 висине вишег објекта ако објекти на наспрамним бочним фасадама не садрже отворе, осим на помоћним просторијама, али не може бити мање од 4м. Растојање се утврђује у односу на хоризонталну пројекцију габарита објекта.

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ „ШАТОР“ НА ЈАСТРЕПЦУ

грађевински елементи и испади на објекту

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

- транспарентне браварске конзолне надстрешнице и платнене надстрешнице са масивном браварском конструкцијом у зони приземне етаже – 3,0-6,0м по целој ширини објекта са висином изнад 3,0м,
- 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 1,80м, и то на делу објекта вишем од 3м. Хоризонтална пројекција испада поставља се у односу на грађевинску линију.

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

- на делу објекта према предњем дворишту – 1,8м, 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,

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.

архитектонско обликовање објекта

Правила за архитектонско обликовање објекта дата су у поглављу 3.2.3.

ограђивање грађевинских парцела

Није дозвољено је ограђивање грађевинских парцела.

паркирање

Неопходан број паркинг места обавезно је обезбедити у подземној етажи и на парцели на којој се објект 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 % незастртих зелених површина – површина у директном контакту са тлом не могу бити мање од 15%.

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ „ШАТОР“ НА ЈАСТРЕПЦУ

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 3.3.

детаљна намена

смештајно-туристички садржаји тип СТ-Х, који подразумева: хотелско-апартмрске објекте са пратећим садржајима, мотеле, пансионе, апартмане и сл.

У оквиру ових садржаја могућа је и изградња спа центра, wellness центра, конгресног центра, спортских терена затворених и отворених, базена отворених и затворених и сл.

У оквиру уређења терена могуће је предвидети дечја игралишта, чесме, клупе, сенике и друге парковске садржаје.

компатибилна намена

Дозвољена је изградња угоститељско-туристичких садржаја као компатибилне намене, ресторани, кафане, барови, пивнице, рибњаци, кафеи, ски-бифеи, објекти за снабдевање, и сл., површине за спорт и рекреацију, објекти комуналне делатности (трафо-станица).

Дозвољена је изградња истраживачког или центра изврсности, одрживог центра, научне базе за екологију и сл.

урбанистички параметри

тип	висина објекта (м)	тип објекта	макс. ИЗ (%)	Минимална проценат под зеленилом (%)
СТ-Х	21	слободностојећи	50	15

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

типологија објеката

Планирана је изградња слободностојећих објеката.

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 слободностојеће објекте је 50%.

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ „ШАТОР“ НА ЈАСТРЕПЦУ

висина објекта

Максимална висина објекта је 21м, у односу на коту приступне саобраћајнице.

Грађевинска линија

Грађевинска линија за изградњу објекта је дата на графичком прилогу бр. 3. "Регулационо-нивелациони план за грађење објекта и саобраћајних површина"

Растојање између регулационе и грађевинске линије за нове објекте је минимално 3м, осим у случајевима кад се локацијски услови издају у зони државног пута, у којој је растојање између регулационе и грађевинске линије 10м.

Међусобна удаљеност објекта

Међусобна удаљеност слободностојећих вишеспратних објекта износи најмање 1/3 висине вишег објекта. Ово растојање се може смањити на 1/4 висине вишег објекта ако објекти на наспрамним бочним фасадама не садрже отворе, осим на помоћним просторијама, али не може бити мање од 4м. Растојање се утврђује у односу на хоризонталну пројекцију габарита објекта.

грађевински елементи и испади на објекту

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

- транспарентне браварске конзолне надстрешнице и платнене надстрешнице са масивном браварском конструкцијом у зони приземне етаже – 3,0-6,0м по целој ширини објекта са висином изнад 3,0м,
- 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 1,80м, и то на делу објекта вишем од 3м. Хоризонтална пројекција испада поставља се у односу на грађевинску линију.

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

- на делу објекта према предњем дворишту – 1,8м, 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,

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.

архитектонско обликовање објекта

Правила за архитектонско обликовање објекта дата су у поглављу 3.2.3.

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ „ШАТОР“ НА ЈАСТРЕПЦУ

ограђивање грађевинских парцела

Није дозвољено је ограђивање грађевинских парцела.

паркирање

Неопходан број паркинг места обавезно је обезбедити у подземној етажи и на парцели на којој се објект 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 % незастртих зелених површина – површина у директном контакту са тлом не могу бити мање од 15%.

услови и могућности фазне реализације

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

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.

4.3. 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.	Водоводна и канализациона мрежа и објекти	1:1000
6.	Електроенергетска и телекомуникациона мрежа и објекти	1:1000

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ „ШАТОР“ НА ЈАСТРЕПЦУ

4.4. 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.

4.5. Ступање на снагу плана

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

СКУПШТИНА ГРАДА КРУШЕВЦА

I бр.350-740/2020



ПРЕДСЕДНИК

Предраг Вукићевић

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

