

На основу члана 35. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, бр. 72/2009, 81/2009 - исправка, 64/2010 одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013—одлука УС, 50/2013 – одлука УС, 98/2013 – одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 – др. закон, 9/2020 и 52/2021), члана 32 Закона о локалној самоуправи („Службени гласник РС“, бр. 129/07, 83/14 – др.закон, 101/16 – др. закон, 47/18 и 111/2021 – др. закон) и члана 22. Статута града Крушевца („Службени лист град Крушевца“, бр. 15/18), Скупштина града Крушевца, на седници одржаној дана 30.09.2022. године доноси:

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ „ПЕЈТОН 2“ У КРУШЕВЦУ

САДРЖАЈ/ТЕКСТУАЛНИ 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	2
1.3. Опис обухвата плана и попис катастарских парцела	3
1.4.1. Положај и природне карактеристике подручја	4
1.4.2. Грађевинско подручје	6
1.4.3. Постојећа намена површина и објеката	6
1.4.4. Ограничења за коришћење простора	6
1.5. Трасе, коридори и капацитети инфраструктуре	7
1.5.1. Саобраћајнице и саобраћајне површине	7
1.5.2. Хидротехничка инфраструктура	7
1.5.3. Електроенергетика	8
1.5.4. Телекомуникације	8
1.5.5. Енергофлуиди	9
1.6. Зеленило	9
1.7. Оцена катастарских подлога за израду плана	9
2. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА	10
2.1. Планирана концепција простора	10
2.1.1. Просторна, функционална и визуелна концепција подручја плана са окружењем	10
2.1.2. Подела подручја на карактеристичне урбанистичке зоне	11
2.2. Планирана намена површина и објеката и могућност компатибилних намена	12
2.3. Биланси површина	12
2.4. Услови за уређење површина и објеката јавне намене	13
2.4.1. Попис парцела за површине јавне намене	13
2.4.2. Услови за уређење јавних саобраћајних површина	14
2.4.3. Услови за уређење површина за инфраструктурне објекте и комплексе	16
2.4.4. Услови за уређење зелених површина	25

2.5. Степен комуналне опремљености грађевинског земљишта	25
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	26
2.6.3. Услови и мере заштите од пожара.....	29
2.6.4. Услови и мере заштите од елементарних непогода.....	30
2.6.5. Сеизмика.....	30
2.6.6. Услови и мере заштите од ратних дејстава	31
2.7. Услови којима се површине и објекти јавне намене чине приступачним особама са инвалидитетом.....	31
2.8. Мере енергетске ефикасности објеката	32
2.9. Управљање отпадом.....	33
3. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА	34
3.1. Локације за које је обавезна израда урбанистичког пројекта, пројекта парцелације, односно препарцелације, урбанистичко-архитектонског конкурса и Пројекта пејзажно-архитектонског уређења	34
3.2. Општи урбанистички услови за парцелацију, регулацију и изградњу	35
3.2.1. Општи услови парцелације.....	35
3.2.2. Општи услови регулације	36
3.2.3. Општи услови изградње	37
3.3. Правила грађења по урбанистичким зонама	44
3.3.1. Правила грађења за урбанистичку зону 1	44
3.3.2. Правила грађења за урбанистичку зону 2	47
4. СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА.....	51
4.1. Изградња у складу са одредбама плана	51
4.2. Други елементи значајни за спровођење Плана.....	52
4.3. Графички прилози.....	53
4.4. Ступање на снагу плана	53

1. ОПШТИ ДЕО

Увод

Обухват Плана представља део урбанистичке целине 3.4, односно подцелину 3.4.1. у оквиру Плана генералне регулације „Исток 1“ и заузима његов средишњи део орјентисан ка ул. Видовданској на северу и ул. Булевар Николе Пашића на западу.

Овај део насеља је само делимично плански изграђен у процесу формирања, односно трансформације насеља Пејтон. Данас представља део градских стамбених целина.

Простор плана готово је у потпуности изграђен објектима породичног становања. Нелегално изграђени објекти проузроковали су стихијску изграђену саобраћајну матрицу.

4.4. Правни и плански основ за израду плана

Правни основ за израду Плана детаљне регулације:

- Закон 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, 132/2014, 145/14,83,/18, 31/19, 37/19-др.Закон , 9/20 и 52/21, у даљем тексту Закон);
- Правилник о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања („Службени гласник РС“, бр.32/19);
- Одлука о изради Плана детаљне регулације „Пејтон 2“ у Крушевцу, I бр.350-434/2020 од 16.06. 2020. („Службени лист града Крушевца“, бр. 06/20)
- Одлука о неприступању изради стратешке процене утицаја Плана детаљне регулације „Пејтон 2“ у Крушевцу на животну средину, бр.350-416/2020 од 15.06.2020.год., („Службени лист града Крушевца“, бр. 06/20)

Плански основ за израду Плана детаљне регулације:

- План генералне регулације „Исток 1“ у Крушевцу (“Сл.лист Града Крушевца” 10/18)

Из ПГР-а „Исток 1“ – Спровођење плана



ЛЕГЕНДА

- граница обухвата ПГР „ИСТОК 1“ и граница грађевинарског подручја
- граница урбанистичке цeline
- граница урбанистичке подцeline
- 3.8.** број урбанистичке цeline
- 3.8.3.** број урбанистичке подцeline

СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА

- зона за коју важе предвиђене дефиниције Планама детаљне регулације – (Билансних грађевинарских планова)
- зона за коју је обавезно донети Планове детаљне регулације
- подзона која се развијају урбанистичком процесом
- урбанистичка документација која остаје у примени
- Планове детаљне регулације у примени
- У ПГР-у стављеног издана „Визуелне 4“ у Крушевцу (Београдског Крушевца бр. 4/17) отворено се налази ово урбанистичко издање 3.3, издатом издатом 01. У грађевинама које се налазе ван граница цeline се примењују грађевинарски услови из подцелине 3.8.4, из овог Плана генералне регулације, а остале грађевинарске прописе бр. 5, у Спровођењу плана

УРБАНИСТИЧКА ДОКУМЕНТАЦИЈА КОЈА ОСТАЈЕ У ПРИМЕНИ

1.3. Опис обухвата плана и попис катастарских парцела

Граница комплекса обухваћеног ПДР-е „Пејтон 2“ (у даљем тексту граница) почиње у северозападном делу комплекса од раскрснице улица Булевар Николе Пашића (к.п.бр.2654) и Видовданске (к.п.бр.5956) тј. Четворомеђе к.п.бр. 2335/1 (ул. Видовданска), 5956 (ул. Видовданска), 4855 и 4858/1 и у смеру казаљке сата, иде према истоку северном границом к.п.бр. 5956 (ул. Видовданска), обухватајући у комплекс део исте, до тромеђе к.п.бр. 5956 (ул. Видовданска), 4960/1 и 4962, тј. Раскрснице улица Видовданске (к.п.бр. 5956) и улице Петра Кочића (к.п.бр. 5148/1). Од те тромеђе граница се ломи према југу, пресецајући к.п.бр. 5956 (ул. Видовданска) и к.п.бр. 5148/1 (ул. Петра Кочића), чијом западном границом наставља у истом правцу, остављајући део улице Петра Кочића ван комплекса до тромеђе к.п.бр. 5148/1, 5151/2 и 5149. Граница даље наставља у истом правцу пресецајући к.п.бр. 5149 до тромеђе к.п.бр. 5149, 5300/1 и 5303, па даље према југу и југозападу границом к.п.бр. 5300/1, остављајући исту у комплексу до тромеђе к.п.бр. 5300/1, 5972/1 (ул. Петра Кочића) и 5975 (ул. Војвођанска), тј. Раскрснице улица Петра Кочића и Војвођанске. У делу те раскрснице граница се према југу поклапа са источном границом к.п.бр. 5975 (ул. Војвођанска), па скреће према западу јужном границом исте, обухватајући је у комплекс у целости, као и раскрснице улице Војвођанске са улицама Варшавска (к.п.бр. 5974), Косте Манојловића (к.п.бр. 5300/100) које остају ван комплекса, до раскрснице улице Војвођанске (к.п.бр. 5975) и улице Ранкеова (к.п.бр. 5250). Од те раскрснице граница се ломи према југу, поклапајући се са источном границом к.п.бр. 5250 (ул. Ранкеова), обухватајући је до раскрснице исте са улицом Александра Флеминга (к.п.бр. 5973) и даље у истом правцу пресецајући к.п.бр. 5973 (ул. Александра Флеминга). Граница наставља у истом правцу поклапајући се са источном границом к.п.бр. 5294/1 (ул. Ранкеова), до раскрснице те улице са улицом Војводе Степе (к.п.бр. 5312/11). На том месту граница се ломи према западу пресецајући део улице Ранкеове (к.п.бр. 5312/11) и наставља северном границом к.п.бр. 5312/11 (ул. Ранкеова), до раскрснице улица Ранкеове (к.п.бр. 5312/11) и Булеvara Николе Пашића (к.п.бр. 2654), тј. Тромеђете две парцеле и к.п.бр. 5300/32. Од те тромеђе граница скреће према северу, источном границом Булеvara Николе

Пашића (к.п.бр. 2654), остављајући исту ван комплекса, до раскрснице улица Булевар Николе Пашића и Видовданске (к.п.бр. 5956), тј. Четворомеђе те две парцеле и к.п.бр. 5212/2 и к.п.бр. 2335/1 (ул. Видовданска), где настављајући у истом правцу, поклапа се са западном границом к.п.бр. 5956 (ул. Видовданска), долази до места где је опис и започет.

Све наведене парцеле у опису припадају КО Крушевац.

Површина обухвата плана је 10.60ха.

Попис парцела:

Делови катастарских парцела: 5956, 5148/1, 5149 и 5312/11.

Целе катастарске парцеле: 5250, 5294/1, 5212/2, 5197/1, 5212/1, 5210/2, 5300/245, 5207, 5210/1, 5211, 5199/1, 5189, 5206, 5212/3, 5201/1, 5214, 5213, 5300/247, 5210/3, 5177/2, 5184, 5196, 5199/2, 5201/2, 5194/1, 5215, 5197/2, 5163/1, 5191/1, 5300/246, 5195/1, 5187, 5177/1, 5181/1, 5198/2, 5216, 5205, 5202, 5198/3, 5155/1, 5173/1, 5151/1, 5300/248, 5300/251, 5217, 5209/1, 5175/1, 5161/1, 5218, 5191/4, 5208/1, 5152, 5177/3, 5171/1, 5190/4, 5170, 5300/21, 5198/1, 5181/2, 5195/2, 5185, 5194/2, 5190/1, 5191/3, 5175/2, 5158/1, 5171/2, 5209/2, 5191/2, 5190/3, 5219/1, 5300/22, 5219/2, 5176/1, 5300/255, 5159, 5178, 5188, 5200, 5190/2, 5163/2, 5169, 5186, 5174/3, 5193, 5179/2, 5179/1, 5209/3, 5182, 5192/2, 5300/254, 5161/2, 5192/1, 5151/2, 5250, 5174/1, 5176/3, 5300/23, 5172, 5220/1, 5300/18, 5174/4, 5168, 5221/1, 5220/2, 5179/3, 5300/20, 5174/2, 5158/2, 5300/16, 5180/2, 5300/24, 5176/2, 5221/2, 5160/1, 5155/2, 5153, 5300/19, 5164/1, 5162, 5222/2, 5300/11, 5222/1, 5300/25, 5300/17, 5156, 5300/15, 5300/26, 5223, 5154, 5157, 5300/14, 5180/1, 5300/13, 5224, 5300/12, 5300/6, 5225, 5300/10, 5150, 5300/27, 5975, 5226, 5300/9, 5300/8, 5164/2, 5300/7, 5227, 5300/3, 5300/249, 5300/5, 5300/250, 5300/4, 5208/2, 5300/1, 5229, 5300/2, 5228, 5248, 5249, 5246, 5230, 5247, 5245/2, 5245/1, 5231, 5232, 5244, 5233, 5243/2, 5243/1, 5234, 5242, 5241, 5235, 5236/1, 5236/2, 5240/1, 5237, 5271/2, 5300/28, 5238, 5273/1, 5239, 5274, 5300/29, 5300/30, 5276, 5275, 5300/31, 5280/1, 5277, 5278, 5300/35, 5300/32, 5300/33, 5300/34, 5300/36, 5973, 5286, 5289/1, 5289/2, 5294/2, 5289/3, 5288, 5290/1, 5293/6, 5290/2, 5291/2, 5291/1, 5293/9, 5291/3, 5293/5, 5292/1, 5293/3, 5293/8, 5293/7, 5293/4, 5292/2, 5293/1, 5305, 5292/3, 5292/4, 5306, 5293/2, 5307, 5308, 5309/1, 5311/1, 5310 и 5312/1.

Напомена: У попису парцела уколико недостаје нека од катастарских парцела или је дошло до промене катастарског броја услед парцелације, препарцелације и сл., важе се катастарске парцеле које су приказане у графичком прилогу предметног плана.1.4. Опис постојећег стања.

1.4.1. Положај и природне карактеристике подручја

Геоморфолошке и геолошке карактеристике

геоморфолошке одлике - Терен у обухвату Плана је релативно раван, са благим нагибом од југозапада ка североистоку, тако да је ово подручје широко отворено према свим странама света. Најизраженији нагиб земљишта је у југоисточном делу, према приобаљу реке Расине.

Експозиција терена – спада у категорију терена који се могу сматрати повољним за изградњу.

Хидролошке карактеристике – плански простор припада сливу реке Расине, на делу леве обале, односно на првој терасној заравни.

Геолошка структура- конструкцију терена чине терасне прашинасто песковите глине и терасни песак, песковити и заглињени шљунак заступљен до дубине 4-5м.

Испод терасног одсека у инундационом појасу Расине заступљени су најмлађи алувијални седименти у танкој повлати и то: глина, шљунковити песак и заглињени шљунак дубине 0,2-4,0м. Подлогу свих седимената чине терцијални лапори, добро носиви и претежно водонепропусни. Подземна вода на првој тераси налази се на дубини 3-4,5м.

Бонитет земљишта

Грађевинско подручје претежно је развијано на земљишту треће бонитетне класе, а површинских водотка у обухвату плана нема.

Опште климатске карактеристике

Према доступним подацима за Метеоролошку станицу Крушевац, просечна годишња температура ваздуха износи 11,4°C, најхладнији месец је јануар са средњом температуром од 0,2°C, а најтоплији јули са 21,8°C, што килими даје обележје умерено континенталног типа, са израженим годишњим добима.

Годишње количине падавина су релативно мале (средња год. Сума 628,1мм), тако да је на овом простору заступљен континентални плувиометријски режим, распоред падавина је повољан, а падавине у облику снега јављају се од новембра до априла.

Најчешћу заступљеност годишње имају жни ветар, а најмању учесталост југозападни ветар, док у току године највећу частину јављања имају тишине.

Средња годишња сума осунчавања изражена у часовима сијања Сунца је 1826,7 сати, а просечно месечно трајање највеће у јулу и августу 269,0 сати.

Општа процена погодности терена и природних карактеристика је да подручје плана, спада у категорију повољних и условно повољних површина, односно да не постоје значајнија ограничења. Може се рећи да је грађевинско подручје у зони средњих услова гла. Обзиром на максимални очекивани интензитет земљотреса, при планирању и пројектовању неопходна је примена прописа противсеизмичке градње.

Температура ваздуха

Према доступним подацима РХМЗ за период од 1981. до 2010. за метеоролошку станицу Крушевац, просечна годишња температура ваздуха износи 11,4°C, најхладнији месец је јануар са средњом температуром од 0,2°C, а најтоплији јули са 21,8°C.

Падавине

Годишње количине падавина су релативно мале (средња год. Сума 628,1мм), тако да је на овом простору заступљен континентални плувиометријски режим, распоред падавина је повољан, а падавине у облику снега јављају се од новембра до априла.

Ветрови

Најчешћу заступљеност годишње има јужни ветар, а најмању учесталост југозападни ветар, док у току године највећу частину јављања имају тишине.

Сеизмичке карактеристике

На основу карата сеизмичких хазарда Републичког сеизмолошког завода, подручје Крушевца у целини припада зони 8° МЦС, што означава условну повољност са аспекта

сеизмичности и подразумева обавезну примену техничких прописа за изградњу на сеизмичким подручјима.

1.4.2. Грађевинско подручје

Граница грађевинског подручја поклапа се са границом Плана.

1.4.3. Постојећа намена површина и објеката

Породично становање је заступљено у највећем обиму у границама Плана. Објекти су изграђени као слободностојећи, спратности П до П+2+Пк, са појединачним случајевима где становање прати и комерцијалне делатности.

Заступљене су и зелене површине уз објекте породичног становања.

Са севера предметно подручје наслања се на зону породичног становања са комерцијалним делатностима, са источне стране је у непосредном контакту са стамбеним насељем Пејтон 3 у коме је заступљено породично становање средњих густина, док се са јужне стране предметно подручје граничи са зоном породичног становања.

У обухвату Плана заступљене су :

површине и објекти јавне намене:

- саобраћајнице,

површине остале намене:

- породично становање.

1.4.4. Ограничења за коришћење простора

Већина објеката је због мале ширине парцела грађен на међи или непосредно уз саму међу што за последицу има и недовољна међусобна растојања између објеката.

Изграђени објекти, различити су по архитектонском изразу и настајали су у различитим временским периодима, а за последицу имају потпуну несинхронизованост у стилском и визуелном смислу.

Постојеће саобраћајнице унутар планског подручја су са минималним попречним профилима и једносмерним саобраћајем. Поједине се „слепо“ завршавају.

Могућности за проширење регулације или спајање постојећих саобраћајних површина (који у фактичком стању заправо представљају приватне пролазе) у континуиране правце са логичном саобраћајном матрицом су минималне или немогуће због изграђених објеката

Ограничења за коришћење простора у оквиру Плана представљају и нерешени имовински односи и њихово уклапање са планираним решењима, неадекватна изграђеност простора у односу на значај и положај локације, односно нерационално коришћење грађевинског земљишта.

1.5. Трасе, коридори и капацитети инфраструктуре

1.5.1. Саобраћајнице и саобраћајне површине

Простор обухваћен Планом оивичен је делом Улице Видовданске (са северне стране) која се поклапа са државним путем I Б реда број 38, Булеваром Николе Пашића, који се поклапа са државним путем I Б реда број 38 (са западне стране), Улицом Војводе Степе и Улицом Војвођанском (са северне стране) и Улицом Ранкеовом и Улицом Петра Кочића (са источне стране) и оне су са савременим коловозним застором.

Паркирање на подручју Плана се врши на парцелама корисника. Паркирање на коловозу саобраћајница на простору плана није дозвољено.

Нивелација

Терен посматраног простора спада у категорију равничарског терена, који у нивелационом смислу пада према северу и према истоку.

Локација је изграђена станбеним објектима (претежно намењеним за породично становање). Постојеће улице су са савременим коловозним застором и са свом пратећом комуналном инфраструктуром.

1.5.2. Хидротехничка инфраструктура

Простор обухваћен предметним Планом детаљне регулације је комплетно опремљен хидротехничком инфраструктуром.

- **Водовод**

У формираним саобраћајницама предметног плана постоји изграђена улична водоводна мрежа. У Видовданској улици изграђен је магистрални цевовод LG 400мм са паралелним водом за водоснабдевање становништва АСС 125мм, у ул. Булевар Николе Пашића магистрални цевовод LG 500мм са паралелним водом за водоснабдевање становништва HDPE Ø110мм, у Војводе Степе АСС 100мм, Ранкеовој АСС 80мм, HDPE 90мм, Војвођанској АСС 100мм, у Александра Флеминга АСС 80мм и у Петра Коцића HDPE Ø110мм.

Развод водова по улицама унутар граница предметног Плана детаљне регулације дат је у графичком прилогу.

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

- **Канализација отпадних вода**

Концепција одвођења отпадних санитарних вода града Крушевца је према централном постројењу за пречишћавање отпадних вода (ЦППОВ) који је изграђен поред реке Западне Мораве.

Улична канализација задовољавајућег капацитета изведена је у свим улицама који припадају предметном регулационом плану. Примарни колектор отпадних вода АБ 400мм

полази Видовданском улицом и укључује се у примарни левообални "Расински колектор" - "Бивољски колектор" PVC 500мм.

У улици Булевар Николе Пашића пролази секундарни колектор отпадних вода PVC 315.

Остала улична канализација отпадних вода је од цеви PVC 200.

Улична канализација задовољавајућег капацитета изведена је у свим постојећим улицама који припадају предметном регулационом плану.

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

- Одводњавање

Сливна површина на подручју плана гравитира сливу реке Расине – водотока I реда.

Конфигурација терена је таква да омогућава одвођење атмосферских вода до поменутог водотока. Колектор атмосферске канализације Ø1000мм је изграђен у ул. Видовданској са уливом у реципијент реку Расину. Атмосферска канализациона мрежа је изграђена у ул. Петра Кочића са уливом у поменути колектор атмосферске канализације Ø1000мм у ул. Видовданској. Атмосферском канализацијом уређена је и улица Александра Флеминга, али због недостатка пројектне документације и геодетских снимака немогуће је идентификовати како њен положај у профилу улице тако и њене димензије.

Изведене деонице атмосферске канализације функционишу, али је потребно чишћење делимично запуњених сливника.

Трасе атмосферске канализације дат је у графичком прилогу плана.

Новопланирана атмосферска канализација у оквиру простора обухваћеног планском документацијом се може прикључити на формирану мрежу атмосферске канализације.

1.5.3. Електроенергетика

У границама предметног плана постоје електроенергетски објекти и водови чији је списак дат у Претходним условима "ЕПС Дистрибуције" доо Београд, огранак Електродистрибуција Крушевац.

Постојећа НН мрежа изведена је делимично кабловским водовима 1kV, а делимично ваздушном НН мрежом, која је изведена на бетонским и дрвеним стубовима са Ал-Че проводницима и са СКС-ом.

Постојећи кабловски водови 10kV, кабловски водови 1kV и ваздушна НН мрежа су приказани у оној мери у којој се предметна мрежа налази уцртана на овереној катастарској подлози надлежног РГЗ-а у графичком прилогу.

1.5.4. Телекомуникације

У границама предметног плана, телекомуникационе услуге у фиксној телефонији се реализују преко приступних уређаја ИП МСАН Пејтон и ОЛТ Прњавор. Локације приступних уређаја се налазе изван граница плана.

На подручју ПДР-а постоји изграђена бакарна и оптичка дистрибутивна и разводна кабловска ТК мрежа. У улици Видовданској постоји кабловска ТК канализација са кабловским ТК окнима.

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

На подручју ПДР-а услуге мобилне телефоније су омогућене преко базне станице КС 89/КС Кнеза Милоша (ДИС) УМТС која се налази изван граница план.

1.5.5. Енергофлуиди

- Топлотна енергија

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

- Гасификација

На подручју обухваћеном Планом, планиране гасне инсталације везују се на дистрибутивну гасоводну мрежу Јавног предузећа „Србијагас“ из Новог Сада и то дистрибутивне гасоводне мреже „Исток 1“.

1.6. Зеленило

У обухвату плана нема постојећих јавних зелених површина.

Зелене површине остале намене чини зеленило окућница, са претежно декоративном наменом.

1.7. Оцепа катастарских подлога за израду плана

У складу са чл. 40 Закона 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 простора

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

Планиране намене произилазе из планске документације вишег реда и подразумевају следећу структуру претежно планираних намена: вишепородично и породично становање, комерцијалне делатности, и др.

Планиране претежне намене су у функцији активирања и унапређења свих садржаја и опремања адекватном инфраструктуром и недостајућим садржајима.

Развој становања се остварује кроз повећање комфора, односно површине стамбеног простора по становнику, путем изградње, реконструкције и унапређење постојећег грађевинског фонда.

Породично становање, спратности до П+1+Пк је планирана намена у унутрашњем делу Плана, јужна и источна страна планског подручја и у контакту је са породичним становањем контактних Планова и реализованих садржаја. У оквиру становања, могу бити заступљене и друге компатибилне намене из области јавних функција, привредних делатности (мануфактура, мања занатска производња и сл.), комерцијалних садржаја (трговина, пословање, услуге и сл.).

Планирана је изградња објеката у непрекинутом низу вишепородичног становања, спратности до П+3+Пс уз улицу Булевар Николе Пашића и Улицу Видовданску.

Планом се омогућава као компатибилна намена изградња објеката комерцијалних делатности који подразумевају (трговину, угоститељство, објекте у функцији туризма, пословање и сл.) односно као компатибилна намена у оквиру становања.

Улице са већ утврђеним трасама и адекватним профилима који омогућавају оптимални комфор за коришћење простора су као такве задржане и планиране нове којима се

омогућава приступ грађевинским парцелама. Планирана је пешачка комуникација која повезује улицу Булевар Николе Пашића и Улицу Ранкеову.

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

2.1.2. Подела подручја на карактеристичне урбанистичке зоне

На основу Плана генералне регулације „Исток 1“, обухват Плана представља урбанистичку целину 3.4.1..

Овим Планом целина је подељена на две урбанистичке зоне.

Урбанистичка зона 1

Површине 4.6ха, формирана је са северне и западне ободне стране Плана, уз улицу Видовданску (државни пут II Б реда) и улицу булевар Николе Пашића.

Детаљна намена – вишепородично становање тип ВС-03

Планирана је изградња објекта вишепородичног становања у непрекинутом низу, спратности П+3+Пс, са подземним паркирањем у једној или више етажа, осим угаоних парцела које представљају прекинути низ.

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

Компатибилна намена – комерцијалне делатности типа КД-02 која подразумева различите врсте пословања, услуга трговина, угоститељство, пословање и сл.) и објеката комерцијалних делатности типа КД-041 које подразумевају делатности у функцији туризма: хотеле, мотеле, хостели, апартмане и сл.

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

Намена дефинисана као компатибилна може бити доминантна или једина.

Намена површина		Компатибилна намена	
намена	тип	намена	тип
становање	ВС-03	комерцијалне делатности	КД-02 КД-041
		зеленило	зеленило у стамбеним зонама линеарно зеленило

начин реализације – изградња, реконструкција

Урбанистичка зона 2

Површине 4.60ха, формирана је у јужном и источном делу Плана, уз улицу Ранкеову и улицу Војвођанску.

Детаљна намена – породично становање тип ПС-01

Планирана је изградња слободностојећих објекта породичног становања макс.спратности П+1+Пк.

Компатибилна намена – комерцијалне делатности типа КД-02 која подразумева различите врсте пословања, услуга (трговина, пословање и сл.) и привредних делатности типа ПД-03 (мануфактура, мања занатска производња и сл.) Ове делатности могу бити организоване у оквиру стамбеног објекта или засебног објекта на истој парцели.

Намена површина		Компатибилна намена	
намена	тип	намена	тип
становање	ПС-01	комерцијалне делатности привредне делатности	КД-02 ПД-03
		зеленило	зеленило у стамбеним зонама линеарно зеленило

начин реализације – изградња, реконструкција

2.2. Планирана намена површина и објекта

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

Као површине јавне намене дефинисане су:

- енергетска инфраструктура (ТС, МРС),
- саобраћајне површине,
- пешачке стазе.

Као површине осталих намена дефинисане су:

- површине за становање,
- површине за комерцијалне делатности,
- површине за привредне делатности.

2.3. Биланси површина

Планирана намена

Намена	Компатибилна намена
породично становање (тип ПС-01)	комерцијалне делатности (КД-02, ПД-03)
вишепородично становање (тип ВС-03)	комерцијалне делатности (тип КД-02, КД-041)

Биланс површина грађевинског земљишта

намена површина	постојеће стање		планирано	
	(ха)	%	(ха)	%
вишепородично становање	-	-	4.75	44.80
породично становање	8.76	82.60	4.00	37.70
нелизграђене површине	1.06	10.00	-	-
саобраћајнице у укупном профилу	0.78	7.40	1.85	24.90
УКУПНО	10.60	100	10.60	100

2.4. Услови за уређење површина и објеката јавне намене

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

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

Као површине јавне намене опредељене су:

- саобраћајне површине,
- пешачке стазе,

У границама плана не постоје и не планирају се објекти јавне намене.

Површине јавне намене су одређене и јасно дефинисане регулационим линијама, пописом катастарских парцела, аналитичко-геодетским елементима за пренос на терен и планом површина јавне и остале намене.

2.4.1. Попис парцела за површине јавне намене

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

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

Јавне саобраћајне површине – грађевинске парцеле

Јавна површина	катастарске парцеле
Грађевинска парцела бр. 1	<u>КО Крушевац:</u> део: 5250
Грађевинска парцела бр. 2	<u>КО Крушевац:</u> делови: 5312/1/1, 5311/1 и 5312/1 цела: 5294/1
Грађевинска парцела бр. 3	<u>КО Крушевац:</u> делови: 5176/2, 5179/3, 5176/3, 5174/1, 5172, 5169, 5163/2, 5161/2, 5162, 5164/1 и 5164/2. цела: 5180/1
Грађевинска парцела бр. 4	<u>КО Крушевац:</u> делови: 5300/14, 5300/16, 5190/2, 5192/1, 5190/3, 5190/1, 5190/4 и 5188 цела: 5300/15 и 5192/2
Грађевинска парцела бр. 5	<u>КО Крушевац:</u> део: 5300/22
Грађевинска парцела бр. 7	<u>КО Крушевац:</u> делови: 5149, 5150, 5151/2, 5153, 5154, 5155/2, 5156, 5157 и 5158/28
Грађевинска парцела бр. 8	<u>КО Крушевац:</u> делови: 5292/3, 5292/4, 5308, 5309/1 и 5312/1

Јавне пешачке стазе – грађевинске парцеле

Јавна површина	катастарске парцеле
Грађевинска парцела бр. 6	<u>КО Крушевац:</u> делови: 5244, 5245/2, 5245/1 и 5250 цела: 5232

2.4.2. Услови за уређење јавних саобраћајних површина

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

2.4.2.1. Саобраћајна инфраструктураФункционални ранг саобраћајница и њихови елементи регулације

У функционалном смислу Улица Видовданска и Улица Булевар Николе Пашића представљају ободне саобраћајнице за посматрани простор, а такође служе и за

непосредни приступ до парцела корисника, док све остале улице служе као приступне саобраћајнице и за одвијање унутарблоковског саобраћаја.

Саобраћајни транзит и саобраћајни прилази

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

Техничке карактеристике саобраћајница

Разрадом простора обухваћеним ПДР-ом, планирано је да се постојеће улице са асфалтним зазором задржавају у постојећим профилима.

Нове саобраћајнице предвиђене Планом су планиране са следећим елементима:

- планирана саобраћајница (О1 – О2) за двосмеран саобраћај са две саобраћајне траке, ширине коловоза 6.00 метара и са једностраним тротоаром ширине 1.50 метара и ивичњаком ширине 0.25 метара;
- планирана саобраћајница (О3 – О4) за једносмеран саобраћај са једном саобраћајном траком, ширине коловоза 3.50 метара и са обостраним ивичњаком ширине 0.25 метара;

Сви тротоари су денивелисани у односу на коловоз.

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

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

Планом је предвиђена и посебна пешачка саобраћајница (без моторног саобраћаја).

Посебне обавезе према кретању хендикепираних

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 ППР-у, правилницима и нормативима.

Паркирање на коловозу саобраћајница на простору плана није дозвољено.

Паркирање се обезбеђује на следећи начин:

- За паркирање возила за сопствене потребе власници стамбених објеката обезбеђују простор на сопственој грађевинској парцели, изван површине јавног пута и то једно паркинг или гаражно место на један стан и једно паркинг или једно гаражно место на 70м² корисне површине пословног простора.
- За паркирање возила за сопствене потребе власници објеката комерцијалних делатности обезбеђују простор на сопственој грађевинској парцели за смештај возила, како теретних, тако и путничких и то једно паркинг место или једно гаражно место на 70м² корисне површине пословног простора, осим за: трговину на мало – једно ПМ на 100м² корисног простора, угоститељске објекте – једно ПМ

на користан простор за осам столица, хотелијерску установу – једно ПМ на користан простор за десет кревета.

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

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

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

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

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

4.4.2.3. Нивелација

Нивелационим решењем дефинисани су нивелациони услови на изграђеним и неизграђеним површинама и извршено њихово усклађивање.

Подужни падови саобраћајница крећу се од 0,10% до 2,80%. Апсолутне висинске коте и подужни падови су усвојени на основу сагледавања постојећег стања и уклапања нивелација, а све како би се испоштовала усвојена нивелација у ПГР „Исток 1“. Растојање између ових тачака је дато до тачности на 1цм, са падом на тој деоници израженим у процентима и са смером пада.

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

Из нивелационог плана сагледавањем саобраћајница, може се закључити да све саобраћајнице испуњавају прописане техничке услове.

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

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

Потребно је реконструисати све уличне цевоводе чији су пречници мањи од Ø100мм и оспособити да задовоље противпожарне потребе од 10л/сек на минимални пречник цеви од Ø100мм. Сваки прикључак на главни напојни вод мора се обавити у водоводном шахту са вентилима за случај интервенције током одржавања.

На свим реконструисаним и новопланираним деловима мреже поставити противпожарне хидранте Ø80мм и то надземне, са обавезном заштитом од смрзавања, на местима на којима не ометају нормалну комуникацију и која задовољавају услове из противпожарних прописа, на максималном растојању од 150м као и на раскрсницама.

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

Изградња нових водоводних линија обавиће се у новопланираним саобраћајницама. Димензије нових водоводних линија одредити на основу хидрауличног прорачуна узимајући у обзир и потребну количину воде за гашење пожара како се то противпожарним прописима захтева. Минималан пречник цеви је 100 мм. Водоводне линије затварати у прстен што омогућује сигурнији и бољи начин водоснабдевања. Код изградње нових водоводних линија предвидети довољан број затварача и фазонских комада ради исправног функционисања мреже. Са реконструкцијом саобраћајница, у случају потребе, извршиће се и реконструкција.

Услови изградње

- материјал цеви од којих се гради водоводна мрежа мора одговарати нашим стандардима уз обавезно атестирање;
- минимална дубина укопавања разводних водоводних линија је 1,2м до темена цеви.
- приликом укрштања водоводне цеви треба да буду изнад канализационих;
- цеви обавезно поставити на постелици од песка;
- пошто се водоводна мрежа изводи у саобраћајницама, ровове обавезно насипати шљунком до потребне збијености како би се спречила накнадна слегања рова;
- трасе планираних водоводних линија водити постојећим и планираним саобраћајницама;
- мора се градити од материјала који су атестирани, хигијенски исправни и одобрени,
- мора се обезбедити апсолутна водонепропусност цевовода и објеката на мрежи;
- сви елементи мреже морају бити лако доступни и приступачни ради интервенције;
- цевоводи се у рову постављају тако да буде обезбеђена заштита од смрзавања, статичких и динамичких оптерећења;
- изнад и испод ових инфраструктурних објеката се не смеју постављати било какви други објекти;
- свака грађевинска парцела може имати само један прикључак на уличну водоводну мрежу;
- улична водоводна мрежа се пројектује као прстенаста;
- на мрежи се поставља довољан број затварача како би се омогућило искључивање појединачних сектора у случају интервенције;
- градска водоводна мрежа се водом снабдева са једног изворишта и на њу није дозвољено прикључивати воде из неиспитаних извора;
- димензионисање водоводне мреже се врши хидрауличким прорачуном, с тим што је минимална димензија уличног цевовода Ø 100мм, према важећим противпожарним прописима;
- на уличној водоводној мрежи се постављају противпожарни хидранти, по правилу надземни, а уколико ометају комуникацију, могу се поставити и подземни хидранти (димензије хидраната су No80 и No100, у зависности од потребног протока, растојање између хидраната износи највише 150м).

Канализација отпадних вода

Постојећи објекти су прикључени на уличну канализациону мрежу. У новопланираним саобраћајницама предвиђена је изградња канализације отпадних вода са уливом у постојећи колектор тј. Канализацију отпадних вода.

Подрумске просторије објеката прикључити на канализациону мрежу препумпавањем.

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

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

На преломима трасе, као и на правцима на растојањима не већим од 30м поставити ревизионе шахтове са отвореном бетонском кинетом на дну. На шахтовима поставити поклопце за саобраћајно оптерећење Д400.

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

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

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

Неопходно је извршити реконструкцију изграђеног поменутог примарног левообалног "Расински колектор" - "Бивољски колектор" ДН 500мм, на деловима где исти пролази кроз приватне парцеле.

Услови изградње

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

- ровови у којима се постављају колектори морају бити насути шљунковитим материјалом, максималне крупноће честица 60мм у добро збијеним слојевима како на објекат не би могла да се пренесу динамична саобраћајна оптерећења (изузетно се ровови могу засипати земљом из ископа уколико се они постављају у травнатим површинама без саобраћајног оптерећења);
- изнад и испод ових инфраструктурних објеката се не смеју постављати било какви други објекти;
- свака грађевинска парцела може имати само један прикључак на уличну канализациону мрежу;
- отпадне воде се одводе превасходно гравитационим путем, а уколико са појединих парцела није могуће отпадне воде одвести гравитационо било због недовољне дубине постојећих колектора или због нерационалних трошкова изградње планираних колектора проистеклих претежно из велике дубине укопавања (дубине >4м), могуће је одвођење отпадних вода извести канализацијом под притиском;
- на канализационој мрежи се поставља довољан број ревизионих силаза како би се омогућила њена контрола у току експлоатације (ревизиони силази се постављају на свим преломима трасе у хоризонталном или вертикалном погледу и на правим деоницама на растојању не већем од 160D, а максималном од 40м);
- на ревизионим силазима се постављају поклопци за тешко саобраћајно оптерећење D400, осим на зеленим површинама где се саобраћајна оптерећења не предвиђају;
- димензионисање канализационе мреже се врши хидрауличким прорачуном, с тим што је минимална димензија уличног колектора Ø200мм;

Одводњавање

Са повећаним степеном урбанизације насеља битно се мења карактер сливне површине чиме се повећавају реални коефицијенти отицаја, а самим тим је угроженост од површинских вода већа. Планском изградњом атмосферске канализације се поред смањења опасности од плављења терена побољшавају услови отицања са коловозних површина.

Планира се изградња атмосферске канализације у улици Ранкеовој. Део трасе ове канализације прикључиће се на постојећу уличну атмосферску канализацију у улици Александра Флеминга, а део у планирану атмосферску канализацију у улици Војвођанској, са прикључком на постојећу уличну атмосферску канализацију у улици Петра Кочића. Потребно је урадити и атмосферску канализацију у профилима новопланираних саобраћајница.

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

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

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

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

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

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

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

Услови изградње

- градска канализациона мрежа је изведена по сепаратном систему, независно се одводе отпадне и атмосферске воде и оне се не смеју мешати;
- у ову канализациону мрежу се смеју упуштати само оне воде које потичу од атмосферских падавина;
- реципијенти за одвод ових вода су природни водотоци и приликом улива се не сме у њима мењати постојећи квалитет;
- мрежа се мора градити од материјала који су атестирани, хигијенски исправни и одобрени;
- мора се обезбедити апсолутна водонепропусност колектора и објеката на мрежи;
- сви елементи мреже морају бити лако доступни и приступачни ради интервенције;
- колектори се у рову постављају на постељници од песка, прописане дебљине, како би се у току експлоатације избегле накнадне деформације;
- колектори се у рову постављају тако да буде обезбеђена заштита од смрзавања, статичких и динамичких оптерећења;
- ровови у којима се постављају колектори морају бити насути шљунковитим материјалом, максималне крупноће честица 60мм у добро збијеним слојевима како на објекат не би могла да се пренесу динамична саобраћајна оптерећења (изузетно се ровови могу засипати земљом из ископа уколико се они постављају у травнатим површинама без саобраћајног оптерећења);
- изнад и испод ових инфраструктурних објеката се не смеју постављати било какви други објекти;
- атмосферске воде са појединачних парцела се одводе површински или системом канала у оквиру саме парцеле;
- атмосферске воде се превасходно одводе гравитационим путем;
- на канализационој мрежи се поставља довољан број ревизионих силаза како би се омогућила њена контрола у току експлоатације (ревизиони силази се постављају на свим преломима трасе у хоризонталном или вертикалном погледу и на правим деоницама на растојању не већем од 160D, а максималном од 50м);
- шахтове у које се вода директно слива са коловоза (шахтови са сливним решеткама од нодуларног лива са шарком димензија 490*320мм) градити са таложником дубине 40-50цм;
- сливничке везе треба да су минималних димензија Ø200 мм;
- шахтови треба да су од армирано-бетонски кружних (Ø1000 мм) и конусних (Ø600 мм) елемената;

- сливници треба да су од армирано-бетонских цеви Ø600 мм са таложником дубине 30-40цм за тешко саобраћајно оптерећење D400;
- на сливнике монтирати сливне решетке;
- димензионисање канализационе мреже се врши хидрауличким прорачуном, с тим што је минимална димензија уличног колектора Ø300мм.

2.4.3.2. Електроенергетика

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

Потребне једновремене снаге за планирани пословни простор рачунамо према потреби од 120W по м² бруто развијене површине планираног пословног простора и уз фактор једновремености K=0.6, према следећем обрасцу:

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

где је (k) фактор једновремености, (S) бруто развијена површина планираног пословног простора и (p) потребна снага по м² бруто развијених површина

Максималну годишњу једновремену снагу за планиране стамбене јединице рачунамо према обрасцу

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

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

На основу претпостављених површина новопланираних пословних објеката и претпостављеног броја новопланираних станова, потребна је једновремена снага: P_j=4585,89kW

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

На основу претпостављене једновремене снаге, за напајање новопланираних објеката у границама предметног плана електричном енергијом потребно је изградити 5 (пет) нових ТС 10/0,4кV снаге до 1x1000kVA типа MBTS-BS. Локације новопланираних трафостаница је обавезујућа, и свака измена локације подразумева и измену целог предметног плана.

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

Спољну расвету предвидети тако да буду задовољени основни светлотехнички услови.

Трасе електроенергетских водова дате су у графичком прилогу.

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 (СРПС Н. Ц0.101):

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

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

Приближавање и укрштање енер. Каблова са цевима водовода и канализације

Није дозвољено паралелно вођење енергетских каблова изнад или испод водоводних канализационих цеви. Хоризонтални размак енергетског кабла од водоводне и канализационе цеви треба да износи најмање 0,5м за каблове 35 kV, односно најмање 0,4м за остале каблове. При укрштању, енергетски кабл може да буде положен испод или изнад водоводне или канализационе цеви на растојању од најмање 0,4м за каблове 35 kV, односно најмање 0,3м за остале каблове. Уколико не могу да се постигну размаци према горњим тачкама на тим местима енергетски кабл се провлачи кроз заштитну цев. На местима паралелног вођења или укрштања енергетског кабла са водоводном или канализационом цеву, ров се копа ручно (без употребе механизације).

Приближавање и укрштање енергетских каблова са гасоводом

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

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

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

Приближавање енергетских каблова дрворедима

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

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

2.4.3.3. Телекомуникације

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

Овим планом је планирана изградња нове ТК мреже – подземним оптичким кабловима за постојеће и новопланиране стамбене и пословне објекте. Изградњом ове пасивне оптичке мреже биће омогућен прелазак свих корисника на мрежу оптичких каблова уз могућност пружања широкопојасних услуга.

Трасе планиране ТК мреже дате су у графичком прилогу.

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

Услови градње

ТК мрежу градити у кабловској канализацији или директним полагањем у земљу. На прелазу испод коловоза саобраћајница као и на свим оним местима где се очекују већа механичка напрезања тла каблови се полажу кроз кабловску канализацију (заштитну цев). При укрштању са саобраћајницом угао укрштања треба да буде што ближе 90° и не мање од 30°.

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

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

Укрштање енергетског и телекомуникационог кабла врши се на размаку од најмање 0,5м. Угао укрштања треба да буде најмање 30°, по могућности што ближе 90°; Енергетски кабл, се по правилу, поставља испод телекомуникационог кабла. Уколико не могу да се постигну захтевани размаци на тим местима се енергетски кабл провлачи кроз заштитну цев, али и тада размак не сме да буде мањи од 0,3м. Телекомуникациони каблови који служе искључиво за потребе електродистрибуције могу да се полажу у исти ров са енергетским кабловима, на најмањем размаку који се прорачуном покаже задовољавајући, али не мање од 0.2м. Дубина полагања каблова не сме бити мања од 0,8м.

Дозвољено је паралелно вођење телекомуникационог кабла и водоводних цеви на међусобном размаку од најмање 0,6м. Укрштање телекомуникационог кабла и водоводне цеви врши се на размаку од најмање 0,5м. Угао укрштања треба да буде што ближе 90° а најмање 30°.

Дозвољено је паралелно вођење телекомуникац. Кабла и фекалне канализације на међусобном размаку од најмање 0,5м. Укрштање телекомуникац. Кабла и цевовода фекалне канализације врши се на размаку од најмање 0,5м. Угао укрштања треба да буде што ближе 90° а најмање 30°.

Дозвољено је паралелно вођење телекомуникационог кабла и гасовода на међусобном размаку од најмање 0,4м.

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

2.4.3.4. Енергофлуиди

(графички прилог бр.7 „Енергофлуиди“)

Топлотна енергија

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

Гасификација

Постојећи разводни градски гасовод, средњег притиска „Исток 1“ од челичних цеви и дистрибутивна гасоводна мрежа од полиетиленских цеви. Постојећи и планирани гасоводи на планском подручју обезбеђују несметано снабдевање природним гасом.

Нове трасе гасовода су од полиетиленских цеви.

Дистрибутивни гасовод изводи се од полиетиленских цеви МОП 4 бар.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Приликом укрштања гасовода са регулисаним воденим токовима минимална висина надслоја од горње ивице гасовода до дна регулисаних корита водених токова износи 1,0m, односно приликом укрштања гасовода са нерегулисаним воденим токовима минимална висина надслоја од горње ивице гасовода до дна нерегулисаних корита водених токова износи 1,5m.

2.4.4. Услови за уређење зелених површина

зеленило јавног коришћења

У обухвату плана нема планираних јавних зелених површина.

У сврху обезбеђивања повољнијих микроклиматских и естетских карактеристика улица, на тротоарима планирати дрвореде, уз обезбеђивање адекватне заштите подземних инсталација, или планирати садњу у мобилним жардињерама. Користити врсте отпорне на услове градске средине. Није дозвољена садња врста које имају јак и површински коренов систем да могу угрозити тротоар и инсталације, врсте са крупним плодовима или гранама склоним ломљењу. Дрвореди не смеју угрожавати пешачко кретање, саобраћајну сигнализацију, објекте и надземне инсталације.

Зеленило ограниченог коришћења – зеленило на површинама остале намене

Зеленило у оквиру зоне становања је зеленило ограниченог коришћења.

У зонама вишепородичног становања дозвољено је планирање места за боравак на отворном уз адекватно опремање пејзажноархитектонским елементима (клубама, перголама, надстрешницама). Елементи треба да буду израђени од квалитетних материјала и међусобно стилски усклађени. Зеленило планирати са сврхом обезбеђивања засене и повећања естетских квалитета простора. Није дозвољена садња врста које својим хабитусом могу угрозити објекте и пролазнике. Због близине стамбених објеката, нарочито је важно планирати биљне врсте које имају контролисани раст и не угрожавају кориснике, као ни становнике блока. Планирати отпорне декоративне врсте са позитивним утицајем на животну средину а коришћење жбунастих и цветних врста свести на акцентовање улаза и одређених архитектонских елемената.

Обавезно је озелењавање површинских паркинга.

2.5. Степен комуналне опремљености грађевинског земљишта

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

2.6. Услови и мере заштите

2.6.1. Услови и мере заштите природе и природних добара

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

Опште мере заштите природних вредности:

- заштита биодиверзитета и очување, планирано повећање површина под зеленилом;
- примена интегративног модела успостављања система зелених зона и коридора и њихово повезивање у мреже;
- уколико се у току извођења радова наиђе на природно добро које је геолошко – палеонтолошког или минералшко – петрографског порекла, а за које се претпоставља да има својство споменика природе, обавезно је обавестити министарство надлежно за послове животне средине или Завод за заштиту природе Србије и предузети све мере заштите.

2.6.2. Услови и мере заштите животне средине

На основу Закона о стратешкој процени утицаја на животну средину, надлежно одељење Градске управе донело је Одлуку о неприступању изради стратешке процене утицаја Плана детаљне регулације „Пејтон 2“ на животну средину.

Подручје у обухвату Плана је у оквиру еколошке целине „Крушевац 1“ и припада еколошкој потцелини „Центар“, која обухвата централну градску зону и стамбено мешовиту зону, коју карактерише разноврсност намена.

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

Опште мере заштите у оквиру стамбене зоне, подразумевају да је забрањена свака активност или изградња објеката, који на било који начин могу да угрозе или деградирају животну средину. Уређење грађевинског земљишта и активирање ове значајне локације захтева пажљиво планирање и примену најсавременијих, еколошки прихватљивих решења, који су усаглашени са стандардима и принципима борбе против климатских промена.

Обавезне мере заштите:

- Поштовање задатих урбанистичких параметара, посебно односа изграђених и слободних површина, карактера изградње и правила грађења;
- Комплетно комунално и инфраструктурно опремање ради спречавања негативних утицаја на земљиште, подземне и површинске воде и здравље становништва;
- Обавезно је прикључење свих објеката на комуналну инфраструктуру и канализациону мрежу и адекватно управљање отпадним водама и отпадом свих врста;

- Поштовање процентуалног учешћа зелених површина у оквиру зона за изградњу и обавезно пејзажно уређење слободних површина, применом аутохтоних и декоративних врста;
- Обавезан предtretман свих технолошких отпадних вода до захтеваног нивоа, пре упуштања у реципијент (канализациону мрежу или водоток) и контрола квалитета отпадних вода;
- Увођење мониторинга квалитета ваздуха и нивоа буке, ради праћења стања животне средине и обавеза носиоца пројеката да адекватно реагују у случају прекорачених граничних вредности или акцидентних ситуација, објављивање и информисање јавности;
- Рационално коришћење енергије, већа употреба обновљивих извора енергије и повећање енергетске ефикасности при изградњи свих објеката;
- Обавезан је поступак процене утицаја и израда студије процене за пројекте који могу утицати на животну средину, на основу Закона о процени утицаја и Уредбе о утврђивању Листе пројеката за које је обавезна процена утицаја и Листе пројеката за које се може захтевати процена утицаја на животну средину (Службени гласник РС, бр. 114/08).

У циљу спречавања и смањења утицаја планираних садржаја на чиниоце животне средине, потребно је испоштовати следеће мере и услове:

Заштита ваздуха

Мере заштите ваздуха, спроводе се на основу Закона о заштити ваздуха и других прописа и поред општих, обавезна је примена следећих мера:

- коришћење система централизованог снабдевања топлотном енергијом и гасификација, као и веће учешће обновљивих извора енергије у енергетском билансу;
- очување и максимална заштита зеленила и вреднијих примерака дендрофлоре и планиране нове површине под зеленилом (блоковско зеленило, линијско зеленило, дрвореди и заштитни зелени појас у саобраћајним коридорима) реализовати по савременим еколошким стандардима;
- за планиране тротоаре и паркинг површине, обавезно је озелењавање слободних површина и уклапање бицикличких стаза;
- у циљу очувања и унапређења биодиверзитета, планирано уређење зелених површина реализовати као систем, уз повезивање са постојећим зеленилом у мрежу и зелене коридоре, као и обавезно процентуално учешће зелених површина на грађевинским парцелама;

Заштита од буке

Мере заштите од буке подразумевају:

- саобраћајне површине пројектовати тако да је обезбеђена добра проточност саобраћаја и формирање линијског зеленила, где услови регулације то дозвољавају и обавезно озелењавање паркинг површина;
- обавезно формирање заштитног зеленог појаса или заштитних баријера (антизвучне баријере) према саобраћајницама са интензивним саобраћајем;
- интервенције на самом извору буке и примена техничких мера звучне заштите у планираним објектима, а нарочито објектима намењеним становању и јавним

објектима, којима ће се бука свести на дозвољени ниво у складу са Техничким условима за пројектовање и грађење зграда (Акустика у зградарству);

- нивои буке морају бити у складу са граничним вредностима индикатора буке према Уредби о индикаторима буке, тако да за све активности које могу утицати на изложеност буци, постоји обавеза адекватне мере звучне заштите при пројектовању, грађењу и употреби.

Заштита вода

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

- планирана је изградња комуналне хидротехничке инфраструктуре и обавезно прикључивање свих објеката на канализациону мрежу;
- за потребе пројектовања, ради дефинисања инжењерскогеолошких-геотехничких услова изградње планираних објеката извршити детаљна истраживања на предметној локацији, у складу са одредбама Закона о рударству и геолошким истраживањима;
- потпуни контролисани прихват свих зауљених атмосферских и отпадних вода са свих платоа, манипулативних површина, интерних саобраћајница и паркинга, извршити на безбедан начин – изградњом сепаратора (таложника) уља имасти, уз одговарајући третман пре упуштања у јавну канализацију.

Заштита земљишта

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

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

Јавни надземни паркинг простори

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

Опште мере заштите животне средине у току изградње

У процесу реализације Плана и имплементације планских решења, приликом извођења радова на припреми терена и изградњи објекта потребно је планирати и применити следеће мере:

- све активности на изградњи или одржавању објеката спроводе се искључиво на основу Закона о планирању и изградњи и прописа који регулишу ову област;

- изградња нових објеката условљена је формирањем уређених зелених површина у одговарајуће процентуалне заступљености, у циљу повећања заступљености зеленила и његове функционалности у складу са планираном наменом;
- у току изградње вршити редовно квашење запрашених површина и спречити расипање грађевинског материјала током транспорта;
- отпадни материјал који настане у процесу изградње (комунални отпад, грађевински материјал и метални отпад, пластика, папир, старе гуме и сл.) прописно сакупити, разврстати и одложити на за то предвиђену и одобрену локацију;
- материјал из ископа одвозити на унапред дефинисану локацију, за коју је прибављена сагласност надлежног органа, а транспорт ископаног материјала вршити возилима која поседују прописане кошеве и систем заштите од просипања материјала;
- ако се у току радова наиђе на природно добро које је геолошко-палеонтолошког типа и минеролошко-петрографског порекла, за које се претпоставља да има својство природног добра, извођач радова је дужан да о томе обавести надлежну организацију за заштиту природе и предузме потребне мере до доласка овлашћеног лица.

2.6.3. Услови и мере заштите од пожара

Планом су обезбеђене следеће мере заштите од пожара:

- просторним распоредом планираних објеката формиране су неопходне удаљености између објеката које служе као противпожарне преграде,
- саобраћајна мрежа омогућава приступ ватрогасним возилима до планираног 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,
- објекат мора бити снабдевен и 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.

Мала спратност објекта омогућава брзу и ефикасну евакуацију људи и материјалних добара из објекта док слободне површине у оквиру плана представљају противпожарну преграду и простор на коме је могуће извршити евакуацију људи и материјалних добара.

Мере при пројектовању и изградњи објеката

Организације које се баве пројектовањем, у обавези су да при пројектовању објеката разраде и мере заштите од пожара и то:

- у јавним, комерцијалним, и стамбеним објектима у свему се морају применити прописане мере за заштиту од пожара;
- по завршетку радова, обавезно је прибавити сагласност надлежног органа да су пројектоване мере заштите од пожара изведене;
- у објектима у којима се предвиђа коришћење, смештај и употреба уља за ложење или гасних котларница морају се обавезно применити технички прописи за ову врсту горива;
- електрична мрежа и инсталација морају бити у складу са прописима из ове области;
- нови објекти требају бити изграђени од тврдых, инертних и ватроотпорних материјала
- као и остале мере предвиђене правилницима из ове области.

Да би се одпоштовале мере заштите од пожара објекти се морају реализовати сагласно Закону о заштити од пожара („Сл.гласник РС“, бр. 111/09, 20/15 и 87/18), Закону о запаљивим течностима и запаљивим гасовима („Сл. Гласник РС“ бр. 54/15), Правилнику о техничким нормативима за електричне инсталације ниског напона („Сл.лист СФРЈ“, бр.53/88, 54/88 и 28/95), Правилнику о техничким нормативима за хидрантску мрежу за гашење пожара („Сл.гласник РС“, бр.3/18), Правилнику о техничким нормативима за приступне путеве, окретнице и уређене платое за ватрогасна возила у близини објекта повећаног ризика од пожара („Сл.лист СРЈ“, бр.8/95), Правилнику о техничким нормативима за заштиту складишта од пожара и експлозија („Сл. Лист СФРЈ“ бр. 24/87), Правилнику о техничким нормативима за заштиту гаража за путничке аутомобиле од пожара и експлозија („Сл. Лист СЦГ“ бр. 31/05), Правилнику о техничким нормативима за електроенергетска постројења називног напона изнад 1000 В („Сл. Лист СФРЈ“ бр. 4/74), Правилнику о техничким нормативима за детекцију експлозивних гасова и пара („Сл. Лист СФРЈ“ бр. 24/93), Правилнику о смештању и држању уља за ложење („Сл. Лист СФРЈ „ бр. 45/67), Правилника о техничким нормативима за заштиту од пожара станбених и пословних објеката и објеката јавне намене (“Службени гласник РС”, бр.22/19), и осталим важећим прописима из ове области.

Саставни део Плана су и предходни услови за заштиту од пожара издати од стране Министарства унутрашњих послова Републике Србије, Сектор за ванредне ситуације, Одељење за ванредне ситуације у Крушевцу 09.17.1 бр. 217-325/21 од 26.08.2021 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 трусним жариштем. У односу на

максимални очекивани интензитет земљотреса, заштита подразумева обавезну примену техничких прописа за изградњу на сеизмичким подручјима при пројектовању и грађењу.

2.6.6. Услови и мере заштите од ратних дејстава

Услови заштите и уређења насеља у случају рата или за потребе одбране, уграђени су у дугогодишњу и дугорочну концепцију планирања просторне организације града, размештају објеката од виталног значаја и планирању саобраћајне инфраструктуре.

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

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

Обавезни елементи приступачности су:

- елементи приступачности за савладавање висинских разлика;
- елементи приступачности кретања и боравка у простору – стамбене и стамбено – пословне зграде и објекти за јавно коришћење;
- елементи приступачности јавног саобраћаја.

Код пројектовања и изградње саобраћајних, пешачких и других површина намењених кретању, код прилаза објектима за јавно коришћење као и код објеката високоградње обезбедити услове за несметано кретање деце, старих, хендикепираних и инвалидних лица у складу са Правилником о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката којим се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама („Службени гласник РС“, бр.22/15) и уз поштовање одредби Закона о спречавању дискриминације особа са инвалидитетом („Службени гласник РС“, бр.33/06).

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

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

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

Опште мере за унапређење енергетске ефикасности:

- Рационална употреба квалитетних енергената и повећање енергетске ефикасности у производњи, дистрибуцији и коришћењу енергије код крајњих корисника енергетских услуга,
- Рационално коришћење необновљивих природних и замена необновљивих извора енергије обновљивим где год је то могуће,
- Побољшање енергетске ефикасности и рационално коришћење енергије на нивоу града – у јавним комуналним предузећима, установама и јавним објектима у надлежности града применом мера на грађевинском омотачу, систему грејања и унутрашњем осветљењу;
- Подизање нивоа свести крајњих корисника о енергетској ефикасности, потреби за рационалним коришћењем енергије и уштеди која се може постићи спровођењем информативних кампања о енергетској ефикасности;
- Европска директива ЕУ 2002/91/ЕС о енергетској ефикасности зграда има за циљ повећање енергетских перформанси јавних, пословних и приватних објеката доприносећи ширим циљевима смањења емисије гасова са ефектом стаклене баште. Ова директива је дизајнирана да задовољи Кјото протокол и одговори на питања из Зелене књиге ЕУ о сигурном снабдевању енергијом. Овом директивом се постављају минимални захтеви енергетске ефикасности за све нове и постојеће зграде које пролазе кроз велике преправке.

Посебне мере за унапређење енергетске ефикасности:

- Извођење грађевинских радова на свим објектима у границама Плана, 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. Управљање отпадом

- забрањено је депоновање отпада ван посебних судова за сакупљање отпада;
- обавезно је да се за сваку зграду или групу зграда, обезбеди простор за постављање судова (контејнери, канте) за сакупљање отпада, који треба да задовоље хигијенске и естетске захтеве и захтеве свих корисника јавних површина;
- на локацијама окупљања и јавним просторима (скверови, паркови, платои, паркинзи, пешачке комуникације и сл.) за комунални отпад постављају се корпе/канте за смеће;
- објекти који имају туристичку, спортско – рекреативну и комерцијално – услужну намену, морају имати посебне просторије за привремено одлагање комуналног отпада. Величина просторије се утврђује према броју корисника, а приступ овом простору мора бити повезан на приступни пут (преко рампе за приступ комуналног возила). Просторије се налазе у оквиру објекта као засебне, без прозора, са електричним осветљењем, са тачећим местом за славину, холендером и Гајгер-сливником са решетком;
- чврст отпад са карактеристикама секундарних сировина и други рециклабилни отпад се организовано прикупља у посебним контејнерима (жичани за папир, картон и пластику, затворени контејнери за стакло).

3. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

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

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

- изградњу објеката вишепородичног становања на угаоним парцелама у урбанистичкој зони I,
- за изградњу објеката комерцијалних делатности типа КД-041,
- За изградњу објеката за које установи обавеза израде одговарајућих елабората заштите животне средине (на основу предходно прибављеног мишљења надлежног органа),
- изградњу објеката комерцијалних делатности као основног објекта (комерцијалне делатности заступљене 100% на парцели)

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, а по указаној потреби ради формирања грађевинске парцеле.

За површине осталих намена, пројекти парцелације, односно 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.

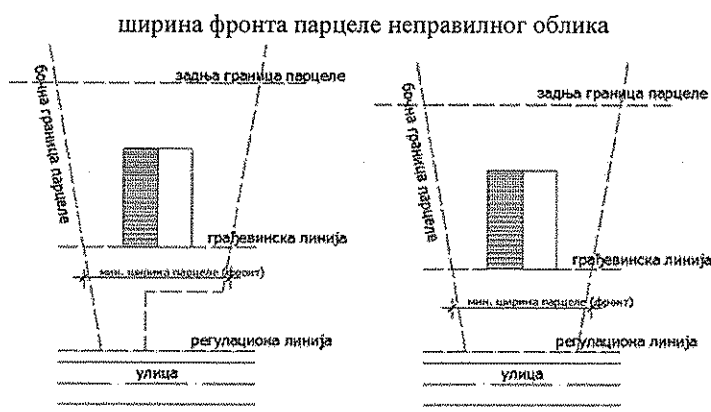
Новоформирана регулациона линија, дата у плану, уколико се не поклапа са постојећом катастарском границом парцеле, представља нову границу парцеле, односно поделу између јавне површине и површина за остале намене.

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 парцела нема директан приступ на пут или другу јавну површину намењену за саобраћај, могуће је формирање приступног пута (приватни пролаз)

- ширина приватног пролаза за парцеле намењене изградњи породичних стамбених објеката не може бити мања од 2,5м.
- ширина приватног пролаза за парцеле намењене изградњи објеката вишепородичних објеката, комерцијалних и пословних садржаја не може бити мања од 5,0м.

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



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 парцели.

Забрањено је уситњавање катастарских парцела у зони вишепородичног становања.

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, врши се у свему према условима плана, а у складу са Законом о планирању и изградњи и Правилником о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања („Службени гласник РС“, бр.64/15).

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.

Регулациона и грађевинска линија дефинисане су у графичком прилогу бр.3

Мрежа инфраструктуре (водовод, канализација, електрична мрежа, ТТ мрежа, гасна мрежа, даљинско грејање) 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 до које је дозвољено грађење основног габарита објекта.

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

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

Објекат се поставља предњом фасадом на грађевинску линију, односно унутар површина у оквиру које је могућа изградња објекта.

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

Подземне и подрумске етаже могу прећи задату грађевинску линију до граница парцеле, али не и регулациону линију према јавној површини.

Стопе темеља не могу прелазити границу суседне парцеле, осим уз сагласност власника или корисника суседне парцеле.

Уколико парцела има индиректну везу на јавни пут, положај објекта, односно грађевинске линије биће дефинисане за сваки случај, изласком на терен.

3.2.3. Општи услови изградње

Тип и намена објеката чија је изградња дозвољена

Планом је дефинисана могућност изградње:

- вишепородичног становања – тип: ВС-03

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

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

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

сл., али само под условом да задовоље нормативе и критеријуме за одговарајућу делатност.

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

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

- породичног становања – тип: ПС-01

Стамбени објекти намењени породичном становању су са највише 3 стамбене јединице.

У оквиру објеката породичног становања, могу бити заступљене и друге компатибилне намене из области комерцијалних делатности (трговина, пословање, услуге и сл, а у оквиру дозвољеног индекса заузетости парцеле.

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

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

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

- комерцијалне делатности – тип: КД-02

Комерцијалне делатности подразумевају обављање свих врста непроизводних делатности, чији су садржаји еколошки и функционално примерени зони становања и који се по карактеру и капацитету могу организовати у оквиру планираних објеката и услова простора (трговина, пословање, услуге и сл.).

- комерцијалне делатности – кип КД-041

Подразумевају комерцијалне делатности у функцији туризма: хотели, мотели, коначишта, виле, апартмани и сл.

У оквиру вишепородичног становања ове објекте је могуће градити и као основне објекте на парцели са урбанистичким параметрима истоветним као за објекте вишепородичног становања.

- привредне делатности – кип ПД-03

Подразумевају привредне делатности типа ПД-03 (мануфактура, мања занатска производња и сл.) чији садржаји морају бити еколошки и функционално примерени зони становања и могу бити организовани у оквиру стамбеног објекта или засебног објекта на истој парцели и могу бити организовани само у урбанистичкој зони 2, зона породичног становања.

- енергетска инфраструктура (ТС, МРС)
- 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 помоћних објеката у оквиру парцела за вищепородично становање.

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

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

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

Изградња у зонама заштите

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

Изградња других објеката на истој грађевинској парцели

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

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

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

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),
Под слободностојећим објектима подразумевају се и објекти вишепородичног становања типа „ламела“, односно они који имају више улаза.
- у непрекинутом низу (објекат на парцели додирује обе бочне границе грађевинске парцеле), изузев првог и последњег који представљају објекте прекинутог низа (једном страном додирују међу)

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

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

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

Висина објеката

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

Висина објекта дефинисана је прописаном спратношћу.

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

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

Поткровне етаже дозвољене су само на објектима породичног становања.

Максимална висина рекламних стубова је 30м.

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

Кота приземља објеката

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

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

Грађевински елементи и испади на објекту

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

Спољашње степениште

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

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

Начин обезбеђивања приступа парцели

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

Уколико парцела нема директан приступ на пут или другу јавну површину намењену за саобраћај, могуће је формирање приватног пролаза у складу са правилима датим у тачки 3.2.1.

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

Пасажи и пролази

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

Паркирање

Услови за паркирање дати су у поглављу 2.4.2.2.

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

Одводњавање површинских вода

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

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

Архитектонско обликовање објеката

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

Обавеза је остварити и урбанистичку и архитектонску хармоничност са окружењем.

Посебну пажњу обратити при обликовању угаоних форми уз наглашавање реперности.

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

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

Архитектонско обликовање кровова

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

Није дозвољена изградња лучних кровова.

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

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

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

Услови ограђивања грађевинских парцела

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

Грађевинске парцеле за породично становање могу се ограђивати зиданом оградом максималне висине 0.9м, или транспарентном оградом максималне висине 1,4м, рачунајући од коте тротоара.

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

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

Парцеле чија је кота нивелете виша од 0.9м од суседне, могу се ограђивати транспарентном оградом максималне висине 1.4м која се може постављати на подзид. Висина подзида одређује се за сваки конкретни случај.

Зидана непрозирна ограда између парцела подиже се до висине 1.4м уз сагласност суседа, тако да стубови оgrade буду на земљишту власника оgrade.

Ограде парцела на углу не могу бити више од 0.9м рачунајући од коте тротоара, односно јавног пута, због прегледности раскрснице. Ограде морају бити транспарентне са максималном висином парапета 0.4м. Дужина оgrade на углу парцеле која је висине 0.9м одређује се за сваки конкретни случај.

Правила за реконструкцију, доградњу и адаптацију постојећих објеката

Постојећи објекти чији су параметри мањи од планираних могу се доградити/надградити у оквиру максимално дозвољених урбанистичких параметара датих Планом.

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

Објекти на постојећим катастарским парцелама чији су параметри мањи од Планом дефисаних (површина парцеле, ширина фронта) и уколико је индекс заузетости већи од максимално дозвољеног овим Планом, могу се надградити. У том случају урбанистички параметри су: максимална спратност П+1.

Објекти на постојећим катастарским парцелама чији су параметри мањи од Планом дефисаних (површина парцеле, ширина фронта) могу се доградити или надградити, у том случају урбанистички параметри су: индекс заузетости 40%, максимална спратност П+1.

До привођења простора планираној намени, а ради стварања услова коришћења објеката потребних за функционисање, побољшање, унапређење и осавременавање 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, без повећања постојеће површине објекта и без промене постојећег хоризонталног и вертикалног габарита.

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.

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

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

За изграђене објекте чија су међусобна удаљења и удаљења од граница парцела мања од вредности утврђених овим Планом, у случају доградње (надградње) примењују се правила грађења за нову изградњу.

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

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

Свака интервенција зависиће од фактичког стања и биће утврђена за сваки случај посебно уз обавезно поштовање параметара утврђених Планом, који се односи на дозвољену намену, индекс изграђености, планирану спратност и др.

Пејзажно уређење

Услови за уређење зеленила дати су у поглављу 2.4.4. и у посебним условима за изградњу.

Постављање контејнера за одлагање смећа

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

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

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

Инжењерско геолошки услови за изградњу објеката

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

Услови за прикључење објекта на мрежу комуналне инфраструктуре

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

3.3. Правила грађења по урбанистичким зонама

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

3.3.1. Правила грађења за урбанистичку зону 1

Намена

Вишепородично становање типа ВС-03, спратности П+3+Пс

Однос стамбене према компатибилној намени је 80% : 20%.

Компатибилна намена

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

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

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

Намена дефинисана као компатибилна може бити и једина.

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

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

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

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

Планирана је изградња објеката у непрекинутом низу, изузев првог и последњег који представљају објекте прекинутог низа (једном страном додирују међу).

Услови за формирање грађевинске парцеле

тип	спратност	тип објекта	макс. ИЗ (%)	мин. П парц. (м ²)	мин. Ширина фронта парц. (м)
BC-03	П+3+Пс	непрекинути низ	45	600	15

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.

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

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

Објекти чије су грађевинске линије које су у графичком прилогу бр.3 „Регулационо-нивелациони план за грађење објеката и саобраћајних површина“ означене као „грађевинске линије изграђених објеката које се задржавају“, могу се задржати у постојећим хоризонталним и вертикалним габаритима, а свака друга интервенција на

објекту у смислу доградње и надградње могућа је до параметара предвиђених планом. У случају изградње новог објекта морају се поштовати дате грађевинске линије.

Изградња објеката на угаоним парцелама

Посебну пажњу посветити обликовању угаоних објеката и њиховом уклапању у грађевинске линије суседних објеката.

Планирати објекте на угаоним парцелама као репере у простору са висинским акцентом или карактеристичним архитектонским елементом „засацањем“ угла, истицањем угла и сл.

У том циљу, могуће је да угаони акценат има један спрат више у односу на дату спратност објекта, уз могућност да је индекс заузетости на парцели 50%. Остали параметри планирани за ову зону остају непромењени (процент зеленила, број паркинг места).

Дозвољена зона за изградњу објекта спратности П+4+Пс, на угаоној парцели је 25м у односу на регулационе линије према саобраћајницама.

Спратност објекта

Објекти су спратности П+3+Пс (приземље, три спрата и повучени спрат).

Приступ парцели

Дозвољен је максимално један колски улаз-излаз на локацију са саобраћајнице. Колски приступ локацији (улаз-излаз) мора бити минимално удаљен 10м од раскрснице.

Свака грађевинска парцела може имати само један колски улаз-излаз на локацију са саобраћајнице.

Изузетак од овог правила су угаоне парцеле које могу имати два саобраћајна прикључка на ободне саобраћајнице на које парцела има улаз-излаз.

Међусобна удаљеност објеката

Најмање дозвољено растојање којим се обезбеђује међусобна удаљеност стамбених објеката је најмање $\frac{1}{2}$ висине вишег објекта.

Најмање дозвољено растојање вишепородичног стамбеног објекта у односу на границу суседне парцеле породичног становања (зона 2) износи 5м.

Висина венца објекта

При пројектовњу објекта у низу обавезно водити рачуна о суседном објекту и усаглашавању висине венца.

Максимална висина венца објекта је 14.00м, у односу на коту приступне саобраћајнице.

Грађевински елементи и испади на објекту

Грађевински елементи на нивоу првог спрата и виших спратова (еркери, дократи, балкони, терасе, надстрешнице) на делу објекта вишем од 3.5м могу да пређу грађевинску линију рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада на следећи начин:

- на делу објекта према предњем дворишту – 1.2м, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 30% уличне фасаде изнад приземља,
- на делу објекта према задњем дворишту – 0.9м, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 30% фасаде изнад приземља.

Забрањено је затварање, застакљивање, озиђивање и сл. Тересасато повучених спратова, форма терасастог вида изградње мора да остане препознатљива.

Архитектонско обликовање кровова

Максимални дозвољени нагиб крова је 25°.

Није дозвољена изградња калканских зидова и забатних зидова по ободу објекта последње етаже.

Паркирање

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

Правила за паркирање дата су у поглављу 2.4.2.2.

У зонама ка ободним саобраћајницама (Булевар Николе Пашића, ул. Видовданска, ул. Александра Флеминга и ул. Војводе Степе) у просторима између грађевинске и регулационе линије није дозвољено формирање паркинга.

Зеленило и слободне површине

Услови за уређење зеленила дати су у поглављу 2.4.4.

Минималан % зелених површина на парцели је 30%.

Минималан % уређених слободних површина на парцели је 25%.

услови и могућности фазне реализације

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

3.3.2. Правила грађења за урбанистичку зону 2

Намена

Породично становање типа ПС-01, спратности П+1+Пк

Однос стамбене према компатибилној намени је 70% : 30%.

Компатибилна намена

У оквиру стамбеног објекта породичног становања могуће је планирање комерцијалних делатности (трговина, пословање и сл.) и привредних делатности типа ПД-03 (мануфактура, мања занатска производња и сл.).

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

Ове делатности могу бити организоване у оквиру стамбеног објекта или засебног објекта на истој парцели и морају бити еколошки и функционално примерене зони становања у окружењу.

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

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

Изградња помоћних објеката

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

Типологија објеката

Планирана је изградња слободностојећих објеката.

Услови за формирање грађевинске парцеле

тип	спратност	тип објекта	макс. ИЗ (%)	мин. П парц. (м ²)	мин. Ширина фронта парц. (м)
ПС-01	П+1+Пк	слободностојећи	50	300	12

Изузетно, грађевинска парцела за изградњу породичног стамбеног објекта може бити (минимална) према катастарски затеченом стању. У том случају дозвољени урбанистички параметри су: спратност објекта П+1; индексе заузетости 40%, највише 2 стамбене јединице; ширина фронта парцеле по катастарском стању.

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.

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

Објекти чије су грађевинске линије које су у графичком прилогу бр.3 „Регулационо-нивелациони план за грађење објеката и саобраћајних површина“ означене као „грађевинске линије изграђених објеката које се задржавају“, могу се задржати у постојећим хоризонталним и вертикалним габаритима, а свака друга интервенција на објекту у смислу доградње и надградње могућа је до параметара предвиђених планом, уз поштовање датих грађевинских линија. У случају изградње новог објекта морају се поштовати дате грађевинске линије.

Спратност објекта

Објекти су спратности П+1+Пк (приземље, један спрат и поткровље).

Међусобна удаљеност објеката

Најмање дозвољено растојање новог објекта и линије суседних грађевинских парцела је 2.0м.

Изузетно, најмање дозвољено растојање новог објекта од линије суседне грађевинске парцеле је 1.5м, у том случају дозвољени су само отвори помоћних просторија и степеништа, мин. Парапета 1.6м.

За парцеле мање од Зара (према затеченом катастарском стању), за изградњу породичног стамбеног објекта или за изграђене објекте који се уклањају ради изградње новог, нови објекти се могу постављати на растојању од 1.5м од линије суседне грађевинске. У том случају није дозвољена израдња испада на бочним деловима објекта. Отвори су минималне висине парапета 1.6м.

Грађевински елементи и испади на објекту

Грађевински елементи и испади на нивоу првог спрата и виших спратова (еркери, доксати, балкони, терасе, надстрешнице), не могу прелазити грађевинску линију више од 1.4м и то на делу објекта вишем од 3м, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 30% фасаде изнад приземља.

Грађевински елементи и испади на нивоу првог спрата и виших спратова (еркери, доксати, балкони, терасе, надстрешнице), не могу се градити на растојању мањем од 1.5м од бочних граница парцеле.

Ограђивање грађевинских парцела

Правила за ограђивање дата су у поглављу 3.2.3.

Паркирање

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

Правила за паркирање дата су у поглављу 2.4.2.2.

Зеленило

Услови за уређење зеленила дати су у поглављу 2.4.4.

Минималан % зелених површина на парцели је 30%.

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.

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

Могућа је фазна реализација планских решења.

Површине јавне намене утврђене су пописом парцела, регулационим линијама и аналитичко-геодетским елементима за пренос на терен, чиме је створен плански основ за утврђивање јавног интереса и експропријацију земљишта (тачка 2.4. Услови за уређење површина и објеката јавне намене).

Спровођење плана вршиће се:

- директном применом Плана
- урбанистичким пројектом
- пројектом парцелације, препарцелације, елаборатом геодетских радова

4.1.1. Директна примена плана

Директном применом Плана на основу правила уређења и грађења датим у мери довољној да представљају основ за издавање локацијских услова и грађевинске дозволе за простор који није опредељен за ближу разраду Урбанистичким пројектом.

4.1.2. Израда урбанистичко техничке документације

Израда Урбанистичког пројекта

Урбанистички пројекат се ради у складу са условима датим у тачки 3.1. (Локације за које је обавезна израда урбанистичког пројекта, пројеката парцелације, односно

препарцелације, урбанистичко-архитектонског конкурса и Пројекта пејзажно-архитектонског уређења).

Израда Пројекта парцелације, препарцелације, геодетског елабората исправке граница суседних парцела и спајање суседних парцела истог власника

Грађевинска парцела се формира деобом или спајањем целих или делова катастарских парцела, односно парцелацијом или препарцелацијом до минимума прописаних планом.

На већем броју катастарских парцела може се образовати једна или више грађевинских парцела на начин и под условима утврђених планом.

На једној катастарској парцели може се образовати већи број грађевинских парцела, који се могу делити парцелацијом до минимума утврђеног применом правила о парцелацији или укрупнити препарцелацијом.

Пројекти парцелације и препарцелације се израђују у складу са Законом о планирању и изградњи и датим правилима у Плану ради формирања грађевинских парцела.

Израда пројекта парцелације односно препарцелације обавезна је за формирање грађевинских парцела јавне намене.

Исправка граница суседних катастарских парцела и спајање суседних катастарских парцела истог власника, вршиће се у складу са одговарајућим чланом Закона о планирању и изградњи и Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања.

4.2. Други елементи значајни за спровођење Плана

Изградња у складу са одредбама плана

Свака изградња објеката, реконструкција, доградња и надградња објеката, односно извођење грађевинских и других радова у оквиру подручја обухваћеног Планом мора бити у складу са правилима грађења и уређења прописаних овим Планом.

Примена Правилника о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу (Сл.Гл.РС. бр.22/2015) је могућа искључиво за параметре који нису Планом дефинисани.

О спровођењу Плана стара се Град Крушевац, кроз издавање локацијске и грађевинске дозволе, уређење и опремање простора, а преко својих надлежних органа и јавних предузећа.

Изградња комуналне инфраструктуре

Приликом изградње комуналне инфраструктуре, опремања и уређења простора могућа су мања одступања због усклађивања елемената техничког решења постојеће и планиране инфраструктуре, конфигурације терена, решавања правно-имовинских односа и сл.

Неопходно је постављање инфраструктурних водова пре извођења саобраћајнице.

4.3. Графички прилози

Саставни део Плана су следећи графички прилози:

1.	Постојећа намена површина	1:1000
2.	План намене површина	1:1000
3.	План саобраћајница и регулационо-нивелациони план	1:1000
4.	План грађевинских парцела 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
7.	Енергофлуиди	1:1000

4.4. Ступање на снагу плана

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

СКУПШТИНА ГРАДА КРУШЕВЦА

I Број: 350-867/2022

ПРЕДСЕДНИК:



Предраг Вукићевић

Предраг Вукићевић

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

Јаковљевић
Миливоје Р.