

На основу члана 35. Закона о планирању и изградњи ("Сл. Гласник РС", бр.72/09, 81/09, 64/10, 24/11, 121/12, 42/12 - Одлука УС, 50/13 - Одлука УС, 54/13 - Решење УС и 98/13 - Одлука УС, 132/14 и 145/14, 83/18), члана 32. Закона о локалној самоуправи („Сл. Гласник РС", бр.129/07) и члана 19 Статута Града Крушевца („Сл.лист Град Крушевац", бр.8/08), Скупштина Града Крушевца на седници одржаној дана 25.12.2018. године доноси:

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ „РАСАДНИК СЕВЕР"

САДРЖАЈ

ДЕО I – ОПШТИ ДЕО

1. ОПШТИ ДЕО	1
1.1. Правни и плански основ за израду плана	1
1.2. Обавезе, услови и смернице из плана вишег реда и других докумената значајних за израду плана	1
1.3. Опис обухвата плана	3
1.4. Опис постојећег стања	4
1.4.1. Положај и природне карактеристике подручја	4
1.4.2. Стечене карактеристике подручја	5
1.4.3. Постојећа намена површина и објеката	5
1.4.4. Ограничења за коришћење простора	6
1.5. Трасе, коридори и капацитети инфраструктуре	6
1.6. Зеленило	8
1.7. Оцена катастарских подлога за израду плана	8
1.8. Преглед предходних услова и података издатих од стране надлежних институција	9
2. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА	10
2.1. Планирана концепција простора и подела на урбанистичке блокове	10
2.1.1. Просторна, функционална и визуелна концепција подручја плана са окружењем	10
2.1.2. Подела подручја на карактеристичне урбанистичке блокове	11
2.2. Планирана намена површина и објеката и могућност компатибилних намена	16
2.3. Биланси површина	17
2.4. Услови за уређење површина и објеката јавне намене	18
2.4.1. Попис парцела за површине јавне намене	19
2.4.2. Услови за уређење јавних саобраћајних површина	21
2.4.3. Услови за уређење површина за инфраструктурне објекте и комплексе	24
2.4.4. Услови за уређење зелених површина	29
2.5. Степен комуналне опремљености грађевинског земљишта	31
2.6. Услови и мере заштите	33
2.6.1. Услови и мере заштите природе и природних добара	33
2.6.2. Услови и мере заштите животне средине	33
2.6.3. Услови и мере заштите од пожара	36

2.6.4. Услови и мере заштите од елементарних непогода.....	38
2.6.5. Сеизмика.....	38
2.6.6. Услови и мере заштите од ратних дејстава.....	38
2.7. Услови којима се површине и објекти јавне намене чине приступачним особама са инвалидитетом.....	38
2.8. Мере енергетске ефикасности објеката.....	39
2.9. Управљање отпадом.....	40
3. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА.....	42
3.1. Локације за које је обавезна израда урбанистичког пројекта, пројекта парцелације, одн. препарцелације, урбанистичко-архитектонског конкурса и Пројекта пејзажно-архитектонског уређења.....	42
3.2. Општи урбанистички услови за парцелацију, регулацију и изградњу.....	43
3.2.1. Општи услови парцелације.....	43
3.2.2. Општи услови регулације.....	44
3.2.3. Општи услови изградње.....	45
3.3. Правила грађења по урбанистичким блоковима.....	54
3.3.1. Правила грађења за урбанистички блок 1.....	54
3.3.2. Правила грађења за урбанистички блок 2.....	55
3.3.3. Правила грађења за урбанистички блок 3.....	57
3.3.4. Правила грађења за урбанистички блок 4.....	59
3.3.5. Правила грађења за урбанистички блок 5.....	61
3.3.6. Правила грађења за урбанистички блок 6.....	63
3.3.7. Правила грађења за урбанистички блок 7.....	64
3.3.8. Правила грађења за урбанистички блок 8.....	66
3.3.9. Правила грађења за урбанистички блок 9.....	67
3.3.10. Правила грађења за урбанистички блок 10.....	69
3.3.11. Правила грађења за урбанистички блок 11.....	69
3.3.12. Правила грађења за урбанистички блок 12.....	69
4.1. Изградња у складу са одредбама плана.....	71
4.2. Урбанистички планови који се стављају ван снаге.....	71
4.3. Графички прилози.....	72
4.4. Ступање на снагу плана.....	72

1. ОПШТИ ДЕО

1.1. Правни и плански основ за израду плана

Правни основ за израду Плана детаљне регулације:

- Закон о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", бр. 72/09, 81/09, 64/10, 24/11, 121/12, 42/13 - Одлука УС, 50/13 - Одлука УС, 54/13 - Решење УС и 98/13 - Одлука УС, 132/14 и 145/14);
- Правилник о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања ("Службени гласник РС", бр.64/15);
- Одлука о изради Плана детаљне регулације "Расадник север" - 350-854/2017 од 25.12.2017.г. ("Службени лист града Крушевца", бр. 12/17).

Плански основ за израду Плана детаљне регулације:

- План Генералне регулације Центар ("Сл. лист града Крушевца", бр. 3/15).

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

План генералне регулације „Центар“ (Службени лист Града Крушевца, бр.14/16):

ПГР „Центар“, овај простор дефинише у оквиру стамбено мешовите зоне.

Стамбено мешовита зона се развијала непосредно уз централну градску зону што је довело до развоја различитих намена и садржаја.

Даљи развој ове зоне подразумева планирање, унапређење и развој следећих намена: становање свих типова, развој комерцијалних делатности и унапређење постојећих јавних функција.

ПДР РАСАДНИК СЕВЕР

Урбанистичка подцелина 2.4.3

Преовлађујућа намена: вишепородично становање у реализованим целинама

Намена се односи на реализоване објекте вишепородичног становања већих спратности у оквиру ове зоне.

Постојећи урбанистички параметри у овим целинама се задржавају.

У оквиру објеката вишепородичног становања и као самостални објекти у оквиру ове зоне, могу бити заступљене и друге компатибилне намене из области комерцијалних делатности (трговина, пословање, услуге и сл.), еколошки и функционално примерене зони становања.

Слободне површине унутар ових целина је могуће даље уређивати кроз обезбеђивање потребног броја гаражних и паркинг места, приступних саобраћајница, стаза, места за контејнере, слободних површина неопходних за организацију живота станара ових објеката и др.

Преовлађујућа намена: вишепородично становање ВС-02

За објекте вишепородичног становања уз улицу Косовску

Изградња у деловима зоне који нису реализовани у потпуности треба да прати започети концепт изградње.

Урб. подцелина 2.4.3 - Урбанистички параметри ВС

Тип	Спратност	Тип објекта	Макс. ИЗ (%)	Мин. П парц. (м ²)	Мин. ширина фронта парц. (м)
ВС-02	до П+3	слободностојећи	50	600	20
		непрекинути низ		600	15
		прекинути низ		600	15

За вишепородично становање користити услове дате у поглављу плана 3.4. *Општи урбанистички услови за парцелацију, регулацију и изградњу, Општи услови изградње.*

Минимални проценат уређених и зелених површина биће одређен даљом планском разрадом, у зависности од типа објекта, начина решења паркирања и локације.

Преовлађујућа намена: комерцијалне делатности КД-02

У оквиру становања, могу бити заступљене и друге компатибилне намене из области комерцијалних делатности (трговина, пословање, услуге, објекти у функцији туризма и сл.), еколошки и функционално примерене зони становања.

За комерцијалне делатности користити услове дате у поглављу плана 3.4. *Општи урбанистички услови за парцелацију, регулацију и изградњу, Општи услови изградње.*

За изградњу самосталног објекта комерцијалних делатности на посебној парцели користе се урбанистички параметри дефинисани за тип ВС-02.

Допунска намена: комерцијалне делатности КД-01

Подразумева комерцијалне делатности (трговачко-пословни центри, велики маркети, пословни објекти и сл.), који се организују у делу блока.

Урб. подцелина 2.4.3 – Урбанистички параметри КД

Тип	спратност	макс. ИЗ (%)	мин. површина парцеле (м ²)	мин. ширина парцеле (м)
КД-01	до П+3	40%	1500	30

На грађевинској парцели површине и ширине мање за 10% од минимално дефинисаних, може се даљом планском разрадом омогућити изградња или доградња објекта са 10% мањим урбанистичким параметрима.

За комерцијалне делатности користити услове дате у поглављу плана 3.4. Општи урбанистички услови за парцелацију, регулацију и изградњу, Општи услови изградње.

Комерцијалне делатности могу бити организоване у склопу једног или више објекта на парцели.

У простору између регулационе и грађевинске линије могу се поставити: портирница, информациони и контролни пункт комплекса.

Остали део парцеле чине простори за паркирање, уређене слободне површине и зеленило.

На парцели је могућа изградња помоћних објекта, чија површина улази у максимални индекс заузетости на парцели.

Дозвољена је изградња посебних објекта који се не урачунавају у корисну БРГП, као што су рекламни стубови и сл., који морају бити позиционирани на парцели у оквиру грађевинских линија.

Пратећа намена: јавне функције – школство (Ш), дечија заштита – кухиња дечије установе (ДЗ)

Задржавају се постојећи објекти јавних функција.

Урбанистички параметри биће одређени даљом планском разрадом.

Грађевинску парцелу формирати према нормативима за одређену врсту објекта и фактичком стању.

На једној грађевинској парцели може бити изграђено више објекта јавних функција.

У оквиру парцеле површине под зеленилом и слободне површине се даље партерно уређују: обнова зеленила, поплочавање, уређење спортских терена у оквиру дворишта, уређења простора за паркирање и др.

1.3. Опис обухвата плана

Граница плана креће од северне тачке плана односно од тремеђе катастарских парцела бр. 2657/2, 2437/4 и 2437/3 и иде према југоистоку границом катастарских парцела 2437/4, 2437/2, 2427//52, 2442/2, које остају у обухвату плана. Потом истим правцем пресецајући катастарску парцелу 2412/1, па затим западном границом катастарске парцеле 2412/6, па пресеца улицу Достојевског, где скреће према југозападу пратећи јужну границу катастарских парцела 2412/1, 2414/1, 2425/1 и 2423, где пресеца улицу Косовску и скреће према северу пратећи западну границу катастарске парцеле 3780/1, па затим источну границу катастарске парцеле 2577/5. Ту пресеца улицу Косовску према истоку одакле наставља према северу пратећи западну границу катастарске парцеле 2577/7, затим

2446/11, 2444/4, 2443/14, 2443/3 и делом 2446/2, где скреће према истоку пролазећи кроз катастарску парцелу 2446/2 и то северном границом улица Николе Тесле у дужини од око 182 метара, па је пресеца пролазећи кроз катастарске парцеле 2446/14, 2657/2, 2442/1, одакле према северистоку иде северном границом катастарских парцела 2442/1, 2438/3, 2437/4 до почетне тачке границе плана.

Катастарске парцеле обухваћене Планом припадају КО Крушевац.

Површина обухвата је 10,60ха.

1.4. Опис постојећег стања

1.4.1. Положај и природне карактеристике подручја

Подручје обухваћено Планом представља део централне градске зоне у оквиру ПГР-а Центар, који има јужни положај у оквиру предметног плана, у оквиру стамбено-мешовите просторне зоне.

Геоморфолошке и геолошке карактеристике

Основно обележје рељефа ширег подручја плана, одређено је положајем између брда Багдала са запада и реке Расине на истоку, у јужном делу крушевачке котлине у композитној долини Западне Мораве. Најизраженији геоморфолошки облик у оквиру граница плана је део простране терасне равни, на којој је изграђен највећи део градског простора. Урбано подручје Крушевца, формирано је на најстаријој моравској тераси, која је у геолошком погледу најстабилнија. Подручје плана обухвата део више речне терасе Западне Мораве, са делом долине Расине, односно повољне или оптимално повољне терене.

Геолошке карактеристике терна одређују простране речне и језерске терасе, које се састоје се од речних наноса у неогеним седиментима, изграђене од шљункова и пескова, суглина и глина повремено (алувијум), који пружају различите погодности за изградњу.

Хипсометрија и експонираност терена

Виша равничарска зона налази се на апсолутној надморској висини од 150-200м, настала таложењем - акумулацијом наноса и савременим процесима у обликовању рељефа. У обухвату плана је релативно раван терен, апсолутна надморска висина се креће од 158м до 161м, тако да је укупна површина неекспониран терен, са минималним нагибом, па су природни услови у односу на експонираност и нагиб терена веома повољни.

Бонитет земљишта

Грађевинско подручје претежно је развијано на земљишту треће бонитетне класе.

Опште климатске карактеристике

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

Годишња амплитуда температуре износи 21,6°C, што килими Крушевца даје обележје умерено континенталног типа, са израженим годишњим добима.

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.

Валоризација терена за изградњу у односу на ниво подземних вода

Подручје плана обухвата терен где је ниво подземних вода виши од 10м, док површинских водотока у обухвату плана нема.

Валоризација терена према погодностима за изградњу

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 тла, али обзиром на максимални очекивани интензитет земљотреса, при планирању и пројектовању неопходна је примена прописа противсеизмичке градње.

1.4.2. Стечене карактеристике подручја

Грађевинско подручје

Граница грађевинског подручја поклапа се са границом Плана.

1.4.3. Постојећа намена површина и објеката

Уз улицу Николе Тесле, изграђени су објекти вишепородичног становања спратности По+П+6+Пк до По+П+8+Пк. Овај простор је релативно добро и уређен и опремљен паркинг простором и зеленим површинама.

Уз улицу Миће Поповића изграђени су објекти породичног становања са пословним простором у приземљу, спратности По+П+1+ПК и По+П+2+Пк. У наставку су пар неизграђених парцела, а потом реализован средњошколски комплекс (Економско-трговинска школа и Политехничка школа „Милутин Миланковић“).

Уз улицу Достојевског, изграђени су комерцијални објекти са спорадично формираним стамбеним простором на последњој етажи, спратности до П+1+Пк. У наставку је реализована целина са објектима вишепородичног становања спратности По+П+8+Пк и уређеним саобраћајним, паркинг површинама и зеленим површинама, која заузима

централни део Плана, као и објекат дечије заштите (кухиња предшколске установе „Ната Вељковић“) и објекат склоништа са комерцијалним садржајима.

Уз улицу Косовску је изграђен комерцијални објекат „Дунав“ осигурања, спратности П+1 и објекти вишепородичног становања спратности до П+3+Пк са пословним простором у приземљу. Део овог простора је неизграђен и неуређен.

У северном централном делу Плана евидентирана је значајнија неизграђена површина са групацијама привремених објеката.

У контактним зонама, формирану су различити садржаји, спортски комплекс са парком Багдала са северозападне стране, са североисточне стране је реализован комплекс породичног становања. Југоисточно је реализована зона вишепородичног становања са пословним простором у приземљу објеката.

У обухвату Плана заступљене су :

површине јавне намене:

- саобраћајнице,
- саобраћајне површине (јавни паркинзи реализовани дуж улице Чеховљеве, улице Достојевског, паркинзи унутар блокова објеката вишепородичног становања),
- објекти и површине јавних функција (школа и дечија заштита),
- зелене површине,

површине остале намене:

- становање и стамбено ткиво,
- комерцијалне делатности,
- зелене и неуређене површине,

1.4.4. Ограничења за коришћење простора

Ограничења за коришћење простора у оквиру Плана представљају нерешени имовински односи, реализована решења на основу раније планске документације и њихово уклапање са планираним решењима, неадекватна изграђеност простора у односу на значај и положај локације и недовољна уређеност и опремљеност овог простора, односно нерационално коришћење грађевинског земљишта у централној градској зони.

1.5. Трасе, коридори и капацитети инфраструктуре

1.5.1. Саобраћајнице и саобраћајне површине

Простор обухваћен Планом детаљне регулације оивичен је делом Улице Николе Тесле (са северозападне стране), делом Улице косовске (са југозападне стране), делом Улице Достојевског (са југоисточне стране) и улицом Миће Поповића (са североисточне стране), све горе поменуте улице су са савременим коловозним застором.

Унутар простора Плана савремени коловозни застор има Чеховљева улица.

Паркирање

Паркирање на подручја Плана постоји у следећим улицама: Достојевског, Николе Тесле и Чеховљевој према Решењу о техничком регулисању саобраћаја на подручју насељеног места Крушевац.

На подручју плана налази се ванулично паркиралиште (са прилазом из Улице Николе Тесле).

Нивелација

У нивелационом смислу све колско – пешачке, манипулативне и остале јавне површине су под савременим недавно реконструисаним коловозним засторима (асфалт или бехатон, штампани бетон и слично) са дефинисаним нивелетема у подужном и попречном смислу.

Све коте постојећих саобраћајница, платоа, тротоара и слично су дефинисане осим новопланираног наставка саобраћајнице иза објекта „ДУНАВ“ осигурања као и попречне везе између улица Миће Поповића и Чеховљеве са слепим прикључком на север.

1.5.2. Хидротехничке инсталације

- Водовод

Примарна улична водоводна мрежа је изграђена у ободним саобраћајницама које представљају границе плана. У улицама Николе Тесле и Доситејевој је изграђена водоводна мрежа од ВЦ $\varnothing 150\text{мм}$ и АЦ цеви $\varnothing 300\text{мм}$. У улици Косовској пролази дистрибутивни цевовод $\varnothing 1056\text{мм}$ који иде према резервоару на Багдали, као и водоводна цев ВА $\varnothing 300\text{мм}$, а у улицама Миће Поповића и Чеховљевој мрежа од ВПЛ цеви $\varnothing 110\text{мм}$. Ови водоводи представљају примарни прстен водоснабдевања на који је могуће прикључити све будуће садржаје који се планирају у оквиру планске документације.

- Канализација отпадних вода

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

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

- Одводњавање

Сливна површина у оквиру плана гравитира сливу регулисаног водотока - Кожетинском потоку. Кожетински поток пролази тежишним правцем локације у смеру југозапад - североисток и регулисан је бетонским цевима $\varnothing 800$ и $\varnothing 1000\text{мм}$. Услед планираних објеката који се налазе на траси колектора потребна је делимична реконструкција трасе. Овом примарном реципијенту гравитирају атмосферски колектори изграђени у улицама Косовској, Доситејевој и Чеховљевој. 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 следеће ТС 10/0,4кV: ТС 10/0,4кV "Расадник Л", ТС 10/0,4кV "Економска школа", ТС 10/0,4кV "Расадник К1 – К6" и кабловски водови 10кV чији је списак дат у Претходним условима" ЕПС Дистрибуције" доо Београд, огранак Електродистрибуција Крушевац, бр. 8X000-D0911-220591/2 од 09.08.2018.год., који су саставни део овог плана

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

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

1.5.4. Телекомуникације

У границама редметног плана постоји ТК мрежа која је приказана у оној мери у којој се предметна мрежа налази уцртана на овереној катастарској подлози са подземним инсталацијама.

1.5.5. Енергофлуиди

- Топлотна енергија

На подручју обухваћеном предметним Планом детаљне регулације ЈКП „Градска топлана“ Крушевац поседује инсталације градског топлификационог система које су у функцији. Инсталације су положене у земљи у коловозу, тротоару и зеленим површинама на дубини од приближно 0,5 до 1,8 м и у ширини 0,6 до 2 м. Положај трасе постојећих инсталација градског топлификационог система дат је у графичком прилогу.

- Гасификација

Од инсталација градског гасовода на подручју обухваћеном предметним Планом детаљне регулације постоји МРС (мерно регулациона станица), инсталација гасовода средњег притиска и инсталација гасовода ниског притиска. Гасовод средњег притиска израђен је од челичних цеви док је гасовод ниског притиска израђен од полиуретанских цеви. Положај МРС-а и трасе изведеног гасовода дат је у графичком прилогу.

1.6. Зеленило

У оквиру плана, зелене површине су заступљене у виду зеленила стамбених зона, линеарног зеленила, зеленила окућница и зеленила објеката комерцијалних и јавних делатности.

Зеленило стамбених зона, иако задовољава у погледу површина, не пружа максимум ни у погледу екологије а ни могућности коришћења од стране станара ових целина. Зеленило је деградирано, однос лишћара, четинара и жбуња није повољан, недовољно је високих стабала, недостаје урбани мобилијар и други елементи пејзажног уређења.

Већи број улица и паркинга нема линеарног зеленила.

Зеленило ограниченог коришћења је заступљено у окућницама у зонама породичних стамбених објеката и објектима комерцијалних и јавних делатности.

1.7. Оцена катастарских подлога за израду плана

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

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.

1.8. Преглед предходних услова и података издатих од стране надлежних институција

- Електродистрибуција, д.о.о. Крушевац, бр. 8x000-D0911-220591/2 од 09.08.2018.г.;
 - Телеком Србија, извршна јединица Крушевац, бр. 318132/2-2018 од 10.08.2018.г.;
 - ЈКП Градска топлана Крушевац, бр. 5203 од 02.08.2018.г.;
- Допуна од 03.09.2018.год
- Министарство унутрашњих послова - сектор за ванредне ситуације одељење у Крушевцу, бр. 09/18/2 бр.217-322/18 од 22.08.2018 г.;

2. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА

2.1. Планирана концепција простора и подела на урбанистичке блокове

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

Планом се, у већој мери задржава основна урбана матрица. Улице са већ утврђеним трасама и адекватним профилима који омогућавају оптимални комфор за коришћење простора су као такве задржане, а остале планиране за проширење. Планирана је и нова саобраћајница која одваја блок јавних функција (школа) и блок са делимично реализованим становањем, као и приступна саобраћајница за парцеле у унутрашњи део блока 3. Планирана је пешачка комуникација која повезује новопланирану приступну саобраћајницу и улицу Николе Теске, као пасаж изнад ког је дозвољена изградња.

У урбанистичком блоку 2, уз улицу Чеховљеву, остварени су услови за изградњу објекта вишепородичног становања спратности П+3. Планирано је уклањање свих привремено изграђених објеката на овој локацији.

У урбанистичком блоку 3, уз улицу Миће Поповића и новопланирану саобраћајницу, омогућена је изградња објеката породичног становања, спратности до П+1+Пк.

Урбанистички блок 5 је реализован објектима вишепородичног становања, спратности П+8+Пк. Дефинисањем намене слободних површина и одређивањем статуса земљишта створени су услови за решавање имовинско правних односа и уређења овог земљишта. Планирана је изградња још једног објекта вишепородичног становања изнад постојећег двопаменског склоништа. Планирана је изградња паркинг простора уз већ изграђене гараже.

У урбанистичком блоку 10, уз улицу Чеховљеву, планирана је парковска површина (парк суседства). Планирано је уклањање свих привремено изграђених објеката на овој локацији.

Уз улицу Косовску је планиран наставак реализације низа вишепородичног становања, спратности П+3, и две пешачке стазе, на почетку и крају планираног низа.

Остварени су услови за изградњу објекта вишепородичног становања спратности П+6 у урбанистичком блоку 7.

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

2.1.2. Подела подручја на карактеристичне урбанистичке блокове

Обухват плана представља део просторне стамбено-мешовите зоне, дефинисан Планом Генералне регулације „Центар“ као урбанистичка подцелина 2.4.3.

На основу анализе постојећег стања и сагледавања потенцијала простора за даљи развој, планираних интервенција и дефинисане намене планом вишег реда, подручје обухвата плана подељено је на 12 урбанистичких блокова.

Урбанистички блок 1

Површине 1.90ха, ограничен је делом улице Миће Поповића, делом улице Чеховљеве, новопланираном улицом са северо-западне стране и блоком са реализованим објектима породичног становања.

детаљна намена - јавне функције (средње школе)

Планирана је реконструкција и доградња реализованих објеката до спратности П+2 и партерно уређење (зеленило и терени за спорт).

компатибилна намена –комуналне делатности - објекти комуналне инфраструктуре (МРС и Гасна котларница).

У оквиру овог блога изграђена је гасна МРС, и опредељена је локација за изградњу гасне котларнице капацитета до 17,3мW.

Ознака блока	Намена површина		Компатибилна намена	
	детаљна намена	тип	намена	тип
1	јавне функције	(ДЗ) дечија заштита (СШ) средња школа	комуналне делатности	МРС гасна котларница

Урбанистички блок 2

Површине 0.40ха, ограничен је делом улице Николе Тесле, делом улице Чеховљеве, новопланираном улицом са северо-источне стране и блоком са делимично реализованим објектима породичног становања.

детаљна намена – вишепородично становање

Планирана је изградња објекта вишепородичног становања (тип ламела), са подземним паркирањем у једној или више етажа.

Приступ подземној гаражи је планиран увођењем интерне саобраћајнице из улице Чеховљеве, преко новопланиране саобраћајнице.

Обавезно је у приземном делу објекта, а према кат.парц. бр. 2438/2, планирати пешачки пролаз (пасаж) као наставак пешачке стазе од новопланиране саобраћајнице до улице Николе Тесле.

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.

Постојећи објекти комерцијалних делатности (привремени, монтажни објекти и сл.) планирани су за уклањање.

Габарити објеката утврђени су грађевинским линијама датим у плану.

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

У оквиру стамбеног објекта могуће је планирање комерцијалних делатности.

Намена дефинисана као компатибилна може бити доминантна или једина.

Ознака блока	Намена површина		Компатибилна намена	
	детална намена	тип	намена	тип
2	становање	ВС-02	комерцијалне делатности	КД-02

Урбанистички блок 3

Површине 0.50ха, ограничен је делом улице Николе Тесле, делом улице Миће Поповића, делом новопланиране улице са северо-источне стране, планираном приступном саобраћајницом са западне стране и делом блока са планираним објектима вишепородичног становања.

детална намена – породично становање

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

Планирано је унапређење урбане матрице, увођење интерне саобраћајнице, преко улице Чеховљеве и уклапање са окружењем изградњом објеката породичног становања са могућношћу комерцијалних делатности у приземљу.

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

У оквиру стамбеног објекта могуће је планирање комерцијалних делатности.

Ознака блока	Намена површина		Компатибилна намена	
	детална намена	тип	намена	тип
3	становање	ПС-01	комерцијалне делатности	КД-02

Урбанистички блок 4

Површине 0.20ха, ограничен је делом улице Достојевског, делом улице Чеховљеве, делом улице Миће Поповића и на северу са комплексом школе.

детална намена – породично становање

Планирана је реконструкција и дорадња постојећих објеката до планиране спратности.

компатибилна намена – јавне функције, комерцијалне делатности

У оквиру стамбеног објекта могуће је планирање комерцијалних делатности.

Ознака блока	Намена површина		Компатибилна намена	
	детаљна намена	тип	намена	тип
4	становање	ПС-02	јавне функције	пошта
			комерцијалне делатности	КД-02

Урбанистички блок 5

Површине 1.87ха, ограничен је делом улице Достојевског, делом улице Чеховљеве и делом улице Косовске.

У великој мери је реализован блок у погледу изградње физичких структура објеката и партерног уређења.

детаљна намена – вишепородично становање

Планирана је изградња једног објекта вишепородичног становања, исте површине и визуелног идентитета као шест, већ реализованих објеката. Објекат је планиран изнад постојећег склоништа. Габарит објекта утврђен је грађевинским линијама датим у Плану. 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 (трговина, угоститељство, туризам, пословање и сл.), специјална намена (склониште), гараже и јавни паркинг (паркирање у партеру), зеленило јавног коришћења (зеленоло у стамбеним зонама)

Ознака блока	Намена површина		Компатибилна намена	
	детаљна намена	тип	намена	тип
5	становање	ВС-05	комерцијалне делатности	КД-02
			специјална намена	склониште
			зеленило	зеленило у стамбеним зонама
			гараже и јавни паркинг	паркирање у партеру

Урбанистички блок 6

Површине 0.40ха, ограничен је делом улице Николе Тесле, делом улице Косовске и унутарблоковском саобраћајницом.

Реализован блок у погледу изградње физичких структура објеката и партерног уређења.

детаљна намена – вишепородично становање

Планирано је текуће (редовно) одржавање објеката. 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 (трговина, угоститељство, туризам, пословање и сл.), зеленило јавног коришћења (зеленоло у стамбеним зонама)

У оквиру стамбеног објекта могуће је планирање комерцијалних делатности.

Ознака блока	Намена површина		Компатибилна намена	
	детална намена	тип	намена	тип
6	становање	BC-04 BC-05	комерцијалне делатности	КД-02
			зеленило	зеленило у стамбеним зонама

Урбанистички блок 7

Површине 0.73ха, ограничен је делом улице Николе Тесле, делом улице Косовске и унутарблоковским саобраћајницама.

У већој мери реализован блок у погледу изградње физичких структура објеката и партерног уређења.

детална намена – вишепородично становање

Планирана је изградња слободностојећег вишепородичног објекта. Планирано је текуће (редовно) одржавање изграђених објеката. 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.

Габарит објекта утврђен је грађевинским линијама датим у Плану.

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

У оквиру стамбеног објекта могуће је планирање комерцијалних делатности.

Ознака блока	Намена површина		Компатибилна намена	
	детална намена	тип	намена	тип
7	становање	BC-04	комерцијалне делатности	КД-02
			зеленило	зеленило у стамбеним зонама

Урбанистички блок 8

Површине 0.30ха, ограничен је делом улице Николе Тесле, делом улице Косовске и унутарблоковском саобраћајницом.

Блок је делимично реализован у погледу изградње физичких структура објеката.

детална намена – вишепородично становање

Планирано је текуће (редовно) одржавање изграђених објеката и наставак реализације низа у Косовској улици.

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

У оквиру стамбеног објекта могуће је планирање комерцијалних делатности.

Ознака блока	Намена површина		Компатибилна намена	
	детаљна намена	тип	намена	тип
8	становање	BC-02	комерцијалне делатности	КД-02

Урбанистички блок 9

Површине 0.24ха, ограничен је делом улице Косовске и унутарблоковском саобраћајницом.

детаљна намена – комерцијалне делатности (трговачко-пословни центри, велики маркети, сервиси и сл.).

Планирана је реконструкција и дорадња постојећих објеката до планиране спратности.

Зеленило се планира у складу са наменом објекта и контактним садржајима уз адекватан избор декоративног зеленила, расвете и поплочања.

компатибилна намена – није дозвољена изградња других компатибилних намена

Ознака блока	Намена површина		Компатибилна намена	
	детаљна намена	тип	намена	тип
9	комерцијалне делатности	КД-01	-	-

Урбанистички блок 10

Површине 0.16ха, ограничен је делом улице Николе Тесле, делом улице Чеховљеве, делом Косовске улице и реализованим објектима вишепородичног становања са југозападне стране.

детаљна намена – парк (парк суседства)

Планирано је формирање парковске зелене површине, у складу са контактним садржајима уз адекватан избор декоративног зеленила, расвете и поплочања. При планирању партерног уређења посебно обратити пажњу на постојеће пешачке комуникације и уклопити их у планирано решење.

Постојећи објекти комерцијалних делатности (привремени, монтажни објекти и сл.) планирани су за уклањање. Габарит објекта утврђен је грађевинским линијама датим у Плану.

компатибилна намена – није дозвољена изградња других компатибилних намена

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

Урбанистички блок 11

Површине 0.36ха, ограничен је делом улице Косовске и блоком са реализованим вишепородичним становањем.

детаљна намена – јавне функције (дечија заштита)

Планирана је реконструкција и дорадња постојећег објекта до планиране спратности, као и текуће (редовно) одржавање објекта. Обавезно је уређење слободних површина формирањем зеленила.

компатибилна намена –није дозвољена изградња других компатибилних намена

Ознака блока	Намена површина		Компатибилна намена	
	детаљна намена	тип	намена	тип
11	јавне функције	ДЗ (дечија заштита)	-	-

Урбанистички блок 12

Површине 0.22ха, представља уређену зелену површину и паркинг простор између дела улице Достојевског и реализованог блока вишепородичног становања.

детаљна намена – зеленило са паркинг простором.

Планирано је текуће (редовно) одржавање и уређивање.

компатибилна намена – није дозвољена изградња других компатибилних намена

Ознака блока	Намена површина		Компатибилна намена	
	детаљна намена	тип	намена	тип
12	зеленило	линеарно зеленило	-	-
	јавни паркинг	ванулични паркинг		

2.2. Планирана намена површина и објекта и могућност компатибилних намена

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

Као површине јавне намене дефинисане су:

- Саобраћајне површине,
- Површине за објекте и комплексе комуналних делатности,
- Површине за објекте и комплексе јавних функција,
- Зелене површине,

Као површине осталих намена дефинисане су:

- Површине за становање,
- Површине за комерцијалне делатности,

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

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

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

- претежна намена (51-100%);

- компатибилна намена (0 - 50%).

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

2.3. Биланси површина

Урбанистички блокови са планираним наменама

Ознака урб. блока	Детаљна намена	Компатибилна намена
1	јавне функције (ДЗ) дечија заштита (СШ) средња школа	комуналне делатности (МРС) (гасна котларница)
2	вишепородично становање (тип ВС-02)	комерцијлне делатности (тип КД-02)
3	породично становање (тип ПС-01)	комерцијлне делатности (тип КД-02)
4	породично становање (тип ПС-02)	комерцијлне делатности (тип КД-02) јавне функције (пошта)
5	вишепородично становање (тип ВС-05)	комерцијлне делатности (тип КД-02)
		специјална намена (склониште)
		зеленило (зеленило у стамбеним зонама)
6	вишепородично становање (тип ВС-04)	комерцијлне делатности (тип КД-02)
		зеленило (зеленило у стамбеним зонама)
7	вишепородично становање (тип ВС-04)	комерцијлне делатности (тип КД-02)
		зеленило (зеленило у стамбеним зонама)
8	вишепородично становање (тип ВС-02)	комерцијлне делатности (тип КД-02)
9	комерцијлне делатности (тип КД-02)	-
10	зеленило (парк суседства)	-
11	јавне функције (дечија заштита)	-
12	зеленило (линеарно зеленило)	јавни паркинг (ванулични паркинг)

Биланс површина грађевинског земљишта

намена површина		постојеће стање		планирано	
		(ха)	%	(ха)	%
становање	породично	0.44	4.15	0.65	6.13
	вишепородично	2.10	19.80	1.82	17.17
комерцијалне делатности		0.44	4.15	0.39	3.67
комуналне делатности		-	-	0.05	0.47
јавне функције		2.30	21.70	2.24	21.13
зелене површине		0.64	6.00	1.86	17.51
посебна намена (склониште)		0.18	1.70	0.18	1.70
неизграђене површине		1.33	12.50	-	-
саобраћајнице у укупном профилу са паркинг простором и зеленилом		3.17	30.00	3.41	32.22
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:

- Саобраћајнице у укупном профилу, пешачке стазе,
- Површине за комуналне делатности (Мерно регулациона станица, Гасна котларница),
- Зелене површине - зеленило јавног коришћења (линеарно зеленило, зеленило у стамбеним зонама),

Као објекти јавне намене опредељени су:

- Објекти јавних функција (дечија заштита, средња школа),

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

2.4.1. Попис парцела за површине јавне намене**Јавне саобраћајне површине – грађевинске парцеле**

Јавна површина	катастарске парцеле
Грађевинска парцела бр. 1	<u>КО Крушевац:</u> целе: 2444/10, 2438/3 и 2437/4, делови: 2657/2, 2442/1, 2657/9, 2446/14, 2446/2, 2443/10, 2443/3 и 2443/2
Грађевинска парцела бр. 3	<u>КО Крушевац:</u> делови: 2444/11, 2446/16 и 2577/7
Грађевинска парцела бр. 5	<u>КО Крушевац:</u> делови: 2442/1, 2426/1, 2657/11, 2423, 2577/3, 3780/1, 2446/15 и 2425/1
Грађевинска парцела бр. 8	<u>КО Крушевац:</u> целе: 2446/6 и 2443/4 делови: 2577/7, 2577/4, 2577/6, 2446/18 и 2444/7
Грађевинска парцела бр. 9	<u>КО Крушевац:</u> целе: 2444/2 и 2446/3 делови: 2443/2, 2443/3, 2444/7, 2443/14, 2577/12, 2577/7 и 2577/3
Грађевинска парцела бр. 11	<u>КО Крушевац:</u> део: 2425/1
Грађевинска парцела бр. 13	<u>КО Крушевац:</u> целе: 2426/12 и 2426/3 делови: 2425/3, 2424, 2426/1 и 2426/2
Грађевинска парцела бр. 14	<u>КО Крушевац:</u> делови: 2423 и 2425/12
Грађевинска парцела бр. 16	<u>КО Крушевац:</u> целе: 2412/93 делови: 2423, 2425/1, 2425/5, 6036, 2425/23, 2425/19, 2427/46, 2414/1, 2414/9, 2428/47, 2412/5, 2412/88 и 2412/1
Грађевинска парцела бр. 17	<u>КО Крушевац:</u> делови: 2425/1, 2426/1 и 2442/1

Грађевинска парцела бр. 22	<u>КО Крушевац:</u> целе: 2440/2 делови: 2442/2, 2427/52, 2427/2, 2427/48 и 2440/1
Грађевинска парцела бр. 23	<u>КО Крушевац:</u> делови: 2412/1, 2442/2, 2427/52, 2427/2, 2427/48, 2437/9, 2437/8 и 2437/2
Грађевинска парцела бр. 24	<u>КО Крушевац:</u> делови: 2442/2 и 2440/1
Грађевинска парцела бр. 25 (пасаж)	<u>КО Крушевац:</u> део: 2442/2

Јавне зелене површине – грађевинске парцеле

Јавна површина	катастарске парцеле
Грађевинска парцела бр. 2	<u>КО Крушевац:</u> целе: 2444/12, 2443/9, 2446/21, 2444/13, 2444/14 и 2446/20 делови: 2443/11 и 2443/10
Грађевинска парцела бр. 4	<u>КО Крушевац:</u> целе: 2426/15 делови: 2446/13 и 2657/10
Грађевинска парцела бр. 7	<u>КО Крушевац:</u> делови: 2446/18 и 2577/6.
Грађевинска парцела бр. 10	<u>КО Крушевац:</u> део: 2443
Грађевинска парцела бр. 15	<u>КО Крушевац:</u> делови: 2423 и 2425/1
Грађевинска парцела бр. 18	<u>КО Крушевац:</u> делови: 2424, 2425/3, 2425/1, 2426/1, 2426/2 и 2442/1
Грађевинска парцела бр. 27	<u>КО Крушевац:</u> целе: 2446/22, 2442/3, 2442/4, 2426/13 и 2426/14 делови: 2657/9, 2657/10 и 2446/13

Јавне површине за комуналне делатности – грађевинске парцеле

Јавна површина	катастарске парцеле
Грађевинска парцела бр. 6 (трафо станица)	КО Крушевац: цела: 2446/17
Грађевинска парцела бр. 21 (Гасна котларница)	КО Крушевац: део: 2442/2
Грађевинска парцела бр. 26 (МРС)	КО Крушевац: део: 2442/2

Јавне површине за објекте јавних функција – грађевинске парцеле

Јавна површина	катастарске парцеле
Грађевинска парцела бр. 12 (пошта)	КО Крушевац: делови: 2425/3 и 2657/11
Грађевинска парцела бр. 19 (пошта)	КО Крушевац: делови: 2425/5 целе: 2425/18
Грађевинска парцела бр. 20 (школа)	КО Крушевац: делови: 2442/2 и 2427/52 целе: 2425/18

2.4.2. Услови за уређење јавних саобраћајних површина

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

2.4.2.1. Саобраћајна инфраструктура

Елементи решења из Плана генералне регулације

Простор обухваћен Планом детаљне регулације оивичен је делом Улице Николе Тесле (са северозападне стране), делом Улице косовске (са југозападне стране), делом Улице Достојевског (са југоисточне стране) и улицом Миће Поповића (са североисточне стране).

Планом генералне регулације „Центар“ Улица косовска и Улица Николе Тесле су дефинисане као делови примарне саобраћајне мреже града Крушевца, док је улица Достојевског дефинисана као део секундарне саобраћајне мреже града Крушевца.

Функционални ранг саобраћајница и њихови елементи регулације

У функционалном смислу Улица косовска, Улица Николе Тесле и Улица Достојевског су ободне саобраћајнице за посматрани простор, којима се одвија транзитни саобраћај за посматрано подручје, а такође служе и за непосредни приступ до парцела корисника. Све

остале улице служе као приступне саобраћајнице и за одвијање унутарблоковског саобраћаја. Аутобуски саобраћај се одвија Улицом косовском, Улицом Николе Тесле, Улицом Достојевског и Улицом Чеховљевом.

Саобраћајни транзит и саобраћајни прилази

Како је простор обухваћен овим Планом у ширем центру града, улицама на подручју Плана се не одвија теретни саобраћај за теретна возила преко 10 тона.

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, предвиђено је да све ободне и све остале улице задржавају са постојећим габаритима.

Нове саобраћајнице предвиђене Планом су планиране са следећим елементима:

- Планирана саобраћајница (Улица Чеховљева – Улица Миће Поповића) за двосмеран саобраћај са две саобраћајне траке, ширине коловоза 5.50 метара, са обостраним тротоаром ширине 1.50 метара (у делу улице је планирано и управно паркирање ван коловоза);
- Планирана саобраћајница (О1-О2) за двосмеран саобраћај са две саобраћајне траке, ширине коловоза 5.25 метара, са једностраним тротоаром ширине 1.50 метара и са једностраним 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.

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

Кретање возила јавног градског превоза одвија се Улицом Косовском, Улицом Достојевског, Улицом Чеховљевом и Улицом Николе Тесле.

Бициклички саобраћај је могућ уз интегрално кретање са моторним саобраћајем.

За кретање пешака предвиђене су посебне површине (тротоари, пешачке стазе и сл.) као и пешачка зона између блокова 7 и 11 .

Посебне обавезе према кретању особа са посебним потребама

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

2.4.2.2. Паркирање

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

Поред паркинг места на парцелама корисника, планира се и изградња посебних паркинг површина, и то:

- паркиралиште са улазом/излазом из Улица Николе Тесле (поред пешачке зоне) са укупно 56 паркинг места за путничка возила и уз задржавање 39 индивидуалних гаража,
- паркиралиште из улазом/излазом Улице Чеховљеве са укупно 22 паркинг места за путничка возила.

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: пошту – једно ПМ на 150м² корисног простора, трговину на мало – једно ПМ на 100м² корисног простора, угоститељске објекте – једно ПМ на користан простор за осам столица, хотелијерску установу – једно ПМ на користан простор за десет кревета.
- За паркирање возила за сопствене потребе (путничких и теретних возила, као и машина), власници објеката привредних делатности обезбеђују простор на сопственој грађевинској парцели, тако да је број паркинг места једнак броју 50% радника из прве смене.
- За паркирање возила за објекте јавних функција потребан број паркинг и гаражних места за сопствене потребе и за кориснике уређује се на грађевинској парцели, а у складу са наменом објекта: здравствене, образовне и административне установе – једно ПМ на 70м² корисног простора, позориште или биоскоп – једно ПМ на користан простор за тридесет гледалаца.

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

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

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

4.4.2.3. Нивелација

Све постојеће саобраћајнице, тротоари, платои, манипулативне и остале јавне површине задржавају се са постојећим апсолутним котама, већ дефинисаним подужним и попречним падовима и денивелацијама.

Новопланирана саобраћајнице као наставак иза објекта комерцијалне делатности („ДУНАВ“ осигурања), као и попречне везе између улица Миће Поповића и Чеховљеве са слепим прикључком на север дефинисана је подужним падом на одређеној дужини између референтних тачака осовине коловоза које су дефинисане апсолутним планираним котама на раскрсницама.

Планирана нивелација је максимално могуће уклопљенља у околни терен као и већ изграђене коте тротоара, објеката и слично. Гравитационо није могуће једино извући воде из слепог крака између улица Миће Поповића и Чеховљеве где је неопходна изградња атмосферске канализације.

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

У ободним саобраћајницама које представљају границе плана се већ налази прстенаста водоводна мрежа, па се таква и задржава. У новопланираној саобраћајници у урбанистичкој целини 7 урадити крак водоводне мреже мин Ø110мм и прикључити на постојећу водоводну мрежу у улици Косовској. У новопланираној саобраћајници у урбанистичкој целини 3 урадити крак водоводне мреже мин Ø110мм и прикључити на постојећу водоводну мрежу у улици Миће Поповића. На новопланираној уличној мрежи предвидети довољан број надземних противпожарних хидраната Ø80мм на максималном међурастојању не већем од 150 м. У планираним објектима се морају обезбедити довољне количине воде и довољан притисак за санитарне и противпожарне потребе.

Примарна водоводна мрежа у улицама изведена је у складу са важећим техничким прописима и плановима у оквиру глобалне стратегије водоснабдевања града Крушевца, сем делова мреже која је изведена од АЦЦ цеви коју је потребно реконструисати због дотрајалости.

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.

Дубине укопавања цеви износе између 1 и 1.5м. Цеви обавезно поставити на постељици од песка. Пошто се водоводна мрежа изводи у саобраћајницама, ровове обавезно насипати шљунком до потребне збијености како би се спречила накнадна слегања рова.

Траса постојеће водоводне мреже, као и изградња водоводне мреже у новим саобраћајницама су дате у графичком прилогу

- Канализација отпадних вода

Постојећи објекти су прикључени на уличну канализациону мрежу. У новопланираним саобраћајницама у урбанистичким целинама 3 и 7 предвиђена је изградња фекалне канализације са уливом у постојећим мрежама колектора.

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

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

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

- Одводњавање

Потребно је урадити атмосферску канализацију у профилима новопланираних саобраћајница унутар подручја обухваћено Планом и прикључити на постојеће колекторе атмосферске канализације.

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

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

Евентуално реконструкција трасе регулисаног Кожетинског потока предмет је парцијалног сагледавања и ближег дефинисања сваке локације.

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

Минимална димензија уличних примарних и секундарних колектора износи $\varnothing 300\text{мм}$, а бочних сливничких веза $\varnothing 200\text{мм}$.

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

Цеви обавезно поставити на постелици 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.

Ревизионе шахтове поставити на преломима трасе као и на правцима на растојањима не већим од 50м.

Шахтове у које се вода директно слива са коловоза (шахови са сливним решеткама од нодуларног лива са шарком димензија 490*320мм) градити са таложником дубине 40-50цм. Шахтове који воду примају бочно преко сливника градити са отвореном бетонском кинетом и шахт поклопцем за саобраћајно оптерећење Д400.

Сливничке везе треба да су минималних димензија $\varnothing 200\text{ мм}$.

Шахови треба да су од армирано-бетонски кружних ($\varnothing 1000\text{ мм}$) и конусних ($\varnothing 600\text{ мм}$) елемената.

Шахт темељити на плочи минималне дебљине 15 цм.

Сливници треба да су од армирано-бетонских цеви $\varnothing 600\text{ мм}$ са таложником дубине 30-40цм.

На сливнике монтирати сливне решетке.

При пројектовању и извођењу радова придржавати се свих важећих техничких прописа за ову врсту објекта.

2.4.3.2. Електроенергетика

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

Потребну једновремену снагу за планирани пословни простор рачунамо према потреби од: 140W по m² бруто развијене површине планираног пословног простора и уз фактор једновремености K=0,6 према следећем обрасцу

$$P_j = p \times S \times k$$

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

На основу претпостављених површина новопланираних пословних објеката и претпостављеног броја новопланираних станова, потребна је једновремена снага P_j=5784,22kW.

Овим планом је предвиђен оптималан број трафостаница 10/0,4kV потребних за напајање електричном енергијом новопланираних објеката. Тачна места изградње биће дефинисана појединачно, како се буде указивала потреба за изградњом, у зависности од центра оптерећења.

На основу претпостављене једновремене снаге 5784,22kW, за напајање новопланираних објеката у границама предметног плана електричном енергијом потребно је изградити 6 (шест) нових ТС 10/0,4kV снаге до 1x1000kVA и за њих прикључне кабловске водове 10kV

Постојеће TS 10/0,4kV које напајају постојећи конзум електричном енергијом задржавају се на садашњем нивоу.

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 полагају.

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 полагају изнад каблова виших напона.

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

Приближавање и укрштање енергетских и телекомуникационих каблова

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

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

Укрштање енергетског и телекомуникационог кабла врши се на размаку од најмање 0,5м. Угао укрштања треба да буде: у насељеним местима: најмање 30°, по могућности што ближе 90°; ван насељених места: најмање 45°. Енергетски кабл, се по правилу, поставља испод телекомуникационог кабла. Уколико не могу да се постигну захтевани размаци на тим местима се енергетски кабл провлачи кроз заштитну цев, али и тада размак не сме да буде мањи од 0,3м. Размаци и укрштања према наведеним тачкама се не односе на оптичке каблове, али и тада размак не сме да буде мањи од 0,3м. Телекомуникациони каблови који служе искључиво за потребе електродистрибуције могу да се полагају 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 вода. Енергетске кабловске воде треба по правилу положити тако да су од осе дрвореда удаљени најмање 2м.

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

2.4.3.3. Телекомуникације

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

Овим планом је предвиђена изградња нове ТК мреже за новопланиране стамбене и пословне објекте

Трасе ТК мреже дате су у графичком прилогу.

Услови градње

Фиксна телефонија

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

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

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

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

Укрштање енер. и телекомуникационог кабла врши се на размаку од најмање 0,5м. Угао укрштања треба да буде најмање 30°, по могућности што ближе 90°; Енергетски кабл, се по правилу, поставља испод телекомуникационог кабла.Уколико не могу да се постигну захтевани размаци на тим местима се енергетски кабл провлачи кроз заштитну цев,али и тада размак не сме да буде мањи од 0,3м. Телекомуникациони каблови који служе искључиво за потребе електродистрибуције могу да се полажу у исти ров са енергетским кабловима, на најмањем размаку који се прорачуном покаже задовољавајући, али не мање од 0.2м. Дубина полагања каблова не сме бити мања од 0,80 м.

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

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

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

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

2.4.3.4. Енергофлуиди

(графички прилог бр.7 " Енергофлуиди")

Топлотна енергија

ЈКП „Градска топлана“ Крушевац не планира замену постојећих инсталација градског топлификационог система на подручју обухваћеном планом. Планира се изградња гасне котларнице на локацији приказаној у графичком прилогу. Напајање будућих објеката топлотном енергијом са система даљинског грејања на подручју плана могуће је извести из топлотних комора.

Гасификација

За потребе гасификације потенцијалних потрошача у обухвату плана изграђена дистрибутивна гасоводна мрежа је довољног капацитета како за постојеће објекте тако и за будуће планиране објекте. На тај начин је омогућен једноставни прикључак на дистрибутивни гасовод.

2.4.4. Услови за уређење зелених површина

Планом се не планира повећање површине зеленила, па је неопходно утицај зеленила на услове средине, повећати побољшањем квалитета постојећег, већим учешћем високих двенастих и жбунастих врста и уређењем стамбених зона и тачкастог зеленила.

Постојећим зеленим површинама, на подручју Плана, не може се мењати намена.

На подручју које обухвата План заступљено је зеленило јавног и ограниченог коришћења.

Зеленило на јавним површинама - зеленило јавног коришћења

Општи урбанистички услови

Под зеленилом јавног коришћења подразумева се уређена површина са засадом дрвећа, жбуња, цвећа и траве која може, зависно од намене, да садржи разне пејзажно-архитектонске елементе, а намењена је јавном коришћењу.

За реконструкцију постојећих, као и изградњу планираних зелених површина јавног коришћења, неопходна је израда пројекта партерног уређења који, по потреби, може да садржи и елаборат о фитосанитарном статусу зеленила и предлог мера за његову санацију.

Зелене површине јавног коришћења морају бити доступне и особама са посебним потребама и особама из социјално осетљивих група.

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

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

Зеленило у стамбеним зонама

Зеленило стамбених зона се планира у зонама вишепородичног становања са учешћем од 30%. У зеленило јавног коришћења у стамбеним зонама спадају мање зелене површине парковског карактера, зелене траке између стамбених објеката, предбаште и сл.

Зеленило стамбених зона укључује и пејзажно-архитектонске елементе (стазе, дечја игралишта, елементе за рекреацију и сл.). Садржаји намењени корисницима различитих старосних и интересних група планирају се у одвојеним мањим целинама. Због близине стамбених објеката, нарочито је важно планирати биљне врсте које имају контролисани раст и не угрожавају кориснике, као ни становнике блока. Планирати отпорне декоративне врсте са позитивним утицајем на животну средину а коришћење цветних врста свести на акцентовање улаза и одређених архитектонских елемената.

Посебну категорију зеленила чини кровно и зеленило тераса и фасада на објектима. Овај начин уређења кровова, тераса и фасада, нарочито је важан у урбаним центрима са мало слободних зелених површина, јер се на тај начин може надокнадити недостатак простора на терену.

Кровно зеленило може да садржи осим биљака и мобилијар и опрему за рекреацију. Начин уређења зависи од услова средине, конструктивних елемената објекта, могућности одржавања и сл.

На кровним терасама не смеју се садити врсте чији корен може да угрози конструкцију зграде; не сме се користити мобилијар нити опрема који тежином, конструктивним деловима и сл. може да оштети зграду или да утиче на безбедност људи. Кровно зеленило мора да буде ограђено безбедоносном оградом.

На подручју плана, кровно и зеленило фасада и тераса, може се формирати на свим постојећим објектима на којима постоје услови, као и на планираним објектима.

У урбаној целини 5, планира се уређење кровног зеленила на крову приземног дела склоништа, на делу који није планиран за изградњу новог објекта. Зеленило може да садржи елементе и опрему за одмор и рекреацију.

парк суседства

Зеленило у целини 7 између постојећег низа зграда и планираног објекта, а које представља посебну целину, планира се као парк суседства.

Планирање озелењавања парка суседства заснива се на правилном распореду декоративне високе вегетације и партерног уређења. Могу се планирати садржаји и опрема за игру деце, одмор, рекреацију, забаву, едукацију и други слични садржаји. При уређењу планирати савремене и трајне елементе пејзажне архитектуре а опрему за игру деце планирати према узрасним групама. Архитектонски и пејзажни елементи у парку (канделабри, корпе за отпатке, клупе), планирају се тако да имају заједничке обликовне и колористичке елементе. Зеленило као основни елемент уређења парка формирати према условима терена и на основу улоге у стварању повољних микроклиматских услова.

У целини 10 планира се формирање зелене површине парковског карактера – парк суседства. Намена простора је одмор и краткотрајно задржавање. Парк може да садржи елементе пејзажне архитектуре и урбани мобилијар. Сви елементе планирати са истоветним обликовним и колористичким карактеристикама.

Није дозвољена изградња спортских терена и справа за игру деце.

Зеленило као основни садржај планирати пре свега као декоративно зеленило са хигијенско-санитарном улогом.

Линеарно зеленило

Под линеарним зеленилом се подразумевају све врсте уличног зеленила, дрвореди на тротоару и паркинзима, зеленило кружних токова, травне и цветне баштице, жардињере, вертикално зеленило и сл.

Линеарно зеленило врши заштитну функцију (аерација, смањење буке и загађења) и смањује дефицит зеленила у граду. Не мање важна је и улога у естетском обликовању улице а самим тим и целокупног градског простора.

Уколико због комуналних инсталација није могуће формирање дрвореда садњом у класичним јамама, дрворед планирати у мобилним жардињерама у којима се могу садити дрвенасте врсте одговарајућих карактеристика. Осим тога, улични профил се може обогатити вертикалним зеленилом, цветним аранжманима на стубовима уличних светиљки и сл.

Планирање линеарног зеленила, нарочито ако подразумева дрворед високих лишћара и четинара, мора се ускладити са ширином профила и распоредом уличних инсталација.

На градским улицама не смеју се користити стабла која имају коренов систем који оштећује застор, као и врсте са ломљивим гранама, плодовима, врсте које имају отровне делове или изазивају алергије.

Ради заштите подземних инсталација, стабла се могу садити у јамама које су озидане или у мобилним жардињерама, уколико не постоји могућност за садњу у земљи.

Вертикално зеленило се може садити на фасадама или канделабрима и сл.

На кружном току се може организовати зеленило са одговарајућим мобилијаром, уколико не угрожава безбедност саобраћаја

Тачкасто зеленило

У погледу форме, посебну категорију градског зеленила чини тзв. тачкасто зеленило, односно мале површине иза зграда, траке поред пешачких пролаза, појединачна вредна стабла, микро дечја игралишта, урбани џепови и сл. Ове површине су често запуштене али се реконструкцијом и ревитализацијом могу уредити тако да се користе за краткотрајни одмор, игру деце, боравак на отвореном и сл. зависно од положаја и величине.

Зеленило на површинама остале намене - зеленило ограниченог коришћења

Зеленило у оквиру комерцијалних делатности, објеката јавне намене (дечја заштита и средња школа) и породичног становања је зеленило ограниченог коришћења.

Зеленило у склопу ових објеката планира се у функцији основне намене објекта, односно простора. Платои, стазе, урбани мобилијар, зеленило и архитектонско-пејзажни елементи треба да имају одговарајуће естетске карактеристике.

Зеленило стамбених зона, односно окућница у оквиру индивидуалног становања чине значајну површину за формирање зеленила, па их у том смислу треба посматрати као један од елемената система градског зеленила. Размештај индивидуалних стамбених зона, односно окућница пружа могућност квалитетног подизања и неговања декоративних врста у индивидуалним двориштима, представља основну вредност ове категорије зеленила у погледу заштите животне средине и естетског доживљаја града.

Површина зеленила, начин обраде и садржаји дефинишу се на основу врсте и функције објекта, при чему се морају поштовати нормативи и прописи који се односе на уређење простора, а на основу дефинисаних општих услова за одређену намену.

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 минералошко – 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 је донело Одлуку о неприступању изради стратешке процене утицаја за ПДР „Расадник Север“ на животну средину (Службени лист града Крушевца, бр. 12/2017).

Простор плана обухвата део стамбено мешовите зоне, која се развијала непосредно уз централну градску зону, што је условило заступљеност различитих намена.

Концепт заштите животне средине подразумева одговарајуће мере, са циљем ублажавања потенцијалних облика загађивања и успостављање мониторинга животне средине.

У оквиру еколошке целине „Крушевац 1“, подручје у обухвату плана припада еколошкој потцелини „Центар“, која обухвата централну градску зону и стамбено мешовиту зону.

Ове целине карактерише разноврсност заступљених намена: становање средњих и већих густина, јавне функције, пословање, комерцијалне и комуналне делатности.

Опште мере заштите у оквиру стамбено мешовите градске зоне односе се на забрану сваке активности, изградње или обављања делатности, које би својом наменом угрозили животну средину, односно воду, ваздух, земљиште, или које производе буку и непријатне мирисе. Такође, није дозвољена активност или изградња која би могла да наруши основне услове коришћења простора и квалитета живота, или да угрози сигурност суседних зграда.

Обавезне мере заштите животне средине произилазе из планираних намена и подразумевају:

- реализовање планираних садржаја по највишим еколошким стандардима, уз поштовање прописаних правила уређења и правила грађења и прикључење свих објеката на комуналну инфраструктуру;
- рационално коришћење енергије, употребу обновљивих извора енергије и повећање енергетске ефикасности свих објеката;

- формирање линијског зеленила и бициклистичких стаза, где услови регулације то дозвољавају и обавезно озелењавање слободних и паркинг површина;
- мере заштите животне средине обавезно се примењују код урбанистичко - архитектонске разраде локација и у поступку реализације пројеката;
- обавезно је спровођење поступка процене утицаја и израда студије процене, преко надлежног органа, за пројекте који могу имати утицај на животну средину, у складу са Законом о процени утицаја и Уредбом о утврђивању Листе пројеката за које је обавезна процена утицаја и Листе пројеката за које се може захтевати процена утицаја на животну средину.

Заштита ваздуха

- Максимално очување зелених површина и поштовање урбанистичких параметара, (однос изграђених и слободних површина и карактера изградње), уз обавезно озелењавање и уређење слободних површина;
- смањење индивидуалних котларница и ложишта, коришћење система централизованог снабдевања енергијом, ширење гасификационог система и подстицање енергетске Мере

Заштита од буке

- У складу са граничним вредностима индикатора буке, утврђују сетихе зоне – заштићене целине и зоне са прописаним граничним вредностима од 50 dB(A) у току дана и 40 dB(A) у току ноћи, у којима је забрањена употреба извора буке, који могу повећати ниво. Тихе зоне обухватају зоне индивидуалног становања, зоне спорта и рекреације, зелених површина, локације вртића и школских објеката, туристичке зоне и локације, објекте здравства;
- Спровођење адекватних мера звучне заштите при пројектовању, грађењу и реконструкцији у складу са посебним прописима;
- извори буке морају поседовати исправе са подацима о нивоу буке при коришћењу и одржавању, као и упутствима о мерама за заштиту од буке (атест, произвођачка спецификација, стручни налаз о мерењу нивоа буке);
- мониторинг и мерења буке у зонама које су сврстане у тихе зоне и обухвату плана.

Заштита вода

- Управљање отпадним водама по усвојеном сепаратном систему, проширење и реконструкција канализационе мреже и обавезно прикључење свих објеката;
- евакуацију атмосферских вода извршити на безбедан начин – по потреби изградњом сепаратора (таложника) уља имасти, уз одговарајући третман пре упуштања у јавну канализацију;
- носиоци пројеката и генератори технолошких или отпадних вода са површина које могу да садрже штетне материје, а који отпадне воде испуштају у јавну канализацију од надлежног органа прибављају посебно одобрење о испуштању отпадних вода у јавну канализацију (квалитет, предтретман).

Заштита земљишта

- Рационално коришћење грађевинског земљишта и обавезна примена урбанистичких параметара, у складу са планираном наменом;
- забрањено је одлагање отпада и изливање отпадних вода, као и обављање делатности или било које активности, која може да загади или деградира земљиште.

Јонизујуће и нејонизујуће зрачење

- Није дозвољено планирање и постављање уређаја и припадајућег антенског система базних станица мобилне телефоније на објектима: болница, дечијих вртића, школа, простора дечијих игралишта (удаљеност од парцеле не може бити мања од 50м);
- за реализацију објеката/уређаја извора нејонизујућег зрачења, обавезно је покретање поступка процене утицаја на животну средину пред надлежним органом за заштиту животне средине и доношење одлуке о изради /не изради Студије о процени утицаја на животну средину за планиране пројекте потенцијалне изворе нејонизујућег зрачења у складу са Уредбом о утврђивању Листе пројеката за које је обавезна процена утицаја и Листе пројеката за које се може захтевати процена утицаја на животну средину (Службени гласник РС, бр.114/08).

У обухвату плана нису дозвољена потенцијално ризична постројења и објекти, у којима може доћи до хемијских удеса (ризична индустријска постројења) и објекти где је заступљена технологија са потенцијалним ризиком од пожара, акцидентног изливања хазардних материја и отпадних вода.

Јавни надземни паркинг простори

Обавезе носиоца пројекта, примена општих мера заштите животне средине, посебно мера које се односе на заштиту вода, ваздуха и заштиту одбуке:

- уређење и озелењавање слободних површина (травњаци, жбунаста и висока вегетација) у складу са пројектом хортикултурног уређења, адекватно одвођење атмосферских вода и 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.

Обавезне мере за трговачке, пословне и продајне центре:

Обавезе носиоца пројекта су:

- У деловима комплекса центра намењеног за пословање, обављати искључиво делатности које не угрожавају квалитет животне средине, не производе буку или непријатне мирисе, односно не умањују квалитет боравка у објектима и њиховој околини;
- Применити опште и посебне санитарне мере и услове у складу са законом и др. прописима којима се уређује област санитарног надзора, у колико се на планиране активности примењују одредбе ових прописа;
- Обезбедити прикључење комплекса центра напостојећу и планирану комуналну инфраструктуру, у свему у складу са условима утврђеним урбанистичким планом; обезбедити потребне количине воде за рад комплекса, укључујући унутрашњу и спољну хидрантску мрежу; односно захтеве противпожарне заштите; испоштовати посебне услове/сагласности које су утврдили надлежни органи и организације;
- Спроводити претходно наведене опште и посебне мере заштите животне средине, које се односе на заштиту вода и ваздуха, заштиту од буке, заштите од удеса, као и мере за отклањање последица у случају удесних ситуација и прибавити сагласност надлежног органа за предвиђене мерезаштите од пожара;
- При пројектовању и изградњи гаража, планирати и применити мере и услове прописане за коришћење и изградњу ове врсте објекта;
- Обезбедити посебан простор, потребне услове и опрему за сакупљање, разврставање и привремено чување различитих отпадних материја (комунални и амбалажни отпад, органски отпад - остаци од хране и отпадно јестиво уље, рециклабилни материјал, отпад од чишћења сепаратора масти и уља и отпадних вода из објекта и др.), у складу са законом и прописима којима се уређује поступање са посебним врстама отпада;
- Извршити уређење и озелењавање слободних површина (травњаци, жбунаста и висока вегетација) у складу са пројектом хортикултурног уређења;
- Спроводити одговарајући програм праћења утицаја на животну средину, који се односи на мерења емисије отпадних гасова (гаража, котларница и сл.), контролу квалитета отпадних вода након третмана, евентуално емитовану буку, у складу са важећим прописима.

2.6.3. Услови и мере заштите од пожара

Планом су просторним распоредом објекта и слободних површина, саобраћајницама, примењеним инсталацијама остварене мере заштите од пожара.

Обезбеђене следеће мере заштите од пожара:

- просторним распоредом планираних објекта формиране су неопходне удаљености између објекта које служе као противпожарне преграде,
- саобраћајна мрежа омогућава приступ ватрогасним возилима до свих планираних објекта,
- водоводна мрежа, у склопу плана водовода и канализације, обезбеђује довољне количине воде за гашење пожара,
- електрична мрежа и инсталације су у складу са прописима из ове области,
- објекти морају бити снабдевени одговарајућим средствима за гашење пожара,

- уз инвестиционо - техничку документацију, за одређене врсте објеката у складу са члановима 33. и 34. Закона о заштити од пожара ("Сл.гласник РС", бр.111/09 и 20/15) 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.11/09 и 20/15), локалном Плану заштите од пожара, као и посебним градским одлукама.

Релативно мала спратност објеката омогућава брзу и ефикасну евакуацију становништва и материјалних добара из објеката док слободне површине у оквиру плана представљају противпожарну преграду и простор на коме је могуће извршити евакуацију становништва и материјалних добара.

Мере при пројектовању и изградњи објеката

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

- у јавним и објектима јавне намене (јавна управа, школе, објекти културе, подземне и веће гараже, трафо станице, котларнице, пословне просторије и други објекти), у свему се морају применити прописане мере за заштиту од пожара;
- по завршетку радова, обавезно је прибавити сагласност надлежног органа да су пројектоване мере заштите од пожара изведене;
- у објектима у којима се предвиђа коришћење, смештај и употреба уља за ложење или гасних котларница морају се обавезно применити технички прописи за ову врсту горива;
- стамбени објекти за вишепородично становање и објекти јавне намене морају бити обезбеђени одговарајућим средствима за гашење пожара (пожарним хидрантима, ватрогасним апаратима и др. средствима, као и уређајима за дојаву пожара);
- електрична мрежа и инсталација морају бити у складу са прописима из ове области;
- нови објекти ће бити изграђени од тврдых, инертних и ватроотпорних материјала
- као и остале мере предвиђене правилницима из ове области.

Да би се одпоштовале мере заштите од пожара објекти се морају реализовати сагласно Закону о заштити од пожара ("Сл.гласник РС", бр.111/09 и 20/15), 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.лист СФРЈ", бр.3/18), Правилнику о техничким нормативима за приступне путеве, окретнице и уређене платое за ватрогасна возила у близини објекта повећаног ризика од пожара ("Сл.лист СРЈ", бр.8/95), Правилнику о техничким нормативима за заштиту складишта од пожара и експлозија ("Сл. лист СФРЈ" бр. 24/87), Правилнику о техничким нормативима за заштиту гаража за путничке аутомобиле од пожара и експлозија ("Сл. лист СЦГ" бр. 31/05), Правилнику о техничким нормативима за електроенергетска постројења називног напона изнад 1000 V ("Сл. лист СФРЈ" бр. 4/74), Правилнику о техничким нормативима за детекцију експлозивних гасова и пара ("Сл. лист СФРЈ" бр. 24/93), Правилнику о смештању и држању уља за ложење ("Сл. лист СФРЈ " бр. 45/67), Правилнику о изградњи станица за снабдевање горивом моторних возила и о ускладиштењу и претакању горива ("Сл. лист СФРЈ" бр. 27/71), Правилнику о изградњи постројења за течни нафтни гас и о ускладиштењу и претакању течног нафтног гаса ("Сл. лист СФРЈ" бр. 27/71), Правилнику о техничким нормативима за пројектовање, грађење,

погон и постројења. за запаљиве течности и о ускладиштењу и претакању запаљивих течности ("Сл. лист СФРЈ" бр. 20/71 и 23/71) и осталим важећим прописима из ове области.

Саставни део Плана су и предходни услови за заштиту од пожара издати од стране Министарства унутрашњих послова Републике Србије, Сектор за ванредне ситуације, Одељење за ванредне ситуације у Крушевцу 09/18/2 бр.217-322/18 од 22.08.2018 год.

2.6.4. Услови и мере заштите од елементарних непогода

Заштита становништва, материјалних и културних добара од природних непогода, планира се у складу са извршеном проценом угрожености и заснива се на јачању система управљања при ванредним ситуацијама и изради интегралног информационог система о прородним непогодама. На основу Закона о ванредним ситуацијама, јединица локалне самоуправе израђује План заштите и спасавања у ванредним ситуацијама.

2.6.5. Сеизмика

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

2.6.6. Услови и мере заштите од ратних дејстава

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

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

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

Обавезни елементи приступачности су:

елементи приступачности за савладавање висинских разлика;

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

елементи приступачности јавног саобраћаја.

Код пројектовања и изградње саобраћајних, пешачких и других површина намењених кретању, код прилаза објектима за јавно коришћење као и код објеката високоградње обезбедити услове за несметано кретање деце, старих, хендикепираних и инвалидних лица у складу са Правилником о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката којим се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци

и старим особама („Службени гласник РС“, бр.22/15) и и уз поштовање одредби Закона о спречавању дискриминације особа са инвалидитетом („Службени гласник РС“, бр.33/06).

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

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

- 65 kWh/(m²a) за стамбене зграде са једним станом,
- 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 светилки новом опремом која смањује потрошњу;
- Побољшање енергетске ефикасности водовода и канализације – уградњом фреквентних регулатора и пумпи са променљивим бројем обртаја; побољшање енергетске ефикасности даљинског грејања изградњом модерних подстаница, уградњом термостатских вентила.

2.9. Управљање отпадом

- 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;
- у зонама вишепородичног становања, стандард за сакупљање отпада са карактеристикама комуналног отпада је суд - контејнер, запремине 1100 литара, габарита 1,5x1,3m, апроксимативно, један контејнер се поставља на 800m² корисне површине или 1,1 контејнер на 1000m² бруто површине пословног простора, односно 1 контејнер на 15 стамбених јединица. За сваки контејнер потребно је обезбедити око 2m² глатке носиве подлоге у нивоу прилазног пута, са решеним одвођењем атмосферских оцедних вода. Ови простори треба да су обележени и приступачни за возила и раднике јавне хигијене (ручно гурање контејнера не дуже од 15м по равној подлози), са подлогом од тврдог материјала и могућношћу чишћења и прања;
- у зонама породичног становања за типску канту зависно од величине (80/120 литара), потребно је обезбедити до 0,5m² површине, која испуњава услове одржавања хигијене и неометаног приступа;

- 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 објеката као засебне, без прозора, са електричним осветљењем, са точећим 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, пројекта парцелације, одн. препарцелације, урбанистичко-архитектонског конкурса и Пројекта пејзажно-архитектонског уређења

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

- урбанистичке блокове 2, 5, 7 и 10, (изградња вишепородичних објеката)
- изградњу објеката компатибилне намене, уколико је компатибилана намена заступљена више од 50% површине објекта детаљне намене,
- за изградњу нових објеката јавних функција у оквиру планиране намене,
- За изградњу објеката за које установи обавеза израде одговарајућих елабората заштите животне средине (на основу предходно прибављеног мишљења надлежног органа),

Даља разрада урбанистичким пројектом могућа је и на основу захтева инвеститора или надлежног органа локалне самоуправе за потребе урбанистичко-архитектонског обликовања површина јавне намене и урбанистичко архитектонске разраде локације.

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:

- локације са објектима јавне намене по указаној потреби ради формирања грађевинске парцеле;

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

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

Планом нису одређене локације за израду урбанистичко-архитектонског конкурса.

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

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

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

3.2. Општи урбанистички услови за парцелацију, регулацију и изградњу

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

3.2.1. Општи услови парцелације

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

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

Услови за формирање грађевинске парцеле дефинисани су регулационом линијом према јавној површини, границама према суседним парцелама и преломним тачкама, које су одређене геодетским елементима.

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

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

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

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

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

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

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

Промена граница катастарских парцела и формирање грађевинских парцела спајањем и деобом катастарских парцела, целих или делова, у свему према условима плана, а у складу са Законом о планирању и изградњи (Сл.гласник РС, бр.72/2009, 81/2009, 64/2010, 24/2011, 121/2012, 42/2013, 50/2013, 98/2013, 132/2014 и 145/2014) и Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног

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

3.2.2. Општи услови регулације

Регулациона линија и појас регулације

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

Најмање дозвољене ширине појаса регулације по врстама саобраћајница:

- државни пут IB реда (Бруски пут и обилазница)22м
- примарна саобраћајница10м
- секундарна саобраћајница7,5м
- терцијална саобраћајница6,5м
- општински пут8м
- колски пролази5м
- приватни пролази2,5м
- пешачке стазе1,5м

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

Грађевинска линија и положај објекта на парцели

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

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

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

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

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

Грађевинска линија подземних етажа или објеката може се утврдити и у појасу између регулационе и грађевинске линије надземних етажа, као и у унутрашњем дворишту изван

габарита објекта, ако то не представља сметњу у функционисању објекта или инфраструктурне и саобраћајне мреже. Подземна грађевинска линија не сме да прелази границе парцеле. Она се дефинише посебно уколико се не поклапа са грађевинском линијом приземља.

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

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

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

Положај објекта на парцели која има индиректну везу са јавним путем, преко приватног пролаза, утврђује се према правилима дефинисаним за одговарајућу намену и тип изградње.

3.2.3. Општи услови изградње

Тип и намена објекта чија је изградња дозвољена

Планом је дефинисана могућност изградње:

- становања (породично становање - типови: ПС-01, ПС-02; вишепородично становање - типови: ВС-02, ВС-04, ВС-05),

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

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

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

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

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

Стамбени објекти могу бити намењени породичном становању (до 3 стамбене јединице) и вишепородичном становању (са 4 и више стамбених јединица).

- комерцијалне делатности – тип: КД-02

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

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

- јавне функције

Планирани објекти јавних функција су: дечија заштита, средње школе и објекат поште.

- комуналне делатности

Планирани објекти комуналне делатности су: Мерно регулациона станица и Гасна котларница.

- зеленило

Зеленило се као намена сматра компатибилним свим осталим наменама, па се као такво може сматрати допунском, односно пратећом наменом било којој претежној намени. 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.

На грађевинским парцелама вишепородичног становања забрањена је изградња помоћних објеката.

На површини претежне намене комерцијалних делатности, забрањена је изградња самосталних стамбених објеката, осим становања у оквиру објеката, где је то Планом дефинисано.

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.

На површини претежне намене јавних функција, забрањене је изградња компатибилних делатности.

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

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

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

Изградња у зонама заштите

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

Изградња других објеката на истој грађевинској парцели

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

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

На грађевинским парцелама са породичним становањем дозвољена је изградња помоћних објеката: гараже, оставе, радионице и сл., максималне висине 5м и максималне спратности П, чија површина улази у максимални индекс заузетости на парцели.

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.

Положај објеката на парцели

Објекти могу бити постављени на грађевинској парцели:

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

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

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

Висина објеката

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

Нулта (апсолутна) кота је тачка пресека линије терена и вертикалне осе објекта.

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.

Релативна висина објекта је она која се одређује према другим објектима или ширини регулације. Релативна висина је:

- на релативно равном терену – растојање од нулте коте до коте слемена (за објекте са косим кровом), односно венца (за објекте са равним кровом),
- на терену у паду са нагибом према улици (навише), кад је растојање од нулте коте до коте нивелете јавног или приступног пута мање или једнако 2,0м - растројање од нулте коте до коте слемена, односно венца,
- на терену у паду са нагибом према улици (навише), кад је растојање од нулте коте до коте нивелете јавног или приступног пута веће од 2,0м - растројање од коте нивелете јавног пута до коте слемена (венца) умањено за разлику висине преко 2,0м,
- на терену у паду са нагибом од улице (наниже), кад је нулта кота објекта нижа од коте јавног или приступног пута - растојање од коте нивелете пута до коте слемена (венца),
- на стрмом терену са нагибом који прати нагиб саобраћајнице висина објекта се утврђује применом одговарајућих предходних тачака,
- кровни венци представљају основне елементе који дефинишу висинску регулацију објекта. У формирању низа обавезно водити рачуна о суседима и усаглашавању ових елемената на суседним објектима уз минимална одступања,
- висина венца новог објекта са венцем усклађује се по правилу са венцем суседног објекта,
- висина надзидка стамбене поткровне етажe износи највише 1,6м, рачунајући од коте готовог пода поткровне етажe до тачке прелома завршне кровне косине, а одређује се на месту грађевинске линије основног габарита објекта и као таква мора се појавити на најмање 50% дужине сваке фасаде објекта,
- висина новог објекта не сме бити већа од 1,5 ширине регулације улице, односно растојања до грађевинске линије наспрамног објекта, осим у већ изграђеним насељима (дефинисана регулација).

Кота приземља објекта

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

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

Максимална висина рекламних стубова је 30м.

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

Међусобна удаљеност објеката

Међусобна удаљеност породичних стамбених објеката - типови ПС-01, ПС-02

Међусобна удаљеност нових објеката је минимум 4м, тако што се обезбеђује удаљеност новог објекта од границе суседне парцеле.

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

- слободностојеће објекте на делу бочног дворишта северне оријентације је 1,5м (дозвољени су само отвори помоћних просторија и степеништа, мин. парапета 1,6м)
- слободностојеће објекте на делу бочног дворишта јужне оријентације је 2,5м
- за двојне објекте на делу бочног дворишта 4,0м

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

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

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

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

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

Услови за реконструкцију и доградњу постојећих објеката

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

Објекти вишепородичног становања, са изведеним надзиђивањем се као такви задржавају.

Задржава се постојећа намена објекта и планира се надзиђивање стамбених етажа на постојећим породичним стамбеним објектима, до спратности дате Планом.

За делове објекта који нису надзидани водити рачуна о уклапању са већ изведеним етажама, посебно у делу спратних висина, кровног венца и у осталим елементима који дефинишу висинску регулацију.

Обавезно је извођење радова над укупном површином објекта, који представља архитектонску и функционалну целину, како би се задржао карактер објекта као јединствене целине, у архитектонском, конструктивном и урбанистичком смислу.

Радове изводити тако да не угрожавају начин коришћења објекта и суседних објеката у функционалном и конструктивном смислу.

Постојеће завршетке вентилационих канала и димњака, као и осталих постојећих инсталација извести изнад новоформиране кровне конструкције и обезбедити њихово нормално коришћење.

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

Нове стамбене јединице ће се примењеним материјалима, а према важећим прописима, обезбедити у погледу термичке и звучне заштите у односу на постојеће стамбене јединице и спољне утицаје.

Архитектура надзидане етаже треба бити уклопљена са укупним изгледом објекта.

Могуће је искључиво код породичних објеката, као и код постојећих вишепородичних стамбених објеката, претварање таванског простора у простор чија намена одговара намени последње етаже објекта, само ако таванска етажа представља део функционалне целине простора испод ње, а без промене хоризонталног и вертикалног габарита објекта (висина кровног венца и слемена крова), промене кровних равни и са могућношћу осветљавања простора кровним бацама или кровним прозорима у оквиру кровних равни.

До привођења простора планираној намени, а ради стварања услова коришћења објеката дозвољена је: адаптација, санација, реконструкција (извођење радова у постојећем хоризонталном и вертикалном габариту објекта), инвестиционо и текуће (редовно) одржавање објекта.

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

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

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

Постојећи објекти који се реконструишу, дограђују и сл. морају да испуњавају све услове дате овим планом.

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

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

Грађевински елементи објекта

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

- излози локала - 0,3м, по целој висини, када најмања ширина тротоара износи 3,0м (испод те ширине тротоара није дозвољена изградња испода излога локала у приземљу),
- излози локала – 0,9м, по целој висини у пешачким зонама,
- транспарентне браварске конзолне надстрешнице у зони приземне етаже – максимално 2,0м по целој ширини објекта са висином изнад 3,0м, односно 1,0м од спољне ивице тротоара,

- платнене надстрешнице са масивном браварском конструкцијом – 1,0м од спољне ивице тротоара на висини изнад 3,0м, а у пешачким зонама према конкретним условима локације,
- конзолне рекламе - 1,2м на висини изнад 3,0м, односно 1,0м од спољне ивице тротоара.

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

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

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

Спољашње степениште

Ако је грађевинска линија увучена у односу на регулациону линију мин. 3,0м и ако савладавају висину од 0,9м могу се постављати на објекат (предњи део).

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

Доградња лифтова и степеништа

Доградња вертикалних комуникација (лифтова и степеништа) допуштена је код свих типова објеката под следећим условима:

- да се изводи уз сагласност аутора објекта.
- да са постојећим објектом чини стилски и естетски усклађену целину.
- да не угрожава функцију и статичку стабилност постојећег и суседног објекта.
- да буду испоштована правила о минималним растојању габарита објеката.

Начин обезбеђивања приступа парцели

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

Паркирање

Паркирање се обезбеђује на следећи начин:

- Паркирање се може организовати као партерно уколико то дозвољавају просторне могућности парцеле, у оквиру гаража и комбиновано.
- За паркирање возила за 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: пошту – једно ПМ на 150м² корисног простора, трговину на мало – једно ПМ на 100м² корисног простора, угоститељске објекте – једно ПМ на користан простор за осам столица, хотелијерску установу – једно ПМ на користан простор за десет кревета.
- За паркирање возила за објекте јавних функција потребан број паркинг и гаражних места за сопствене потребе и за кориснике обезбеђује се на грађевинској парцели, а у складу са наменом објекта: здравствене, образовне и административне установе – једно ПМ на 70м² корисног простора.

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

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

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

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

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

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

Одводњавање површинских вода

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

Архитектонско обликовање објеката

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

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

У формирању низа обавезно водити рачуна о суседу и усаглашавању ових елемената на суседним објектима уз минимална одступања.

Посебну пажњу обратити при обликовању угаоних форми уз наглашавање реперности.

На угаоном објекту кровну конструкцију решавати тако да омогућава функционалну и естетску целину са низом објеката у оба правца.

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

Код објеката у низу водити рачуна да елементи одвођења воде са кровних равни буду "скривени".

Архитектонско обликовање кровова

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

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

Ограђивање грађевинских парцела

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

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

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

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

Грађевинске парцеле за вишепородично становање се по правилу не ограђују.

Грађевинске парцеле за објекте комерцијалних делатности се не ограђују.

Грађевинске парцеле за објекте јавних функција се не ограђују, осим ако за то не постоји потреба из безбедносних разлога. Ограда је транспарентна, максималне висине парапета до 0,4м и висине ограде до 2,2м.

Ограде парцела на углу не могу бити више од 0.90м рачунајући од коте тротоара, односно јавног пута, због прегледности раскрснице. Ограде морају бити транспарентне са максималном висином парапета 0.40м. Дужина ограде на углу парцеле која је висине 0.90м одређује се за сваки конкретни случај.

Висина ограде парцеле на којој се налазе објекти који представљају непосредну опасност по живот људи, одређује се за сваки конкретни случај.

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 2.5.3. Услови за уређење површина за инфраструктурне објекте и комплексе и условима надлежних институција.

3.3 Правила грађења по урбанистичким блоковима

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

3.3.1. Правила грађења за урбанистички блок 1

детаљна намена

Јавне функције - средње школе

За изградњу објеката из области јавних функција, поред урбанистичких услова одређених планом, користе се и критеријуми и нормативи за конкретну врсту објекта.

Планом се задржавају изграђени објекти јавних функција.

За сваку нову изградњу потребна је израда урбанистичког пројекта.

компатибилна намена

Комуналне делатности – објекти комуналне инфраструктуре (Мерно регулациона станица „Расадник 1“ и Гасна котларница)

МРС „Расадник 1“ је изведен објекат и задржава се у свему према фактичком стању.

услови за формирање грађевинске парцеле

Локација школе подразумева: земљиште на коме се налази школска зграда, двориште, терене за спорт и зелене површине.

Површина локације за основну школу износи најмање 25м² по једном ученику у једној смени, али не може бити мања од 1ха за потпуне основне школе у организованим насељима. Минимум земљишта може бити умањен за једну петину под условом да у близини школе постоје школски спортски центри које школа може користити.

Површина земљишта под објектом је најмање 5м² по једном ученику у једној смени.

Парцеле за Мерно регулациону станицу и Гасну котларницу су опредељене у графичком прилогу бр.3 "Регулационо-нивелациони план за грађење објеката и саобраћајних површина".

типологија објеката

Гасна котларница - планиран капацитет је до 17,3мW, тип објекта је контејнерска котларница.

положај објекта на парцели

дат је у графичком прилогу бр.3 "Регулационо-нивелациони план за грађење објеката и саобраћајних површина".

висина венца објекта и спратност

Максимална спратност школског објекта је П+2.

Максимална спратност објеката Гасне котларнице је П.

правила и услови за интервенције на постојећим објектима

Постојећи објекти могу се реконструисати, односно дозвољена је адаптација, санација, инвестиционо и текуће (редовно) одржавање објеката и све интервенције потребне за боље функционисање, побољшање, унапређење и осавременавање објеката.

Постојеће објекте, могуће је доградити до параметара датих правилима Плана.

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.

архитектонско обликовање објеката

Потребно је примењивати савремена архитектонска решења која треба да су у складу са функцијом објекта и непосредним окружењем, са циљем постизања вишег квалитета урбаних и архитектонских вредности централног градског подручја. При планирању и реализацији максимално користити нова техничка и технолошка решења у циљу енергетски ефикасније градње.

паркирање

Правила за паркирање дата су у општим правилима за паркирање.

Зеленило

Озелењавање вршити у складу са условима за уређење зеленила.

3.3.2. Правила грађења за урбанистички блок 2

детаљна намена

Вишепородично становање типа ВС-02.

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

компатибилна намена

У оквиру вишепородичног становања компатибилна намена која може бити заступљена су комерцијалне делатности тип КД-02 (трговина, пословање, услуге и сл.).

Комерцијалне делатности подразумевају обављање свих врста непроизводних делатности које морају бити еколошки и функционално примерене зони становања.

Садржаји компатибилне намене, може се организовати у приземној етажи стамбеног објекта.

Сви постојећи објекти (привремени, монтажни и сл. објекти) комерцијалних делатности се уклањају.

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

Намена дефинисана као компатибилна може бити доминантна или једина.

урбанистички параметри

тип	спратност	тип објекта	макс. ИЗ (%)	мин. П парц. (м ²)	мин. ширина фронта парц. (м)
ВС-02	до П+3	слободностојећи тип-„ламела“	40	600	20

типологија објекта

Планирана је изградња слободностојећег објекта, типа „ламела“ са више улаза.

положај објекта на парцели

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

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

Објекат планирати и изнад пешачког пролаза који повезује новопланирану саобраћајницу и улицу Николе Тесле, тако да са изграђеним објектом на кат.парц. бр. 2438/2 чини низ, у свему према графичком прилогу.

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

Висина пешачког пролаза (пасажа) је минимум 3.5м.

индекс заузетости

Максимални индекс заузетости је 40%.

висина венца објекта и спратност

При пројектовњу објекта обавезно водити рачуна о суседном објекту са северо-источне стране, на кат.парц. бр. 2438/2, са којим нови објекат формира низ према улици Николе Тесле и усаглашавању елемената. Завршна кота плоче изнад приземља и кровни венац представљају основне елементе који дефинишу висинску регулацију објекта.

Максимална висина венца објекта спратности П+3 је 13.50м, у односу на коту приступне саобраћајнице.

Планирана је изградња објекта, спратности П+3.

правила и услови за интервенције на постојећим објектима

Сви постојећи објекти (привремени, монтажни и сл. објекти) комерцијалних делатности се уклањају.

архитектонско обликовање објекта

Завршна кота плоче изнад приземља и кровни венци представљају основне елементе који дефинишу висинску регулацију објекта које треба усагласити уз минимална одступања.

У формирању низа обавезно водити рачуна о суседу и усаглашавању ових елемената на суседним објектима уз минимална одступања.

Посебну пажњу обратити при обликовању угаоних форми уз наглашавање реперности.

Водити рачуна о обради фасаде објеката (фасадној профилацији, детаљима фасада) са циљем постизања вишег квалитета урбаних и архитектонских вредности централног градског подручја.

Обавезно је планирање равних или косих кровова уз поштовање нагиба према примењеном кровном покривачу који мора бити у складу са архитектуром објекта и примењеним материјалима на фасади. Максимални нагиб кровова је 25° са завршном кровном атиком, висине 1.00 – 1.20м.

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

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

Забрањена је употреба забатног зида на уличним фасадама.

Водити рачуна да елементи одвођења воде са кровних равни буду "скривени".

ограђивање грађевинских парцела

Правила за ограђивање дата су у општим условима изградње.

паркирање

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

Правила за паркирање дата су у општим условима изградње.

Зеленило

Минимални проценат озелењавања слободних површина износи 30%.

Озелењавање вршити у складу са условима за уређење зеленила.

услови и могућности фазне реализације

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

3.3.3. Правила грађења за урбанистички блок 3

детаљна намена

Породично становање типа ПС-01.

Однос стамбене према компатибилној намени је 60% : 40%.

компатибилна намена

У оквиру породичног становања компатибилна намена која може бити заступљена су комерцијалне делатности тип КД-02 (трговина, пословање, услуге и сл.).

Комерцијалне делатности подразумевају обављање свих врста непроизводних делатности које морају бити еколошки и функционално примерене зони становања.

Садржаји компатибилних намена, могу се организовати у приземним етажама стамбеног објекта или у оквиру самосталног објекта на истој парцели.

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

услови за формирање грађевинске парцеле

Тип	Спратност	Тип објекта	Макс. ИЗ (%)	Мин. П парц. (м ²)	Мин. ширина фронта парц. (м)
ПС-01	До П+1+Пк	Слободностојећи	50	300	12
		Двојни		2 x 250	2 x 10

Изузетно, грађевинска парцела за изградњу породичног стамбеног слободностојећег објекта може бити минимално 250м², уколико је то катастарски затечено стање. Дозвољени урбанистички параметри су: минималана ширина фронта парцеле 10м, индекс заузетости до 40%, индекс изграђености 1,2, и то највише укупно 2 стамбене јединице

типологија објеката

Планирана је изградња слободностојећих и двојних објекта.

положај објекта на парцели

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

Све фасадне равни стамбених објеката постављене на међи не могу имати отворе на тим фасадама.

индекс заузетости

Максимални индекс заузетости је 50%.

висина венца објекта и спратност

Објекти чија је постојећа спратност већа од планиране, задржавају се у постојећем вертикалном габариту.

Максимална висина венца објекта је 10.50м, у односу на коту приступне саобраћајнице.

Планирана је изградња објекта, спратности П+1+Пк.

правила и услови за интервенције на постојећим објектима

До привођења простора планираној намени постојећи објекти могу се реконструисати без промене хоризонталног и вертикалног габарита, односно дозвољена је адаптација, санација, инвестиционо и текуће (редовно) одржавање објекта.

Постојеће објекте, који се налазе у оквиру датих грађевинских линија могуће је доградити у складу са правилима плана.

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

Свака интервенција зависиће од фактичког стања и биће утврђена за сваки случај посебно.

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.

Уколико се постојећи објекат или део постојећег објекта налази у појасу између регулационих линија планираних саобраћајница или у појасу између регулационе и грађевинске линије није дозвољено надзиђивање, нити пренамена тих објекта, већ само

текуће одржавање до привођења земљишта планираној намени. Код замене објекта нови објекат поставити на планом дефинисану грађевинску линију ка јавној саобраћајници.

изградња помоћних објеката на парцели

Правила за изградњу помоћних објеката дата су у општим условима изградње.

архитектонско обликовање објеката

У формирању двојних објеката обавезно водити рачуна о суседу и усаглашавању свих елемената на суседним објектима уз минимална одступања.

Посебну пажњу обратити при обликовању угаоних форми уз наглашавање реперности.

Водити рачуна о обради фасаде објеката (фасадној профилацији, детаљима фасада) са циљем постизања вишег квалитета урбаних и архитектонских вредности централног градског подручја.

Обавезно је планирање равних или косих кровова уз поштовање нагиба према примењеном кровном покривачу који мора бити у складу са архитектуром објекта и примењеним материјалима на фасади. Максимални нагиб кровова је 25° са завршном кровном атиком, висине 1.00 – 1.20м.

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

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

Забрањена је употреба забатног зида на уличним фасадама.

ограђивање грађевинских парцела

Правила за ограђивање дата су у општим условима изградње.

паркирање

Правила за паркирање дата су у општим условима изградње.

Зеленило

Минимални проценат озелењавања слободних површина износи 30%.

Озелењавање вршити у складу са условима за уређење зеленила.

услови и могућности фазне реализације

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

3.3.4. Правила грађења за урбанистички блок 4

детаљна намена

Породично становање типа ПС-02

С обзиром да је овај урбанистички блок реализован, могућа је само доградња објеката до планиране спратности у постојећим хоризонталним габаритима.

компатибилна намена

Компатибилна намена која може бити заступљена су комерцијалне делатности тип КД-02 (трговина, пословање, услуге и сл.) и јавне функције (пошта).

Комерцијалне делатности подразумевају обављање свих врста непроизводних делатности које морају бити еколошки и функционално примерене зони становања.

Садржаји компатибилних намена, могу се организовати у приземним етажама стамбеног објекта или у оквиру самосталног објекта на истој парцели.

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

Могућа је пренамена приземља и првог спрата стамбеног простора у просторе комерцијалних делатности.

Објекат јавне функције (пошта) је изведен објекат и задржава се у свему према фактичком стању.

урбанистички параметри

тип	спратност	тип објекта	макс. ИЗ (%)	мин. П парц. (м ²)	мин. ширина фронта парц. (м)
ПС-02	до П+2	непрекинути низ рекинути низ	затечено стање		

положај објекта на парцели

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

Све фасадне равни стамбених објеката постављене на међи не могу имати отворе на тим фасадама.

висина венца објекта и спратност

Максимална висина венца објекта је 10.50м, у односу на коту приступне саобраћајнице.

Планирана је доградња објекта, до спратности П+2.

правила и услови за интервенције на постојећим објектима

Постојећи објекти могу се реконструисати, односно дозвољена је адаптација, санација, инвестиционо и текуће (редовно) одржавање објеката.

Постојеће објекте, који се налазе у оквиру датих грађевинских линија могуће је доградити у складу са правилима плана.

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

Свака интервенција зависиће од фактичког стања и биће утврђена за сваки случај посебно.

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.

Уколико се постојећи објекат или део постојећег објекта налази у појасу између регулационих линија планираних саобраћајница или у појасу између регулационе и грађевинске линије није дозвољено надзиђивање, нити пренамена тих објеката, већ само текуће одржавање до привођења земљишта планираној намени. Код замене објекта нови објекат поставити на планом дефинисану грађевинску линију ка јавној саобраћајници.

архитектонско обликовање објеката

Завршна кота плоче изнад приземља и кровни венци представљају основне елементе који дефинишу висинску регулацију објекта које треба усагласити уз минимална одступања.

При доградњи, обавезно водити рачуна о суседу и усаглашавању ових елемената на суседним објектима уз минимална одступања.

Водити рачуна о обради фасаде објекта (фасадној профилацији, детаљима фасада) са циљем постизања вишег квалитета урбаних и архитектонских вредности централног градског подручја.

Обавезно је планирање равних или косих кровова уз поштовање нагиба према примењеном кровном покривачу који мора бити у складу са архитектуром објекта и примењеним материјалима на фасади. Максимални нагиб кровова је 25° са завршном кровном атиком, висине 1.00 – 1.20м.

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

Забрањена је употреба забатног зида на уличним фасадама.

Водити рачуна да елементи одвођења воде са кровних равни буду "скривени".

ограђивање грађевинских парцела

Није дозвољено ограђивање грађевинских парцела.

паркирање

За паркирање користити паркинг у оквиру јавне површине у непосредном окружењу.

услови и могућности фазне реализације

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

3.3.5. Правила грађења за урбанистички блок 5

детаљна намена

Вишепородично становање типа ВС-05.

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

Планирана је изградња једног објекта вишепородичног становања, исте површине и визуелног идентитета као шест, већ реализованих објеката.

Објекат је планиран изнад дела постојећег двонаменског склоништа.

Реализација планиране изградње објекта је могућа само након извршене провере и доказа о статичкој стабилности објекта.

компатибилна намена

Компатибилна намена која може бити заступљена су комерцијалне делатности тип КД-02 (трговина, угоститељство, туризам, пословање и сл.), специјална намена (вишенаменско склониште), помоћни објекти-гараже, јавни паркинг простор (паркирање у партеру), зеленило (зеленило у стамбеним зонама).

Комерцијалне делатности подразумевају обављање свих врста непроизводних делатности које морају бити еколошки и функционално примерене зони становања.

Изграђено вишенаменско склониште у подруму и приземљу је формирано као комерцијална делатност (трговина, пословање, угоститељство и сл.)

Садржаји компатибилних намена, могу се организовати у приземним етажама стамбених објеката.

Изграђено је 63 помоћних објеката-гаража, које се задржавају.

Планирано је паркирање у партеру са још око 56 паркинг места.

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

урбанистички параметри

Тип	Спратност	Тип објекта	Макс. ИЗ (%)	Мин. П парц. (м2)	Мин. ширина фронта парц. (м)
ВС-05	До П+8+Пк	Слободностојећи	затечено стање		

типологија објеката

Планирана је изградња слободностојећег објекта.

положај објекта на парцели

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

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

висина венца објекта и спратност

Изграђени објекти се задржавају у постојећем вертикалном габариту.

Висина венца планираног објекта мора бити усклађена са висином суседних објеката.

Планирана је изградња објекта, спратности П+8+Пк.

правила и услови за интервенције на постојећим објектима

До привођења простора планираној намени постојећи објекат вишенаменског склоништа може се реконструисати без промене хоризонталног и вертикалног габарита, односно дозвољена је адаптација, санација, инвестиционо и текуће (редовно) одржавање објеката.

Постојећи објекти вишепородичног становања и помоћних објеката-гаража, могу се реконструисати без промене хоризонталног и вертикалног габарита, односно дозвољена је адаптација, санација, инвестиционо и текуће (редовно) одржавање објеката.

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.

Уколико се постојећи објекат или део постојећег објекта налази у појасу између регулационих линија планираних саобраћајница или у појасу између регулационе и грађевинске линије није дозвољено надзиђивање, нити пренамена тих објеката, већ само текуће одржавање до привођења земљишта планираној намени. Код замене објекта нови објекат поставити на плану дефинисану грађевинску линију ка јавној саобраћајници.

изградња помоћних објеката на парцели

Осим већ изграђених помоћних објеката (гаража) који се задржавају у постојећим габаритима, није дозвољена изградња других помоћних објеката.

архитектонско обликовање објеката

При пројектовању објекта максимално ускладити архитектонску форму објекта, фасадне елементе и обраду фасаде са суседним изграђеним објектима.

Обавезно је планирање равних или косих кровова уз поштовање нагиба према примењеном кровном покривачу који мора бити у складу са архитектуром објекта и примењеним материјалима на фасади. Максимални нагиб кровова је 25° са завршном кровном атиком, висине 1.00 – 1.20м.

ограђивање грађевинских парцела

Правила за ограђивање дата су у општим условима изградње.

паркирање

За паркирање возила, обезбедити паркирање у оквиру урбанистичког блока, на јавној површини на којој је већ изграђено или планирано паркирање.

Зеленило

Озелењавање вршити у складу са условима за уређење зеленила.

услови и могућности фазне реализације

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

3.3.6. Правила грађења за урбанистички блок 6

детаљна намена

Вишепородично становање типа ВС-04 и ВС-05.

Урбанистички блок је у потпуности реализован.

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

компатибилна намена

Компатибилна намена која може бити заступљена су комерцијалне делатности тип КД-02 (трговина, угоститељство, туризам, пословање и сл.), јавни паркинг простор (паркирање у партеру), зеленило (зеленило у стамбеним зонама).

Комерцијалне делатности подразумевају обављање свих врста непроизводних делатности које морају бити еколошки и функционално примерене зони становања.

Садржаји компатибилне намене, може се организовати у приземним етажама стамбених објеката.

Паркирање у партеру је реализовано.

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

Могућа је пренамена приземља и првог спрата стамбеног простора у просторе комерцијалних делатности.

висина венца објекта и спратност

Изграђени објекти се задржавају у постојећем вертикалном габариту.

правила и услови за интервенције на постојећим објектима

Постојећи објекти вишепородичног становања могу се реконструисати без промене хоризонталног и вертикалног габарита, односно дозвољена је адаптација, санација, инвестиционо и текуће (редовно) одржавање објеката.

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.

паркирање

За паркирање возила, користити паркирање у оквиру урбанистичког блока, на јавној површини на којој је већ изграђено или планирано паркирање.

Зеленило

Озелењавање вршити у складу са условима за уређење зеленила.

3.3.7. Правила грађења за урбанистички блок 7

детаљна намена

Вишепородично становање типа ВС-04 и ВС-05.

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

У урбанистичком блоку реализована су у потпуности објекти вишепородичног становања спратности П+6+Пк и П+8+Пк, који се задржавају.

Планирана је изградња једног објекта вишепородичног становања.

компатибилна намена

Компатибилна намена која може бити заступљена су комерцијалне делатности тип КД-02 (трговина, угоститељство, туризам, пословање и сл.), јавни паркинг простор (паркирање у партеру), зеленило (зеленило у стамбеним зонама).

Комерцијалне делатности подразумевају обављање свих врста непроизводних делатности које морају бити еколошки и функционално примерене зони становања.

Садржаји компатибилних намена, могу се организовати у приземним етажама стамбених објеката.

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

Могућа је пренамена приземља и првог спрата стамбеног простора у просторе комерцијалних делатности.

урбанистички параметри

Тип	Спратност	Тип објекта	Макс. ИЗ (%)	Мин. П парц. (м ²)	Мин. ширина фронта парц. (м)
BC-04	До П+6	Слободностојећи	30	1.500	30

типологија објеката

Планирана је изградња слободностојећег објекта.

положај објекта на парцели

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

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

висина венца објекта и спратност

Изграђени објекти се задржавају у постојећем вертикалном габариту.

Висина венца планираног објекта износи максимално 21м.

Планирана је изградња објекта, спратности П+6.

правила и услови за интервенције на постојећим објектима

Постојећи објекти вишепородичног становања, могу се реконструисати без промене хоризонталног и вертикалног габарита, односно дозвољена је адаптација, санација, инвестиционо и текуће (редовно) одржавање објеката.

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.

изградња помоћних објеката на парцели

Није дозвољена изградња помоћних објеката.

архитектонско обликовање објеката

При пројектовању објекта максимално ускладити архитектонску форму објекта, фасадне елементе и обраду фасаде са суседним изграђеним објектима.

Обавезно је планирање равних или косих кровова уз поштовање нагиба према примењеном кровном покривачу који мора бити у складу са архитектуром објекта и примењеним материјалима на фасади. Максимални нагиб кровова је 25° са завршном кровном атиком, висине 1.00 – 1.20м.

ограђивање грађевинских парцела

Правила за ограђивање дата су у општим условима изградње.

паркирање

За паркирање возила, обезбедити простор на сопственој парцели и користити паркирање у оквиру урбанистичког блока, на јавној површини на којој је већ изграђено или планирано паркирање.

Зеленило

Озелењавање вршити у складу са условима за уређење зеленила.

услови и могућности фазне реализације

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

3.3.8. Правила грађења за урбанистички блок 8

детаљна намена

Вишепородично становање типа ВС-02, као наставак реализације планираног низа.

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

компатибилна намена

Компатибилна намена која може бити заступљена су комерцијалне делатности тип КД-02 (трговина, угоститељство, туризам, пословање и сл.)

Комерцијалне делатности подразумевају обављање свих врста непроизводних делатности које морају бити еколошки и функционално примерене зони становања.

Садржаји компатибилних намена, могу се организовати у приземним етажама стамбених објеката.

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

Могућа је пренамена приземља и првог спрата стамбеног простора у просторе комерцијалних делатности.

урбанистички параметри

Тип	Спратност	Тип објекта	Макс. ИЗ (%)	Мин. П парц. (м ²)	Мин. ширина фронта парц. (м)
ВС-02	До П+3	непрекинути низ	45	400	15

типологија објеката

Планирана је изградња објекта у непрекинутом низу.

положај објекта на парцели

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

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

висина венца објекта и спратност

Изграђени објекти се задржавају у постојећем вертикалном габариту.

Висина венца планираног објекта мора бити усклађена са висином суседних објеката.

Планирана је изградња објекта, спратности П+3.

правила и услови за интервенције на постојећим објектима

Постојећи објекти вишепородичног становања, могу се реконструисати без промене хоризонталног и вертикалног габарита, односно дозвољена је адаптација, санација, инвестиционо и текуће (редовно) одржавање објеката.

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.

изградња помоћних објеката на парцели

Није дозвољена изградња помоћних објеката.

архитектонско обликовање објеката

У формирању низа обавезно водити рачуна о суседу и усаглашавању свих елемената на суседним објектима уз минимална одступања.

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

Обавезно је планирање равних или косих кровова уз поштовање нагиба према примењеном кровном покривачу који мора бити у складу са архитектуром објекта и примењеним материјалима на фасади. Максимални нагиб кровова је 25° са завршном кровном атиком, висине 1.00 – 1.20м.

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

Забрањена је употреба забатног зида на уличним фасадама.

При пројектовању објекта максимално ускладити архитектонску форму објекта, фасадне елементе и обраду фасаде са суседним изграђеним објектима.

ограђивање грађевинских парцела

Правила за ограђивање дата су у општим условима изградње.

паркирање

За паркирање возила, обезбедити простор на сопственој парцели и користити паркирање у оквиру урбанистичког блока, на јавној површини на којој је већ изграђено или планирано паркирање.

Зеленило

Озелењавање вршити у складу са условима за уређење зеленила.

услови и могућности фазне реализације

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

3.3.9. Правила грађења за урбанистички блок 9

детаљна намена

комерцијалне делатности тип КД-01 (трговина трговачко-пословни центри, велики маркети, сервис и сл.).

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

Комерцијалне делатности морају еколошки и функционално бити примерене зони становања.

компатибилна намена

није дозвољена изградња других, компатибилних намена.

урбанистички параметри

Тип	Спратност	Тип објекта	Макс. ИЗ (%)	Мин. П парц. (м ²)	Мин. ширина фронта парц. (м)
КД-01	До П+2	слободностојећи	40	1500	20

типологија објеката

Планиран је слободностојећи објекат.

положај објекта на парцели

дат је у графичком прилогу бр.3 "Регулационо-нивелациони план за грађење објеката и саобраћајних површина".

висина венца објекта и спратност

Максимална спратност објеката је П+2.

правила и услови за интервенције на постојећим објектима

Постојећи објекти могу се реконструисати, односно дозвољена је адаптација, санација, инвестиционо и текуће (редовно) одржавање објеката.

Постојећи објекат, могуће је доградити до параметара датих правилима Плана.

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.

архитектонско обликовање објеката

Потребно је примењивати савремена архитектонска решења која треба да су у складу са функцијом објекта и непосредним окружењем, са циљем постизања вишег квалитета урбаних и архитектонских вредности централног градског подручја. При планирању и реализацији максимално користити нова техничка и технолошка решења у циљу енергетски ефикасније градње.

паркирање

Правила за паркирање дата су у општим правилима за паркирање.

Зеленило

Озелењавање вршити у складу са условима за уређење зеленила.

3.3.10. Правила грађења за урбанистички блок 10

Озелењавање вршити у складу са условима за уређење зеленила.

3.3.11. Правила грађења за урбанистички блок 11

детаљна намена

Јавне функције – кухиња дечије заштите

За изградњу објеката из области јавних функција, поред урбанистичких услова одређених планом, користе се и критеријуми и нормативи за конкретну врсту објекта.

Планом се задржава изграђени објекат јавних функција.

компатибилна намена

Није дозвољена изградња других, компатибилних намена, осим зеленила.

типологија објеката

Планиран је слободностојећи објекат.

положај објекта на парцели

дат је у графичком прилогу *бр.3 "Регулационо-нивелациони план за грађење објеката и саобраћајних површина"*.

висина венца објекта и спратност

Максимална спратност објеката је П+1.

правила и услови за интервенције на постојећим објектима

Постојећи објекти могу се реконструисати, односно дозвољена је адаптација, санација, инвестиционо и текуће (редовно) одржавање објеката.

Постојеће објекте, могуће је доградити до параметара датих правилима Плана.

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.

архитектонско обликовање објеката

Потребно је примењивати савремена архитектонска решења која треба да су у складу са функцијом објекта и непосредним окружењем, са циљем постизања вишег квалитета урбаних и архитектонских вредности. При планирању и реализацији максимално користити нова техничка и технолошка решења у циљу енергетски ефикасније градње.

паркирање

Правила за паркирање дата су у општим правилима за паркирање.

Зеленило

Озелењавање вршити у складу са условима за уређење зеленила.

3.3.12. Правила грађења за урбанистички блок 12

детаљна намена

Зеленило са паркинг простором.

компатибилна намена

Није дозвољена изградња других, компатибилних намена.

Озелењавање вршити у складу са условима за уређење зеленила.

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

4. СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА

4.1. Изградња у складу са одредбама плана

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

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

Планска решења реализоваће се изградњом нових, као и радовима на одржавању, реконструкцији, доградњи, санацији и адаптацији постојећих објеката, искључиво у складу са правилима уређења и правилима грађења дефинисаним планом.

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

Могућа је фазна реализација планских решења.

4.2. Урбанистички планови који се стављају ван снаге

Након доношења овог плана, План детаљне регулације Измена плана детаљне регулације дела блокова А3 и А4 у стамбено пословном комплексу Расадник 1 у Крушевцу (Измене дела урбанистичког пројекта блокова А3 и А4 у стамбено-пословном комплексу Расадник 1) (СЛ.Лист града Крушевца бр.1/16), ставља се ван снаге.

4.3. Графички прилози

Саставни део Плана су следећи графички прилози:

1.	Постојећа намена површина	1:500
2.	План намене површина	1:500
3.	Регулационо-нивелациони план за грађење објеката и саобраћајних површина	1:500
4.	План грађевинских парцела за јавне намене са аналитичко-геодетским елементима за обележавање	1:500
5.	Водоводна и канализациона мрежа и објекти	1:500
6.	Електроенергетска и телекомуникациона мрежа и објекти	1:500
7.	Енергофлуиди	1:500
8.	Синхрон план	1:500

4.4. Ступање на снагу плана

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

ПРЕДСЕДНИК ВЕЋА

Градоначелник,

Јасмина Палуровић