

На основу члана 35. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, бр. 72/2009, 81/2009 - исправка, 64/2010 одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013—одлука УС, 50/2013 – одлука УС, 98/2013 – одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 – др. закон, 9/2020, 52/2021 и 62/2023), члана 32 Закона о локалној самоуправи („Службени гласник РС“, бр. 129/07, 83/14 – др.закон, 101/16 – др. закон, 47/18 и 111/2021 – др. закон) и члана 22. Статута града Крушевца („Службени лист град Крушевца“, бр. 15/18, 11/24), Скупштина града Крушевца, на седници одржаној дана 17. и 18. децембра 2024. године, дана 18. децембра 2024. године доноси:

ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
“ЦЕНТАР 3”
у Крушевцу



САДРЖАЈ

ДЕО I – ОПШТИ ДЕО	5
1. ОПШТЕ ОДРЕДБЕ ПЛАНА	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
1.2.1 План генералне регулације “Центар” (Сл. лист града Крушевца, бр. 14/2016) 1	
1.3. Опис обухвата плана са пописом катастарских парцела.....	4
1.3.1. Опис обухвата плана.....	4
1.3.2. Попис катастарских парцела у обухвату плана.....	5
2. ОПИС ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА.....	6
2.1. Положај	6
2.2. Природне карактеристике подручја	6
2.3. Начин коришћења простора	6
2.4. Основна ограничења	7
2.5. Трасе, коридори и капацитети инфраструктуре.....	7
2.5.1. Саобраћајна инфраструктура.....	7
2.5.2. Хидротехничка инфраструктура.....	8
2.5.3. Електроенергетика.....	8
2.5.4. Телекомуникациона инфраструктура.....	9
2.5.5. Енергофлуиди.....	9
2.6. Зелене површине	9
ДЕО II – ПЛАНСКИ ДЕО.....	11
3. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА	13
3.1. Концепција уређења простора	13
3.2. Подела на карактеристичне зоне и целине, планирана намена површина и објеката и могућих компатибилних намена.....	14
3.3. Биланс површина.....	15
3.4. Попис парцела и опис локација за површине јавне намене.....	16
3.5. Урбанистички услови за уређење и изградњу мреже саобраћајне и комуналне инфраструктуре	20
3.5.1. Саобраћајна инфраструктура и нивелација	20
3.5.2. Хидротехничка инфраструктура.....	22
3.5.3. Електроенергетика.....	28
3.5.4. Телекомуникациона инфраструктура	31
3.5.5. Енергофлуиди	32
3.6. Правила уређења и грађења зелених површина.....	32
3.7. Степен комуналне опремљености грађевинског земљишта по целинама или зонама који је потребан за издавање локацијских услова, односно грађевинске дозволе	36
3.8. Услови и мере заштите планом обухваћеног подручја	36
3.8.1. Услови и мере заштите непокретних културних добара и амбијенталних целина и заштите културног наслеђа	36
3.8.2. Услови и мере заштите природе и природних добара	40
3.8.3. Услови и мере заштите животне средине.....	40



3.8.4. Услови и мере заштите од пожара	45
3.8.5. Услови и мере заштите од елементарних непогода	47
3.8.6. Сеизмика.....	47
3.8.7. Услови прилагођавања потребама одбране земље и мере заштите од ратних дејстава	47
3.9. Услови којима се површине и објекти јавне памете чине приступачним особама са инвалидитетом.....	47
3.10. Мере енергетске ефикасности објеката	48
3.11. Обновљиви извори енергије.....	48
4. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА	50
4.1. Општи урбанистички услови за парцелацију, регулацију и изградњу	50
4.1.1. Општи услови парцелације	50
4.1.2. Општи услови регулације.....	51
4.1.3. Општи услови изградње.....	51
4.2. Правила грађења по урбанистичким зонама / блоковима	59
4.2.1. Правила грађења за урбанистичку зону А	59
4.2.2. Правила грађења за урбанистичку зону Б	72
4.2.3. Правила грађења за урбанистичку зону В	77
4.2.4. Правила грађења за урбанистичку зону Г.....	84
5. СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА	110
5.1. Изградња у складу са одредбама плана	110
5.2. Директна примена плана	110
5.3. Израда урбанистичких пројеката.....	110
5.3. Израда пројеката парцелације и преларцелације	111
5.4. Локације за које је обавезно расписивање урбанистичко-архитектонског конкурса.....	111
5.5. Други елементи значајни за спровођење Плана.....	111
5.6. Графички прилози	112
6. ПРЕЛАЗНЕ И ЗАВРШНЕ ОДРЕДБЕ.....	113
6.1. Ступање на снагу плана.....	113

ДЕО I – ОПШТИ ДЕО



1. ОПШТЕ ОДРЕДБЕ ПЛАНА

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. 72/2009, 81/2009-исправка, 64/2010 одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013—одлука УС, 50/2013 – одлука УС, 98/2013 – одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 – др. закон, 9/2020, 52/21 и 62/23) у даљем тексту Закон;
- Правилник о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања („Службени гласник РС“, бр. 32/2019);
- Одлука о изради Измене и допуне Плана детаљне регулације „Центар 3” у Крушевцу, бр.350-1093/2021 од 24.12.2021.год. („Службени лист града Крушевца“, бр. 23/2021);
- Одлука о неприступању изради стратешке процене утицаја Измене и допуне Плана детаљне регулације „Центар 3” у Крушевцу на животну средину бр.350-1072/2021 од 20.12.2021.год., („Службени лист града Крушевца“, бр. 23/2021);

Плански основ за израду Плана детаљне регулације:

- План генералне регулације “Центар” (Сл. лист града Крушевца, бр. 14/2016)

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

1.2.1 План генералне регулације “Центар” (Сл. лист града Крушевца, бр. 14/2016)

Подручје Плана детаљне регулације по Плану генералне регулације „Центар“ (Сл. лист града Крушевца бр.12/2016) обухвата урбанистичке подцелине 1.4.2. и 1.1.4., које припадају централној градској зони и то зони ужег градског центра.



Урбанистички услови парцелације, регулације и изградње као смернице за израду планова детаљне регулације за урбанистичку подцелину 1.4.2.

“3.6.6. Урбанистичка подцелина 1.4.2.

3.6.6.1. Преовлађујућа намена: вишепородично становање ВС-01, ВС-02

Урб. подцелина 1.4.2 - Урбанистички параметри ВС

Тип	Спратност	Тип објекта	Макс. ИЗ (%)	Мин. П парц. (м ²)	Мин. Ширина фронта парц. (м)
ВС-01	до П+2	слободностојећи	50	600	20
		непрекинути низ		450	12
		прекинути низ		500	15
ВС-02	до П+3	слободностојећи	50	600	20
		непрекинути низ		600	15
		прекинути низ		600	15

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

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

За вишепородично становање користити услове дате у поглављу плана 3.2. *Општи урбанистички услови за парцелацију, регулацију и изградњу, Општи услови изградње.* Урбанистички параметри за угаоне парцеле и за тампоирање парцела у наслеђеном урбаном ткиву биће одређени у даљој урбанистичкој разради.

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

3.6.6.2. Преовлађујућа намена: породично становање ПС-01, ПС-02

Урб. подцелина 1.4.2 - Урбанистички параметри ПС

Тип	Спратност	Тип објекта	Макс. ИЗ (%)	Мин. П парц. (м ²)	Мин. Ширина фронта парц. (м)
ПС-01	П+1-Пк	слободностојећи	50	300	12
ПС-02	П+2	двојни	50	500(2x250)	20(2x10)

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

Изузетно, грађевинска парцела за изградњу породичног стамбеног двојног објекта може бити минимално 400м² (2х200м²), уколико је то катастарски затечено стање. Дозвољени урбанистички параметри су: индекс заузетости 40%, са највише укупно 2 стамбене јединице и минимална ширина фронта парцеле 16м (2х8м).

3.6.3.3. Допунска намена: комерцијалне делатности КД-02

У оквиру породичног 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 3.2. *Отити урбанстички услови за парцелацију, регулацију и изградњу, Отити услови изградње.*

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

За изградњу самосталног објекта комерцијалних делатности на посебној парцели, у зони породичног становања, користе се урбанистички параметри дефинисани за тип ПС-02.

3.6.7. Урбанистичка подцелина 1.1.4.

3.6.7.1. Преовлађујућа намена: вишепородично становање у реализованим целинама

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

Постојећи урбанистички параметри вишепородичног становања у овим целинама се задржавају.

У оквиру објеката вишепородичног становања, могу бити заступљене и друге компатибилне намене из области јавних функција или комерцијалних делатности (трговина, пословање, услуге, садржаји у функцији туризма 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.

3.6.7.2. Допунска намена: комерцијалне делатности КД-02

Задржавају се постојећи објекти комерцијалних делатности.

3.6.7.3. Пратећа намена: јавне функције - управа и администрација (АУ), култура (К) Задржавају се постојећи објекти јавних функција.

Свака интервенција на постојећим објектима мора бити у складу са критеријумима и нормативима за одређену врсту објекта.

Објекти јавних функција могу се градити, осим на планом дефинисаним локацијама и на другим локацијама у оквиру ове урбанистичке зоне у складу са потребама.

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

Урбанистички параметри ће бити одређени даљом планском разрадом.

Величина грађевинске парцеле одређује се према нормативима за одређену врсту објеката јавне функције.



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

Садржаји јавних функција могу се организовати у једном или више објеката.

Положај грађевинске линије биће одређен даљом планском разрадом.

Уколико не постоји могућност за паркирање возила на припадајућој грађевинској парцели, паркирање се може организовати на другој грађевинској парцели (у радијусу од 200м) под условом да се гради истовремено са објектом коме служи.

3.6.7.4. Пратећа намена: комерцијалне делатности КД-01, КД-02, КД-041

Задржавају се постојећи објекти комерцијалних делатности типа КД-01, КД-02 и објекат у функцији туризма – хотел као реализоване целине.

Постојеће објекте комерцијалних делатности је могуће доградити, што ће се утврдити даљом планском разрадом.

Свака интервенција на постојећим објектима мора бити у складу са критеријумима и нормативима за одређену врсту објекта.

Урбанистички параметри и величина грађевинске парцеле ће бити одређени даљом планском разрадом.

Садржаји се могу организовати у једном или више објеката.

За паркирање возила обезбедити простор на сопственој парцели или у непосредној близини на јавној површини намењеној за паркирање.

1.3. Опис обухвата плана са пописом катастарских парцела

1.3.1. Опис обухвата плана

Граница комплекса обухваћеног Изменом ПДР-е "Центар 3" (у даљем тексту граница) почиње у северозападном делу комплекса обухваћеног ПДР од раскрснице улица Косовске и Немањине, тј. тромеђе к.п.бр.: 2290/2, 2319 и 935/1 и у смеру казалеке на сату иде према североистоку северозападном границом к.п. бр. 2319 (ул. Немањина) и обухватајући је долази до к.п. бр. 2296 (ул. Газиместанска) коју пресеца и долази до тромеђе к.п.бр.: 2296, 1819 и 1818. Граница скреће према југоистоку и истоку границом к.п. бр.: 2296 (ул. Газиместанска), 2314 (трг Косовских Јунака) које обухвата и делом к.п.бр. 791/1 одакле скреће према југоистоку пресецајући к.п. бр.: 791/1, 761/3 и 2311 (ул. Чолакаћина), до границе к.п.бр. 776.

Од тог места граница наставља према југоистоку границом следеће к.п.: 776, 761/1, 758, 757/2, 757/1, 751, 747/2, 746/1, 746/2, 734, 732/1, 732/2, 731, 728, 726, 724/1 и 724/2 које обухвата и долази до тромеђе к.п. бр.: 2311 (ул. Чолакаћина), 2330 (ул. Таковска) и 724/2. На том месту граница пресеца Таковску улицу до тромеђе к.п. бр. 2330, 1811 и 1821/1.

На том месту граница се ломи према југозападу обухватајући део к.п. бр. 2330 (ул. Таковска) и 2315 (ул. Видовданска) пресеца исту до четворомеђе к.п. бр.: 2315 (ул. Видовданска), 2316/1 (ул. Видовданска), 1667 и 1656. Настављајући у истом правцу граница пресеца к.п. бр. 1656 линијом тротоара улице Топличине и 2318 (ул. Косанчићева), и даље у истом правцу обухватајући и пресецајући у делу улазног степеништа Гимназије к.п.бр. 1621 (ул. Топличина), долази до раскрсница улице Обилићева и Топличине пресецајући к.п. 2328 (ул. Обилићева) до четворомеђе к.п.бр.: 2328, 1547/1, 1547/2 и 2329 (ул. Топличина).

Од те раскрснице граница наставља у истом правцу (југозапад) обухватајући следеће к.п.: 1547/2, 1546/2, 1545/2, 1544/2, 1543/2, 1542 (део -Кожетински поток), 1517/2, 1518/3, 1535/2, 1520/2, 1521/2, пресецајући ул. Веселина Николића обухвата 2329 (ул. Топличина), 1526/4 и 1526/3 до раскрснице улица Топличина и Косовска.

На том месту граница се ломи према северозападу пресецајући улицу Косовску обухвата део к.п.бр. 2326 чијом границом долази до раскрснице улица Косовска и Мајке Југовића. Пресецајући исту (к.п. бр. 2317/1) наставља у истом правцу обухватајући део к.п.бр. 2290/2 чијом границом долази до раскрснице улица Косовске и Немањине где пресеца улицу Обилићеву до тремеђе к.п.бр.: 2290/2, 2319 и 935/1, тј. места одакле је и почела.

Све наведене катастарске парцеле припадају Катастарској Општини Крушевац.

Све наведене парцеле у опису припадају КО Крушевац.

Приближна површина обухвата плана је 19,19ха.

1.3.2. Попис катастарских парцела у обухвату плана

Делови катастарских парцела: 2290/2, 2317/1, 2296, 971/1, 761/3, 2311, 2330, 2316/1, 1656, 2318, 1621, 2328, 1542/2 и 2326.

Целе катастарске парцеле: 839/2, 791/1, 854, 839/1, 2314, 761/5, 761/4, 2313, 761/2, 776, 761/1, 850/2, 842, 839/3, 843/2, 6038, 848/1, 843/3, 759, 861, 850/1, 843/8, 843/4, 849/1, 860, 862, 843/5, 758, 848/4, 848/3, 848/2, 843/6, 757/2, 900/1, 843/7, 847/1, 900/2, 900/3, 2319, 757/1, 899, 901/2, 843/1, 863/1, 752, 863/2, 845, 901/3, 844, 751, 747/2, 910/5, 910/1, 898/2, 901/1, 746/1, 910/4, 901/4, 746/4, 746/2, 747/1, 2315, 910/8, 846, 909, 898/1, 746/3, 880, 906/2, 913/2, 906/3, 910/2, 903, 906/1, 910/6, 910/3, 734, 732/2, 913/1, 907/2, 863/3, 905/2, 893, 732/1, 905/1, 729, 728, 907/1, 905/3, 894/2, 733, 891/1, 904, 908, 731, 892, 911, 894/1, 726, 730, 891/2, 1501/1, 896/2, 915, 888/3, 724/2, 896/1, 891/3, 914, 918, 863/4, 896/3, 1501/3, 891/4, 1501/2, 888/1, 888/2, 912/2, 724/1, 1638/3, 727, 895, 912/1, 896/4, 1638/1, 1500/3, 920/2, 1502, 919, 920/1, 1498/1, 725, 1503/2, 1639, 916, 890, 930, 1503/1, 1499/3, 1635/4, 933/2, 1479, 1500/1, 929/2, 933/5, 2328, 1499/1, 889/2, 1635/3, 1654/1, 1635/1, 933/4, 889/1, 933/1, 1478, 1638/2, 917, 1499/2, 929/1, 921/3, 932/1, 1635/2, 1635/5, 1634, 889/3, 922, 1655, 1637, 1500/2, 1630/1, 1654/2, 1480, 1481, 931, 1504, 1482, 1633, 1477/1, 928/2, 921/1, 1629/1, 1636, 1507/1, 1630/2, 1484, 928/1, 921/2, 1632, 1628, 1629/2, 1505, 1506/1, 1508/1, 924, 1474/1, 927/2, 1508/2, 923, 927/1, 1485, 1624/2, 1507/2, 1506/2, 1509/2, 1627, 1477/2, 1631, 925/1, 1474/2, 1625, 1486, 1624/1, 1497, 925/2, 1476, 1472, 1488, 1509/1, 1508/3, 1489, 1471, 1473, 926/2, 1626, 1487, 1623/2, 1511/2, 1475, 1490, 1621, 1623/1, 1512/2, 1491, 1493/4, 926/1, 1465/1, 1511/1, 1623/3, 1622/2, 1510, 2327, 1623/4, 1492, 1465/2, 1469, 1512/3, 1622/1, 1622/4, 1512/1, 1493/5, 1470, 1494/6, 1512/8, 1466, 1468/1, 1493/1, 1511/3, 1513, 1494/3, 1493/3, 1467/2, 1622/3, 1512/4, 1493/2, 1464, 1468/2, 1512/5, 1514/1, 1512/6, 1512/7, 1515/1, 1463, 1494/5, 1467/1, 1514/2, 1494/4, 1494/1, 1462, 1459, 1458/1, 1495/2, 1514/4, 1461, 1494/2, 1515/2, 1516, 1496/4, 1496/1, 1514/3, 1458/2, 1547/2, 1460/2, 1455, 1546/2, 1453, 1545/2, 1456/1, 1496/3, 1456/4, 1496/2, 1460/1, 1544/2, 1449/2, 1457, 1451, 1449/1, 1495/3, 1543/2, 1456/2, 1450/1, 6071/1, 1517/2, 1495/1, 1456/3, 1518/3, 1444, 1535/2, 6071/2, 1445, 1450/2, 1447/1, 1520/2, 1447/2, 1450/3, 1521/2, 1447/3, 2329, 1442/2, 1443/2, 1443/1, 1443/3, 1526/4 и 1526/3.

Све парцеле у опису припадају КО Крушевац.



2. ОПИС ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА

2.1. Положај

Подручје које се уређује Планом детаљне регулације налази се у централној зони града Крушевца и то у зони ужег градској језгра. Ограничено је примарним градским саобраћајницама: Улицама Чолак Антином и Тргом косовских јунака, Немањиним, Косовском и Топличиним улицом.

2.2. Природне карактеристике подручја

Подручје обухваћено Планом карактерише конфигурација терена са наглашеном депресијом у централном делу комплекса и најнижом котом од 156,43мнв на пресеку улице Немањине и улице Обилићеве. Највиша ката је на пресеку Косовске и Топличине улице и износи 162,93мнв.

Простор представља увијену равну у правцу ободних саобраћајница. Од Трга Косовских јунака (159,30мнв) терен је у паду дуж улице Немањине до укрштаја са улицом Обилићевом (156,43мнв). Терен је од дате коте у порасту ка укрштању улице Немањине и Косовске (160,33мнв). Дужином улице Косовске од запада ка истоку терен је у порасту од 160,33мнв до 162,82мнв. Терен је дуж Топличине улице у паду ка Видовданској улици. Највиша висинска ката улице износи 162,82мнв, док је најнижа на позицији укрштања Топличине улице са Обилићевом и износи 159,91мнв.

Тло је мале пропустљивости, па се површинска вода која понире задржава врло близу површине терена.

На основу извршене микросеизмичке регионализације од стране Републичког Сеизмолошког завода основни степен сеизмичког интензитета износи VIII степени Меркалијеве скале.

2.3. Начин коришћења простора

Постојећа организација простора и намена површина су, већим делом, последица парцијалне реализације планских решења дефинисаних урбанистичким документима допошеним у ранијем периоду.

Планско подручје чини део централне градске зоне. Северни део Плана обухвата реконструисани централни градски трг Косовских јунака и објекте јавних функција, односно објекте управе, администрације и угоститељства.

У северном делу планског подручја су блокови са вишепородичним становањем и то претежно отворене блоковске структуре веће спратности (од П+4 до П+6). Блокове карактерише уређен саобраћајни приступ, паркинг простор, подземне гараже и уређене зелене и слободне површине. Комерцијалне делатности су заступљене у приземљу вишепородичних објекта дуж улице Видовданске и Чолак Антине. Такође су заступљени и објекти јавне намене (“Биоскоп Крушевац”, “Крушевачко позориште”, објекти управе и администрације) и објекти комерцијалних делатности (објекти “Старе и Нове Деве” и робна кућа “Трајал”).

Централним делом планског подручја доминира породично становање у слободностојећим објектима на уређеним парцелама, спратности П до П+1+Пк. У оквиру зоне становања евидентирани су појединачни објекти, као објекти градитељског наслеђа који уживају претходну заштиту. Мању површину заузимају реализовани вишепородични објекти спратности од П+2 до П+4+Пк. У оквиру овог простора издваја се објекат јавне функције ЕПС Крушевац. Комерцијалне делатности су заступљене у оквиру породичних објеката или у оквиру приземља вишепородичних објеката. Најчешће позиционираним ка Косанчићевој и Обилићевој улици.

На јужној страни Плана позиционирана је стамбено-мешовита зона и у њој се могу препознати становања свих типова, као и комерцијалне делатности. Заступљено је претежно породично становање спратности П до П+1+Пк и пар реализованих вишепородичних објеката спратности од П+2+Пк до П+4. У оквиру овог простора издваја се објекат јавне функције Дом за незбринуту децу Јефимија и Дом слепих.

2.4. Основна ограничења

Основни уочени проблеми и конфликти у простору обухвата Плана су:

- нерешени имовинско-правни односи;
- неправилни облици грађевинских парцела;
- преуски фронтони и мале површине парцела;
- преизграђеност парцела;
- руинирани и девастирани простори и објекти.

2.5. Трасе, коридори и капацитети инфраструктуре

2.5.1. Саобраћајна инфраструктура

Простор обухваћен Планом оивичен је делом Трга косовских јунака и Улицом Чолак Антином (са североисточне стране), Улицом Немањиним (са северозападне стране), делом Улице Косовске – од Улице Немањине до Улице Топличине (са југозападне стране) као и Улицом Топличиним, Тргом младости и делом Улице Таковске (са југоисточне стране). Све горе поменуте улице су са савременим коловозним застором.

Унутар простора Плана савремени коловозни застор имају следеће улице: Косанчићева, Обилићева, Веселина Николића, Кајмакчаланска као и Трг косовских јунака.



Део Улице Мајке Југовића (од Улице Косанчићеве до Улице Косовске) се користи као пешачка зона.

Паркирање на подручја Плана се врши на коловозу у следећим улицама: део Улице Топличине, Улица Немањина, Улица Чолак Антина, Улица Косанчићева, Улица Обилићева, Улица Веселина Николића и Улица Кајмакчаланска према Решењу о техничком регулисању саобраћаја на подручју насељеног места Крушевац.

На подручју плана налази се 5 вануличних паркиралишта (два са прилазом из Улице Косанчићеве и три са прилазом из Улице Чолак Антине).

Нивелација терена

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

Све коте постојећих саобраћајница, платоа, тротоара и слично су дефинисане осим поставка улице Кајмачаланске до улице Бате Паскаљевића као и планирања проширења коловоза у улици Бате Паскаљевића.

2.5.2. Хидротехничка инфраструктура

Водоводна мрежа

У оквиру обухвата планске документације је изграђена примарна водоводна мрежа: у улици Косовској - вод $\phi 300$ мм, у улици Мајке Југовића - вод $\phi 400$ мм, у улици Видовданској – вод $\phi 250$ мм. На ове примарне водове је прикључена водоводна мрежа свих осталих улица које се налазе у границама плана. Димензија водова у овим улицама је претежно $\phi 100$ мм, а у неким саобраћајницама димензија водова износи $\phi 80$ мм.

Мрежа канализације отпадних вода

У свим постојећим саобраћајницама које се налазе у обухвату плана је изграђена примарна канализациона мрежа отпадних вода. Најзначајнији канализациони колектор је тзв. Кожегински колектор који је постављен дуж улице Веселина Николића, затим делом улице Мајке Југовића, Обилићевом. Овај колектор спада у ред примарних градских колектора који прикупљене отпадне воде одводи до ЦППОВ града Крушевца.

Мрежа атмосферске канализације

У већем броју саобраћајница је изграђена атмосферска канализација, али је потребно и даље развити мрежу атмосферских колектора у оквиру обухвата плана. Примарни реципијент за пријем атмосферских вода представља регулисани Кожегински поток. Овај поток је регулисан потковичастим профилем.

2.5.3. Електроенергетика

У границама постојећег Плана постоји већи број ТС10/0,4кV, ВП и НН мрежа, а који су набројани у Претходним условима бр. 25400400-Д0911-161516/2 од 12.04.2023.год. издатих од Електродистрибуције Крушевац. ТС10/0,4кV, ВП и НН мрежа су приказани у оној мери у којој се предметна мрежа налази уцртана на овереној катастарској подлози надлежног РГЗ-а у графичком прилогу.

2.5.4. Телекомуникациона инфраструктура

У границама предметног плана, телекомуникационе услуге у фиксној телефонији се реализују преко комутационог центра РДЛУ Крушевац ХОСТ и приступног уређаја ОЛТ Крушевац, који се налазе изван граница плана.

На подручју плана постоји изгађена бакарна и оптичка дистрибутивна и разводна кабловска ТК мрежа и кабловска ТК канализација. Дистрибутивна ТК мрежа (деоница претплатничке мреже од главног разделника до извода) је подземна, а разводна ТК мрежа (деоница претплатничке мреже од извода до претплатника) је подземна и ваздушна. Кабловска ТК канализација је реализована кабловским ТК окнима која су повезана ПВЦ цевима фи 110мм, ПЕ цевима фи 40мм или бетонским кабловицама.

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

Како је наведено у условима предузећа „Телеком Србија“ а.д. на подручју предметног плана услуге мобилне телефоније су омогућене преко базних станица КСУ98 КСЛ98 КСО98 КС Немањина (ТК Центар), КС02 КСУ02 КСЛ02 КСО02 КСЈ02 Крушевац и КСУ87 КСЛ87 КСО87 КС-Дом културе.

2.5.5. Енергофлуиди

Топлификација

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 инсталација дистрибутивног гасовода ниског притиска од полиуретанских цеви. Гасовод је притиска до 4bara и у функцији. Положај трасе постојећих гасних инсталација дат је у графичком прилогу

2.6. Зелене површине

Постојеће површине су од изузетног значаја с обзиром да се налазе у делу града у коме није планирано подизање нових, већих зелених површина.

Зеленило је заступљено на тргу Косовских јунака, скверовима, у виду линеарног зеленила, зеленила стамбених зона и тачкастог зеленила.

Зеленило трга је пре свега декоративно, са већом заступљеношћу декоративних форми ниских лишћара и четинара и цветних врста. Високи лишћари су заступљени у дрворедима у свим улицама. Дрвореде чине стабла различитих врста, старости и виталности. У Видовданској улици формиране су зелене баштице у оквиру којих су задржане саднице постојећег дрвореда.

Зеленило на скверу између улица Видовданске и Топличине је део Трга младих а чини га дрворед и солитерна стабла платана и жардињере са ниским формама четинара и жбуњем.



Зеленило у стамбеним зонама је заступљено углавном у окућницама индивидуалних стамбених објеката.

ДЕО II – ПЛАНСКИ ДЕО



3. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА

3.1. Концепција уређења простора

Постојеће стање карактерише више различитих намена: јавне и централне функције, управа и администрација, култура и образовање, комерцијалне делатности, породично и вишепородично становање, односно сложено комбиновање различитих садржаја који простору даје особености централитета.

Општи циљеви израде Плана су да се омогући даљи континуирани развој већ започете реализације по планским документима доношеним у претходном периоду, усклађивање даљег урбаног развоја и уређења подручја плана са одредбама и елементима Закона о планирању и изградњи, рационално коришћење грађевинског земљишта у централној градској зони, регулација јавних површина и објеката јавне намене и осталих намена.

Концепција плана, условљена значајем централног градског простора, резултат је фактора који обликују простор, рационално коришћења простора са аспекта урбане економије, а у коначном има за циљ подизање урбаног нивоа централног градског простора, као и регулацију и уређење јавних површина и објеката јавне намене и функционално прилагођавање планираних намена.

Основни концепт регулације централног градског трга (Трг косовских јунака), по чему је град препознатљив, се задржава.

Реализовани вишепородични објекти дуж Видовданске улице се задржавају у постојећим хоризонталним габаритима, осим пар објеката "Чешља". Тако би се постигао континуитет у висинама објеката и створила би се могућност адаптације и реконструкције већ дотрајалих и руинираних фасада.

На подручју плана евидентирано је доста непокретних културних добара. Постоје три утврђена споменика културе (Споменик Косовским јунацима, Симића Кућа и Зграда Уметничке галерије). Поред споменика културе постоје и културна добра која уживају претходну заштиту (30 објеката на простору обухвата плана).

Средишњим делом планског подручја од улице Веселина Николића ка Обилићевој улици, планира се увођење нове улице, као наставак на већ реализовану саобраћајницу. Увођењем нове саобраћајнице омогућила би се колско-пешачка веза између улице Веселина Николића и Обилићевоје. Између нове саобраћајнице и Топличине улице остварила би се веза новом улицом.



У овом простору увођењем нових саобраћајница омогућила би се боља инфраструктурна опремљеност и планиране су веће концентрације комерцијалних делатности и становања. Интензитет пешачког и колског саобраћаја, због веће густине насељености, условили су померање грађевинских линија планираних објеката веће спратности, у покушају да се постигне боља проветреност и осунчаност простора. Комерцијалне делатности планиране су уз пешачку стазу која води ка улици Мајке Југовића и у самој пешачкој зони улице Мајке Југовића. Реализовани вишепородични објекти у овом блоку се задржавају. Објекти који су делимично порушени и лошег бонитета мењају се савременим урбаним физичким структурама.

На осталом простору планирана је изградња нових или реконструкција, доградња и надградња постојећих објеката у зависности од стања и услова локације. Планирана намепа је вишепородично становање спратности П+3+Пс.

Планирано је опремање недостајућом комуналном инфраструктуром.

3.2. Подела на карактеристичне зоне и целине, планирана намепа површина и објеката и могућих компатибилних намепа

Планско подручје, по плану вишег реда, обухвата урбанистичке подцелине 1.4.2. и 1.1.4.. На основу планиране претежне намене површина и положаја, подручје је подељено на четири урбанистичке зоне са ознакама А, Б, В и Г'.

Урбанистичка подцелина 1.1.4. подељена је на урбанистичку зону означену са А.

Урбанистичка подцелина 1.4.2. подељена је на урбанистичке зоне означене са Б, В и Г'. Због комплексности простора проистекле из положаја, намене, физичке структуре и сл., као и потребе за јасним дефинисањем правила уређења и грађења и начина спровођења плана, извршена је даља подела урбанистичке зоне (А, Б, В и Г') на урбанистичке блокове (А1, Б1,...).

Планом су дефинисане детаљне намсне површина као и компатибилне намене.

Компатибилне намепе у оквиру зоне/блока, могу бити и 100% заступљене на појединачној грађевинској парцели у оквиру зоне/блока и на њих се примењују правила за изградњу дефинисана за детаљну намепу земљишта у зони.

Ознака зоне	Ознака блока	Намена површина		Компатибилна намена	
		намсна	тип	намена	тип
А	А1	трг	-	-	-
	А2	комерцијалне делатности	КД-041, КД-01	јавне функције, породично становање	ПС-01
	А3	комерцијалне делатности	КД-01, КД-02	јавне функције	-
	А4	вишепородично становање	ВС-04	јавне функције, комерцијалне делатности	КД-01, КД-02

	A5	вишепородично становање	BC-04	јавне функције, комерцијалне делатности	КД-01, КД-02
Б	B1	вишепородично становање	BC-02, BC-04 (постојећи објекат)	комерцијалне делатности	КД-02
	B2	породично становање	ПС-01	комерцијалне делатности	КД-02
В	B1	вишепородично становање	BC-03	комерцијалне делатности, породично становање	КД-02, ПС-01
	B2	вишепородично становање, комерцијалне делатности, јавне функције	BC-03, КД-01	комерцијалне делатности	КД-02
Г	G1	вишепородично становање	BC-03	комерцијалне делатности, породично становање, јавне функције	КД-02, ПС-01
	G2	комерцијалне делатности	КД-01	породично становање	ПС-01
	G3	вишепородично становање	BC-03	комерцијалне делатности	КД-01
	G4	вишепородично становање, породично становање	BC-03, ПС-01	комерцијалне делатности	КД-02
	G5	вишепородично становање	BC-03	комерцијалне делатности, јавне функције	КД-02

3.3. Биланс површина

Намена површина	постојеће стање		планирано	
	(ха)	%	(ха)	%
породично становање	6,516	33,946	1.327	6.914
вишепородично становање	1,865	9,720	7,285	37.953
јавне функције	0,786	4,095	0.828	4,314
комерцијалне делатности	1,839	9,580	2,460	12,815

трг	0,886	4,615	0,886	4,615
уређене слободне површине	2,368	12,336	2,225	11,592
саобраћајне површине (саобраћајнице у укупном профилу са пишама за паркирање)	/	/	0,155	0,808
Обухват планског подручја УКУПНО	4,932	25,70	4,025	20,969

3.4. Попис парцела и опис локација за површине јавне намене

У обухвату плана за површине јавне намене одређени су простори за уређење и изградњу јавних површина и простори за изградњу објеката јавне намене и то:

- простори за уређење и изградњу саобраћајница у укупном профилу са пишама и просторима за паркирање и интегрисаним уређеним слободним и зеленим површинама;
- уређене слободне површине, тргови и парковске површине;
- површине за објекте јавних функција (Биоскоп Крушевац, Симића кућа, Зграда Уметничке галерија, Зграда Историјског архива, Зграда Народног универзитета, Туристичка организација Крушевац, Дом синдиката, Електродистрибуција Крушевац, Зграда катастра непокретности, Јавно предузеће за урбанизам и пројектовање Крушевац, Културни центар Крушевац, Позориште Крушевац, Дом за незбринуту децу Јефимија и Савез слепих);

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

Попис катастарских парцела које чине новоформиране грађевинске парцеле јавне намене приказан је табеларно.

Површине јавне намене			
Намена	Ознака	Попис парцела	
саобраћајница у укупном профилу	1.	цела к.п.бр.	1443/3
		део к.п.бр.	2326, 2290/2, 2317/1, 927/2, 927/1 и 2339
саобраћајница у укупном профилу	2.	цела к.п.бр.	839/2
		део к.п.бр.	2319, 839/1, 933/5, 933/4, 910/1 и 854
саобраћајница у укупном профилу	3.	цела к.п.бр.	-
		део к.п.бр.	2296, 2319, 854, 2314, 860, 2315, 2316/1 и 2330
саобраћајница у укупном профилу	4.	цела к.п.бр.	1526/3, 1526/4, 1521/2, 1520/2, 1535/2, 1518/3, 1517/2, 1543/2, 1544/2, 1545/2, 1546/2, 1547/2, 1622/4, 1623/4 и 1623/3
		део к.п.бр.	2329, 2327, 1495/1, 1495/3, 1496/2, 1542/2, 1516, 2328, 1622/5, 1621, 1624/1, 1624/2, 2318, 1655, 1656, 2316/1 и 2315
саобраћајница у укупном профилу	5.	цела к.п.бр.	-
		део к.п.бр.	2330, 724/1 и 724/2
саобраћајница у укупном профилу	6.	цела к.п.бр.	-
		део к.п.бр.	2318 и 863/1
саобраћајница у укупном профилу	7.	цела к.п.бр.	844
		део к.п.бр.	2328, 1622/5, 1622/3, 1516, 2317/1, 846 и 910/1
саобраћајница у укупном профилу	8.	цела к.п.бр.	-
		део к.п.бр.	2327, 2329 и 1495/1
саобраћајница у укупном профилу	9.	цела к.п.бр.	1496/4
		део к.п.бр.	2329, 1516, 1496/2, 1514/3, 1497, 1496/3, 1495/1, 1496/1, 1495/2, 1494/6, 1493/1, 1493/4, 1490, 1491, 1489, 1506/2, 1506/1, 1507/2, 1508/3, 1508/1, 1509/1, 1510, 1511/3, 1512/7, 1512/1 и 1513
саобраћајница у укупном профилу	10.	цела к.п.бр.	1639
		део к.п.бр.	1637/1
саобраћајница у укупном профилу	11.	цела к.п.бр.	-
		део к.п.бр.	1508/1, 1509/1 и 1509/2

саобраћајница у укупном профилу	12.	цела к.п.бр.	-
		део к.п.бр.	1493/1, 1493/2, 1493/4, 1494/1 и 1494/6
пешачка стаза	13.	цела к.п.бр.	-
		део к.п.бр.	2317/1, 926/1 и 1468/1
пешачка стаза	14.	цела к.п.бр.	-
		део к.п.бр.	2317/1 и 2318
пешачка стаза	15.	цела к.п.бр.	-
		део к.п.бр.	1497 и 1506/2
пешачка стаза	16.	цела к.п.бр.	-
		део к.п.бр.	911, 910/6, 910/8, 910/5, 910/1, 910/4, 910/2 и 908
паркинг	17.	цела к.п.бр.	-
		део к.п.бр.	761/1 и 776
паркинг	18.	цела к.п.бр.	-
		део к.п.бр.	752, 757/1, 757/2, 751 и 747/2
паркинг	19.	цела к.п.бр.	733
		део к.п.бр.	728, 730, 731, 732/1, 732/2, 734, 746/2 и 746/3
паркинг	20.	цела к.п.бр.	-
		део к.п.бр.	863/3
паркинг	21.	цела к.п.бр.	-
		део к.п.бр.	863/3, 880 и 863/2
трг	22.	цела к.п.бр.	861 и 862
		део к.п.бр.	2319, 854, 839/1, 860, 2318 и 2314
трг	23.	цела к.п.бр.	2313
		део к.п.бр.	2296 и 2314
трг	24.	цела к.п.бр.	-
		део к.п.бр.	791/1, 2314 и 761/2
трг	25.	цела к.п.бр.	-
		део к.п.бр.	1655, 1656, 2318 и 2315
парк	26.	цела к.п.бр.	-
		део к.п.бр.	863/3
парк	27.	цела к.п.бр.	-
		део к.п.бр.	863/1 и 863/2

уређена слободна површина	28.	цела к.п.бр.	-
		део к.п.бр.	2315
уређена слободна површина	29.	цела к.п.бр.	-
		део к.п.бр.	863/1 и 2318
уређена слободна површина	30.	цела к.п.бр.	761/5
		део к.п.бр.	791/1, 761/3, 761/2 и 761/1
уређена слободна површина	31.	цела к.п.бр.	-
		део к.п.бр.	761/1
уређена слободна површина	32.	цела к.п.бр.	758
		део к.п.бр.	761/1 и 2315
уређена слободна површина	33.	цела к.п.бр.	-
		део к.п.бр.	746/1, 746/4, 746/3, 730, 729 и 727
уређена слободна површина	34.	цела к.п.бр.	-
		део к.п.бр.	724/1, 724/2, 726, 728, 731, 732/1, 732/2, 734, 746/1, 746/2, 747/2, 751 и 757/1
уређена слободна површина	35.	цела к.п.бр.	-
		део к.п.бр.	724/1, 724/2, 2330, 2315, 725, 727, 729 и 752
јавне функције	36.	цела к.п.бр.	6038
		део к.п.бр.	-
јавне функције	37.	цела к.п.бр.	1654/2
		део к.п.бр.	1654/1
јавне функције	38.	цела к.п.бр.	-
		део к.п.бр.	863/1, 860 и 2318
јавне функције	39.	цела к.п.бр.	850/1
		део к.п.бр.	2317/1
јавне функције	40.	цела к.п.бр.	898/2, 899, 900/1, 900/2 и 900/3
		део к.п.бр.	2318
јавне функције	41.	цела к.п.бр.	1625
		део к.п.бр.	1624/1 и 1624/2
јавне функције	42.	цела к.п.бр.	-
		део к.п.бр.	1495/1, 1495/2, 1495/3, 1496/1, 1496/2 и 1496/3
јавне функције	43.	цела к.п.бр.	1464
		део к.п.бр.	-
јавне функције	44.	цела к.п.бр.	847/1 и 848/4
		део к.п.бр.	848/3 и 2317/1



Све парцеле у попису припадају КО Крушевца.

3.5. Урбанистички услови за уређење и изградњу мреже саобраћајне и комуналне инфраструктуре

3.5.1. Саобраћајна инфраструктура и нивелација

Саобраћајна инфраструктура

Елементи решења из ППР „Центар“ у Крушевцу

Простор обухваћен Планом детаљне регулације оивичен је делом Трга косовских јунака и Улицом Чолак Антипом (са североисточне стране), Улицом Немањиним (са северозападне стране), делом Улице Косовске (са југозападне стране) као и Улицом Топличиним, Тргом младости и делом Улице Таковске (са југоисточне стране).

Генералним планом Улица Видовданска и Улица Косовска су дефинисане као делови примарне саобраћајне мреже града Крушевца, Улица Топличина, Улица Обилићева и Улица Таковске су дефинисане као делови секундарне саобраћајне мреже града Крушевца, док су остале улице део терцијалне градске мреже. Такође, део Улице Мајке Југовића (од Улице Косанчићеве до Улице Косовске) дефинисан је као пешачка зона саобраћајне мреже града Крушевца.

Функционални ранг саобраћајница и њихови елементи регулације

У функционалном смислу Трг косовских јунака и Улица Видовданска су централне саобраћајнице за посматрани простор, којима се одвија аутобуски саобраћај, док све остале улице служе као приступне саобраћајнице и за одвијање унутарблоковског саобраћаја.

Елементи регулације саобраћајница дати су на графичком прилогу бр. 3 (План саобраћајница и регулационо – нивелациони план).

Саобраћајни транзит и саобраћајни прилази

Како је простор обухваћен овим Планом у ширем центру града, поменути улицама се не одвија транзитни саобраћај.

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 ППР-ом, предвиђено је да све ободне и све остале улице задржавају са постојећим габаритима, осим дела Улице Бате Паскаљевића (од Улице Топличине до Улице Кајмакчаланске) за једносмеран саобраћај ширине 3,5 метара, са једностраним тротоаром минималне ширине 0,75 метара.

Планом је превиђена једна нова саобраћајница - продужетак Улице Кајмакчаланске (од Улице Обилићеве до Улице Бате Паскаљевића) за двосмеран саобраћај са две саобраћајне траке и то ширине коловоза 5,0м, са обостраним тротоаром ширине по 1,5 метара.

Планирана је и кружна окретница на крају Улице Косанчићеве - код почетка пешачке зоне. Сви тротоари су денivelисани 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 Видовданском.

Бициклички саобраћај одвија се бицикличким тракама у Улици Видовданској и на Тргу косовских јунака а могућ је и на осталим улицама уз интегрално кретање са моторним саобраћајем.

За кретање пешака предвиђене су посебне површине (тротоари, пешачке стазе и сл.), као и пешачка зона у делу Улице Мајке Југовића, пешачка зона у делу Улице Бате Паскаљевића и пешачка зона између Улице Немањине и Улице Мајке Југовића.

Паркирање

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

Паркирање на подручја Плана се врши на коловозу у следећим улицама: део Улице Топличине, Улица Немањина, Улица Чолак Антина, Улица Косанчићева, Улица Обилићева, Улица Веселина Николића и Улица Кајмакчаланска према Решењу о техничком регулисању саобраћаја на подручју насељеног места Крушевац. Плано је планирано и паркирање у делу Улице Бате Паскаљевића код Улице Топличине.

На подручју плана налази се 5 вануличних паркиралишта која се задржавају (два са прилазом из Улице Косанчићеве и три са прилазом из Улице Чолак Антине).

Нивелација

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

Новопланирана саобраћајнице као наставак Кајмакчаланске улице до улице Бате Паскаљевића дефинисана је подужним падом на одређеној дужини између референтних тачака осовине коловоза и апсолутним планираним котама на раскрсницама.

Проширење коловоза у улици Бате Паскаљевића у нивелационом смислу биће у нивоу са већ постојећим асфалтом или бехатоном са истозначним попречним падом као и тренутни постојећи коловоз.

Сва нивелациона решења уклопљена су у околни терен, изграђене објекте и изведене контактне комуникације у нивоу.

Нивелациона решења као и коте на графичком прилогу дата су у апсолутним вредностима преко К.Н.В. (кота надморске висине) и падова израженим у процентима.



3.5.2. Хидротехничка инфраструктура

Водоводна мрежа

У свим саобраћајницама у којима димензија цевовода не одговара захтевима противпожарне заштите (димензија цевовода мања од $\phi 100$ мм), планира се реконструкција водоводне мреже и замена цевовода. У новошанираној саобраћајници, поставку Кајмакчаланске улице се планира изградња водоводне мреже.

На уличној водоводној мрежи је потребно поставити довољан број противпожарних, преваходно надземних хидраната, а у свему према условима противпожарне заштите објеката који се налазе у обухвату плана. Изградња водоводне мреже се планира у новошанираној саобраћајници.

Услови изградње

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

- на уличној водоводној мрежи се постављају противпожарни хидранти, по правилу надземни, а уколико ометају комуникацију, могу се поставити и подземни хидранти (димензије хидраната су No80 и No100, у зависности од потребног протока, растојање између хидраната износи највише 80м).

Мрежа канализације отпадних вода

Задржава се постојеће стање, с тим што се у новопланираној улици планира изградња уличног колектора. Минимална димензија колектора износи $\varnothing 200$ мм.

У графичком прилогу приказана је траса вода Кожетинског фекалног колектора.

Услови изградње

- градска канализациона мрежа је изведена по сепаратном систему, независно се одводе отпадне и атмосферске воде и оне се не смеју мешати;
- у ову канализациону мрежу се смеју упуштати само оне отпадне воде које одговарају загађењу отпадних вода из домаћинства (уколико отпадне воде својим загађењем прелазе дозвољене вредности морају се пре упуштања у јавну канализациону мрежу предтретманом свести на дозвољени степен загађења);
- мрежа се мора градити од материјала који су атестирани, хигијенски исправни и одобрени;
- мора се обезбедити апсолутна водонепропусност колектора и објеката на мрежи;
- сви елементи мреже морају бити лако доступни и приступачни ради интервенције;
- колектори се у рову постављају на постелици од песка, прописане дебљине, како би се у току експлоатације избегле накнадне деформације;
- колектори се у рову постављају тако да буде обезбеђена заштита од смрзавања, статичких и динамичких оптерећења;
- ровови у којима се постављају колектори морају бити насути шљунковитим материјалом, максималне крупноће честица 60мм у добро збијеним слојевима како на објекат не би могла да се пренесу динамична саобраћајна оптерећења (изузетно се ровови могу засипати земљом из ископа уколико се они постављају у травнатим површинама без саобраћајног оптерећења);
- изнад и испод ових инфраструктурних објеката се не смеју постављати било какви други објекти;
- свака грађевинска парцела може имати само један прикључак на уличну канализациону мрежу;
- отпадне воде се одводе преваходно гравитационим путем, а уколико са појединих парцела није могуће отпадне воде одвести гравитационо било због недовољне дубине постојећих колектора или због нерационалних трошкова изградње планираних колектора проистеклих претежно из велике дубине укопавања (дубине >4 м), могуће је одвођење отпадних вода извести канализацијом под притиском;
- на канализационој мрежи се поставља довољан број ревизионих силаза како би се омогућила њена контрола у току експлоатације (ревизиони силази се постављају на свим преломима трасе у хоризонталном или вертикалном



погледу и на правим деоницама на растојању не више од 160D, а максималном од 40м);

- на ревизионим сизазима се постављају поклопци за тешко саобраћајно оптерећење D400, осим на зеленим површинама где се саобраћајна оптерећења не предвиђају;
- димензионисање канализационе мреже се врши хидрауличким прорачуном, с тим што је минимална димензија уличног колектора Ø200мм;
- уколико у насељу или деловима насеља није изграђена канализациона мрежа и њена изградња се не предвиђа отпадне воде са парцела се могу одводити до непропусних септичких јама које се постављају у оквиру парцелс. Ове јаме се морају празнити и материјал из њих одводити на за то предвиђену градску депонију (преорука је да се ове јаме граде као објекти са више комора – најмање две);
- могуће је отпадне воде одводити и до индивидуалних постројења за пречишћавање које се такође постављају у оквиру грађевинске парцеле са које се одводе (из ових постројења је могуће пречишћене воде упуштати у оближње водотоке или јаркове, канале, а контролу квалитета пречишћене воде поверити надлежној организацији.

Мрежа атмосферске канализације

У саобраћајницама у којима није изграђена атмосферска канализација се планира изградња нових атмосферских колектора са прикључцима на постојећи атмосферски канализациони развод. Димензионисање атмосферске канализације се врши хидрауличким прорачуном, а минимална димензија колектора износи ф300 мм. Изградња атмосферске канализације се планира у саобраћајницама: делу Обилићеве улице, Кајмакчаланској и новопланираној саобраћајници.

У графичком прилогу приказана је траса вода Кожетинског атмосферског колектора.

Услови изградње

- градска канализациона мрежа је изведена по сепаратном систему, независно се одводе отпадне и атмосферске воде и оне се не смеју мешати;
- у ову канализациону мрежу се смеју упуштати само оне воде које потичу од атмосферских падавина;
- реципијенти за одвод ових вода су природни водотоци и приликом улива се не сме у њима мењати постојећи квалитет;
- мрежа се мора градити од материјала који су атестирани, хигијенски исправни и одобрени;
- мора се обезбедити апсолутна водонепропусност колектора и објеката на мрежи;
- сви елементи мреже морају бити лако доступни и приступачни ради интервенције;
- колектори се у рову постављају на постелици од песка, прописане дебљине, како би се у току експлоатације избегле накнадне деформације;
- колектори се у рову постављају тако да буде обезбеђена заштита од смрзавања, статичких и динамичких оптерећења;
- ровови у којима се постављају колектори морају бити насутн шљунковитим материјалом, максималне крупноће честица 60мм у добро збијеним слојевима

како на објекат не би могла да се пренесу динамична саобраћајна оптерећења (изузетно се ровови могу засипати земљом из ископа уколико се они постављају у травнатим површинама без саобраћајног оптерећења);

- изнад и испод ових инфраструктурних објеката се не смеју постављати било какви други објекти;
- атмосферске воде са појединачних парцела се одводе површински или системом канала у оквиру саме парцеле;
- атмосферске воде се преваходно одводе гравитационим путем;
- могуће је на терену због мањег оптерећења атмосферских канализационих колектора одводити воду до природних или вештачких ретензија са контролисаним испустом у атмосферску канализациону мрежу;
- на атмосферској канализационој мрежи се поставља довољан број ревизионих силаза како би се омогућила њена контрола у току експлоатације (ревизиони силази се постављају на свим преломима трасе у хоризонталном или вертикалном погледу и на правим деоницама на растојању не већем од 160D, а максималном од 50м);
- на ревизионим силазима се постављају поклопци за тешко саобраћајно оптерећење D400, осим на зеленим површинама где се саобраћајна оптерећења не предвиђају;
- димензионисање атмосферске канализационе мреже се врши хидрауличким прорачуном, с тим што је минимална димензија уличног колектора ф300мм.

Водоводна мрежа

У свим саобраћајницама у којима димензија цевовода не одговара захтевима противпожарне заштите (димензија цевовода мања од ф100 мм), планира се реконструкција водоводне мреже и замена цевовода. У новопланираној саобраћајници, наставку Кајмакчаланске улице се планира изградња водоводне мреже.

На уличној водоводној мрежи је потребно поставити довољан број противпожарних, преваходно надземних хидраната, а у свему према условима противпожарне заштите објеката који се налазе у обухвату плана. Изградња водоводне мреже се планира у новопланираној саобраћајници.

Услови изградње

- материјал цеви од којих се гради водоводна мрежа мора одговарати нашим стандардима уз обавезно атестирање;
- минимална дубина укопавања разводних водоводних линија је 1.2м до темена цеви.
- приликом укрштања водоводне цеви треба да буду изнад канализационих;
- цеви обавезно поставити на постељици од песка;
- пошто се водоводна мрежа изводи у саобраћајницама, ровове обавезно насипати шљунком до потребне збијености како би се спречила накнадна слегања рова;
- трасе планираних водоводних линија водити постојећим и планираним саобраћајницама;
- мора се градити од материјала који су атестирани, хигијенски исправни и одобрени,



- мора се обезбедити апсолутна водонепропусност цевовода и објеката на мрежи;
- сви елементи мреже морају бити лако доступни и приступачни ради интервенције;
- цевоводи се у рову постављају тако да буде обезбеђена заштита од смрзавања, статичких и динамичких оптерећења;
- изнад и испод ових инфраструктурних објеката се не смеју постављати било какви други објекти;
- свака грађевинска парцела може имати само један прикључак на уличну водоводну мрежу;
- улична водоводна мрежа се пројектује као прстепаста;
- на мрежи се поставља довољан број затварача како би се омогућило искључивање појединачних сектора у случају интервенције;
- градска водоводна мрежа се водом снабдева са једног изворилита и на њу није дозвољено прикључивати воде из неиспитаних извора;
- димензионисање водоводне мреже се врши хидрауличким прорачуном, с тим што је минимална димензија уличног цевовода $\varnothing 100\text{mm}$, према важећим противпожарним прописима;
- на уличној водоводној мрежи се постављају противпожарни хидранти, по правилу надземни, а уколико остају комуникацију, могу се поставити и подземни хидранти (димензије хидраната су No80 и No100, у зависности од потребног протока, растојање између хидраната износи највише 80м).

Мрежа канализације отпадних вода

Задржава се постојеће стање, с тим што се у новопланираној улици планира изградња уличног колектора. Минимална димензија колектора износи $\varnothing 200\text{ mm}$.

У графичком прилогу приказана је траса вода Кожегинског фекалног колектора.

Услови изградње

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

- ровови у којима се постављају колектори морају бити насути шљунковитим материјалом, максималне крупноће честица 60мм у добро збијеним слојевима како на објекат не би могла да се пренесу динамична саобраћајна оптерећења (изузетно се ровови могу засипати земљом из ископа уколико се они постављају у травнатим површинама без саобраћајног оптерећења);
- изнад и испод ових инфраструктурних објеката се не смеју постављати било какви други објекти;
- свака грађевинска парцела може имати само један прикључак на уличну канализациону мрежу;
- отпадне воде се одводе превасходно гравитационим путем, а уколико са појединих парцела није могуће отпадне воде одвести гравитационо било због недовољне дубине постојећих колектора или због нерационалних трошкова изградње планираних колектора проистеклих претежно из велике дубине укопавања (дубине >4м), могуће је одвођење отпадних вода извести канализацијом под притиском;
- на канализационој мрежи се поставља довољан број ревизионих силаза како би се омогућила њена контрола у току експлоатације (ревизиони силази се постављају на свим преломима трасе у хоризонталном или вертикалном погледу и на правим деоницама на растојању не већем од 160D, а максималном од 40м);
- на ревизионим силазима се постављају поклопци за тешко саобраћајно оптерећење D400, осим на зеленим површинама где се саобраћајна оптерећења не предвиђају;
- димензионисање канализационе мреже се врши хидрауличким прорачуном, с тим што је минимална димензија уличног колектора Ø200мм;
- уколико у насељу или деловима насеља није изграђена канализациона мрежа и њена изградња се не предвиђа отпадне воде са парцела се могу одводити до непропусних септичких јама које се постављају у оквиру парцеле. Ове јаме се морају празнити и материјал из њих одводити на за то предвиђену градску депонију (препука је да се ове јаме граде као објекти са више комора – најмање две);
- могуће је отпадне воде одводити и до индивидуалних постројења за пречишћавање које се такође постављају у оквиру грађевинске парцеле са које се одводе (из ових постројења је могуће пречишћене воде упуштати у оближње водотоке или јаркове, канале, а контролу квалитета пречишћене воде поверити надлежној организацији.

Мрежа атмосферске канализације

У саобраћајницама у којима није изграђена атмосферска канализација се планира изградња нових атмосферских колектора са прикључцима на постојећи атмосферски канализациони развод. Димензионисање атмосферске канализације се врши хидрауличким прорачуном, а минимална димензија колектора износи ф300 мм. Изградња атмосферске канализације се планира у саобраћајницама: делу Обилићеве улице, Кајмакчаланској и новопланираној саобраћајници.

У графичком прилогу приказана је траса вода Кожегинског атмосферског колектора.



Услови изградње

- градска канализациона мрежа је изведена по сепаратном систему, независно се одводе отпадне и атмосферске воде и оне се не смеју мешати;
- у ову канализациону мрежу се смеју упуштати само оне воде које потичу од атмосферских падавина;
- реципијенти за одвод ових вода су природни водотоци и приликом улива се не сме у њима мењати постојећи квалитет;
- мрежа се мора градити од материјала који су атестирани, хигијенски исправни и одобрени;
- мора се обезбедити апсолутна водонепропусност колектора и објеката на мрежи;
- сви елементи мреже морају бити лако доступни и приступачни ради интервенције;
- колектори се у рову постављају на постељици од песка, прописане дебљине, како би се у току експлоатације избегле накнадне деформације;
- колектори се у рову постављају тако да буде обезбеђена заштита од смрзавања, статичких и динамичких оптерећења;
- ровови у којима се постављају колектори морају бити насути шљунковитим материјалом, максималне крупноће честица 60мм у добро збијеним слојевима како па објекат не би могла да се пренесе динамична саобраћајна оптерећења (изузетно се ровови могу засипати земљом из ископа уколико се они постављају у травнатим површинама без саобраћајног оптерећења);
- изнад и испод ових инфраструктурних објеката се не смеју постављати било какви други објекти;
- атмосферске воде са појединачних парцела се одводе површински или системом канала у оквиру саме парцеле;
- атмосферске воде се превасходно одводе гравитационим путем;
- могуће је на терену због мањег оптерећења атмосферских канализационих колектора одводити воду до природних или вештачких ретензија са контролисаним испустом у атмосферску канализациону мрежу;
- на атмосферској канализационој мрежи се поставља довољан број ревизионих силаза како би се омогућила њена контрола у току експлоатације (ревизиони силази се постављају на свим преломима трасе у хоризонталном или вертикалном погледу и на правим деоницама на растојању не већем од 160D, а максималном од 50м);
- на ревизионим силазима се постављају поклопци за тешко саобраћајно оптерећење D400, осим на зеленим површинама где се саобраћајна оптерећења не предвиђају;
- димензионисање атмосферске канализационе мреже се врши хидрауличким прорачуном, с тим што је минимална димензија уличног колектора $\phi 300\text{mm}$.

3.5.3. Електроенергетика

Потребне једновремене снаге за планирани пословни простор рачунамо према потреби од 120W по м² бруто развијене површине планираног пословног простора и уз фактор једновремености $K=0,6$, према следећем обрасцу

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

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

Максималну годишњу једновремену снагу за планиране стамбене јединице рачунамо према обрасцу:

$$0,35 \qquad \qquad \qquad 0,88 \qquad \qquad \qquad m - 1990$$

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

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

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

$$P_j = 5139,32 \text{ kW}$$

Овим планом је предвиђен оптималан број трафостаница 10/0,4кV 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 5139,32кW, за напајање новопланираних објеката у границама предметног плана електричном енергијом потребно је изградити 6 (шест) нових ТС 10/0,4кV снаге до 1х1000кVA и за њих прикључне кабловске водове 10кV

Спољну расвету предвидети тако да буду задовољени основни светлотехнички услови.

Трасе електроенергетских водова дате су у графичком прилогу.

Услови изградње

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

Подземни водови

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

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

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

Међусобно приближавање и укрштање енергетских каблова

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

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



Приближавање и укрштање енергетских и телекомуникационих каблова

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

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

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

Приближавање и укрштање енергетских 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 35kV, односно најмање 0,3м за остале каблове. Уколико не могу да се постигну размаци према горњим тачкама на тим местима енергетски кабл се провлачи кроз заштитну цев. На местима паралелног вођења или укрштања енергетског кабла са водоводном или канализационом цеву, ров се копа ручно (без употребе механизације).

Приближавање и укрштање енергетских каблова са гасоводом

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

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

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

Приближавање енергетских каблова дрворедима

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

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

3.5.4. Телекомуникациона инфраструктура

Овим планом је планирана изградња нове ТК мреже – подземним оптичким кабловима. Изградњом ове пасивне оптичке мреже биће омогућено прикључивање свих корисника на мрежу оптичких каблова уз могућност пружања широкопојасних услуга.

Трасе планиране ТК мреже дате су у графичком прилогу.

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

Услови изградње

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

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

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

Укрштање енергетског и телекомуникационог кабла врши се на размаку од најмање 0,5м. Угао укрштања треба да буде најмање 30° , по могућности што ближе 90° ; Енергетски кабл, се по правилу, поставља испод телекомуникационог кабла. Уколико не могу да се постигну захтевани размаци на тим местима се енергетски кабл провлачи кроз заштитну цев, али и тада размак не сме да буде мањи од 0,3м. Телекомуникациони каблови који служе искључиво за потребе електродистрибуције могу да се полажу у исти ров са енергетским кабловима, на најмањем размаку који се прорачуном покаже задовољавајући, али не мање од 0,2м. Дубина полагања каблова не сме бити мања од 0,8м.

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

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

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

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



3.5.5. Енергофлуиди

Топлотна енергија

ЈКП „Градска топлана“ Крушевац не планира замену постојећих инсталација градског топлификационог система на подручју обухваћеном планом. Напајање будућих објеката топлотном енергијом са система даљинског грејања на подручју плана могуће је извести из топлководних комора.

Гасификација

За потребе гасификације потенцијалних потрошача у обухвату плана поред постојеће планирана је и изградња нове трасе дистрибутивног гасовода од полистиленских цеви. Положај планиране трасе дистрибутивног гасовода дат је у графичком прилогу. На тај начин је омогућен једноставни прикључак на дистрибутивни гасовод.

Траса се може кориговати како би се омогућио једноставан прикључак на дистрибутивни гасовод, уз препоруку да се поставља у појасу регулације, ван саобраћајних површина.

3.6. Правила уређења и грађења зелених површина

Зеленило је урбани систем намењен побољшању еколошких услова средине, микроклиматских услова и визуелног квалитета града, односно свеукупног квалитета живљења. Чини га зеленило на површинама и објектима намењеним јавном коришћењу и зеленило на осталим површинама.

У структури зелених површина, у обухвату Плана, разликујемо самосталне зелене површине (парковске површине у урбанистичкој зони А и тргови); уређене слободне површине и зеленило интегрисани у друге површине јавне намене (површине у оквиру вишепородичног становања, јавних функција и комерцијалних делатности), повезујуће зелене површине (линеарно зеленило) и слободне површине окућница породичног становања.

Зеленило се сматра компатибилним са свим наменама.

Уређење и избор зеленила заснива се на планираној намени површина и објеката, испуњењу еколошких захтева у смислу заштите животне средине и отпорности примењених врста на градске услове као и планирању у односу на неопходна удаљења од објеката, положаја комуналне и саобраћајне инфраструктуре.

Техничка документација за уређење зелених површина израђује се као посебни пројекат партерног уређења.

Самосталне зелене површине

Паркови

У зони А планиране су две мање зелене површине парковског типа. Намењене су, преваходно корисницима простора у окружењу за свакодневно коришћење.

Уређују се у складу са правилима уређења за паркове.

Дозвољена је изградња елемената мирног одмора, рекреације, едукације, деце игре и сл.

Није дозвољена изградња спортских, забавних и сличних садржаја који нарушавају основни концепт целине.

Није дозвољено ограђивање, осим делова парка намењених деци у складу са мерама

безбедности корисника и удаљењем од саобраћајница.

У парку се могу градити вртно-архитектонски елементи (фонтане, перголе, светиљке, мобилијар, ограде, степеништа, потпорни зидови, чесме и сл.). Планирају се тако да имају заједничке обликовне и колористичке елементе.

При уређењу планирати савремене и трајне елементе пејзажне архитектуре, а опрему за игру деце планирати према узрасним групама. Стазе и платои могу да заузимају максимално 40% укупне површине.

Зеленило као основни елемент уређења парка планира се према условима локације и садржајима и намени простора.

У спољњем појасу према саобраћајницама у ширини од 5м, препоручује се формирање ограде од зеленила (дрвеће и шибље) без елемената за игру деце, клупа и сл.

На планираном парку изнад подземне гараже, планира се садња одговарајућих жбунастих врста, цвећа и трава којима одговарају услови кровног зеленила и истовремено не утичу неповољно на кровну конструкцију.

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

Тргови и скверови

Зеленило јавног коришћења у оквиру тргова и скверова планирати као део архитектонско-пејзажне целине у складу са наменом, величином и положајем, као и његовом улогом.

Зеленило тргова и скверова планирати пре свега као зеленило високе декоративности, стилски, тематски и колоритно усклађено са архитектуром и урбаним мобилијаром.

За постојеће и планиране тргове и скверове важе следећа правила уређења и грађења:

На трговима и скверовима није дозвољена изградња спортских терена и игралишта осим монтажних за потребе хуманитарних, тематских, промотивних и сл. манифестација.

Није дозвољена изградња дечјих игралишта (осим ако испуњавају услове пуне сигурности деце и примерени су величини и намени трга).

Дозвољено је формирање зона за одмор са вртно-архитектонским елементима (водене површине, споменици, скулптуре и сл.) и мобилијаром (клупе, столови, жардињере, корпе за отпатке, канделабри), као и садржаји забаве и манифестација културе.

Приликом изградње и реконструкције трга потребно је узети у обзир величину трга, амбијент ширег подручја, архитектуру и намену објеката у непосредном окружењу, природне карактеристике и вредности, културни контекст, интензитет саобраћаја дуж контактних саобраћајница, потребе локалног становништва и др.

Обезбедити минимално 30% под зеленилом у директном контакту са тлом и 50% површине сквера под крошњама дрвећа (ортогонална пројекција крошњи).



Уређење слободне површине и зеленило интегрисано у друге површине јавних намена

Уређење слободне површине и зеленило на површинама комерцијалних делатности и јавних функција

Под урсађеним слободним површинама подразумевају се пешачке, интерне саобраћајне и површине намењене рекреативним садржајима, као и зеленило у оквиру површина комерцијалних делатности и јавних функција.

Начин уређења зелене површине треба да одговара основној намени, амбијенту у коме се налази, природним и културним вредностима и стилу објеката у непосредном окружењу.

За озелењавање користити лишћарске, зимзелене и четинарске дрвенасте и жбунасте врсте, цветне врсте, травњаке, покриваче тла, пузавице и др., пре свега аутохтоних врста, као и екзоте прилагодљиве локалним условима средине. Реконструкцијом постојећег зеленила и садњом новог, треба обезбедити декоративност и репрезентативни изглед простора у свим годишњим добима. Користити школоване саднице.

Не смеју се користити стабла која имају коренов систем који оштећује застор, као и врсте са ломљивим гранама, плодовима, инвазивне, токсичне и алергогене врсте и сл.

Дозвољено је коришћење вртно-архитектонских елемената (водене површине, споменици, скулптуре и сл.) и мобилијар (клупе, столови, жардињере, корпе за отпатке, канделабри).

Минимални проценат зеленила је утврђен у правилима грађења по урбанистичким целинама.

Уређење слободне површине и зеленило у отвореним блоковима вишеспородичног становања

У зеленило јавног коришћења спада и зеленило отворених стамбених блокова (отворене површине између стамбених објеката, предбаште, мање зелене површине парковског карактера, спортско-рекреативни терени, децја игралишта и сл.).

За реконструкцију и подизање зелених површина у отвореним стамбеним блоковима важе следећа правила уређења и грађења:

приликом изградње и реконструкције потребно је узети у обзир величину отвореног простора, амбијент ширег подручја, архитектуру и намену објеката, природне карактеристике и вредности, интензитет саобраћаја дуж контактних саобраћајница, потребе локалног становништва и др.

У оквиру отворених и зелених површина предвидети садњу дрвенастих стабала тако да се обезбедити засена минимално 50% укупне површине стамбеног блока (ортогонална пројекција крошњи дрвећа).

Минимално учешће зеленила у директном контакту са тлом је 15%.

Садржаје тематски концентрисати тако да задовоље све старосне и интересне групе, при чему треба водити рачуна о величини зелене површине и просторној повезаности појединих делова.

Дозвољено је формирање зона за одмор са вртно-архитектонским елементима (водене површине, споменици, скулптуре и сл.) и мобилијаром (клупе, столови, жардињере, корпе за отпатке, канделабри), као и садржаји забаве и манифестација културе.

Није дозвољена изградња спортских и сличних садржаја који нарушавају основни концепт целине.

Планирати засењивање паркинга дрворедним садницама садњом стабла на свака 2–3 паркинг места.

Због близине стамбених објеката, нарочито је важно планирати биљне врсте које имају контролисани раст и не угрожавају кориснике и објекте. Планирати отпорне декоративне врсте са позитивним утицајем на животну средину а коришћење жбунастих и цветних врста свести на акцентовање улаза и одређених архитектонских елемената.

Повезујуће зелене површине

Линеарно зеленило

Линерано зеленило чини зеленило уз планиране саобраћајне површине и паркинг просторе у оквиру појаса регулације.

Планирају се дрворедне саднице дуж трасе саобраћајнице на тротоарима ширине 1,5м и више. Места садница, врста и њихов број биће детаљно разређен кроз Пројекат партерног уређења.

Планирати врсте лоптасте или пирамидалне крошње у комбинацији са жбуњем са израженом функцијом заштите (бука, ветар, аеро загађења).

Стабла треба да имају гране на висини од минимум 2,20 до 2,50м.

На градским улицама не смеју се користити стабла која имају коренов систем који оштећује застор, као и врсте са широком крошњом, ломљивим гранама, плодовима и сл. Не смеју да се користе токсичне и врсте са алергеним својствима.

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

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

Уређене слободне површине и зеленило становања

Зеленило вишепородичног становања

У зеленило вишепородичног становања спадају отворене површине између стамбених објеката и предбаште.

За реконструкцију и уређење нових слободних површина и зеленила зонама вишепородичног становања важе следећа правила уређења и грађења:

Приликом изградње и реконструкције потребно је узети у обзир величину отвореног простора, амбијент ширег подручја, архитектуру и намену објеката, природне карактеристике и вредности, интензитет саобраћаја дуж контактних саобраћајница, потребе локалног становништва и др.

У оквиру отворених и зелених површина предвидети садњу дрвенастих стабала тако да се обезбеди засена минимално 50% укупне површине стамбеног блока (ортогонална пројекција крошњи дрвећа).

Минимално учешће зеленила у директном контакту са тлом је 15%.



Дозвољено је формирање зона за одмор са вртно-архитектонским елементима (водене површине, споменици, скулптуре и сл.) и мобилијаром (клупе, столови, жардињере, корпе за отпатке, канделабри), као и садржаји рекреације.

Није дозвољена изградња спортских и сличних садржаја који нарушавају основни концепт целине.

Планирати засењивање паркинга дрворедним садницама садњом стабла на свака 2–3 паркинг места.

Зеленило породичног становања

Учешће зеленила које се формира у овим зонама је веома важно. Основну вредност ове категорије, у погледу заштите животне средине, представља могућност квалитетног подизања и неговања и утилитарних и декоративних врста. Такође утиче на амбијенталну вредност насеља као и његову особеност. Препоручује се употреба добро прилагођених врста изражених декоративних својстава. С обзиром на могућност интензивног одржавања у индивидуалним двориштима могу се примењивати и врсте страног порекла (егзоте) које добро успевају уз појачану негу. Могу се садити и воћне врсте уколико плодовима не угрожавају суседе.

У стамбеним зонама се не препоручује садња врста са изразито великим растом које могу, својим кореновим системом и разгранатом крошњом, да оштете објекте или комуналне инсталације. Такође се не препоручују инвазивне и врсте са алергеним својствима и деловима који су отровни.

Минимално учешће зеленила у директном контакту са тлом је 30%.

3.7. Степен комуналне опремљености грађевинског земљишта по целинама или зонама који је потребан за издавање локацијских услова, односно грађевинске дозволе

Степен комуналне опремљености грађевинског земљишта који је потребан за издавање локацијских услова, односно грађевинске дозволе, у обухвату плана, подразумева да локација има излаз на јавну саобраћајну површину у којој је изграђена или је планирана минимално водоводна, канализациона и електроенергетска мрежа.

3.8. Услови и мере заштите планом обухваћеног подручја

3.8.1. Услови и мере заштите непокретних културних добара и амбијенталних целина и заштите културног наслеђа

Валоризација објеката, целина, слободних простора, ликовних, амбијенталних и других вредности, археолошких локалитета и знаменитих места у ужем и ширем градском подручју Крушевца одређује основне принципе и режим заштите целина и појединачних објеката, а приступ је, донекле, условљен и основном поделом на заштићене и евидентиране објекте са утврђеним споменичким својствима.

Циљ за стварање зона уже, или шире заштите објеката, целина и амбијентала огледа се, пре свега, у потреби остварења заштите непосредног окружења споменичких целина, односно заштићених објеката ван зона заштите. Уређење ових простора подразумева и могућност

нове изградње, уз планерски и пројектантски приступ који одговара мерилима амбијента; поред тога, ово подручје треба да обезбеди интегритет оних целина које су већ нарушене пропадањем појединих објеката или неконтролисано изградњом нових.

Основна начела у погледу утврђивања садржаја и функција споменичких објеката и целина, уз њихову ревитализацију и примену мера техничке заштите, дефинишу узајамно равноправан однос нових потреба и потреба које произилазе из споменичких вредности, уз изричито одбацивање намена које могу да деградирају заштићене објекте, зоне и амбијенте.

Непокретна културна добра

У обухвату плана налази се споменик културе од изузетног значаја:

1. Зграда Народног музеја (Симића кућа), зграда у улици Милоја Закића бр. 4 (Решење о утврђивању зграде Народног музеја у Крушевцу за споменик културе број 45/76 од 26. маја 1976. године, донето од стране Завода за заштиту споменика културе Краљево; Одлуком о утврђивању непокретних културних добара од изузетног и од великог значаја Симића кућа утврђена је за непокретно културно добро — споменик културе од великог значаја (Службени гласник СРС, бр. 28/83)).

2. Зграда у улици Милоја Закића бр. 12 са спољним и унутрашњим обележјима неоренесансе и сецесије (Уметничка галерија), (Одлука о проглашењу за културно добро (споменик културе) зграде у Улици Милоја Закића број 12 у Крушевцу, са спољним и унутрашњим обележјима неоренесансе и сецесије 01 бр. 633-1/82 од 26. марта 1982. године донета од стране Скупштине општине Крушевац).

3. Споменик Косовским јунацима (Одлука о проглашавању споменика косовским јунацима у Крушевцу за културно добро — споменик културе број 633-1/91 од 28. маја 1991. године донета од стране Скупштине општине Крушевац).

За све интервенције на објектима, и простору у оквиру наведених културних добара, обавезно је да се у складу са законским одредбама које регулишу област заштите културних добара, од надлежне установе заштите прибаве услове за предузимање мера техничке заштите, што се односи и на инсталације у надлежности јавних предузећа.

Опште мере техничке заштите за утврђена и категорисана културна добра и њихову заштићену околину дефинисана су и решењима о утврђивању за културно добро.

Добра која уживају претходну заштиту

Просторна амбијенталана целина

У границама Плана намеће се једна просторна целина, која садржи већину валоризованих објеката и која чини амбијент заштићене градње. Целина је формирана тако да садржи групације објеката са споменичким својствима, тако да је неопходно да свака интервенција и нова градња буде, поред осталих, дефинисана и конзерваторским условима надлежне службе заштите.

Целина Обилићева обухвата део улице Обилићеве са делом Мајке Југовића, до улице Топличине и у којој се налазе следећи објекти валоризовани као добра са споменичким својствима:

1. Кућа у Косанчићевој бр. 30 (к.п.бр. 1628)
2. Зграда Народног универзитета у Косанчићевој улици бр. 4 (к.п.бр. 898)



3. Кућа у Косанчићевој улици бр. 2 (к.п.бр. 899)
4. Зграда у улици Мајке Југовића бр. 1 (к.п.бр. 900/1)
5. Кућа у улици Мајке Југовића бр. 3 (к.п.бр. 900/2)
6. Кућа у ул. Мајке Југовића бр. 7 (к.п.бр. 901/3)
7. Историјски Архив у улици Мајке Југовића бр. 6 (к.п.бр. 848/4)
8. Кућа у улици Мајке Југовића бр. 14 (к.п.бр. 843/1)
9. Кућа у улици Мајке Југовића бр. 11 (к.п.бр. 903)
10. Зграда на углу улица Мајке Југовића бр. 19 и Обилићеве бр. 20 (к.п.бр. 1501/1)
11. Кућа у Обилићској улици бр. 22 (к.п.бр. 1501/2)
12. Кућа у Обилићевој улици бр. 24 (к.п.бр. 1502)
13. Кућа у Обилићевој улици бр. 27 (к.п.бр. 895)
14. Кућа у Обилићевој бр. 30 (к.п.бр. 1504)
15. Кућа у Обилићевој улици 36 а (к.п.бр. 1507/2)
16. Кућа у Обилићевој ул. бр. 36 (к.п.бр. 1507/1)
17. Зграда у Кајмакчаланској улици бр. 2 (к.п.бр. 1637)
18. Кућа у Кајмакчаланској улици бр. 9 (к.п.бр. 888/2)
19. Кућа у Обилићевој улици бр. 44 (к.п.бр. 1510)
20. Кућа у Обилићевој улици бр. 56 (к.п.бр. 1513)
21. Кућа у Обилићевој улици бр. 58 (к.п.бр. 1514/1)
22. Кућа у Обилићевој улици бр. 60 (к.п.бр. 1515/1)
23. Зграда у Топличиној улици бр. 14 (к.п.бр. 1622/1)

Појединачни објекти

На простору Плана је, појединачно или у мањим групацијама валоризовано још неколико објеката, који својим споменичким својствима заслужују да буду сачувани и конзерваторски третирани, као значајни представници градитељског наслеђа Града Крушевца. Просторни оквир конзерваторских мера техничке заштите код ових објеката је ограничен на катастарске парцеле на којима се ти објекти налазе:

24. Зграда позоришта и Културног центра у Видовданској ул. бр. 26 (к.п.бр. 1654/1)
25. Зграда на углу Немањине 7 – 13 и Обилићеве бр. 1 (к.п.бр. 843/2, 843/3, 843/4, 843/5, 843/6 и 843/7)
26. Кућа у улици Мајке Југовића бр. 24 (к.п.бр. 917)
27. Кућа у улици Мајке Југовића бр. 28 (в. 921/2)
28. Кућа у улици Мајке Југовића бр. 37 (к.п.бр. 1417)
29. Кућа у ул. Веселина Николића бр. 42 (к.п.бр. 1447/3)
30. Кућа у ул. Веселина Николића бр. 49 (к.п.бр. 1494/2)

Опште мере за археолошке локалитете – добра која уживају трајну заштиту:

У оквиру граница предметног плана, а на основу података које поседује Завод у Краљеву у својој документацији, нема познатих археолошких локалитета.

У циљу заштите археолошког наслеђа за простор обухваћен границама Плана прописују се одредбе Закона о културном наслеђу чланови 30 и 31, а у вези са члановима 109 и 110 Закона о културним добрима:

- Ако се у току извођења радова наиђе на археолошки локалитет или предмете извођач радова је дужан да без одлагања обустави радове и обавести надлежну установу заштите и очувања културног наслеђа (Завод у Краљеву) и предузме мере да се налаз не уништи и да се сачува на месту и положају у коме је откривен.
- Уколико постоји опасност оштећења Завод може привремено обуставити радове док се на основу закона не утврди да ли је непокретност има својства културног добро.
- Претходна заштита археолошких локалитета (евидентираних и неевидентираних) односно археолошког подручја, је трајна.
- Инвеститор је дужан да обезбеди средства за истраживање, чување, публиковање и излагање добра које ужива претходну заштиту, које се открије приликом земљаних радова, до предаје добра на чување овлашћеној установи заштите.
- Уколико се приликом археолошких истраживања наиђе на грађевинске остатке од интереса за Републику Србију, надлежни Завод ће у договору са Републичким заводом и надлежним Министарством културе израдити мере техничке заштите откривених остатака.

Циљеви и опште мере заштите

Валоризација објеката, целина, слободних простора, ликовних, амбијенталних и других вредности, археолошких локалитета и знаменитих места у ужем и ширем градском подручју Крушевца одређује основне принципе и режим заштите целина и појединачних објеката, а приступ је, донекле, условљен и основном поделом на заштићене и евидентиране објекте са утврђеним споменичким својствима.

Циљ за стварање зона уже, или шире заштите објеката, целина и амбијентата огледа се, пре свега, у потреби остварења заштите непосредног окружења споменичких целина, односно заштићених објеката ван зона заштите. Уређење ових простора подразумева и могућност нове изградње, уз планерски и пројектантски приступ који одговара мерилима амбијента; поред тога, ово подручје треба да обезбеди интегритет оних целина које су већ нарушене пропадањем појединих објеката или неконтролисано изградњом нових.

Основна начела у погледу утврђивања садржаја и функција споменичких објеката и целина, уз њихову ревитализацију и примену мера техничке заштите, дефинишу узајамно равноправан однос нових потреба и потреба које произилазе из споменичких вредности, уз изричито одбацивање намена које могу да деградирају заштићене објекте, зоне и амбијенте.



Смернице за спровођење

Мере заштите налажу континуирани рад на евиденцији, истраживању и валоризацији појединих објеката, споменичких и амбијенталних целина, знаменитих места и других вредности културне баштине. Приликом будуће израде Урбанистичких пројеката за поједине зоне, треба поставити рад на детаљној валоризацији евидентираних објеката и целина градитељског наслеђа, који се налазе у зонама планирања и који ће се на погодан начин, интегрисати у савремен живот, уз утврђивање одређених мера правне и техничке заштите, као и ревитализације.

Посебан третман заштићених зона, кроз опште мере заштите обухвата:

- очување аутентичности објеката и простора у границама заштите;
- уклањање неодговарајућих објеката и садржаја;
- спровођење мера правне и техничке заштите, подразумевајући конзерваторске и рестаураторске интервенције код објеката који су угрожени, односно код којих су преправкама умањене споменичке вредности;
- стварање неопходних услова за савремено коришћење објеката;
- евентуалну изградњу нових објеката у зонама заштите, на основу и у оквирима овог плана;
- забрана рушења заштићених и евидентираних објеката, без обзира на њихово грађевинско стање;
- асанација и адаптација у складу са савременим потребама, али уз припремање режима заштите и претходно утврђених конзерваторских услова од стране надлежне службе заштите;
- обраду слободних простора и површина, који сачињавају одређене амбијенте;
- смернице за спровођење мера техничке заштите објеката и амбијентата у заштићеним зонама посебно се утврђује обавеза примене аутентичних материјала, архитектонских детаља и техника грађења, и то код свих интервенција које могу да угрозе, или деградирају споменичка својства објекта.

3.8.2. Услови и мере заштите природе и природних добара

На основу Решења Завода за заштиту природе Србије, 03 бр. 021-1373/2, од 05.05.2023. године, обухват плана се не налази унутар заштићеног подручја за које је спроведен или покренут поступак заштите, као ни у просторном обухвату еколошке мреже Републике Србије.

Прописани услови заштите природе, уграђени су у текстуални део плана.

3.8.3. Услови и мере заштите животне средине

Надлежно одељење Градске управе је на основу Закона о стратешкој процени утицаја на животну средину, за предметни план донело Одлуку о неприступању изради стратешке процене утицаја Измене и допуне Плана детаљне регулације „Центар 3“ у Крушевцу на животну средину, бр. 350-1072/2021 од 20.12.2021.г. („Службени лист града Крушевца“, бр. 23/21).

Концепт заштите животне средине заснован је на анализи и оцени постојећег стања, валоризацији и процени еколошких услова за одрживи урбани развој и еколошки прихватљива планска решења.

Заштита животне средине за подручје Плана, заснива се на превентивним мерама и контроли - мониторингу животне средине и примени обавезних техничко-технолошких мера у реализацији планираних објеката и садржаја.

У оквиру еколошке целине „Крушевац 1“ подручје у обухвату Плана припада еколошкој потцелини „Центар“, која обухвата централну градску зону, а коју карактерише разноврсност намена.

На основу еколошке валоризације и смерница из планова вишег реда и услова надлежних предузећа, дефинисане су посебне мере заштите животне средине за подручје Плана.

Опште мере заштите на планском подручју подразумевају да није дозвољена изградња или било каква активност којом би се нарушило стање животне средине, као и обављање делатности које угрожавају квалитет животне средине, производе буку или непријатне мирисе. Такође, није дозвољена изградња која би могла да наруши или угрози основне услове живота суседа или сигурност суседних зграда.

Обавезне мере заштите животне средине у односу на планиране намене подразумевају:

- планиране објекте и садржаје осмислити и реализовати по највишим еколошким стандардима, уз поштовање дефинисаних правила уређења и правила грађења, као и обавезно прикључење свих објеката на комуналну инфраструктуру и адекватно управљање отпадним водама и отпадом;
- рационално коришћење енергије, употребу обновљивих извора енергије и повећање енергетске ефикасности свих објеката, посебно објеката јавне намене;
- формирање линијског зеленила и бицикличких 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, као саставни део локацијских услова и пројектно техничке документације;
- ради праћење стања животне средине успостављен је мониторинг квалитета ваздуха и буке, у централним деловима града, а обавеза свих носиоца пројеката је да адекватно реагују у случају акцидентних ситуација;
- у обухвату плана нису дозвољена потенцијално ризична постројења и објекти, у којима може доћи до хемијских удеса и објекти са заступљеном технологијом и потенцијалним ризиком од пожара, акцидентног изливања хазардних материја и отпадних вода.
- обавезно је спровођење поступка процене утицаја и израда студије процене, који се покреће код органа надлежног за послове животне средине, за пројекте који могу имати утицај на животну средину, на основу Уредбе о утврђивању Листе пројеката за које је обавезна процена утицаја и Листе пројеката за које се може захтевати процена утицаја на животну средину, а у складу са Законом о процени утицаја.

Посебне мере заштите животне средине односе се на планске и техничко технолошке мере.

Заштита ваздуха

Заштита ваздуха обухвата мере превенције и контроле емисије загађујућих материја из свих извора загађења (покретних и стационарних), како би се умањило њихов утицај на

квалитет ваздуха и минимизирали негативни ефекти на животну средину и здравље становништва.

Очување постојећих и формирање зелених површина, чија је улога редукција прашине у ваздуху, смањење буке и сл. Задржавање постојеће квалитетне вегетације, подизање дрвореда дуж саобраћајница и обавезно озелњавање јавних и слободних површина уз обавезно поштовање урбанистичких параметара, карактера изградње и процентуалне заступљености слободних и зелених површина.

Мере и услови заштите квалитета ваздуха односе се на смањење емисије гасова са ефектом стаклене баште и утицаја на климатске промене, коришћење обновљивих извора енергије и енергетске ефикасности.

Смањење и укидање индивидуалних котларница и ложишта и прикључење објеката на централизован систем грејања и снабдевања енергијом, ширење гасификационог система и афирмисање коришћења обновљивих извора енергије, посебно је значајно за квалитет ваздуха комуналне средине, нарочито у зимским месецима.

Стриктно поштовање дефинисаних урбанистичких параметара по целинама, посебно однос изграђених и слободних површина и прописани карактер изградње.

Наставити са мониторингом квалитета ваздуха, редовно објављивање и информисање јавности у складу са прописима, ради континуираног праћења стања.

У целинама где је постоји обавеза урбанистичко - архитектонске разраде, потребна је детаљна анализа локације, у смислу еколошког потенцијала, као и утицаја на контактне зоне у односу на проветравање, осунчање и процентуалне заступљености уређених зелених површина, са реалним приказом обезбеђеног довољног броја паркинг места и одговарајућег простора за смештај судова за отпад.

Заштита од буке

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

Обавезно је спровођење адекватних мера звучне заштите при пројектовању, грађењу и реконструкцији објеката, посебно јавне инфраструктуре и објеката јавне намене, у складу са посебним прописима.

Извори буке морају поседовати исправе са подацима о нивоу буке при коришћењу и одржавању, као и упутства о мерама за заштиту од буке (атест, произвођачка спецификација, стручни налаз о мерењу нивоа буке и сл.).

Ради праћења стања, наставити са спровођењем мониторинга и мерења буке, посебно у зонама које су сврстане у тихе зоне.

Заштита вода

Одвођење отпадних вода по усвојеном сепаратном систему, проширење и реконструкција канализационе мреже и обавезно прикључење свих објеката.

Адекватна евакуација атмосферских вода применом савремених еколошких стандарда у складу са препорукама прилагођавања климатским променама и планирања кишних отицаја.

Са свих платоа и паркинг простора евакуацију атмосферских вода извршити на безбедан начин – изградњом сепаратора (таложника) уља и масти, уз одговарајући третман пре упуштања у јавну канализацију.

Носиоци пројеката и генератори отпадних вода, који отпадне воде испуштају у јавну канализацију дужни су да изграде уређаје за предтретман или пречишћавање отпадних вода до захтеваног нивоа.

Заштита земљишта

Рационално коришћење грађевинског земљишта, подразумева стриктно поштовање дефинисаних урбанистичких параметара, у складу са планираном наменом и обавезно процентуално учешће слободних и зелених површина на парцели.

Забрањено је одлагање отпада и изливање отпадних вода, као и обављање делатности или било које активности, која може да загади или деградира земљиште.

Обавезна је санација свих деградираних површина и уређење слободних површина у складу са Планом.

Поступање са отпадом

Организовано управљање отпадом, подразумева прикупљање, примарну селекцију, транспорт и одлагање на санитарну депонију, које се организује преко надлежног комуналног предузећа у складу са Локалним планом управљања отпадом.

За сваку зграду или групу зграда (у односу на планирану намену), потребно је обезбедити простор за постављање одговарајућих судова (контејнери, канте) за сакупљање отпада који треба да задовоље захтеве хигијене, естетске захтеве и захтеве свих корисника јавних површина, уз поштовање принципа примарне селекције.

У зонама породичног становања за типску канту зависно од величине (80/120 литара), потребно је обезбедити 0,5m² опремљене површине, која мора испуњавати све хигијенске услове одржавања и неометаног приступа возилима и радницима комуналног предузећа.

У зонама вишепородичног становања, стандард за сакупљање отпада са карактеристикама комуналног отпада је контејнер, запремине 1100 литара, габарита 1,5x1,5x1,4m. Апроксимативно, се поставља један контејнер 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 одговарајућег материјала и могућношћу чишћења и прања.

На локацијама окупљања и јавним просторима (скверови, тргови, платои, паркинзи, пешачке комуникације и сл.) за комунални отпад постављају се корпе/канте за смеће, као део урбаног мобилијара.

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 повезан на јавни пут (преко рампе за приступ комуналног возила). Просторије треба да су у оквиру објекта, као засебна просторија, без прозора, са електричним осветљењем, са тачећим местом за славину, холендером и Гајгер - сливником са решетком.



У оквиру комплекса зелене пијаце применити посебне санитарне мере и услове у складу са законом и прописима који уређују област санитарног надзора. Такође, обезбедити посебан простор и потребне услове за сакупљање, разврставање и привремено чување различитих врста отпада (комунални, амбалажни, органски – остаци од хране и од чишћења, рециклабилни) у складу са Законом.

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).

Јонизујуће и нејонизујуће зрачење

Контрола степена излагања нејонизујућем зрачењу у животној средини и систематско испитивање и праћење нивоа нејонизујућих зрачења и вођење евиденције о изворима нејонизујућих зрачења, као и информисање становништва о здравственим ефектима излагања нејонизујућим зрачењима.

Није дозвољено планирање и постављање уређаја и припадајућег антенског система базних станица мобилне телефоније на објектима: болница, породилишта, дечијих вртића, школа, простора дечијих игралишта (удаљеност од парцеле не може бити мања од 50м).

На основу Закона о процени утицаја на животну средину, за реализацију објеката или постављање уређаја који су извор нејонизујућег зрачења, потребно је покретање поступка процене утицаја на животну средину пред надлежним органом за заштиту животне средине, који одлучује о потреби израде или не изради Студије о процени утицаја на животну средину за планиране пројекте потенцијалних 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).

Јавни надземни паркинг простори

Спроводи претходно наведене опште мере заштите животне средине, као и мере које се односе на мере заштите у току изградње објекта, мере заштите вода и заштиту од буке.

Уређење и озелењавање слободних површина (травњаци, жбунаста и висока вегетација), односно није дозвољена употреба компактних бетонских материјала (поставити травно бетонске растер елементе, тако да однос бетона и траве буде 30:70%) у складу са пројектом хортикултурног уређења и уколико конкретна локација то захтева, планирати и формирање заштитног зеленог појаса (према зони становања).

Спроводи одговарајуће мере заштите од могућих удеса (пожар, изливање, просипање, цурење хемикалија).

Јавне подземне гараже

Поред претходно наведених општих мера заштите животне средине, применити важне техничке норме и стандарде прописане за изградњу, коришћење и одржавање ових објеката.

Обавезно је опремање гаража системом вентилације, са одговарајућим бројем измена у јединици времена и обимом уноса свежег ваздуха, информационом системом аутоматске контроле и дојаве и видео надзора и др.

Отворе вентилационих канала и потенцијалне генераторе буке и вибрација, који се обично постављају на кров гараже, планирати тако да буду на највећој могућој удаљености од

припадајућег пословног простора гараже и суседних објеката (посебно стамбених) и узети у обзир правце доминантних ветрова.

Спроводи одговарајући програм праћења утицаја на животну средину, који се односи на мерења емисије гасова на вентилационим испустима, мерење нивоа емитоване буке и контролу квалитета отпадне воде пре упуштања у градску канализациону мрежу.

Опште мере заштите животне средине у току изградње

У 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; транспорт ископаног материјала вршити возилима која поседују прописане кошеве и систем заштите од просипања материјала;
- ако се у току извођења грађевинских и других радова наиђе на археолошка налазишта или археолошке предмете, извођач радова је дужан да одмах прекине радове и обавести надлежну организацију за заштиту споменика културе;
- 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.

3.8.4. Услови и мере заштите од пожара

Планом су обезбеђене следеће мере заштите од пожара:

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



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

Урбанистичко - архитектонске мере

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

Мере при пројектовању и изградњи објеката

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

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

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

Саставни део Плана су и предходни услови за заштиту од пожара издати од стране Министарства унутрашњих послова Републике Србије, Сектор за ванредне ситуације, Одељење за ванредне ситуације у Крушевцу 09.17.1 бр. 217-194/23 од 19.04.2023. године.

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

3.8.6. Сеизмика

На основу карата сеизмичких хазарда Републичког сеизмолошког завода, подручје обухваћено Планом у целини припада зони 8° МЦС, што представља условну повољност са аспекта сеизмичности и није област са сопственим трусним жариштем.

Ради заштите од земљотреса, планирани објекти морају бити реализовани у складу са прописима и техничким нормативима за изградњу објеката у сеизмичким подручјима.

3.8.7. Услови прилагођавања потребама одбране земље 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.

Према условима бр. 5705-4 од 02.06.2023.год., достављеним од стране Министарства одбране, за израду плана нема посебних услови и захтева за прилагођавање потребама одбране земље.

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

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

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

- обезбедити рампе са дозвољеним падом ради несметаног приступа колица објекту,
- минималне ширине рампи за приступ објектима морају бити 0,9м, а нагиб од 1:20 (5%) до 1:12 (8%);
- избегавати различите нивое пешачких простора, а када је промена неизбежна, савладавати је и рампом поред степеништа.



3.10. 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 44/2018 – др. закон и 111/2022.).

Позиционирање и оријентацију објеката прилагодити принципима пројектовања енергетски ефикасних зграда, у складу са микроклиматским условима. Најпогоднији облик локације је правоугаоник, са широм страном у правцу исток-запад и ужом страном у правцу север - југ.

Мере за унапређење енергетске ефикасности

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;

Посебне мере за унапређење енергетске ефикасности:

- подизање нивоа свести крајњих корисника о енергетској ефикасности, потреби за рационалним коришћењем енергије и уштеди која се може постићи спровођењем мера енергетске ефикасности;
- побољшање енергетске ефикасности јавне расвете - замена старих сијалица и светиљки новом опремом која смањује потрошњу;
- побољшање енергетске ефикасности водовода и канализације - уградњом фреквентних регулатора и пумпи са променљивим бројем обртаја;

3.11. Обновљиви извори енергије

При пројектовању и изградњи нових и реконструкцији и доградњи постојећих објеката, обавезна је примена прописа који регулишу ову област:

- Правилник о енергетској ефикасности зграда (Службени гласник РС, бр.61/2011) и
- Правилник о условима, садржини и начину издавања сертификата о енергетским својствима зграда (Службени гласник РС, бр.69/2012, 44/2018 – др. закон и 111/2022).

Приликом пројектовања, изградње и експлоатације објекта, ради повечања енергетске ефикасности, могуће је коришћење соларне енергије постављањем соларних панела, фотонапонских модула и топлотних колектора, као фасадних и кровних елемената и сл.

Дозвољено је формирање кровних вртава и зелених фасада, као и прикупљање и коришћење атмосферских вода.

Соларна енергија

Пасивни соларни системи - дозвољена је доградња стакленика, чија се површина не рачуна код индекса изграђености и индекса заузетости парцеле уколико се докаже побољшање енергетске ефикасности објекта. Код објеката свих намена на фасадама одговарајуће оријентације, поред стакленика дозвољава се примена осталих пасивних система (ваздушних колектора, Тромб-Мишеловог зида и сл.).

Активни соларни системи - соларни системи за сопствене потребе и комерцијалну употребу могу се постављати под следећим условима:

- на постојећим и планираним објектима - на кровним површинама и фасадама главног, помоћног објекта и сл., дозвољава се постављање соларних система;
- на површинама јавне намене - на стубовима јавне и декоративне расвете и за потребе видео надзора, за осветљење рекламних паноа и билборда, за саобраћајне знакове и сигнализацију, дозвољава се постављање фотонапонских панела

Геотермална енергија

Системи са топлотним пумпама могу се постављати у сврху загревања и/или хлађења објеката. Ако се постављају хоризонталне и вертикалне геосонде, могу се постављати искључиво на парцели инвеститора, удаљене од међе или суседног објекта најмање 3 м. У случају ископа бунара (осим за физичка лица) потребно је прибавити сагласност надлежног органа. Обавезно је извести упојне бунаре. Није дозвољено упуштање воде у канализациони систем или изливање на отворене површине. Производња електричне, односно топлотне енергије за сопствене потребе коришћењем обновљивих извора енергије сматра се мером ефикасног коришћења енергије.



4. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

4.1. Општи урбанистички услови за парцелацију, регулацију и изградњу

Општи урбанистички услови представљају општа правила грађења за појединачне грађевинске парцеле и примењују се када нису посебно дефинисана у правилима грађења по урбанистичким зонама / блоковима.

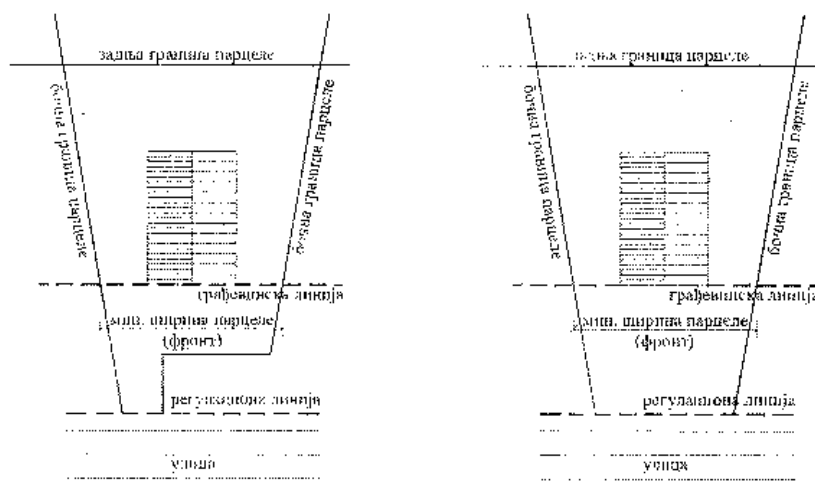
4.1.1. Општи услови парцелације

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

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

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

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



4.1.2. Општи услови регулације

Регулациона линија и појас регулације

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

Регулациона и грађевинска линија дефинисане су у графичком прилогу бр.3. План саобраћајница и регулационо-нивелациони план.

Мрежа инфраструктуре (водовод, канализација, електрична мрежа, ТТ мрежа, гасна мрежа, даљинско грејање) поставља се у појасу регулације.

Растојање између регулационих линија (појас регулације) утврђен је у зависности од функције и ранга саобраћајнице.

Грађевинска линија и положај објекта на парцели

Грађевинска линија утврђена је најчешће растојањем од регулационе линије, а када је сврсисходније, растојањем од границе парцеле, од постојећих објеката и сл.

Обавеза је да се објекат, основним габаритом, постави на грађевинску линију само када је то наглашено у правилима грађења по урбанистичким зонама / блоковима.

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.

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.

4.1.3. Општи услови изградње

Тип и намена објеката чија је изградња дозвољена

Планом је дефинисана могућност изградње породичних и вишепородичних стамбених објеката, објеката намењених комерцијалним делатностима, објеката јавних функција (управа и администрација, образовање, култура) као и помоћних објеката, јавних гаража и објеката у функцији енергетске делатности (ТС, МРС и сл.).

Остали део планског подручја намењен је саобраћајним и зеленим површинама.

Породични стамбени објекти су стамбени објекти са највише 3 (три) стамбене јединице.

Вишепородични стамбени објекти су стамбени објекти са 4 (четири) и више стамбених јединица.

Под комерцијалним делатностима подразумевају се: трговина, угоститељство, туризам, услуге и занатство, пословање и финансије, бирои, агенције и слични садржаји који морају бити еколошки и функционално примерени зони становања као и статусу објекта (уколико се ради о културном добру).



Објекти комерцијалних делатности планирани су, како у функцији основне намене тако и у функцији намене компатибилне становању и јавним функцијама.

Објекти јавних функција, у оквиру планског подручја, су постојећи објекти државне управе и локалне самоуправе, културе, социјалне заштите и образовања.

Помоћни објекат је објекат који је у функцији главног објекта а гради се на истој парцели. Под помоћним објектима, у овом плану, подразумевају се: гараже (у функцији објеката свих намена), као и оставе, летње кухиње и сл. (у функцији породичних стамбених објеката).

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

Структуру зелених површина чине самосталне зелене површине (паркови и тргови), уређене слободне површине, повезујуће зелене површине и окупнице.

Пејзажно уређење, 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.

Забрањено је формирање ауто-отпада на парцели.

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

Забрањена је изградња објеката који су у супротности са наменом утврђеном планом.

Забрањена је изградња помоћних објеката у оквиру парцела за вишепородично становање.

Положај објеката на парцели, тип изградње

Објекти могу бити постављени на грађевинској парцели:

- у непрекинутом низу - објекат на парцели додирује обе бочне линије грађевинске парцеле;
- у прекинутом низу - објекат додирује само једну бочну линију грађевинске парцеле;
- као слободностојећи - објекат не додирује ни једну линију грађевинске парцеле;
- као атријумски.

Положај објеката на парцели дефинисан је грађевинским линијама и прописаним растојањима.

Објекат се поставља у оквиру површине одређене грађевинским линијама, без обавезе да се основним габаритом постави на грађевинску линију, осим када је то наглашено у правилима грађења по урбанистичким зонама / блоковима, односно када је грађевинска линија утврђена као обавезујућа.

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

Урбанистички показатељи

Урбанистички показатељи, индекс заузетости парцеле (ИЗ) и спратност објеката, утврђени су по намени и типологији објеката, као максималне дозвољене вредности које се не могу прекорачити.

Међусобна удаљеност објеката на суседним парцелама

Међусобна удаљеност нових објеката је прописана у поглављу 4.2. Правила грађења по урбанистичким и грађевинским зонама / блоковима и дата је на графичком прилогу бр.3 *План саобраћајница и регулационо-нивелациони план.*

Висина објеката

Висина објекта је растојање од нулте коте објекта до коте венца (највише тачке фасадног платна) и одређује се у односу на фасаду објекта постављеној према улици, односно приступној јавној површини.

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

Објекти могу имати сутеренску и/или више подземних етажа ако то омогућава конфигурација терена и не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе, тј. дубину и начин фундаирања обавезно ускладити са карактером тла.

Завршна кота плоче изнад приземља и 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.

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

Висина надзетка поткровне етаже износи највише 1.6 м, рачунајући од коте готовог пода поткровне етаже до тачке прелома обрађене 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. Ово правило важи само за објекте код којих је планирана изградња поткровне етаже.

Кота приземља објеката

Кота пода приземља одређује се у односу на коту нивелете јавног или приступног пута, односно према нултој коти објекта.

Кота приземља нових објеката на равном терену не може бити нижа од коте нивелете јавног или приступног пута и може бити највише 1.20 м виша од нулте коте.

За објекте који у приземљу имају нестамбену намену, кота приземља може бити максимално 0.20 м виша од коте тротоара, а денivelација до 1.20 м савладава се унутар објекта.

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 1.20 м нижа од коте нивелете јавног пута.



Изградња других објеката на истој грађевинској парцели

На истој грађевинској парцели дозвољава се изградња више објеката, исте и/или компатибилне намене, као и изградња помоћних и других објеката у функцији основне намене.

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

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 2.50 м;
- ширина приватног пролаза за парцеле намењеним изградњи објеката осталих намена, не може бити мања од 5.00 м., 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.

Пасажи, пролази и лифтови

Колски приступ унутрашњем дворишту код породичних стамбених објеката, може се обезбедити преко пасажа, минималне ширине 2.50 м и минималне слободне висине (од које финално обрађеног коловоза до најниже тачке обрађеног плафона) 3.50 м.

Колски приступ унутрашњем дворишту код објеката вишепородичног становања, објеката комерцијалних делатности и осталих намена, приступ унутрашњости парцеле/блока може се обезбедити преко пасажа минималне ширине 5.00 м и минималне слободне висине (од које финално обрађеног коловоза до најниже тачке обрађеног плафона) 4.00 м.

Није дозвољено затварање приземља са колонадама у смислу преграђивања дела приземља ради формирања корисног простора или затварање целог приземља.

Преграђивање пасажа, јавних пролаза у унутрашњост блока није дозвољено. Пролази и пасажи су неопходни ради спровођења безбедносних мера (приступ противпожарног и другог интервентног возила), проветравања блока, паркирања и пешачког приступа у унутрашњост блока.

Евентуална доградња фасадних вертикалних лифтова на већ изграђеним објектима, могућа је до последње етаже и ван грађевинске линије основног габарита објекта. Доградња не сме прелазити регулациону линију према саобраћајници.

Спољашње степениште

Отворене спољне степенице могу се постављати на предњи део објекта, ако је грађевинска линија најмање 3.00 м увучена у односу на регулациону линију и ако савладавају висину до 0.90 м.

Уколико степенице савладавају висину већу од 0.90 м, онда улазе у габарит објекта.

Отворене спољне степенице које се постављају на бочни или задњи део објекта не могу ометати пролаз и друге функције дворишта.

Грађевински елементи објекта

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

- излози локала – 0.30 м, по целој висини;
- транспарентне браварске конзолне надстрешнице у зони приземне етаже – максимално 2.00 м по целој ширини објекта са висином изнад 3.00 м;
- конзолне рекламе – 1.20 м на висини изнад 3.00 м.

Грађевински елементи (еркери, балкони, терасе) не могу прелазити грађевинску линију више од 0.90 м и то на делу вишем од 3.00 м, а њихова укупна површина не може прећи 50% фасаде изнад приземља.

Архитектонско обликовање објеката

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

Обавеза је остварити и урбанистичку и архитектонску хармоничност са окружењем.

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, као и мерама заштите непокретних културних добара. Уколико објекат има статус непокретног културног добра или је у режиму предходне заштите такви објекти се усклађују са конзерваторским условима.

За обраду фасада и отвора објеката могу се користити све врсте, како природних тако и вештачких материјала. Посебно водити рачуна о обради фасада (фасадној профилацији, детаљима фасаде) са циљем постизања вишег квалитета урбаних и архитектонских вредности објекта.

Обавезно је да се приликом пројектовања уличних фасада обезбеди место за постављање спољних јединица за грејање и хлађење тако да нису видљиве, односно да буду усклађене са стилским карактеристикама објекта. Обезбедити отицање воде у атмосферску канализацију.

Архитектонско обликовање кровова

Врсту и облик крова прилагодити намени објекта и обликовним карактеристикама окружења, с тим да је нагиб крова и кровни покривач потребно прилагодити архитектури објекта.



Није дозвољена изградња лучних и мансардних кровова.

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

Кровне баце могу се постављати само на објектима код којих је планирана изградња поткровља.

Кровне баце могу заузимати највише 50% кровне равни у фронталној пројекцији.

Уколико се на поткровним етажама постављају вертикални кровни прозори - кровне баце, на једном објекту може се поставити само један ред кровних баца на истој висини.

Максимална дозвољена чиста висина кровне баце је 2.6 м од коте пода.

Изградња крова, без поткровља, на објекту са равним кровом, у случају да коси кров нарушава карактер објекта као целине и да санација равног крова није могућа, допуштено је извођење косог крова, максималног нагиба 15°.

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

Дозвољена је изградња кровних башти и постављање транспарентних пергола.

Повучени спрат (Пс) - подразумева завршну етажу објекта чије је фасадно платно повучено у односу на фасаду основног објекта (не рачунајући испусте) за минимално 2.0 м. Простор између габарита основног објекта и фасаде повученог спрата се не може затварати већ се може користити само као тераса и може имати само транспарентну надстрешницу која не може прећи габарит основног објекта. Уколико се кров ове етаже ради као зелени кров, надстрешница може бити његов део.

Површина изнад трећег спрата, која је формирана повлачењем грађевинских линија, може се користити као тераса повученог спрата.

Ограђивање грађевинских парцела

Није дозвољено ограђивање парцела намењених вишепородичном становању, јавним функцијама и комерцијалним делатностима, осим када је то неопходно из безбедносних разлога због денивелације терена и сл.

Врста и висина ограде парцела на којима се налазе објекти који представљају непосредну опасност по живог људи, одређује се условима за сваки конкретни случај.

Грађевинске парцеле за породично становање, могу се ограђивати зиданом оградом максималне висине 0.90 м, или транспарентном оградом максималне висине 1.40 м, рачунајући од коте тротоара.

Зидане и друге врсте ограде 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 оградни не могу се отварати ван регулационе линије.

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

Паркирање

Паркирање организовати у оквиру припадајуће грађевинске парцеле као партерно уколико то дозвољавају просторне могућности парцеле, у оквиру гаража и комбиновано.

Паркирање у партеру је дозвољено искључиво у залеђу грађевинске парцеле, док се слободан простор испред објекта може, искључиво користити за постављање отворенох башти, без могућности застакљивања.

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 и то једно паркинг место или једно гаражно место на 70 м² корисне површине пословног простора, осим за: трговину на мало – једно ПМ на 100 м² 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 уређује се на грађевинској парцели, а у складу са наменом објекта: административне установе – једно ПМ на 70 м² корисног простора.

Гараже се могу планирати као надземни, полукопани или укопани објекат.

Површине гаража које се планирају надземно на парцели урачунавају се при утврђивању индекса заузетости (ИЗ).

Подземне гараже се не урачунавају у индекс заузетости.

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

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.

Грађевинска линија подземних етажа не може прећи регулациону линију.

При градњи гаража за нове објекте могуће је удруживање ради градње заједничког улаза, излаза и главне подземне комуникације са које би се улазило у подземне гараже испод појединих објеката односно парцела. У том случају обавезна је израда јединственог Урбанистичког пројекта за све објекте који су предмет удруживања.

Одводњавање површинских вода

Површинске воде са једне грађевинске парцеле не могу се усмеравати ка суседним грађевинским парцелама, већ према улици, односно регулисаној атмосферској канализацији са најмањим падом од 1.5%.

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



Услови за прикључење објеката на мрежу комуналне инфраструктуре

Прикључивање објеката на комуналну и осталу инфраструктуру реализоваће се према условима надлежних комуналних предузећа.

Планом су одређене трасе планираних инфраструктурних водова, а њихова међусобна удаљеност и место полагања дефинисаће се техничком документацијом уз поштовање параметара датих Планом.

Услови за извођење радова

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

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.

Код надзиђивања, обавезно је:

- завршетке вентилационих канала и димњака, као и осталих постојећих инсталација извести изнад новоформиране кровне конструкције и обезбедити њихово нормално коришћење;
- надградње над постојећим вишепородичним стамбеним објектима извршити у складу са изведеним архитектонским изразом објекта или већ изведеним надградњама у окружењу;
- новоформиране стамбене јединице обавезно је термички и звучно изоловати у циљу заштите постојећих стамбених јединица;
- није дозвољена фазна градња, доградњу извести као архитектонску и функционалну целину, како би се задржао карактер објекта као јединствене целине, у архитектонском, конструктивном и урбанистичком смислу;
- нове зидове радити од лаког материјала;
- нове отворе поставити у растеру као на постојећој фасади објекта.

За изградњу, забрањено је користити материјале који у себи имају повећану радиоактивност и друге штетне и опасне материје.

Након окончања радова, обавезна је санација свих деградираних површина.

Уколико се у току радова наиђе на објекте геолошко-напсонтолошког типа и минеролошко-петрографског порекла, за које се претпоставља да имају својство природног добра, сходно Закону о заштити природе извођач радова је дужан да о томе обавести Министарство заштите животне средине, као и да предузме све мере заштите од уништења, оштећења или крађе до доласка овлашћеног лица.

Одлагање отпада

Обезбеђивање контејнера за одлагање смећа реализовати у складу са нормативима и то: 1 контејнер на 1000 м² корисне стамбене површине и 1 контејнер на 500 м² корисне површине пословног простора.

Контејнере сместити у оквиру грађевинске парцеле, у габариту објекта или изван габарита објекта, тако да се обезбеди несметани приступ возилима надлежног предузећа (рампе и сл.).

Постављање контејнера вршити у складу са Одлуком о одржавању чистоће и подизању и одржавању зелених површина на подручју Општине Крушевац (Сл. лист. Општине Крушевац бр.07/01).

Инжењерско геолошки услови за изградњу објеката

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

4.2. Правила грађења по урбанистичким зонама / блоковима

Правила грађења представљају скуп урбанистичких услова парцелације, регулације и изградње који се односе на поједине блокове, односно локације.

4.2.1. Правила грађења за урбанистичку зону А

Ограничена је Улицама Чолак Антином и Тргом Косовских јунака, Топличиним, Косанчићевом, Обилићевом и Немањиним улицом и представља ужи центар града. Подељена је на 5 урбанистичких блокова.

На нивоу урбанистичке зоне А претежна намена је мешовита (комерцијалне делатности, вишепородично становање, објекти јавних функција).

Остале површине дефинисане су као саобраћајне површине (улице и паркиралишта), уређене слободне површине и зелене површине. Услови за уређење ових површина дефинисани су у поглављу 3. Правила уређења.

Уз мање измене у позицији елемената саобраћајница (коловоз, тротоар, бициклистичка стаза и сл.) и планирано проширење због окретнице на крају ул. Косанчићеве, саобраћајно решење се задржава.

4.2.1.1. Правила грађења за урбанистички блок А1

Планирана намена: централни градски трг (као вид уређене слободне површине).

У овом блоку се налази споменика културе од изузетног значаја (Споменик Косовским јунацима):





Споменик Косовским јунацима

Централни градски трг

Концепт регулације централног градског трга - Трг косовских јунака се задржава.

Приликом уређења трга, поред испуњења функционалности овај простор мора задовољити и амбијентално-архитектонске вредности као реперна тачка града.

Површину трга могуће је користити за: просторе за седење и одмор, поштовање, водене површине и сл.

Површину трга која је у непосредном контакту са објектима комерцијалних садржаја могуће је користити за: отворене летње баште ресторана и кафеа уколико не нарушавају нешачке комуникације и основну намену трга.

На тргу могу се организовати садржаји забаве и културне манифестације.

Партерно уређење трга, коришћење материјала, боја, као и других елемената који се јављају морају бити међусобно усклађени и јединствени за целину која чини трг.

Трг се уређује зеленилом према условима дефинисаним у поглављу 3.6. Услови за уређење зелених површина.

Минимални проценат зеленила на пивоу подцелине је 20%.

Нивелационо решење трга при будућим реконструкцијама пројектовати и извести тако да се омогући несметан приступ улазима у објекте.

У оквиру урбанистичког блока А1 налази се споменик културе од изузетног значаја Споменик Косовским јунацима.

4.2.1.2. Правила грађења за урбанистички блок А2

Планирана намена: комерцијалне делатности.

Компатибилна намена: јавне функције – култура и управа и администрација (постојећи објекти) и породично становање.

У урбанистичком блоку А2 евидентирана су два споменика културе од изузетног значаја (Кућа Симића и Уметничка галерија):



Кућа Симића



Уметничка галерија

и два објекта која уживају претходну заштиту на к.п.бр. 848/4 КО Крушевац (објекат Историјског архива)



Историјски архив

и 843/1 КО Крушевац (породични стамбени објекат).

Реализовани објекти комерцијалних делатности (Хотел Рубин, Робна кућа „АС“, објекат банке на углу између Улице Мајке Југовића и Обилићеве улице, комерцијални објекат спратности По+П+4 на к.п.бр. 848/2 КО Крушевац) се задржавају.

На к.п.бр 847/1 КО Крушевац поред Уметничке галерије налази се и летња сцена Културног центра.

Нова изградња планирана је на локацији А2-1.

Комерцијалне делатности (постојећи објекти)

Постојећи објекти намењени комерцијалним делатностима се задржавају ради побољшања и осавремењавања услова коришћења потребних за функционисање дозвољена је: реконструкција, адаптација, санација, инвестиционо и текуће (редовно) одржавање објекта (извођење радова у постојећем хоризонталном и вертикалном габариту објекта).

Приликом интервенције објекат уклопити у постојећи градитељски контекст и постојеће обликовање објекта (распоред примењених отвора на фасади, примењене материјале и фасадне елементе).



Обавеза инвеститора је да приликом формирања нових површина поштује и прати постојеће канализационе и остале инсталационе вертикале у згради.

Обавезно је да се на уличним фасадама обезбеди место за постављање спољних јединица за грејање и хлађење тако да нису видљиве, односно да буду усклађене са стилским карактеристикама објекта или да се измeste на начин на који нису видљиве, односно да не врше утицај на непосредно окружење.

Комерцијалне делатности (планирана изградња)

У оквиру овог блока опредељена је локација за изградњу А2-1 објекта/објеката комерцијалних делатности, спратности П+2+ПК, индекса заузетости 60%, минималне ширине парцеле 12 м.

У оквиру комерцијалних делатности, на последње две етаже, може бити заступљено становање. Однос комерцијалне делатности према становању износи 100-50 : 0-50%.

Планирани садржаји могу се организовати у оквиру једног или више објеката на парцели.

За реализацију планског решења обавезна је урбанистичко-архитектонска разрада локације урбанистичким пројектом.

Изградња је условљена формирањем локације (грађевинских парцела), дефинисаних ознаком (А2-1) и грапицом у графичком делу плана.

Локацију А2-1 (површине око 2387м²) чине целе катастарске парцеле бр. 843/8, 843/2, 843/3, 843/4, 843/5, 843/6, 843/7, 845 и део катастарске парцеле бр. 843/1 све КО Крушевца.

Локација се мора реализовати као јединствена, што подразумева забрану фазне изградње.

Реализацијом планиране изградње, изграђени објекти на парцелама морају бити уклоњени, осим објеката на углу Немањине и Обилићавае (к.п.бр. 843/2, 843/3, 843/4, 843/5, 843/6 и 843/7), који својим споменичким својствима заслужују да буду сачувани и конзерваторски третирани, уз обавезу да се у складу са законским одредбама које регулишу област заштите културних добара, од надлежне установе заштите прибаве услови.

У случају неслагања пописа парцела и графичког приказа, важи графички приказ.

Урбанистички параметри

урбанистичка локација	максимална спратност	тип објекта	макс. индекс заузетости ИЗ (%)	мин. % слободних површина	мин. % зеленила
А2-1	П+2+ПК	слободностојећи непрекинути низ	60	20	20

Начин реализације

Планско решење реализоваће се новом изградњом.

Положај објеката на парцели

Положај објеката на парцели дефинисан је грађевинским линијама приказаним у графичком прилогу прилогу бр.3 "Регулационо-нивелациони план за грађење објеката и саобраћајних површина", као и типологијом објеката.

Објекти се постављају у простору који је дефинисан грађевинским линијама.

Није обавезно постављање објеката или делова објекта на грађевинску линију, већ у простору који је дефинисан грађевинском линијом.

Фасадне равни које се налазе на међи, не могу имати било какве отворе на тим фасадама.

Бочна фасада објеката непрекинутог низа може имати отворе просторија на тој страни.

Отвори на бочним странама непрекинутог низа су могући ислучиво на почетку и крају урбанистичког блока где је непрекинути низ планом одређен, односно почетак и крај непрекинутог низа се поклапа са почетком и крајем урбанистичког блока. Сходно наведеном, забрањено је прекидање низа у урбанистичком блоку и на тај начин стварање фиктивних услова за отварање отвора на фасадама.

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

Приступ парцели

Колски улаз-излаз на локацију планирати из улице Немањине.

Пасажи и пролази

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

Минимална ширина пролаза уколико се користи као колски је 3.00 м, односно 1.50 м, уколико се користи као пешачки, најмање корисне висине 4.00 м.

Правила за постојеће објекте

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

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

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

Висина објекта

Максимална висина слемена објекта је 16.00 м, у односу на коту приступне саобраћајнице.

Максимална висина кровне атике објекта је 13.50 м, у односу на коту приступне саобраћајнице.

Висина завршне плоче изнад приземља мора бити 4.20 м, у односу на коту приступне саобраћајнице.

Правила за архитектонско обликовање објекта

Фасаде обликовати са циљем постизања вишег квалитета урбаних и архитектонских вредности централног градског подручја.

Кровове решавати као косе, уз поштовање нагиба према примењеном кровном покривачу. Максимални нагиб кровова је 25°.

Могућа је изградња кровне атике, висине до 1.00 м.

Посебну пажњу обратити при обликовању угаоних форми уз наглашавање реперности.

Забрањена је употреба забатног зида и калканског зида на уличним фасадама.



Услов и начин обезбеђивања простора за паркирање и гаражирање
Неопходан број паркинг места обавезо обезбедити у подземној етажи.

Правила за паркирање дата су у поглављу 3.5.1.

У зони Улице Немањине и Улице Обилићеве у простору између грађевинске и регулационе линије није дозвољено формирање паркинга.

Зеленило и слободне површине

Услови за уређење зеленила дати су у поглављу 3.6.

Обавезан % заступљености зелених површина на парцели је минимално 20%.

Минималан % уређених слободних површина на парцели је 20%.

Услови и могућности фазне реализације

Није дозвољена је фазна реализација планског решења.

Јавне функције (постојећи објект)

Постојећи објект јавних функција (Кућа Симића, Историјски архив и Уметничка галерија) задржавају се у постојећим хоризонталним и вертикалним габаритима.

За извођење било каквих радова на објектима који уживају претходну заштиту неопходно је прибавити услове / сагласност од надлежне службе заштите.

Породично становање (постојећи објект)

Постојећи објект евидентуран је као културно добро које ужива претходну заштиту. Објект је спратности По+П.

У оквиру породичног становања, могу бити заступљене комерцијалне делатности које могу бити организоване у оквиру стамбеног објекта или се цео објект препаменили у комерцијални уз обавезну сагласност надлежне службе заштите.

За извођење било каквих радова на објектима који уживају претходну заштиту неопходно је прибавити услове / сагласност од надлежне службе заштите.

4.2.1.3. Правила грађења за урбанистички блок А3

Планирана намена: комерцијалне делатности.

Компатибилна намена: јавне функције – управа и администрација и образовање (постојећи објекти).

У урбанистичком блоку А3 евидентирана су шест објекта која уживају претходну заштиту (објект Народниог универзитета - Пољопривредни факултет, на к.п.бр. 898/2 КО Крушевац; објект управе и администрације на к.п.бр. 899 КО Крушевац; објект управе и администрације на к.п.бр. 900/1 КО Крушевац; Туристичка организација Крушевац на к.п.бр. 900/2 КО Крушевац; комерцијални објект на к.п.бр. 901/3 КО Крушевац; комерцијални објект на к.п.бр. 903 КО Крушевац);



Народни универзитет



објекат на к.п.бр. 900/1



Туристичка организација Крушевац



објекат на к.п.бр. 900/2

Остале површине дефинисане су као саобраћајне и уређене слободне површине. Услови за уређење ових површина дефинисани су у поглављу 3. Правила уређења.

Тотална реконструкција, односно нова изградња планирана је на локацији А3-1.

Комерцијалне делатности (постојећи објекти)

Постојећи објекти намењени комерцијалним делатностима се задржавају, а ради побољшања и осавремењавања услова коришћења потребних за функционисање дозвољена је: адаптација, санација, инвестиционо и текуће (редовно) одржавање објекта (извођење радова у постојећем хоризонталном и вертикалном габариту објекта).

За извођење било каквих радова на објектима који уживају предходну заштиту неопходно је прибавити услове / сагласност од надлежне службе заштите.

Комерцијалне делатности (планирана изградња)

У оквиру овог блока одређена је локација за изградњу А3-1 објекта комерцијалних делатности, спратности П+2+Пк, индекса заузетости 70%, минималне ширине парцеле 12 м.

У оквиру комерцијалних делатности, на последње две етаже, може бити заступљено становање. Однос комерцијалне делатности према становању износи 100-50 : 0-50%.

Планирани садржаји се организују у оквиру једног објекта на парцели.



За реализацију планског решења обавезна је урбанистичко-архитектонска разрада локације урбанистичким пројектом.

Изградња је условљена формирањем локације (грађевинских парцела), дефинисаних ознаком (А3-1) и границом у графичком делу плана.

Локацију А3-1 (површине око 630м²) чине целе катастарске парцеле бр. 905/1, 905/2 и 905/3 свс КО Крушевац.

Локација се мора реализовати као јединствена, што подразумева забрану фазне изградње.

Реализацијом планиране изградње изграђени објекти на парцелама морају бити уклоњени.

У случају неслагања пописа парцела и графичког приказа, важи графички приказ.

Урбанистички параметри

урбанистичка локација	максимална спратност	тип објекта	макс. индекс заузетости ИЗ (%)	мин. % слободних површина	мин. % зеленила
А3-1	П+2+Пк	слободпостојећи	70	10	20

Начин реализације

Планско решење реализоваће се повом изградњом.

Положај објекта на парцели

Положај објекта на парцели дефинисан је грађевинским линијама приказаним у графичком прилогу прилогу бр.3 "Регулационо-нивелациони план за грађење објекта и саобраћајних површина", као и типологијом објекта.

Објекти се постављају у простору који је дефинисан грађевинским линијама.

Није обавезно постављање објекта или делова објекта на грађевинску линију, већ у простору који је дефинисан грађевинском линијом.

Фасадне равни које се налазе на међи, не могу имати било какве отворе на тим фасадама.

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

Приступ парцели

Колски улаз-излаз на локацију планирати из улице Обилићеве.

Пасажни и пролази

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

Минимална ширина пролаза уколико се користи као колски је 3.00 м, односно 1.50 м, уколико се користи као пешачки, најмање корисне висине 4.00 м.

Правила за постојеће објекте

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

Изграђени објекти на међи, у случају интервенције не могу имати отворе на тим фасадама. Свака интервенција на постојећем објекту мора бити изведена у складу са техничким прописима и на начин који ничим не угрожава стабилност постојеће конструкције односно стабилност објекта у непосредном контакту.

Висина објекта

Максимална висина слемена објекта је 16.00 м, у односу на коту приступне саобраћајнице.

Максимална висина кровне атике објекта је 13.50 м, у односу на коту приступне саобраћајнице.

Висина завршне плоче изнад приземља мора бити 4.20м, у односу на коту приступне саобраћајнице.

Правила за архитектонско обликовање објеката

Фасаде обликовати са циљем постизања вишег квалитета урбаних и архитектонских вредности централног градског подручја.

Кровове решавати као косе, уз поштовање нагиба према примењеном кровном покривачу. Максимални нагиб кровова је 25°.

Могућа је изградња кровне атике, висине до 1.00м.

Посебну пажњу обратити при обликовању угаоних форми уз наглашавање реперности.

Забрањена је употреба забатног зида и калканског зида на уличним фасадама.

Услов и начин обезбеђивања простора за паркирање и гаражирање

Неопходан број паркинг места обавезо обезбедити у подземној етажи.

Правила за паркирање дата су у поглављу 3.5.1.

Зеленило и слободне површине

Услови за уређење зеленила дати су у поглављу 3.6.

Обавезан % заступљености зелених површина на парцели је минимално 20%.

Минималан % уређених слободних површина на парцели је 10%.

Услови и могућности фазне реализације

Није дозвољена фазна реализација планског решења.

Јавне функције (постојећи објекат)

Постојећи објекти јавних функција (објекат Народног универзитета - Пољопривредни факултет, објекат управе и администрације на к.п.бр. 899 КО Крушевац; објекат управе и администрације на к.п.бр. 900/1 КО Крушевац; Туристичка организација Крушевац на к.п.бр. 900/2 КО Крушевац;) задржавају се у постојећим хоризонталним и вертикалним габаритима.

У оквиру објекта јавних функција могу се организовати садржаји комерцијалних делатности. Однос јавних функција према комерцијалним делатностима може бити 100-70% : 0-30%.

За извођење било каквих радова на објекту неопходно је прибавити услове / сагласност од надлежне службе заштите.



4.2.1.4. Правила грађења за урбанистички блок А4

Планирана намена: вишеспородично становање (постојећи објекти).

Компатибилна намена: јавне функције – управа администрација (постојећи објекти) и комерцијалне делатности.

У урбанистичком блоку А4 свидентиран је објекат Крушевачког позоришта и Културног центра која уживају претходну заштиту и објекат Дома синдиката.

Остале површине дефинисане су као саобраћајне, уређене слободне површине, трг и паркови. Услови за уређење ових површина дефинисани су у поглављу 3. Правила уређења.

Вишеспородично становање и комерцијалне делатности-везни делови (постојећи објекти)

Простор ове целине је у потпуности реализован објектима вишеспородичног становања, спратности до П+5 и П+6, са објектима комерцијалних делатности спратности П у виду везних делова између стамбених објеката.

С обзиром да је започета надградња појединих објеката („Чешљеви“), на основу раније планске документације, планирано је надзиђивање вишеспородичних стамбених објеката који нису надзиђани до спратности П+6, без промене хоризонталног габарита уз очување елемената архитектуре.

Приликом обликовања надграђеног дела поштовати постојеће обликовање објекта (распоред примењених отвора на фасади, примењене материјале и фасадне елементе).

Обавеза инвеститора је да приликом формирања нових стамбених јединица поштује и прати постојеће канализационе и остале инсталационе вертикале у згради.

Кровове надграђених објеката изводити као равне или плитке са малим нагибом (до 15°) сакривене кровном атиком висине до 1.00 м.

У оквиру вишеспородичних стамбених објеката могу се организовати садржаји комерцијалних делатности само у приземним стажама стамбених објеката.

Забрањена је организација садржаја чија би делатност буком, вибрацијама, гасовима, мирисима, отпадним водама и другим штетним дејствима или визуелно могла да угрози животну средину и основну намену објекта.

Обавезно је спровођење адекватних мера заштите (бука, гасови, мириси и друго) при пројектовању, грађењу, санацији, адаптацији и реконструкцији просторија при претварању стамбених просторија у комерцијалне делатности, а у складу са посебним прописима.

Дозвољена је санација и текуће (редовно) одржавање, којом би се побољшао општи квалитет објекта и простора.

На приземним везним деловима између ових објеката дозвољена је санација и текуће (редовно) одржавање, којом би се побољшао општи квалитет објекта и простора без промене хоризонталног и вертикалног габарита.

Није дозвољена доградња (надзиђивање) приземних везних делова између вишеспородичних објеката.

Дозвољена је употреба савремених грађевинских материјала, како би се постигао квалитет и линковност ових објеката, а истовремено је потребно тежити архитектонским решењима

која ће се успешно уклопити у окружење и допринети амбијенталној вредности централног градског подручја.

Јавне функције (постојећи објекти)

Зграде Дома Синдиката (део к.п.бр. 863/1 КО Крушевац), Крушевачког позоришта и Културног центра Крушевац (део к.п.бр. 1654/1 КО Крушевац), задржавају се уз могућност доградње, реконструкције, адаптације, санације, инвестиционог и текућег (редовног) одржавања објеката.

За зграде Катастра непокретности (део к.п.бр. 1654/1 КО Крушевац) и Јавног предузећа за урбанизам и пројектовање Крушевац (к.п.бр. 1654/2 КО Крушевац), дозвољена је изградња (надзиђивање) до спратности По+П+4 и По+П+5 са обавезним усклађивањем висине венаца.

Дозвољена је промена хоризонталног габарита објеката ради изградње вертикалне комуникације - лифта.

Дозвољени су испади на објекту, на минималној висини од 2 м ради постављања вертикалне комуникације – лифта, према унутрашњем дворишту.

Приликом интервенције објекат уклопити у постојећи градитељски контекст и постојеће обликовање објекта (распоред примењених отвора на фасади, примењене материјале и фасадне елементе).

Обавеза инвеститора је да приликом формирања нових површина поштује и прати постојеће канализационе и остале инсталационе вертикале у згради.

Обавезно је да се на уличним фасадама обезбеди место за постављање спољних јединица за грејање и хлађење тако да нису видљиве, односно да буду усклађене са стилским карактеристикама објекта или да се изместе на начин на који нису видљиве, односно да не врше утицај на непосредно окружење.

У оквиру ових објеката могу се организовати садржаји комерцијалних делатности, у односу јавне функције према комерцијалним делатностима 100-20% : 0-80%, као и други садржаји из области јавних функција.

За извођење било каквих радова на објектима који уживају предходну заштиту неопходно је прибавити услове / сагласност од надлежне службе заштите.

Трг младих

Трг Младих је пешачком комуникацијом повезан са централним градским Тргом Косовских јунака и концепт уређења градског трга се задржава.

Приликом уређења трга, поред испуњења функционалности овај простор мора задовољити и амбијентално-архитектонске вредности као реперна тачка града.

Површину трга могуће је користити за: просторе за седење и одмор, поплочавање, водене површине и сл.

Површину трга која је у непосредном контакту са објектима комерцијалних садржаја могуће је користити за: отворене летње баште ресторана и кафеа уколико не нарушавају пешачке комуникације и основну намену трга.

На тргу могу се организовати садржаји забаве и културне манифестације.



Партерно уређење трга, коришћење материјала, боја, као и других елемената који се јављају морају бити међусобно усклађени и јединствени за целину која чини трг.

Трг се уређује зеленилом према условима дефинисаним у поглављу 3.6. Услови за уређење зелених површина.

Нивелационо решење трга при будућим реконструкцијама пројектовати и извести тако да се омогући несметан приступ улазима у објекте.

4.2.1.5. Правила грађења за урбанистички блок А5

Планирана намена: вишепородично становање (постојећи објекти).

Компатибилна намена: јавне функције – култура (објекат Биоскопа Крушевац) и комерцијалне делатности.

Остале површине дефинисане су као саобраћајне, уређене слободне површине и трг. Услови за уређење ових површина дефинисани су у поглављу 3. Правила уређења.

Вишепородично становање (постојећи објекти)

Вишепородични стамбени објекти спратности се задржавају у постојећим хоризонталним и вертикалним габаритима.

Дозвољена је санација и текуће (редовно) одржавање, без промене хоризонталног и вертикалног габарита којом би се побољшао општи квалитет објекта и простора.

У оквиру вишепородичног стамбеног објекта могу се организовати садржаји комерцијалних делатности у односу становање према комерцијалним делатностима 100-70% : 0-30%.

На катастарској парцели бр. 759 КО Крушевац у оквиру стамбено-пословног објекта планирано је претварање постојећег пасаж у пословни простор, уз испуњавање свих других услова који се тичу имовинско-правних односа, статичке стабилности објекта, несметаног одвијања свих осталих функција у објекту и сл., а све у складу са одговарајућим Закопским нормативима.

Јавне функције (постојећи објекат)

Објекат јавне функције у овом блоку је Биоскоп Крушевац (к.п.бр. 6038 КО Крушевац) и он се као такав задржава, а ради побољшања и осавремењавања услова коришћења потребних за функционисање дозвољена је реконструкција, санација и текуће (редовно) одржавање.

У оквиру објекта могу се организовати садржаји комерцијалних делатности у односу јавне функције према комерцијалним делатностима 100-80% : 0-20%, као и други садржаји из области јавних функција.

Комерцијалне делатности (постојећи објекат)

Објекат „Стара Деве“ (к.п.бр. 761/2 КО Крушевац) је трговачко-пословни центар, намењен комерцијалним делатностима. Дозвољена је санација и текуће (редовно) одржавање, без промене хоризонталног и вертикалног габарита.

Комерцијалне делатности (планирана изградња)

Објекат „Нове Деве“ (делови к.п.бр. 725, 724/1, 728, 726, све КО Крушевац) је трговачко-пословни центар, намењен комерцијалним делатностима и планирана је његова реконструкција и доградња (надзиђивање), без промене хоризонталног габарита.

Под комерцијалним делатностима подразумевају се: трговина, угоститељство, туризам, услуге и занатство, пословање и финансије, бирои, агенције и сл.

Забрањена је делатност која буком, вибрацијама, гасовима, мирисима, отпадним водама и другим штетним дејствима или визуелно могла да угрози основну намену простора.

У случају реконструкције, доградње (надзиђивања) не могу се постављати нови отвори на фасадама на међи, као ни отвори парапета нижег од 1.60 м на фасадама које су према вишепородичном стамбеном објекту.

Спратност

Спратност према графичком прилогу.

Грађевинске парцеле

Грађевинска парцела формирана је у односу на регулационе линије постављене према јавној површини на коме се објекат налази. Тачна површина парцеле биће утврђена након спровођења пројекта парцелације у надлежној Служби за катастар непокретности.

Грађ парц формирана је регулационом линијом постављеној по основном габариту објекта приказаног на геодетској подлози.

Грађевинске линије

Положај дозвољене доградње (надзиђивања) на објекту дефинисан је грађевинским линијама приказаним у графичком прилогу које и представљају обавезујући габарит објекта.

Грађевински елементи објекта

Исподи на етажама изнад приземља/првог спрата, приликом реконструкције и изградње не могу прелазити грађевинску линију.

На објекту није дозвољено постављање конзолних рекламних табли. Све рекламне табле морају бити уклопљене са архитектуром објекта и целом површином закачене на фасадне равни.

Архитектонско обликовање

Предвидети раван кров, евентуално коси, максималног нагиба 15° са могућношћу формирања кровних атика, висине до 1 м.

Приликом обликовања доградње (надзиђивања) поштовати постојеће обликовање објекта (распоред примењених отвора на фасади, примењене материјале и фасадне елементе).

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

Водити рачуна о суседном вишепородичном објекту и усаглашавању свих елемената фасада уз минимална одступања.



Посебну пажњу обратити при обликовању угаоних форми уз наглашавање релативности.

Забрањена је употреба забатног зида на уличним фасадама.

Дозвољена је употреба савремених грађевинских материјала, како би се постигао квалитет у ликовности ових објеката, а истовремено је потребно тежити архитектонским решењима која ће се успешно уклопити у окружење и допринети амбијенталној вредности централног градског подручја.

Пристап парцели

Економски пристап локацији предвидети са блоковске саобраћајнице, из улице Чолак Антић.

Услов и начин обезбеђивања простора за паркирање и гаражирање

Простор око објекта је јавна уређена слободна површина и није предвиђен за одвијање саобраћаја моторних возила и организовање паркирања.

4.2.2. Правила грађења за урбанистичку зону Б

Ограничена је Улицама Косанчићевом, Кајмакчаланском и Обилићевом. Подељена је на 2 урбанистичка блока.

На нивоу урбанистичке зоне, претежна намена је вишепородично становање спратности П+2+Пк и породично становање спратности од П+Пк до П+1+Пк.

У овој урбанистичкој зони евидентирана су два породична објекта као културно добро које ужива претходну заштиту (објекат на к.п.бр. 888/2 КО Крушевац и објекат на к.п.бр. 895 КО Крушевац).

За извођење било каквих радова неопходно прибавити услове / сагласност од надлежне службе заштите.

Уз мање измене у позицији елемената саобраћајница (коловоза и тротоара на углу између Кајмакчаланске и Обилићеве улице, у смислу планирања лезезе саобраћајнице), саобраћајно решење се задржава.

4.2.2.1. Правила грађења за урбанистички блок Б1

Планирана намена: вишепородично становање тип ВС-02 (новопланирани објекти) и вишепородично становање тип ВС-04 (постојећи објекат).

Компатибилна намена: комерцијалне делатности (КД-02).

Вишепородично становање тип ВС-04 (постојећи објекат)

Вишепородични стамбени објекти спратности П+П+6 се задржава у постојећим хоризонталним и вертикалним габаритима.

У оквиру вишепородичног стамбеног објекта могу се организовати садржаји комерцијалних делатности у односу становање према комерцијалним делатностима 100-70% : 0-30%.

Вишепородично становање тип ВС-02 (планирана изградња)

У оквиру објекта вишепородичног становања, могу бити заступљене комерцијалне делатности у односу становање према комерцијалним делатностима 100-80 : 0-20%.

Дозвољава се изградња више објеката исте и/или компатибилне намене.

На грађевинским парцелама није дозвољена изградња помоћних објеката.

Урбанистички параметри

тип	максимална спратност	тип објекта	макс. индекс заузетости ИЗ (%)	мин. % слободних површина	мин. % зеленила
ВС-02	до П+2+Пк	непрекинути низ	60	20	20

Минимална ширина фронта парцеле је 12 м.

Минимална површина парцеле је 600м².

Реализацијом планиране изградње, постојећи објекти који се налазе изван површине, одређене грађевинским линијама за планирану изградњу, на парцелама морају бити уклоњени.

Индекс заузетости на парцели обухвата све изграђене објекте на парцели.

Начин реализације

Планско решење реализоваће се новом изградњом.

Положај објеката на парцели

Положај објеката на парцели дефинисан је грађевинским линијама приказаним у графичком прилогу прилогу бр.3 "Регулационо-нивелациони план за грађење објеката и саобраћајних површина", као и типологијом објеката.

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

Фасадне равни које се налазе на међи, не могу имати било какве отворе на тим фасадама.

Отвори на бочним странама непрекинутог низа су могући ислучиво на почетку и крају урбанистичког блока где је непрекинути низ планом одређен, односно почетак и крај непрекинутог низа се поклапа са почетком и крајем урбанистичког блока. Сходно наведеном, забрањено је прекидање низа у урбанистичком блоку и на тај начин стварање фиктивних услова за отварање отвора на фасадама.

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

Пасажи и пролази

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

Минимална ширина пролаза уколико се користи као колски је 3.0 м, односно 1.5 м, уколико се користи као пешачки, најмање корисне висине 4.0 м.

Правила за постојеће објекте

До реализације планског решења, а ради стварања услова коришћења објеката потребних за функционисање објеката дозвољена је санација (извођење радова у постојећем



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

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

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

Висина венаца објекта

Максимална висина елемена објекта је 16.00 м, у односу на коту приступне саобраћајнице.

Максимална висина кровне атике објекта је 13.50 м, у односу на коту приступне саобраћајнице.

Висина завршне плоче изнад приземља мора бити 4.20 м, у односу на коту приступне саобраћајнице.

Правила за архитектонско обликовање објеката

Посебно водити рачуна о усклађености елемената фасада на деловима објеката према јавним површинама, обликовању и обради фасада (фасадној профилијацији, детаљима) са циљем постизања вишег квалитета урбаних и архитектонских вредности централног градског подручја.

Приликом изградње новог објекта обавезно водити рачуна о суседу и усаглашавању елемената на суседним објектима уз минимална одступања, првенствено које плоче изнад приземља и кровних венаца.

Кровове решавати као косе, уз поштовање нагиба према примећеном кровном покривачу. Максимални нагиб кровова је 25°.

Могућа је изградња кровне атике, висине до 1.00 м.

Забрањена је употреба забатног зида на уличним фасадама.

Услов и начин обезбеђивања простора за паркирање и гаражирање

Неопходан број паркинг места обавезо обезбедити у подземној етажи и на грађевинској парцели.

Правила за паркирање дата су у поглављу 3.5.1.

У зони Улице Косанчићеве у простору између грађевинске и регулационе линије није дозвољено формирање паркинга.

Зеленило и слободне површине

Услови за уређење зеленила дати су у поглављу 3.6.

Обавезан % заступљености зелених површина на парцели је минимално 20%.

Минималан % уређених слободних површина на парцели је 20%.

Услови и могућности фазне реализације

Дозвољена је фазна реализација планског решења, уз обавезу да сваки објекат који се гради чини функционалну и архитектонску целину.

У току фазне реализације планског решења не сме се угрожавати реализација остатка решења односно позиције структура чија изградња тек треба да се реализује.

Комерцијалне делатности тип КД-02

Подразумева комерцијалне делатности у функцији компатибилне намене када је њихова заступљеност на грађевинској парцели 100%.

За изградњу објеката користе се урбанистички параметри, као и сва остала правила дефинисана за детаљну намену.

У оквиру вишепородичних објеката, комерцијалне делатности могу бити заступљене у односу становање према комерцијалним делатностима 100-80% : 0-20%. Комерцијалне делатности се могу организовати у оквиру приземних етажа објеката.

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.

4.2.2.2. Правила грађења за урбанистички блок Б2

Планирана намена: породично становање (ПС-01).

Компатибилна намена: комерцијалне делатности (КД-02).

породично становање тип ПС-01

У оквиру породичног становања, могу бити заступљене комерцијалне делатности које могу бити организоване у оквиру стамбеног објекта или у оквиру самосталног објекта на истој парцели.

Урбанистички параметри:

тип	максимална спратност	тип објекта	макс. ИЗ (%)	мин. П парц. (м ²)
ПС-01	П+1+Пк	слободностојећи прекинути низ	60	300

Минимална ширина фронта парцеле је 10 м .

Изузетно, грађевинска парцела за изградњу породичног стамбеног слободностојећег објекта може бити и мања, уколико је то катастарски затечено стање. У том случају индекс заузетости је до 50%, са највише 2 стамбене јединице.

Изузетно, могућа је изградња објеката, спратности П+2, намењеног породичном становању уз поштовање свих осталих параметара датих овим Планом.

Објекти спратности П+2 морају имати раван кров, максималног нагиба 7°.

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

Минимални проценат зеленила на нивоу грађевинске парцеле је 20%.



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

Дозвољена је доградња, односно надзиђивање постојећих објеката без промене хоризонталног габарита објекта до параметара задатих планом.

Дозвољена је доградња и реконструкција постојећих објеката до параметара задатих 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.

Положај објекта у односу на регулацију

Растојање од регулационе линије утврђено је грађевинском линијом приказаном у графичком прилогу.

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

Међусобна удаљеност објеката на суседним парцелама

Међусобна удаљеност нових објеката је минимум 2.50 м, тако што се обезбеђује удаљеност новог објекта од границе суседне парцеле.

Дозвољена је изградња објеката на међи уколико постоји сагласност суседа.

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

- слободностојеће објекте на делу бочног дворишта северне оријентације 1.50 м (дозвољени су само отвори помоћних просторија и степеништа, мин. парцела 1.60 м),
- слободностојеће објекте на делу бочног дворишта јужне оријентације је 2.50 м.

Изграђени објекти чије је растојање од линије суседне грађевинске парцеле мање, у случају реконструкције и доградње, на суседним странама могу имати отворе чија је висина парцела мин. 1.6 м.

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

Изградња других објеката на истој грађевинској парцели

На истој грађевинској парцели дозвољава се изградња више објеката, исте и/или компатибилне намене, као и изградња помоћних и других објеката у функцији основне намене, максималне спратности „11“.

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

Грађевински елементи објекта

Грађевински елементи (еркери, дократи, балкони, улазне надстрешнице са и без стубова) не могу прелазити грађевинску линију више од 1.20 м.

Уколико се грађевинска и регулациона линија поклањају хоризонтална пројекција испада не може прелазити регулациону линију.

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 2.50 м.
- Ширина приватног пролаза за парцеле намењеним изградњи објеката осталих намена, не може бити мања од 5.00 м.
- 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.

Комерцијалне делатности тип КД-02

Подразумева комерцијалне делатности у функцији компатибилне намене у оквиру стамбених зона, када је заступљеност на грађевинској парцели 100%.

За изградњу објеката користе се урбанистички параметри, као и сва остала правила дефинисана за детаљну намену урбанистичког блока у којој се објекти граде.

У оквиру објеката комерцијалних делатности, може бити заступљено и становање у односу комерцијалне делатности према становању 100-70% : 0-30%.

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.

4.2.3. Правила грађења за урбанистичку зону В

Ограничена је Улицама Косанчићевом, Кајмакчаланском, Обилићевом и Топличином. Састоји се од два урбанистичка блока (В1 и В2).

Претежна намена на нивоу зоне је вишепородично становање спратности од П+3+Пс, компатибилна намена су комерцијалне делатности, породично становање и пратећа намена је јавна функција (зграда Електродистрибуције Србије).

Постојеће саобраћајно решење се задржава.

У овој урбанистичкој зони евидентирана су два породична објекта (објекат на к.п.бр. 1637/1 КО Крушевац и објекат на к.п.бр. 1628 КО Крушевац) и комерцијални објекат (објекат на к.п.бр. 1622/1 КО Крушевац) као културна добра која уживају претходну заштиту.

За извођење било каквих радова на објектима неопходно прибавити услове / сагласност од надлежне службе заштите.

4.2.3.1. Правила грађења за урбанистички блок В1

Планирана намена: вишепородично становање (ВС-03).

Компатибилна намена: комерцијалне делатности (КД-02) и породично становање (ПС-01).



Вишнородично становање тип ВС-03 (планирана изградња)

У оквиру објеката вишнородичног становања, могу бити заступљене комерцијалне делатности у односу становање према комерцијалним делатностима 100-70 : 0-30%.

На грађевинским парцелама није дозвољена изградња помоћних објеката.

Урбанистички параметри

тип	максимална спратност	тип објекта	макс. индекс заузетости ИЗ (%)	мин. % слободних површина	мин. % зеленила
ВС-03	П+3+Пс	непрекинути низ	60	20	20

Минимална ширина фронта парцеле је 12м.

Минимална површина парцеле је 600м².

Минимална површина грађевинске парцеле може бити и 10% мања од минималне дозвољене површине парцеле дате планом.

Индекс заузетости на парцели обухвата све изграђене објекте на парцели.

За к.п.бр. 1638/1 КО Крушевац је планиран слободностојећи тип објекта.

Начин реализације

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

Положај објеката на парцели

Положај објеката на парцели дефинисан је грађевинским линијама приказаним у графичком прилогу прилогу бр.3 "Регулационо-нивелациони план за грађење објеката и саобраћајних површина", као и типологијом објеката.

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

Фасадне равни које се налазе на међи, не могу имати било какве отворе на тим фасадама.

Отвори на бочним странама непрекинутог низа у улици Косанчићевој су могући искључиво на почетку и крају низа који је планом одређен (на к.п.бр. 1638/3 и к.п.бр.1628 КО Крушевац). Сходно наведеном, забрањено је прекидање низа у урбанистичком блоку и на тај начин стварање фиктивних услова за отварање отвора на фасадама.

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

Пасаж и пролази

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

Минимална ширина пролаза уколико се користи као колектор је 3.00 м, односно 1.50 м уколико се користи као пешачки, најмање корисне висине 4.00 м.

Услов и начин обезбеђивања простора за паркирање и гаражирање

Потребан број паркинг места обезбеђује се у складу са правилима дефинисаним у поглављу 4.1.3. Општи услови изградње.

Правила за постојеће објекте

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

Изграђени објекти на међи, у случају интервенције не могу имати отворе на тим фасадама. Свака интервенција на постојећем објекту мора бити изведена у складу са техничким прописима и на начин који ничим не угрожава стабилност постојеће конструкције односно стабилност објекта у непосредном контакту.

Правила за архитектонско обликовање објеката

Посебно водити рачуна о усклађености елемената фасада на деловима објеката према јавним површинама, обликовању и обради фасада (фасадној профилацији, детаљима) са циљем постизања вишег квалитета урбаних и архитектонских вредности централног градског подручја.

Приликом изградње новог објекта обавезно водити рачуна о суседу и усаглашавању елемената на суседним објектима уз минимална одступања, првенствено коте плоче изнад приземља и кровних венаца.

Предвидети раван кров, максималног нагиба 7° са могућношћу формирања кровних атика, висине до 1.0 м.

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

Површина изнад трећег спрата, која је формирана повлачењем грађевинских линија, може се користити као тераса повученог спрата.

Посебну пажњу обратити при обликовању угаоних форми уз наглашавање реперности.

Забрањена је употреба забатног зида на уличним фасадама.

Могућност фазне реализације

Дозвољена је фазна реализација планског решења, уз обавезу да сваки објекат који се гради чини функционалну и архитектонску целину.

У току фазне реализације планског решења не сме се угрожавати реализација остатка решења односно позиције структура чија изградња тек треба да се реализује.

Комерцијалне делатности тип КД-02

Подразумева комерцијалне делатности у функцији компатибилне намене када је њихова заступљеност на грађевинској парцели 100%.

За изградњу објеката користе се урбанистички параметри, као и сва остала правила дефинисана за детаљну намену блока у коме се налази.



У оквиру вишепородичних објеката, комерцијалне делатности могу бити заступљене у односу становање према комерцијалним делатностима 100-70% : 0-30%. Комерцијалне делатности се могу организовати у оквиру приземних етажа објеката.

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.

Породично становање тип ПС-01 (постојећи објекти)

Парцеле породичних стамбених објеката у овом блоку су већ реализовани објекти спратности П+1+ПК.

У оквиру породичног становања, могу бити заступљене комерцијалне делатности и/или садржаји јавних функција, који могу бити организовани у оквиру стамбеног објекта или у оквиру самосталног објекта на истој парцели, у односу становање према комерцијалним делатностима и/или садржајима јавних функција 100-70 : 0-30%.

Под комерцијалним делатностима подразумевају се трговина, угостителство, садржаји у функцији туризма, сувенирнице, пословање и сл., искључиво примерени статусу објекта.

4.2.3.2. Правила грађења за урбанистички блок В2

У овом блоку изграђени су: вишепородични стамбени објекат спратности П+3, објекат намењен комерцијалним делатностима (Висока пословна школа Крушевац) и објекат јавних функција (Електродистрибуција Крушевац).

Нова изградња планирана је на локацији В2-1 у Улици Топличиној, као тотална реконструкција дела блока.

Планирана намена: вишепородично становање (постојећи објекат и нова изградња), комерцијалне делатности (постојећи објекат), јавне функције (постојећи објекат).

Компатибилна намена: комерцијалне делатности.

Нова изградња планирана је на локацији В2-1.

Вишепородично становање (постојећи објекат)

У овој подцелини, изграђен је вишепородични стамбени објекат са садржајима комерцијалних делатности на нижим етажама, спратности П+3.

Ради стварања услова коришћења објеката потребних за функционисање објеката дозвољена је: санација (извођење радова у постојећем хоризонталном и вертикалном габариту објекта), инвестиционо и текуће (редовно) одржавање објекта и доградња (надзиђивање) објекта.

У оквиру објекта могу се организовати садржаји комерцијалних делатности у односу становање према комерцијалним делатностима 100-70% : 0-30%.

Планирано је надзиђивање без промене хоризонталног габарита уз очување елемената архитектуре до спратности П+3+Пс.

Приликом обликовања надграђеног дела поштовати постојеће обликовање објекта (распоред примењених отвора на фасади, примењене материјале и фасадне елементе).

Обавеза инвеститора је да приликом формирања нових стамбених јединица поштује и прати постојеће канализационе и остале инсталационе вертикале у згради.

Кров надграђеног објекта извести као раван или плитак са малим нагибом (до 15°) сакривен кровном атиком висине до 1.00 м.

Повучени спрат, изнад трећег спрата, који је формиран повлачењем грађевинске линије, може се користити као тераса повученог спрата.

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

Дозвољена је употреба савремених грађевинских материјала, како би се постигао квалитет у ликовним ових објеката, а истовремено је потребно тежити архитектонским решењима која ће се успешно уклопити у окружење и допринети амбијенталној вредности централног градског подручја.

Забрањена је употреба забатног зида и калканског зида на уличним фасадама.

Комерцијалне делатности (постојећи објекат)

Комерцијалне делатности у функцији основне намене организоване су у објекту на углу Улица Обилићевог и Топличине (Висока пословна школа), спратности П+1 и комерцијални објекат-трговина, спратности П.

Дозвољена је санација (извођење радова у постојећем хоризонталном и вертикалном габариту објекта), инвестиционо и текуће (редовно) одржавање објекта.

За извођење било каквих радова на објекту које је евидентирано као културно добро које ужива претходну заштиту, неопходно је прибавити услове / сагласност од надлежне службе заштите.

Јавне функције (постојећи објекат)

Објекат намењен јавним функцијама (Електродистрибуција Крушевац) у Косанчићевој улици, на кат. парцела бр. 1625 и део кат. парц. бр. 1624/2 КО Крушевац, спратности П+3.

Дозвољена је санација (извођење радова у постојећем хоризонталном и вертикалном габариту објекта), инвестиционо и текуће (редовно) одржавање објекта.

Правила за изградњу на локацији В2-1

Планирана намена: вишепородично становање, тип ВС-03.

Компатибилна намена: комерцијалне делатности, тип КД-02.

Изградња стамбених комплекса, условљена је формирањем локације (грађевинских парцела), дефинисаних ознаком (В2-1) и границом у графичком делу плана.

Локацију В2-1 (површине око 802 м²) чине целе катастарске парцеле бр. 1623/1, 1623/2, 1622/2 и делови катастарских парцела бр. 1622/1 и 1624/1 све КО Крушевац.

Локација се мора реализовати као јединствена, што подразумева забрану фазне изградње.

Реализацијом планиране изградње изграђени објекти на парцелама морају бити уклоњени.

У случају неслагања пописа парцела и графичког приказа, важи графички приказ.



Колски прилаз локацији предвидети са Улице Тошличине и омогућите пролаз/пасаж за моторна возила до унутрашњег дворишта.

Урбанистички параметри

урбанистичка локација	тип	максимална спратност	макс. индекс заузетости ИЗ (%)	мин. % слободних површина	мин. % зеленила
B2-1	BC-03	П+3+Пс	50	30	20

Положај објеката на парцели

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

Површина за изградњу која је дефинисана грађевинским линијама је, уз минимална одступања у оквиру дефинисаних параметара, уједно и обавезујући габарит објеката.

Вертикална регулација

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

Обавезно је међусобно усклађивање висина коте плоче изнад приземља и кровних венаца са суседним објектом уз минимална одступања.

Доња кота плоче изнад приземља објекта је 4.00 м.

Пасажи и пролази

Обавезно је отварање пролаза за моторна возила од Тошличине улице до унутрашњег дворишта зграде Електродистрибуције Крушевац.

Минимална ширина пролаза уколико се користи као колски је 3.00 м, најмање корисне висине 4.00 м.

Грађевински елементи објекта

Грађевински елементи (еркери, балкони, терасе) не могу прелазити грађевинску линију.

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

- излози локала – 0.30 м, по целој висини;
- конзолне рекламе – 1.20 м на висини изнад 3.00м;

Услов и начин обезбеђивања простора за паркирање и гаражирање

Потребан број паркинг места обезбеђује се у складу са правилима дефинисаним у поглављу 4.1.3. Општи услови изградње.

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

Правила за постојеће објекте

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

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

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

Правила за архитектонско обликовање објеката

Посебно водити рачуна о усклађености елемената фасада на деловима објеката према јавним површинама, обликовању и обради фасада (фасадној профилацији, детаљима) са циљем постизања вишег квалитета урбаних и архитектонских вредности централног градског подручја.

Приликом изградње новог објекта обавезно водити рачуна о суседу и усаглашавању елемената на суседним објектом уз минимална одступања, првенствено коте плоче изнад приземља и кровних венаца.

Предвидети раван кров, максималног нагиба 7° са могућношћу формирања кровних атика, висине до 1.00 м.

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

Забрањена је употреба забатног зида и калканског зида на уличним фасадама.

Површина изнад трећег спрата, који је формирана повлачењем грађевинских линија, може се користити као тераса повученог спрата.

Зеленило и слободне површине

Услови за уређење зеленила дати су у поглављу 3.6.

Обавезан % заступљености зелених површина на парцели је минимално 20%.

Минималан % уређених слободних површина на парцели је 30%.

Могућност фазне реализације

Није дозвољен фазна реализација планског решења.

Комерцијалне делатности тип КД-02

Подразумева комерцијалне делатности у функцији компатибилне намене на формираним локацијама В2-1, када је њихова заступљеност на грађевинској парцели 100%.

Под комерцијалним делатностима подразумевају се трговина, угоститељство, садржаји у функцији туризма, пословање и сл., искључиво примерени статусу објекта.

За изградњу објеката користе се урбанистички параметри, као и сва остала правила дефинисана за детаљну намену.

У оквиру објеката комерцијалних делатности, може бити заступљено и становање у односу комерцијалне делатности према становању 100-80% : 0-20%.

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.



4.2.4. Правила грађења за урбанистичку зону Г

Ограничена је Улицама Обилићевом, Немањином, Косовском и Топличином. Састоји се од четири урбанистичка блока (Г1, Г2, Г3 и Г4).

Претежна намена, на нивоу зоне, је вишепородично становање спратности од П+3 до П+5, компатибилна намена су комерцијалне делатности, породично становање и јавне функције (Дом за незбринуту децу Јефимија и Савез слепих).

Остале површине дефинисане су као саобраћајне и уређене слободне површине. Услови за уређење ових површина дефинисани су у поглављу 3. Правила уређења.

Уз мање измене у позицији елемената саобраћајница (коловоз, тротоар, ниша за паркирање и сл.), постојеће саобраћајно решење се задржава и планирају пове саобраћајнице: дуж дела трасе зацељеног Кошијског потока, до уласка у плану подземну гаражу на локацији Г3-1, нова саобраћајница која повезује улицу Веселина Николића и Обилићеву улицу. Такође се планира нова пешачка стаза као наставак на нову саобраћајницу ка улици Мајке Југовића и даље до Пемањине улице.

За реализацију планиране саобраћајнице неопходно је на к.п.бр. 1516 КО Крушевац уклањање помоћних објеката и грађа.

4.2.4.1. Правила грађења за урбанистички блок Г1

Планирана намена: вишепородично становање (ВС-03).

Компатибилна намена: комерцијалне делатности (КД-02), породично становање (ПС-01) и јавне функције (к.п.бр. 1464 КО Крушевац - Савез слепих).

У урбанистичком блоку Г1, евидентирани су објекти који уживају претходну заштиту на к.п.бр. 1471 КО Крушевац у улици Мајке Југовића (породични стамбени објекат); на к.п.бр. 1447/3 КО Крушевац у ул. Топличиној; на к.п.бр. 917 КО Крушевац у улици Мајке Југовића (комерцијални објекат) и на к.п.бр. 921/2 КО Крушевац у улици Мајке Југовића (комерцијални објекат).

За извођење било каквих радова на објекту које је евидентирано као културно добро које ужива претходну заштиту, неопходно је прибавити услове / сагласност од надлежне службе заштите.

Вишепородично становање (постојећи објекти)

Започета је реализација вишепородичних објеката на основу раније планске документације, спратности до П+3.

Дозвољена је доградња (надзиђивање) спрата или повученог спрата на постојећим, већ изграђеним објектима, до спратности дозвољене овим планом, уз обавезну разраду Урбанистичким пројектом и доказом о провери статике постојеће зграде и њене стабилности са дограђеним спратовима.

Дозвољена је санација (извођење радова у постојећем хоризонталном и вертикалном габариту објекта), инвестиционо и текуће (редовно) одржавање објекта.

У оквиру објекта могу се организовати садржаји комерцијалних делатности у односу становање према комерцијалним делатностима 100-80% : 0-20%.

Вишепородично становање (планирана изградња)

У оквиру објеката вишепородичног становања, могу бити заступљене комерцијалне делатности у односу становање према комерцијалним делатностима 100-80 : 0-20%.

Дозвољава се изградња више објеката исте и/или компатибилне намене.

На грађевинским парцелама није дозвољена изградња помоћних објеката.

Урбанистички параметри

тип	максимална спратност	тип објекта	макс. индекс заузетости ИЗ (%)	мин. П парцеле (м ²)	мин. ширина фронта парцеле
ВС-03	П+3+Пс	непрекинути низ	50	600	15
		прекинути низ			15
		слободностојећи			20

Индекс заузетости на парцели обухвата прорачун свих објеката на парцели.

Начин реализације

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

Положај објеката на парцели

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

Повучени спрат се гради минимално на 2.0 м у односу на фасадну раван последњег спрата, према јавној површини.

Када грађевинска парцела има индиректан приступ на јавну површину, грађевинска линија повученог спрата се утврђује у односу на грађевинску линију објекта, и не сме бити на мањем растојању од 2.0 м у односу на њу.

Фасадне равни које се налазе на међи, не могу имати било какве отворе.

Пасажи и пролази

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

Минимална ширина пролаза уколико се користи као колски је 3.00 м, односно 1.50 м, уколико се користи као пешачки, најмање корисне висине 4.00 м.

Грађевински елементи објекта

Грађевински елементи (еркери, балкони, терасе) не могу прелазити грађевинску линију уколико се грађевинска и регулациона линија поклапају.

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

- излози локала – 0.30 м, по целој висини;
- конзолне рекламе – 1.20 м на висини изнад 3.00 м;



Грађевински елементи објекта на нивоу приземља могу прећи грађевинску линију, уколико се грађевинска и регулациона линија не поклапају (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада) и то:

- транспарентне браварске конзолне надстрепнице у зони приземне стаже – максимално 2.00 м по целој ширини објекта са висином изнад 3.00 м;

Грађевински елементи (еркери, балкони, терасе) не могу прелазити грађевинску линију више од 0.90 м и то на делу вишем од 3.00 м, а њихова укупна површина не може прећи 50% фасаде изнад приземља.

Услов и начин обезбеђивања простора за паркирање и гаражирање

Потребан број паркинг места обезбеђује се у складу са правилима дефинисаним у поглављу 4.1.3. Општи услови изградње.

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

Правила за постојеће објекте

На постојећим објектима који се налазе на јавној површини (прелазе регулациону линију) могу се изводити само радови на текућем (редовном) одржавању.

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

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

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

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

Правила за архитектонско обликовање објеката

Посебно водити рачуна о усклађености елемената фасада на деловима објеката према јавним површинама, обликовању и обради фасада (фасадној профилацији, детаљима) са циљем постизања вишег квалитета урбаних и архитектонских вредности централног градског подручја.

Приликом изградње новог објекта обавезно водити рачуна о суседу и усаглашавању елемената на суседним објектима уз минимална одступања, првенствено коте плоче изнад приземља и кровних венца.

Посебну пажњу обратити при обликовању угаоних форми уз наглашавање реперности.

Предвидети раван кров, максималног нагиба 7° са могућношћу формирања кровних атика, висине до 1.0 м.

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

Забрањена је изградња поткровља.

Забрањена је изградња калканских зидова и забатних зидова по ободу објекта последње етаже.

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

Површина изнад трећег спрата, који је формирана повлачењем грађевинских линија, може се користити као тераса повученог спрата.

Могућност фазне реализације

Дозвољена је фазна реализација планског решења, уз обавезу да сваки објекат који се гради чини функционалну и архитектонску целину.

У току фазне реализације планског решења не сме се угрожавати реализација остатка решења односно позиције структура чија изградња тек треба да се рализује.

Комерцијалне делатности тип КД-02

Подразумева комерцијалне делатности у функцији компатибилне намене када је њихова заступљеност на грађевинској парцели 100%.

За изградњу објеката користе се урбанистички параметри, као и сва остала правила дефинисана за детаљну намену блока у коме се налази.

У оквиру вишепородичних објеката, комерцијалне делатности могу бити заступљене у односу становање према комерцијалним делатностима 100-70% : 0-30%. Комерцијалне делатности се могу организовати у оквиру приземних етажа објеката.

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.

Породично становање тип ПС-01

Породични стамбени објекти су стамбени објекти са највише три стамбене јединице.

У оквиру породичног становања, могу бити заступљене комерцијалне делатности и/или садржаји јавних функција, који могу бити организовани у оквиру стамбеног објекта или у оквиру самосталног објекта на истој парцели, у односу становање према комерцијалним делатностима и/или садржајима јавних функција 100-60 : 0-40%.

Под комерцијалним делатностима подразумевају се трговина, угоститељство, садржаји у функцији туризма, сувенирнице, пословање и сл., искључиво примерени статусу објекта.

Урбанистички параметри:

тип	максимална спратност	тип објекта	макс. ИЗ (%)	мин. П парц. (м ²)
ПС-01	П+1+Пк	слободностојећи	60	300
ПС-02	П+2+Пк			

Минимална ширина фронта парцеле је 10 м .

Изузетно, грађевинска парцела за изградњу породичног стамбеног слободностојећег објекта може бити и мања, уколико је то катастарски затечено стање. У том случају индекс заузетости је до 50%, са највише 2 стамбене јединице.

Минимални проценат зеленила на нивоу грађевинске парцеле је 20%.

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

Дозвољена је доградња, односно надзиђивање постојећих објеката без промене хоризонталног габарита објекта до параметара задатих планом.

Дозвољена је доградња и реконструкција постојећих објеката до параметара задатих 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.

Положај објекта у односу на регулацију

Растојање од регулационе линије утврђено је грађевинском линијом приказаном у графичком прилогу.

Међусобна удаљеност објеката на суседним парцелама

Међусобна удаљеност нових објеката је минимум 2.50 м, тако што се обезбеђује удаљеност новог објекта од границе суседне парцеле.

Дозвољена је изградња објеката на мањем растојању или на међи уколико постоји сагласност суседа.

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

- слободностојеће објекте на делу бочног дворишта северне оријентације 1.50 м (дозвољени су само отвори помоћних просторија и степеништа, мин. парапета 1.60 м),
- слободностојеће објекте на делу бочног дворишта јужне оријентације је 2.50 м.

Изграђени објекти чије је растојање од линије суседне грађевинске парцеле мање, у случају реконструкције и доградње, на суседним странама могу имати отворе чија је висина парапета мин. 1.60 м.

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

Изградња других објеката на истој грађевинској парцели

На истој грађевинској парцели дозвољава се изградња више објеката, исте и/или компатибилне намене, као и изградња помоћних и других објеката у функцији основне намене, максималне спратности „II“.

При утврђивању индекса заузетости грађевинске парцеле, узима се површина свих објеката на парцели.

Грађевински елементи објекта

Уколико се грађевинска и регулациона линија поклапају хоризонтална пројекција испада не може прелазити регулациону линију.

Грађевински елементи (еркери, дократи, балкони, улазне надстрешнице са и без стубова) не могу прелазити грађевинску линију више од 1.20 м.

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 2.80 м.
- Ширина приватног пролаза за парцеле намењеним изградњи објеката осталих намена, не може бити мања од 5.00 м.
- 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.

Јавне функције (постојећи објекат)

Постојећи објекат јавних функција (к.п.бр. 1464 КО Крушевац - Савез слепих).

За изградњу објеката користе се урбанистички параметри, као и сва остала правила дефинисана за детаљну намену блока у коме се налази.

Дозвољена је реконструкција, санација (извођење радова у постојећем хоризонталном и вертикалном габариту објекта), инвестиционо и текуће (редовно) одржавање објекта, као и изградња објеката до параметара датих планом.

Комерцијалне делатности (планирана изградња)

У оквиру овог блока дозвољена је изградња објекта комерцијалних делатности, спратности П+2+Пк, индекса заузетости 60%.

У оквиру комерцијалних делатности, на последње две етаже, може бити заступљено становање. Однос комерцијалне делатности према становању износи 100-50 : 0-50%.

Планирани садржаји се организују у оквиру једног објеката на парцели.

У случају неслагања пописа парцела и графичког приказа, важи графички приказ.

Урбанистички параметри

тип	максимална спратност	тип објекта	макс. индекс заузетости ИЗ (%)	мин. % слободних површина	мин. % зеленила
КД-01	П+2+Пк	слободностојећи	60	20	20
		непрекинути низ			

Минимална ширина фронта парцеле за слободностојеће објекте је 16 м, а за објекте у непрекинутом низу је 12 м.



Начин реализације

Плaнско решење реализоваће се новом изградњом.

Положај објеката на парцели

Положај објеката на парцели дефинисан је грађевинским линијама приказаним у графичком прилогу прилогу бр.3 "Регулационо-нивелациони план за грађење објеката и саобраћајних површина", као и типологијом објеката.

Није обавезно постављање објеката или делова објекта на грађевинску линију, већ у простору који је дефинисан грађевинском линијом.

Фасадне равни које се налазе на међи, не могу имати било какве отворе на тим фасадама.

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

Пристап парцели

Колски улаз-излаз на локацију планирати из улице Веселина Николића.

Пасажи и пролази

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

Минимална ширина пролаза уколико се користи као колски је 3.00 м, односно 1.50 м, уколико се користи као пешачки, најмање корисне висине 4.00 м.

Правила за постојеће објекте

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

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

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

Висина објекта

Максимална висина слемена објекта је 16.00 м, у односу на коту приступне саобраћајнице.

Максимална висина кровне атике објекта је 13.50 м, у односу на коту приступне саобраћајнице.

Висина завршне плоче изнад приземља мора бити 4.20 м, у односу на коту приступне саобраћајнице.

Правила за архитектонско обликовање објеката

Фасаде обликовати са циљем постизања вишег квалитета урбаних и архитектонских вредности централног градског подручја.

Кровове решавати као косе, уз поштовање пагиба према примењеном кровном покривачу. Максимални нагиб кровова је 25°.

Могућа је изградња кровне атике, висине до 1.00 м.

Посебну пажњу обратити при обликовању угачних форми уз наглашавање реперности.

Забрањена је употреба забатног зида и калканског зида на уличним фасадама.

Услов и начин обезбеђивања простора за паркирање и гаражирање
Неопходан број паркинг места обавезо обезбедити у подземној етажи.

Правила за паркирање дата су у поглављу 3.5.1.

Зеленило и слободне површине

Услови за уређење зеленила дати су у поглављу 3.6.

Обавезан % заступљености зелених површина на парцели је минимално 20%.

Минималан % уређених слободних површина на парцели је 20%.

Могућности фазне реализације

Дозвољена је фазна реализација планског решења, уз обавезу да сваки објекат који се гради чини функционалну и архитектонску целину.

У току фазне реализације планског решења не сме се угрожавати реализација остатка решења односно позиције структура чија изградња тек треба да се рализује.

4.2.4.2. Правила грађења за урбанистички блок Г2

Планирана намена на нивоу блока су комерцијалне делатности спратности П+2, компатибина намена је породично становање, спратности П+1+Пк.

Нова изградња планирана је на локацијима Г2-1, као тотална реконструкција дела блока.

У урбанистичком блоку Г2, евидентирани су објекти који уживају претходну заштиту на к.п.бр. 1501/1 КО Крушевац (породични стамбени објекат); на к.п.бр. 1501/2 КО Крушевац (породични стамбени објекат); на к.п.бр. 1502 КО Крушевац (породични стамбени објекат) на к.п.бр. 1507/1 КО Крушевац (комерцијални објекат); на к.п.бр. 1507/1 КО Крушевац (комерцијални објекат); на к.п.бр. 1507/2 КО Крушевац (стамбено-комерцијални објекат).

За извођење било каквих радова на одржавању, реконструкцији и адаптацији објеката неопходно прибавити услове / сагласност од надлежне службе заштите.

Комерцијалне делатности (постојећи објекти)

Постојећи објекти намењени комерцијалним делатностима се задржавају, а ради побољшања и осавременавања услова коришћења потребних за функционисање дозвољена је: реконструкција, адаптација, санација, инвестиционо и текуће (редовно) одржавање објекта (извођење радова у постојећем хоризонталном и вертикалном габариту објекта), којом би се побољшао општи квалитет објекта и простора.

Дозвољена је употреба савремених грађевинских материјала, како би се постигао квалитет у ликовним овим објектима, а истовремено је потребно тежити архитектонским решењима која ће се успешно уклопити у окружење и допринети амбијенталној вредности централног градског подручја.

Комерцијалне делатности (планирана изградња)

Планирана намена: комерцијалне делатности, тип КД-01.

Компатибилна намена: становање.



У оквиру комерцијалних делатности може бити заступљено становање. Однос комерцијалне делатности према становању износи 100-30 : 0-70%.

Планирани садржаји могу се организовати у оквиру једног или више објеката на парцели. Није дозвољена изградња помоћних објеката.

Урбанистички параметри

тип	максимална спратност	тип објекта	макс. индекс заузетости ИЗ (%)	мин. % слободних површина	мин. % зеленила
КД-01	до П+2	непрекинути низ	60	20	20
		слободностојећи			

Минимална ширина фронта парцеле за слободностојеће објекте је 16 м, а за објекте у непрекинутом низу је 12 м.

Индекс заузетости на парцели обухвата прорачун свих објеката на парцели.

Начин реализације

Планско решење реализоваће се повом изградњом и реконструкцијом објеката.

Положај објеката на парцели

Положај објеката на парцели дефинисан је грађевинским линијама приказаним у графичком прилогу прилогу бр.3 "Регулационо-нивелациони план за грађење објеката и саобраћајних површина", као и типологијом објеката.

Објекти се постављају у простору који је дефинисан грађевинским линијама.

Фасадне равни које се налазе на међи, не могу имати било какве отворе на тим фасадама.

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

Пасажи и пролази

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

Минимална ширина пролаза уколико се користи као кољски је 3.00 м, односно 1.50 м, уколико се користи као пешачки, најмање корисне висине 4.00 м.

Грађевински елементи објекта

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

- излози локала – 0.30 м, по целој висини;
- конзолне рекламе – 1.20 м на висини изнад 3.00 м.

Грађевински елементи (еркери, балкони, терасе) не могу прелазити грађевинску линију.

Правила за постојеће објекте

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

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

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

Висина објекта

Максимална висина слемена објекта је 11.50 м, у односу на коту приступне саобраћајнице.

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

Висина завршне плоче изнад приземља мора бити 4.00 м, у односу на коту приступне саобраћајнице.

Правила за архитектонско обликовање објекта

Фасаде обликовати са циљем постизања вишег квалитета урбаних и архитектонских вредности централног градског подручја.

Кровове решавати као равне, максималног нагиба 7° са могућношћу формирања кровних атика, висине до 1.00 м.

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

Забрањена је употреба забатног зида и калканског зида на уличним фасадама.

Услов и начин обезбеђивања простора за паркирање и гаражирање

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

Правила за паркирање дата су у поглављу 3.5.1.

Зеленило и слободне површине

Услови за уређење зеленила дати су у поглављу 3.6.

Обавезан % заступљености зелених површина на парцели је минимално 20%.

Минималан % уређених слободних површина на парцели је 20%.



Правила за изградњу на локацији Г2-1

У оквиру овог блока опредељена је локација за изградњу Г2-1 објекта/објеката комерцијалних делатности, спратности П+2, индекса заузетости 70%.

У оквиру комерцијалних делатности, на последњој етажи, може бити заступљено становање. Однос комерцијалне делатности према становању износи 100-70 : 0-30%.

Планирани садржаји се организују у оквиру једног објеката на парцели.

За реализацију планског решења обавезна је урбанистичко-архитектонска разрада локације урбанистичким пројектом.

Изградња објекта је условљена формирањем локације (грађевинских парцела), дефинисаних ознаком (Г2-1) и границом у графичком делу плана.

Локацију Г2-1 (површине око 707 м²) чине катастарске парцеле бр. 1500/1, 1499/1, 1499/2 и 1499/3 све КО Круписвац.

Локација се мора реализовати као јединствена, што подразумева забрану фазне изградње.

Реализацијом планиране изградње изграђени објекти на парцелама морају бити уклоњени.

У случају неслагања пописа парцела и графичког приказа, важи графички приказ.

Урбанистички параметри

урбанистичка локација	максимална спратност	тип објекта	макс. индекс заузетости ИЗ (%)	мин. % слободних површина	мин. % зеленила
Г2-1	11+2	слободностојећи	70	10	20

Начин реализације

Планско решење реализоваће се новом изградњом.

Положај објеката на парцели

Положај објеката на парцели дефинисан је грађевинским линијама приказаним у графичком прилогу прилогу бр.3 "Регулационо-нивелациони план за грађење објеката и саобраћајних површина", као и типологијом објеката.

Објекти се постављају у простору који је дефинисан грађевинским линијама.

Није обавезно постављање објеката или делова објекта на грађевинску линију, већ у простору који је дефинисан грађевинском линијом.

Дозвољена је изградња на међи уколико постоји сагласност суседа.

Фасадне равни које се налазе на међи, не могу имати било какве отворе на тим фасадама.

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

Приступ парцели

Дозвољен је само пешачки приступ на локацију.

Грађевински елементи објекта

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

- излози локала – 0.30 м, по целој висини;
- транспарентне браварске конзолне надстрешнице у зони приземне етаже – максимално 2.00 м по целој ширини објекта са висином изнад 3.00 м;
- конзолне рекламе – 1.20 м на висини изнад 3.00 м.

Грађевински елементи (еркери, балкони, терасе) не могу прелазити грађевинску линију више од 0.90 м и то на делу вишем од 3.00 м, а њихова укупна површина не може прећи 50% фасаде изнад приземља.

Правило за постојеће објекте

До реализације планског решења, а ради стварања услова коришћења објеката потребних за функционисање објеката дозвољена је: санација (извођење радова у постојећем

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

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

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

Висина објекта

Максимална висина слемена објекта је 11.50 м, у односу на коту приступне пешачке стазе.

Максимална висина кровне атике објекта је 12.50 м, у односу на коту приступне пешачке стазе.

Висина завршне плоче изнад приземља мора бити 4.00 м, у односу на коту приступне пешачке стазе.

Правила за архитектонско обликовање објекта

Фасаде обликовати са циљем постизања вишег квалитета урбаних и архитектонских вредности централног градског подручја.

Кровове решавати као равне, максималног нагиба 7° са могућношћу формирања кровних атика, висине до 1.00 м.

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

Забрањена је употреба забатног зида и калканског зида на уличним фасадама.

Услов и начин обезбеђивања простора за паркирање и гаражирање

За локацију није планирано обезбедити паркирање на парцели.

Зеленило и слободне површине

Услови за уређење зеленила дати су у поглављу 3.6.

Обавезан % заступљености зелених површина на парцели је минимално 20%.

Минималан % уређених слободних површина на парцели је 10%.

Услови и могућности фазне реализације

Дозвољена је фазна реализација планског решења, уз обавезу да сваки објекат који се гради чини функционалну и архитектонску целину.

У току фазне реализације планског решења не сме се угрожавати реализација остатка решења односно позиције структура чија изградња тек треба да се реализује.

Фазност реализације мора бити дефинисана кроз Урбанистички пројекат.

Породично становање тип ПС-01

У оквиру породичног становања, могу бити заступљене комерцијалне делатности које могу бити организоване у оквиру стамбеног објекта или у оквиру самосталног објекта на истој парцели, у односу становање према комерцијалним делатностима 100-50 : 0-50%.



Урбанистички параметри:

тип	максимална спратност	тип објекта	макс. ИЗ (%)	мин. II парц. (m ²)
ПС-01	П+1+Пк	слободностојећи	60	300
		прекинути низ		

Минимална ширина фронта је 10 м.

Изузетно, грађевинска парцела за изградњу породичног стамбеног слободностојећег објекта може бити и мања, уколико је то катастарски затечено стање. У том случају урбанистички параметри је индекс заузетости до 40%, са највише 2 стамбене јединице.

Изузетно, могућа је изградња објеката, спратности П+2, намењеног породичном становању уз поштовање свих осталих параметара датих овим Планом.

Објекти спратности П+2 морају имати раван кров, максималног нагиба 7°.

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

Минимални проценат зеленила на нивоу грађевинске парцеле је 20%.

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

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.

Положај објекта у односу на регулацију

Растојање од регулационе линије утврђено је грађевинском линијом приказаном у графичком прилогу.

Међусобна удаљеност објеката на суседним парцелама

Међусобна удаљеност нових објеката је минимум 2.50 м, тако што се обезбеђује удаљеност новог објекта од границе суседне парцеле.

Дозвољена је изградња објеката на међи уколико постоји сагласност суседа.

Најмање дозвољено растојање новог објекта и линије суседне грађевинске парцеле је 1.50 м (дозвољени су само отвори помоћних просторија и степеништа, мин. парапета 1.60 м).

Изграђени објекти чије је растојање од линије суседне грађевинске парцеле мање, у случају реконструкције и доградње, на суседним странама могу имати отворе чија је висина парапета мин. 1.60 м.

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

Изградња других објеката на истој грађевинској парцели

На истој грађевинској парцели дозвољава се изградња више објеката, исте и/или компатибилне намене, као и изградња помоћних и других објеката у функцији основне намене, максималне спратности „П“.

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

Грађевински елементи објекта

Грађевински елементи (еркери, дократи, балкони, улазне надстрешнице са и без стубова) не могу прелазити грађевинску линију више од 1.20 м.

Уколико се грађевинска и регулациона линија поклапају хоризонтална пројекција испада не може прелазити регулациону линију.

Пристап парцели

Уколико парцела нема директан пристап 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 2.50 м.
- Ширина приватног пролаза за парцеле намењеним изградњи објеката осталих намена, не може бити мања од 5.00 м.
- 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.

Кровове решавати као косе, уз поштовање нагиба према примењеном кровном покривачу. Максимални нагиб кровова је 25°.

4.2.4.3. Правила грађења за урбанистички блок ГЗ

Планирана намена на нивоу блока је вишепородично становање спратности од П+3+Пс до П+4+Пс, компатибина намена су комерцијалне делатности спратности П+2.

Нова изградња планирана је на локацији ГЗ-1, као тотална реконструкција дела блока.

Вишепородично становање (постојећи објекти)

Постојећи вишепородични објекти у оквиру урбанистичког блока ГЗ се задржавају без промене хоризонталног и вертикалног габарита.

Дозвољена је санација (извођење радова у постојећем хоризонталном и вертикалном габариту објекта), инвестиционо и текуће (редовно) одржавање објекта.

У оквиру објекта могу се организовати садржаји комерцијалних делатности у односу становање према комерцијалним делатностима 100-70% : 0-30%. Комерцијалне делатности се могу организовати у оквиру приземних и виших етажа објеката.

Вишепородично становање (нова изградња)

Планирана намена: вишепородично становање, тип ВС-03.

Компатибилна намена: комерцијалне делатности, тип КД-02.



У оквиру објеката вишеспородичног становања, могу бити заступљене комерцијалне делатности у односу становање према комерцијалним делатностима 100-70 : 0-30%.

На грађевинским парцелама није дозвољена изградња помоћних објеката.

Урбанистички параметри

тип	максимална спратност	тип објекта	макс. индекс заузетости ИЗ (%)	мин. % слободних површина	мин. % зеленила
BC-03	П+3+Пс	непрекинути низ	60	20	20

Минимална ширина фронта је 12.00 м. Минимална површина парцеле је 600м².

Индекс заузетости на парцели обухвата прорачун свих објеката на парцели.

Начин реализације

Планско решење реализоваће се новом изградњом.

Положај објеката на парцели

Положај објеката на парцели дефинисан је грађевинским линијама приказаним у графичком прилогу прилогу бр.3 "Регулационо-нивелациони план за грађење објеката и саобраћајних површина", као и типологијом објеката.

Објекти се постављају у простору који је дефинисан грађевинским линијама.

Отвори на бочним странама непрекинутог низа су могући искључиво на почетку и крају урбанистичког блока где је непрекинути низ планом одређен, односно почетак и крај непрекинутог низа се поклапа са почетком и крајем урбанистичког блока. Сходно наведеном, забрањено је прскидање низа у урбанистичком блоку и на тај начин стварање фиктивних услова за отварање отвора на фасадама.

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

Пасажи и пролази

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

Минимална ширина пролаза уколико се користи као колски је 3.00 м, односно 1.50 м, уколико се користи као пешачки, најмање корисне висине 4.00 м.

Грађевински елементи објекта

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

- излози локала -- 0.30 м, по целој висини;
- конзоле рекламе -- 1.20 м на висини изнад 3.00 м;

Грађевински елементи (еркери, балкони, терасе) не могу прелазити грађевинску линију више од 0.90 м и то на делу вишем од 3.00 м, а њихова укупна површина не може прећи 50% фасаде изнад приземља.

Услов и начин обезбеђивања простора за паркирање и гаражирање

Потребан број паркинг места обезбеђује се у складу са правилима дефинисаним у поглављу 4.1.3. Општи услови изградње.

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

Правила за постојеће објекте

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

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

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

Правила за архитектонско обликовање објеката

Посебно водити рачуна о усклађености елемената фасада на деловима објеката према јавним површинама, обликовању и обради фасада (фасадној профилицији, детаљима) са циљем постизања вишег квалитета урбаних и архитектонских вредности централног градског подручја.

Приликом изградње новог објекта обавезно водити рачуна о суседу и усаглашавању елемената на суседним објектима уз минимална одступања, првенствено коте плоче изнад приземља и кровних венаца.

Посебну пажњу обратити при обликовању угаоних форми уз наглашавање реперности.

Предвидети раван кров, максималног нагиба 7° са могућношћу формирања кровних атика, висине до 1.00 м.

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

Забрањена је изградња поткровља.

Забрањена је изградња калканских зидова и забатних зидова по ободу објекта последње етаже.

Површина изнад трећег спрата, који је формирана повлачењем грађевинских линија, може се користити као тераса повученог спрата.

Могућност фазне реализације

Дозвољена је фазна реализација планског решења, уз обавезу да сваки објекат који се гради чини функционалну и архитектонску целину.

У току фазне реализације планског решења не сме се угрожавати реализација остатка решења односно позиције структура чија изградња тек треба да се реализује.

Комерцијалне делатности тип КД-02

Подразумева комерцијалне делатности у функцији компатибилне намене када је њихова заступљеност на грађевинској парцели 100%.



За изградњу објеката користе се урбанистички параметри, као и сва остала правила дефинисана за детаљну намену блока у коме се налази.

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, шластику и др.

Правила за изградњу на локацији ГЗ-1

У оквиру овог блока одређена је локација за изградњу ГЗ-1, вишеспородичног стамбеног објекта, спратности до П+4+Пс, индекса заузетости 50%.

Изградња стамбеног комплекса, условљена је формирањем локације (грађевинских парцела), дефинисаних ознаком (ГЗ-1) и границом у графичком делу плана.

Локацију ГЗ-1 (површине око 2730 м²) чине целе катастарске парцеле бр. 1488, 1489, 1490, 1491, 1492, 1493/3, 1493/5, 1493/4 и 1493/2 све КО Крушевца.

У случају неслагања пописа парцела и графичког приказа, важи графички приказ.

У оквиру објеката вишеспородичног становања, могу бити заступљене комерцијалне делатности у односу становање према комерцијалним делатностима 100-70 : 0-30%.

За реализацију планског решења обавезна је урбанистичко-архитектонска разрада целокупне локације урбанистичким пројектом.

Није дозвољено оградавање парцеле.

Урбанистички параметри

урбанистичка локација	максимална спратност	тип објекта	макс. индекс заузетости ИЗ (%)	мин. % слободних површина	мин. % зеленила
ГЗ-1	од П+4+Пс	слободностојећи	50	20	30

Начин реализације

Планско решење реализоваће се новом изградњом.

Положај објекта на парцели

Положај објекта на парцели дефинисан је грађевинским линијама приказаним у графичком прилогу прилогу бр.3 "Регулационо-нивелациони план за грађење објекта и саобраћајних површина", као и типологијом објекта.

Објекат се поставља у простору који је дефинисан грађевинским линијама.

Уколико је грађевинска линија подземне гараже изван габарита објекта, горња кота плоче гараже на равном терену мора бити усклађена са котом терена, насута земљом и партерно уређена.

Није обавезно постављање објекта или делова објекта на грађевинску линију, већ у простору који је дефинисан грађевинском линијом.

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

Пасажи и пролази

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

Минимална ширина пешачког пролаза је 1.50 м, најмање корисне висине 3.00 м.

Грађевински елементи објекта

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

- излози локала – 0.30 м, по целој висини;
- транспарентне браварске конзолне надстрешнице у зони приземне етаже – максимално 2.00 м по целој ширини објекта са висином изнад 3.00 м;
- конзолне рекламе – 1.20 м на висини изнад 3.00 м;

Грађевински елементи (еркери, балкони, терасе) не могу прелазити грађевинску линију више од 0.90 м и то на делу вишем од 3.00 м, а њихова укупна површина не може прећи 50% фасаде изнад приземља.

Услов и начин обезбеђивања простора за паркирање и гаражирање

Потребан број паркинг места обезбеђује се у складу са правилима дефинисаним у поглављу 4.1.3. Општи услови изградње.

Неопходан број паркинг места обавезо обезбедити у подземној гаражи на парцели на којој се гради објекат.

Гаража може имати више подземних етажа ако не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе, тј. дубину и начин фундирања обавезно ускладити са карактером гла.

Тачна позиција грађевинске линије гараже биће опредељена кроз Урбанистички пројекат.

Улаз и излаз у гаражу планирати из новопланиране саобраћајнице.

Није дозвољено паркирање између регулационе и грађевинске линије у улици Веселина Николића.

Правила за постојеће објекте

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

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

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

Правила за архитектонско обликовање објекта

Посебно водити рачуна о усклађености елемената фасада на деловима објеката према јавним површинама, обликовању и обради фасада (фасадној профилацији, детаљима) са циљем постизања вишег квалитета урбаних и архитектонских вредности централног градског подручја.

Предвидети раван кров, максималног нагиба 7° са могућношћу формирања кровних атика, висине до 1.00 м.

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

Приликом изградње новог објекта обавезно водити рачуна о суседу и усаглашавању елемената на суседним објектима уз минимална одступања, првенствено које плоче изнад приземља и кровних венаца.

Посебну пажњу обратити при обликовању угаоних форми уз наглашавање реперности.

Забрањена је изградња поткровља.

Забрањена је изградња калканских зидова и забатних зидова по ободу објекта последње етаже.

Површина изнад трећег спрата, који је формирана повлачењем грађевинских линија, може се користити као тераса повученог спрата.

Могућност фазне реализације

Изградња се може реализовати фазно. Начин фазне изградње мора бити дефинисан Урбанистичким пројектом целокупне локације. Свака фаза мора бити функционално независна са задатим и испуњеним урбанистичким параметрима за наведену намену.

4.2.4.4. Правила грађења за урбанистички блок Г4

На југоисточном делу зоне, изграђена су два вишепородична стамбена објекта, спратности По+П+3+Пк и По+П+2.

На северном делу зоне уз Обилићеву улицу планирано је породично становање, спратности П+1+Пк.

Док је у остатку зоне планирана нова изградња објеката вишепородичног, становања спратности П+3+Пк.

Компатибилна намена: комерцијалне делатности, тина КД-02.

У урбанистичком блоку Г4, евидентирани су објекти који уживају претходну заштиту на део к.п.бр. 1510 КО Крушевац (породични стамбени објекат); на део к.п.бр. 1513 КО Крушевац (породични стамбени објекат); на к.п.бр. 1514/1 КО Крушевац (породични стамбени објекат) на к.п.бр. 1515/1 КО Крушевац (комерцијални објекат);

За извођење било каквих радова на одржавању, реконструкцији и адаптацији објеката неопходно прибавити услове / сагласност од надлежне службе заштите.

Вишепородично становање (постојећи објекти)

Реализовани објекти вишепородичног становања су спратности П+3+Пк и П+2.

С обзиром да је изведено надзиђивање једног објеката по ранијој планској документацији, планирано је надзиђивање до спратности П+3+Пк, без промене хоризонталног габарита.

У оквиру вишепородичних стамбених објеката могу се организовати садржаји комерцијалних делатности у односу становање према комерцијалним делатностима 100-80% : 0-20%.

Вишепородично становање (нова изградња)

Планирана намена: вишепородично становање, тип ВС-03.

Компатибилна намена: комерцијалне делатности, тип КД-02.

Вишепородично становање тип ВС-03

У оквиру објеката вишепородичног становања, могу бити заступљене комерцијалне делатности у односу становање према комерцијалним делатностима 100-80 : 0-20%.

На грађевинским парцелама није дозвољена изградња помоћних објеката.

Урбанистички параметри

тип	максимална спратност	тип објекта	макс. индекс заузетости ИЗ (%)	мин. % слободних површина	мин. % зеленила
ВС-03	П+3+Пс	непрекинути низ	60	20	20

Минимална ширина фронта је 12.00 м. Минимална површина парцеле је 600м²

Минимална површина грађевинске парцеле која настаје од кат.парц.бр.1509/1 КО Крушевац након формирања планиране улице, може бити до 10% мања од минималне дозвољене површине парцеле дате планом.

Индекс заузетости на парцели обухвата прорачун свих објеката на парцели.

Начин реализације

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

Положај објеката на парцели

Положај објеката на парцели дефинисан је грађевинским линијама приказаним у графичком прилогу прилогу бр.3 "Регулационо-нивелациони план за грађење објеката и саобраћајних површина", као и типологијом објеката.

Објекти се постављају у простору који је дефинисан грађевинским линијама.

Није обавезно постављање објеката или делова објекта на грађевинску линију, већ у простору који је дефинисан грађевинским линијама.

Фасадне равни које се налазе на међи, не могу имати било какве отворе на тим фасадама.

Отвори на бочним странама непрекинутог низа су могући искључиво на почетку и крају урбанистичког блока где је непрекинути низ планом одређен, односно почетак и крај непрекинутог низа се поклапа са почетком и крајем урбанистичког блока. Сходно наведеном, забрањено је прекидање низа у урбанистичком блоку и на тај начин стварање фиктивних услова за отварање отвора на фасадама.

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

Пасажи и пролази

Могуће је отварање пролаза ка унутрашњости парцеле кроз фасадну раван објекта



Минимална ширина пролаза уколико се користи као колски је 3.00 м, односно 1.50 м, уколико се користи као пешачки, најмање корисне висине 4.00 м.

Услов и начин обезбеђивања простора за паркирање и гаражирање

Потребан број паркинг места обезбеђује се у складу са правилима дефинисаним у поглављу 4.1.3. Општи услови изградње.

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

Правила за постојеће објекте

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

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

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

Правила за архитектонско обликовање објеката

Посебно водити рачуна о усклађености елемената фасада на деловима објеката према јавним површинама, обликовању и обради фасада (фасадној профилацији, детаљима) са циљем постизања вишег квалитета урбаних и архитектонских вредности централног градског подручја.

Приликом изградње новог објекта обавезно водити рачуна о суседу и усаглашавању елемената на суседним објектима уз минимална одступања, првенствено коте плоче изнад приземља и кровних венаца.

Посебну пажњу обратити при обликовању угаоних форми уз наглашавање реперности.

Предвидети раван кров, максималног нагиба 7° са могућношћу формирања кровних атика, висине до 1.20 м.

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

Површина изнад трећег спрата, који је формирана повлачењем грађевинских линија, може се користити као тераса ловченог спрата.

Посебну пажњу обратити при обликовању угаоних форми уз наглашавање реперности.

Забрањена је употреба забатног зида и калканског зида на уличним фасадама.

Могућност фазне реализације

Дозвољена је фазна реализација планског решења, уз обавезу да сваки објекат који се гради чини функционалну и архитектонску целину.

У току фазне реализације планског решења не сме се угрожавати реализација остатка решења односно позиције структура чија изградња тек треба да се реализује.

Комерцијалне делатности тип КД-02

Подразумева комерцијалне делатности у функцији компатибилне намене када је њихова заступљеност на грађевинској парцели 100%.

За изградњу објеката користе се урбанистички параметри, као и сва остала правила дефинисана за детаљну намену блока у коме се налази.

У оквиру вишепородичних објеката, комерцијалне делатности могу бити заступљене у односу становање према комерцијалним делатностима 100-80% : 0-20%. Комерцијалне делатности се могу организовати у оквиру приземних етажа објеката.

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.

Породично становање тип ПС-01

У оквиру породичног становања, могу бити заступљене комерцијалне делатности које могу бити организоване у оквиру стамбеног објекта или у оквиру самосталног објекта на истој парцели, у односу становање према комерцијалним делатностима 100-60 : 0-40%.

Урбанистички параметри:

тип	максимална спратност	тип објекта	макс. ИЗ (%)	мин. П парц. (м ²)	ин. ширина фронта парц. (м)
ПС-01	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 и мања, уколико је то катастарски затечено стање. У том случају урбанистички параметри су: минималана ширина фронта парцеле 10 м, индекс заузетости до 40%, са највише 2 стамбене јединице.

Изузетно, могућа је изградња објеката, спратности П+2, намењеног породичном становању уз поштовање свих осталих параметара датих овим Планом.

Објекти спратности П+2 морају имати раван кров, максималног нагиба 7°.

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

Минимални проценат зеленила на нивоу грађевинске парцеле је 30%.

На локацијама на којима су прекорачени урбанистички параметри дефинисани планом, постојећи објекти задржавају се у постојећем хоризонталном и вертикалном габариту, уз могућност извођења свих врста радова осим доградње.

На локацијама на којима је прекорачен индекс заузетости, постојећи објекти задржавају се у постојећем хоризонталном габариту, уз могућност извођења свих врста радова и доградње до максимално дозвољене спратности.



Положај објекта у односу на регулацију

Растојање од регулационе линије утврђено је грађевинском линијом приказаном у графичком прилогу.

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

Међусобна удаљеност објеката на суседним парцелама

Међусобна удаљеност нових објеката је минимум 4.00 м, 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 1.50 м (дозвољени су само отвори помоћних просторија и степеништа, мин. парапета 1.60 м),
- слободностојеће објекте на делу бочног дворишта јужне оријентације је 2.50 м.

Изграђени објекти чије је растојање од линије суседне грађевинске парцеле мање, у случају реконструкције и доградње, на суседним странама могу имати отворе чија је висина парапета мин. 1.60 м.

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

Изградња других објеката на истој грађевинској парцели

На истој грађевинској парцели дозвољава се изградња више објеката, исте и/или компатибилне намене, као и изградња помоћних и других објеката у функцији основне намене, максималне еспратности „II“.

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

Грађевински елементи објекта

Грађевински елементи (сркови, дократи, балкони, улазне надстрешнице са и без стубова) не могу прелазити грађевинску линију више од 1.20 м.

Хоризонтална пројекција испада не може прелазити регулациону линију.

Испади на објекту не смеју се градити на растојању мањем од 1.50 м од бочне границе парцеле претежно северне оријентације, односно, 2.50 м од бочне границе парцеле претежно јужне оријентације.

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 2.50 м.
- Ширина приватног пролаза за парцеле намењеним изградњи објеката осталих намена, не може бити мања од 5.00 м.

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.

Комерцијалне делатности тип КД-02

Подразумева комерцијалне делатности у функцији компатибилне намене у оквиру стамбених зона, када је заступљеност на грађевинској парцели 100%.

За изградњу објеката користе се урбанистички параметри, као и сва остала правила дефинисана за детаљну намену урбанистичке целине у којој се објекти граде.

У оквиру објеката комерцијалних делатности, може бити заступљено и становање у односу комерцијалне делатности према становању 100-80% : 0-20%.

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.

4.2.4.5. Правила грађења за урбанистички блок Г5

Намена на нивоу блока је вишепородично становање спратности П+3+Пс, компатибилна намена су комерцијалне делатности, породично становање и јавне функције (Дом за незбринуту децу Јефимија).

У урбанистичком блоку Г5, евидентиран је објекат који уживају претходну заштиту на к.п.бр. 1494/2 КО Крушевац (породични стамбени објекат).

За извођење било каквих радова на објекату неопходно је прибавити услове / сагласност од надлежне службе заштите.

Остале површине дефинисане су као саобраћајне и уређене слободне површине. Услови за уређење ових површина дефинисани су у поглављу 3. Правила уређења.

Уз мање измене у позицији и габариту елемената саобраћајнице (коловоз, тротоар, ниша за паркирање и сл.), постојеће саобраћајно решење се задржава и планира се увођење нове саобраћајнице, која спаја улицу Топличину и саобраћајницу из улице Веселина Николића.

Вишепородично становање (постојећи објекти)

Реализовани објекти вишепородичног становања су спратности П+3.

Дозвољена је, санација (извођење радова у постојећем хоризонталном и вертикалном габариту објекта), инвестиционо и текуће (редовно) одржавање објекта.

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.

У оквиру вишепородичних стамбених објеката могу се организовати садржаји комерцијалних делатности у односу становање према комерцијалним делатностима 100-80% : 0-20%.

Вишепородично становање (нова изградња)

У оквиру објеката вишепородичног становања, могу бити заступљене комерцијалне делатности у односу становање према комерцијалним делатностима 100-70 : 0-30%.

На грађевинским парцелама није дозвољена изградња помоћних објеката.



Урбанистички параметри

тип	максимална спратност	тип објекта	макс. индекс заузетости ИЗ (%)	мин. % слободних површина	мин. % зеленила
BC-03	П+3+Пе	непрекинути низ	60	20	20

Минимална ширина фронта је 12.00 м.

Индекс заузетости на парцели обухвата прорачун свих објеката на парцели.

Начин реализације

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

Положај објеката на парцели

Положај објеката на парцели дефинисан је грађевинским линијама приказаним у графичком прилогу прилогу бр.3 "Регулационо-нивелациони план за грађење објеката и саобраћајних површина", као и типологијом објеката.

Објекти се постављају у простору који је дефинисан грађевинским линијама.

Није обавезно постављање објеката или делова објекта на грађевинску линију, већ у простору који је дефинисан грађевинским линијама.

Фасадне равни које се налазе на међи, не могу имати било какве отворе на тим фасадама.

Отвори на бочним странама непрекинутог низа су могући искључиво на почетку и крају урбанистичког блока где је непрекинути низ планом одређен, односно почетак и крај непрекинутог низа се поклапа са почетком и крајем урбанистичког блока. Сходно наведеном, забрањено је прекидање низа у урбанистичком блоку и на тај начин стварање фиктивних услова за отварање отвора на фасадама.

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

Пасажи и пролази

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

Минимална ширина пролаза уколико се користи као колески је 3.00 м, односно 1.50 м, уколико се користи као пешачки, најмање корисне висине 4.00 м.

Услов и начин обезбеђивања простора за паркирање и гаражирање

Потребан број паркинг места обезбеђује се у складу са правилима дефинисаним у поглављу 4.1.3. Општи услови изградње.

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

Правила за постојеће објекте

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

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

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

Правила за архитектонско обликовање објеката

Посебно водити рачуна о усклађености елемената фасада на деловима објеката према јавним површинама, обликовању и обради фасада (фасадној профилацији, детаљима) са циљем постизања вишег квалитета урбаних и архитектонских вредности централног градског подручја.

Приликом изградње новог објекта обавезно водити рачуна о суседу и усаглашавању елемената на суседним објектима уз минимална одступања, првенствено коте плоче изнад приземља и кровних венаца.

Предвидети раван кров, максималног нагиба 7° са могућношћу формирања кровних атика, висине до 1.20 м.

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

Површина изнад трећег спрата, који је формирана повлачењем грађевинских линија, може се користити као тераса повученог спрата.

Посебну пажњу обратити при обликовању угаоних форми уз наглашавање реперности.

Забрањена је употреба забатног зида и калканског зида на уличним фасадама.

Могућност фазне реализације

Дозвољена је фазна реализација планског решења, уз обавезу да сваки објекат који се гради чини функционалну и архитектонску целину.

У току фазне реализације планског решења не сме се угрожавати реализација остатка решења односно позиције структура чија изградња тек треба да се реализује.

Јавне функције (постојећи објекат)

Постојећи објекат јавних функција (Дом за незбринуту децу Јефимија), спратности П+4 задржава се у постојећем хоризонталном и вертикалном габариту.

Ради стварања услова коришћења објеката потребних за функционисање објеката дозвољена је: реконструкција, санација, инвестиционо и текуће (редовно) одржавање објекта.

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, као и према нормативима за ову врсту објеката.



5. СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА

5.1. Изградња у складу са одредбама плана

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.

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

Површине јавне намене утврђене су пописом парцела, регулационим линијама и аналитичко-геодетским елементима за пренос на терен, чиме је створен плански основ за утврђивање јавног интереса и експропријацију земљишта (тачка 3.4. Попис парцела и опис локација за површине јавне намене).

Спровођење плана вршиће се:

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

5.2. Директна примена плана

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

5.3. Израда урбанистичких пројеката

Планом се одређује обавеза израде урбанистичких пројеката за потребе урбанистичко-архитектонске разраде локација:

- за изградњу објекта комерцијалних делатности на локацији А2-1;
- за изградњу објекта комерцијалних делатности на локацији А3-1;
- за изградњу вишеспородичног стамбеног објекта на локацији В2-1;

- за изградњу објекта комерцијалних делатности на локацији Г2-1;
- за изградњу стамбеног комплекса на локацији Г3-1;
- за доградњу (надзиђивање) вишепородичних, већ изграђених објеката у урбанистичком блоку Г1.

Урбанистички пројекат може се радити у складу са Законом и на захтев инвеститора.

5.3. Израда пројеката парцелације и препарцелације

Пројекти парцелације, одн. препарцелације радиће се у складу са Законом и правилима утврђеним планом.

Планом су, као услов за изградњу дефинисане локације (грађевинске парцеле), које ће се формирати израдом пројеката парцелације/препарцелације. Локације су одређене границама које се могу кориговати у мањој мери ради усклађивања са стањем на терену (објекат на међи, исправљање границе и сл.).

Пројекти парцелације, одн. препарцелације, могу се радити за потребе формирања парцела за изградњу објеката у функцији енергетске делатности (ТС, МРС и сл.). Величина парцеле утврђује се као минимална у складу са наменом објекта.

5.4. Локације за које је обавезно расписивање урбанистичко-архитектонског конкурса

Планом нису одређене локације за које је обавезно расписивање урбанистичко-архитектонског конкурса.

5.5. Други елементи значајни за спровођење Плана

Изградња у складу са условима за чување, одржавање и коришћење културних добара и добара која уживају претходну заштиту

За све интервенције на објектима и простору у оквиру овим Планом наведених културних добара, обавезно је да се у складу са законским одредбама које регулишу област заштите културних добара, од надлежне установе заштите прибаве услове за предузимање мера техничке заштите, што се односи и на инсталације у надлежности јавних предузећа.

Опште мере техничке заштите за утврђена и категорисана културна добра и њихову заштићену околину дефинисана су и решењима о утврђивању за културно добро.

Изградња у складу са одредбама плана

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

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

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



Изградња комуналне инфраструктуре

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

Неопходно је постављање инфраструктурних водова пре извођења саобраћајнице.

5.6. Графички прилози

Саставни део Плана су следећи графички прилози:

1.	Постојеће стање	1:1000
2.	План намене површина	1:1000
3.	План саобраћајница и регулационо-нивелациони план	1:1000
4.	План грађевинских парцела за јавне намене са аналитичко-геодетским елементима за обележавање	1:1000
5.	Водоводна и канализациона мрежа и објекти	1:1000
6.	Електроенергетска и телекомуникациона мрежа и објекти	1:1000
7.	Енергофлуиди	1:1000
8.	Синхрон план	1:1000

6. ПРЕЛАЗНЕ И ЗАВРШНЕ ОДРЕДБЕ

6.1. Ступање на снагу плана

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

Г Број:

350-958/2024

ПРЕДСЕДНИЦА СКУПШТИНЕ:



Драгана Баришић
Драгана Баришић

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

[Signature]

[Signature]

