

На основу члана 35. Закона о планирању и изградњи („Сл. гласник РС", бр. 72/09, 81/09, 64/10, 24/11, 121/12, 42/12 - Одлука УС, 50/13 - Одлука УС, 54/13 - Решење УС и 98/13 - Одлука УС, 132/14 и 145/14), члана 32 Закона о локалној самоуправи („Сл. гласник РС", бр.129/07) и члана 19 Статута Града Крушевца („Сл. лист Града Крушевац", бр. 8/08), Скупштина Града Крушевца на седници одржаној дана 07.06.2018. донела је:

Измена Плана детаљне регулације **„Т Р Г К О С Т У Р Н И Ц А – С Е В Е Р"**

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. 72/09, 81/09, 64/10, 24/11, 121/12, 42/13 - Одлука УС, 50/13 - Одлука УС, 54/13 - Решење УС и 98/13 - Одлука УС, 132/14 и 145/14);
- Правилник о садржини, начину и поступку израде планских докумената („Службени гласник РС", бр.64/15);
- Одлука о измени Плана детаљне регулације Трг Костурница Север, бр. 350-188/2017 од 27.03.2017.г. („Службени лист града Крушевца", бр. 3/17).

Плански основ за израду Плана детаљне регулације:

- План генералне регулације Центар („Сл. лист града Крушевца“, бр. 14/16“)

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

План генералне регулације Центар (Сл. лист града Крушевца бр. 14/16)

„2. Правила уређења, 2.1. Подела на карактеристичне зоне и целине, планирана намена површина и објеката и могућих компатибилних намена, са билансом површина, 2.1.1. Централна градска зона

ПДР „ТРГ КОСТУРНИЦА СЕВЕР“

Зона обухвата део целине 1.1 – урбанистичку потцелину 1.1.8 и део целине 1.2 – урбанистичку потцелину 1.2.3 површине око 6ха. Ограничена је улицама Видовданском, Душановом, Поручника Божицара, Доситејевоу, слепим краком улице 12. пешадијски пук, до улице Видовданске.

2.1.1.1. Урбанистичка целина 1.1

Површине око 30,12 ха обухвата централни градски простор чију средишњу нит чини улица Видовданска и Доситејева. У овој целини планира се као претежна намена:

- Преовлађујућа намена: вишепородично становање ВС-01, ВС-02, ВС-03, ВС-04, ВС-05, реализоване целине вишепородичног становања, комерцијалне делатности КД-02
- Допунска намена: јавне функције - управа и администрација, култура, верски објекат и др., комерцијалне делатности КД-01, КД-02, КД-041, породично становање ПС-01,
- Пратећа намена: комуналне делатности – пијаца, уређене зелене површине, тргови и скверови

2.1.1.2. Урбанистичка целина 1.2

Површине око 22,40 ха обухвата простор ограничен улицама Балканском, Душановом, Поручника Божицара, и завршава границом централне урбанистичке целине 1.1. до улице Балканске. У овој целини планира се као претежна намена:

- Преовлађујућа намена: породично становање ПС-01, ПС-02, вишепородично становање ВС-02,
- Допунска намена: реализоване целине вишепородичног становања, комерцијалне делатности КД-02,
- Пратећа намена: јавне функције: школство

2.2.3. Услови за уређење инфраструктуре, 2.2.3.1. Саобраћајна инфраструктура и нивелација, Техничке карактеристике саобраћајнице

За саобраћајнице које се налазе у деловима ПГР-а за која је предвиђена даља разрада Плановима детаљне регулације, важе следеће техничке карактеристике:

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

- Терцијалне саобраћајнице за двосмерни саобраћај – ширина коловоза мин 5,5м, са обостраним тротоарима ширине по 1,5м;
- Једносмерне саобраћајнице - ширина коловоза мин 3,5м, са обостраним тротоарима ширине по 1,5м.

Сви тротоари су денивелисани у односу на коловоз.

Радијуси укрштања са приступним саобраћајницама варирају од 6,0м до 12,0м, у зависности од ранга приступне саобраћајнице.

2.2.4. Услови за уређење зеленила, Зеленило јавног коришћења

В) Линеарно зеленило

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

За постојеће и планирано линеарно зеленило, осим општих, важе и следећи урбанистички услови:

- Планирање линеарног зеленила, нарочито ако подразумева дрворед високих лишћара и четинара, мора се ускладити са ширином профила и распоред уличних инсталација.
- На градским улицама не смеју се користити стабла која имају коренов систем који оштећује застор, као и врсте са ломљивим гранама, плодовима, врсте које имају отровне делове или изазивају алергије.
- Ради заштите подземних инсталација, стабла се могу садити у јамама које су озидане или у мобилним жардињерама, уколико не постоји могућност за садњу у земљи.
- Вертикално зеленило се може садити на фасадама или канделабрима и сл.
- На кружном току се може организовати зеленило са одговарајућим мобилијаром, уколико не угрожава безбедност саобраћаја

Г) Зеленило у стамбеним зонама

У зеленило јавног коришћења у стамбеним зонама спада зеленило између стамбених објеката, предбаште и мање зелене површине парковског карактера. Зеленило стамбених зона је допуњено и зеленилом које спада у категорију ограниченог коришћења али својим положајем доприноси побољшању односа зеленила и изграђеног простора.

Д) Тачкасто зеленило

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

3. Правила грађења, 3.1. Зоне за које се обавезно доноси план детаљне регулације, 3.1.1. Централна градска зона

„Планом генералне регулације одређене су зоне за које је обавезна израда Планова детаљне регулације.

Планом генералне регулације дефинисани су у делу 3.4. Општи урбанистички услови за парцелацију, регулацију и изградњу који се користе као опште смернице за израду планова

деталне регулације, као и 3.6. Урбанистички услови парцелације, регулације и изградње као смернице за израду планова деталне регулације.

ПДР „ТРГ КОСТУРНИЦА СЕВЕР“

3.6.17. Урбанистичка подцелина 1.1.8

3.6.17.1. Преовлађујућа намена: вишепородично становање ВС-02, ВС-03, ВС-04

Урб. подцелина 1.1.8 - Урбанистички параметри ВС

тип	спратност	тип објекта	макс. ИЗ (%)	мин. П парц. (м ²)	мин. ширина фронта парц. (м)
ВС-02	до П+3	слободностојећи	50	600	20
		непрекинути низ		600	15
		прекинути низ		600	15
ВС-03	до П+4	слободностојећи	50	750	20
		непрекинути низ		600	
		прекинути низ		600	
ВС-04	од П+5 до П+6	слободностојећи	40	1.500	25
		непрекинут низ		1.000	

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 3.4. Општи урбанистички услови за парцелацију, регулацију и изградњу, Општи услови изградње.

Урбанистички параметри за угаоне парцеле и за тампонирање 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, начина решења паркирања и локације.

3.6.17.2. Допунска намена: комерцијалне делатности КД-02

Подразумева комерцијалне делатности (трговину, угоститељство, објекте у функцији туризма, пословање и сл.) у функцији допунске намене у оквиру становања, еколошки и функционално примерене зони становања.

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

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

Допунска намена: вишепородично становање у реализованим целинама

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

Постојећи урбанистички параметри 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 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.

3.6.18. Урбанистичка подцелина 1.2.3

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

Урб. подцелина 1.2.3 – 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 3.4. Општи урбанистички услови за парцелацију, регулацију и изградњу, Општи услови изградње.

Урбанистички параметри за угаоне парцеле и за тампонирање 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, начина решења паркирања и локације.

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

Урб. подцелина 1.2.3 - 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		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).

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

Остали део парцеле чине уређене слободне површине и зеленило.

3.6.18.3. Допунска намена: комерцијалне делатности КД-02

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

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

За изградњу самосталног објекта комерцијалних делатности на посебној парцели, 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 ПС-02.

3.6.18.4. Допунска намена: вишепородично становање у реализованим целинама

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

Постојећи урбанистички параметри у овим целинама се задржавају.

У оквиру објекта вишепородичног становања, могу бити заступљене и друге компатибилне намене из области јавних функција или комерцијалних делатности (трговина, пословање, услуге и сл.), еколошки и функционално примерене зони становања.

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

1.3. Опис обухвата плана са пописом катастарских парцела

Граница комплекса обухваћеног ПДР-ом "Трг Костурница-Север" (у даљем тексту граница) почиње у северозападном делу комплекса обухваћеног ПДР од раскрснице улица Видовданске (к.п. бр. 2335/1) и 12. Пешадијски Пук тј. северне границе к.п. бр. 1772 и у смеру казаљке на сату иде према истоку пресецајући к.п. бр. 1772, 1771, 1770/1, 1770/2, 1765, 1763/1, 1763/2, 1761 и 1762 пратећи линије објекта који остају у комплексу до раскрснице улица Видовданске и Бирчанинове (к.п.бр. 2339).

Граница наставља у истом правцу обухватајући к.п. бр. 1760 и 2339 (ул. Бирчанинова) и даље пресецајући Трг к.п. бр. 2335/1 (ул. Видовданска) долази до северне границе к.п. бр. 2048 и 2049 и поклапајући се са истим долази до раскрснице улица Видовданске и Душанове (к.п. бр. 2338/1). На том месту граница се ломи према југу обухватајући к.п. бр. 2049 и

пресецајући к.п. бр. 2052/1 и 2068, а затим источном границом к.п. бр. 2072/1 и 2073/1 долази до раскрснице улица Душанове (к.п. бр. 2338/1) и Поручника Божицара (к.п. бр. 2340).

Од те раскрснице граница се ломи према југозападу обухватајући к.п. бр. 2073/1 и пресецајући к.п. бр. 2071/1 и 2070 долази до раскрснице улица Поручника Божицара и Бирчанинове.

Граница наставља у истом правцу пресецајући к.п. бр. 2339 (ул. Бирчанинова), 1736/2 и 2340 (ул. Поручника Божицара) до раскрснице улица Поручника Божицара и 12. Пешадијски пут - поток (к.п. бр. 2333). Граница комплекса наставља у истом правцу пресецајући к.п. бр. 1731/2 и 2340 (ул. Поручника Божицара) до раскрснице улица Поручника Божицара и Трг Костурница (к.п. бр. 2343/1). На том месту граница се ломи према северозападу и северу линијом будућег тротоара пресеца сл. к.п. бр.: 1731/3, 2343/1 (ул. Трг Костурница), 1706/2, 1705, 1703/2 и 1701 до аутобуског стајалишта, где скреће према североистоку пресецајући 1701, 1699, 2333 (ул. 12. Пешадијски пук - поток) и 1772 паралелно са изведеном саобраћајницом до места одакле је и почела.

ПДР Трг Костурница – Север обухвата делове КО Крушевац.

Површина обухвата плана је око 5ха 46а 95м².

1.4. Опис постојећег стања

Подручје у обухвату Плана захвата део зоне ужег градског језгра и самог градског центра који има карактер линијског и развијен је у правцу северозапад - југоисток.

1.4.1. Положај и природне карактеристике подручја

Геоморфолошке и геолошке карактеристике

Крушевац се налази у депресији западноморавског тектонског рова, где су палеозојске стене покривене терцијарним језерским седиментима у оквиру којих су развијене простране алувијалне равни Западне Мораве и Расине. Основно обележје рељефа на подручју плана, одређено је положајем између брда Багдала са запада и реке Расине на истоку. Најизраженији геоморфолошки облик у оквиру граница плана јесте пространа терасна равна на којој су изграђени централни делови града, на основу урбане матрице успостављене првим регулационим планом (1834. године).

Дејство егзогенних сила и савремени процеси у развоју рељефа алувијалне равни З. Мораве и Расине условиле су, стварање две језерске терасе: више са апсолутном висином 220-250м и ниже, чија је висина 140-220м. Речне терасе су формиране на нижим деловима долине Западне Мораве и Расине, настале таложењем - акумулацијом наноса, а подручје плана обухвата део више речне терасе, која је уједно и најраспрострањенија, формирана од Западне Мораве до подножја Багдале, са захватањем долине Расине. Урбаном подручје Крушевца, а посебно централни део, формиран је на најстаријој моравској тераси која је у геолошком погледу најстабилнија.

Виша равничарска зона налази се на апсолутној надморској висини од 150-200м, а у оквирима граница плана просечна надморска висина је око 160м, са благим нагибом према току Расине, односно према североистоку.

Положај у пространој крушевачкој котлини, условљава да је највећи део површина неекспониран, па су природни услови у односу на експонираност терена веома повољни.

Такође, нагиб терена на подручју плана креће се до 3%, тако да су ово повољни или оптимално повољни терени.

Геолошке карактеристике терна дефинишу речне и језерске терасе и састоје се од речних наноса, у неогеним седиментима, изграђене су од шљункова и пескова, суглина и глина повремено (алувијум), који пружају различите погодности за изградњу. Терасе су сачињене од шљункова дебелих 2-4м и лесоликих супескова и суглина дебљине до 8м.

Педолошки састав земљишта на подручју плана чине следећи типови: илимеризовано или лесивирано земљиште (лувисол) на старим речним терасама и сувљим и оцедним теренима и колувијално еутрично смеђе земљиште (колувијум).

Грађевинско подручје Крушевца и приградских насеља претежно је развијано на земљишту треће бонитетне класе.

На основу досадашњих хидрогеолошких истраживања на подручју плана су терени са повољним условима за градњу и обухватају терене где је ниво подземних вода виши од 10м.

Терен, односно земљиште обухваћено Планом је релативно равно са благим падом према истоку и североистоку. Изражен нагиб земљишта је у зони Кошијског потока – до 5%. Надморска висина креће се од коте 161м до коте 157м.

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

Опште климатске карактеристике

Просечна годишња температура ваздуха износи 10,80С, најхладнији месец је јануар са средњом температуром од -0,8°С, а најтоплији јули са 20,7°С. Годишња амплитуда температуре износи 21,6°С, што килими Крушевца даје обележје умерено континенталног типа, са израженим годишњим добима.

Годишње количине падавина су релативно мале (647,5мм), тако да је на овом простору заступљен континентални плувиометријски режим. Њихов распоред је повољан, јер се највише падавина излучи у пролећним и летњим месецима у вегетационом периоду. Падавине у облику снега јављају се од октобра до априла, а средњи број мразних дана је 92,3 годишње.

Најчешће заступљен је јужни ветар са 76‰ релативне честине, а најмању учесталост има југозападни ветар са 8‰ релативне учесталости, ипак у току године највећу релативну честину имају тишине (С) са 481‰.

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

Општа процена погодности терена и природних карактеристика је да подручје плана, спада у категорију повољних и условно повољних терена.

Сеизмичке карактеристике

На основу карата сеизмичких хазарда Републичког сеизмолошког завода, подручје Крушевца у целини припада зони 8° МЦС, што означава условну повољност са аспекта сеизмичности (алувијални терени, због свог састава и нивоа подземних вода). У односу на максимални очекивани интензитет земљотреса, заштита подразумева обавезну примену техничких прописа за изградњу на сеизмичким подручјима.

Приликом пројектовања, изградње или реконструкције објеката високоградње, као и инфраструктурних система, обавезно је поштовање степена сеизмичности и примена одговарајућих техничких прописа на основу Правилника о техничким нормативима за изградњу објеката високоградње у сеизмичким подручјима.

Хидролошке карактеристике

Обухват плана припада сливу Кошијског потока. Хидролошка карактеристика тла је мале пропустљивости па се површинска вода која понире задржава врло близу површине терена. Испод овог површинског слоја на дубини од 3.5 до 4.0м (у непосредној близини Кошијског потока) нађен је шљунковити колектор подземне воде.

1.4.2. Грађевинско подручје

Грађевинско подручје се поклапа са обухватом плана.

1.4.3. Начин коришћења простора

Део централне градске зоне који је у обухвату овог Плана карактерише становање високих и средњих густина и објекти комерцијалних делатности. Овај део урбанистички представља крај линијског центра и наслања се на Трг Костурница.

Један део објеката вишепородичног становања различитих спратности и пословним објектима је реализован на основу ранијих урбанистичких планова. Објекат у изградњи је остатак неспроведеног концепта изградње из 80-их година прошлог века. Део изграђених објеката вишепородичног становања у централном делу блока су новијег датума. Дуж улице Поручника Божицара су објекти породичног становања, трговине и пословања нижег бонитета.

У наставку, крећући се улицом Видовданском реализовани су објекти вишепородичног становања који датирају из 70-их и 80-их година прошлог века. Постојеће слободне површине унутар блока, иза објеката вишепородичног становања се користе за паркирање у партеру или у оквиру гаража, које је неплански организовано.

Уз улицу 12. Пешадијски пук реализована су два објекта вишепородичног становања, у осталом делу су изграђени објекти породичног становања различитог бонитета. Уз улицу 12. пешадијски пук изграђени су слободностојећи објекти породичног становања бољег квалитета, док су објекти у улици Бирчаниновој различитог бонитета. Објекти уз улицу Поручника Божицара су јако лошег бонитета.

Од значајнијих објеката комуналних делатности у подручју у обухвату плана налази се објекат трафостанице ТС 35KV, која заузима део блока ка улици 12. Пешадијски пук.

Постојеће површине јавне намене

Јавне површине у оквиру подручја обухваћеног Планом су постојеће саобраћајнице, док објеката јавне намене нема.

Приказ површина постојећих намена у оквиру грађевинског земљишта

Намена површина	Површина (м ²)	Површина под објектима (м ²)	Из (%)	Заступљеност намене (%)
Вишепородично становање	30.105	15.375	50	20
Породично становање	64.450	31.250	48	44
Комерцијалне делатности	11.150	7.000	63	8
Комуналне делатности	9.700	5.450	56	7

Уређене зелене површине Тргови и скверови	100	100	-	0
Саобраћајнице	4.800	-	-	3
Укупно	54.695	59.175	-	100,00

1.4.5. Трасе, коридори и капацитети инфраструктуре

1.4.5.1. Саобраћајнице и саобраћајне површине

Простор обухваћен Планом оивичен је делом улице Видовданске, делом улице Душанове, делом улице Поручника Божидара, Тргом Костурница и слепим краком улице Доситејевој.

Генералним планом улица Видовданска, улица Душанова и Трг костурница су дефинисане као делови примарне саобраћајне мреже, док су улице Бирчанинова, Поручника Божидара и XII пешадијски пук део секундарне саобраћајне мреже.

Све наведене примарне улице предстаљају ободне саобраћајнице за посматрани простор, којима се одвија транзитни саобраћај, а такође служе и за непосредан приступ до парцела корисника.

Све улице у обухвату Плана су са савременим коловозним застором. Кретање возила јавног градског превоза одвија се свим примарним саобраћајницама.

Бициклистички саобраћај се одвија уз интегрално кретање са моторним саобраћајем. За кретање пешака делимично су изграђене посебне површине (тротоари, пешачке стазе и сл.).

На радијусима укрштања саобраћајница су делимично изграђене посебне рампе за повезивање тротоара коловоза, па је отежано кретање особа са посебним потребама.

Паркирање и гаражирање возила врши се на парцелама корисника, док је у улицама Видовданској, Бирчаниновој и Поручника Божидара заступљено паркирање на коловозу што је регулисано Решењем надлежног органа градске управе.

Нивелација

Постојеће нивелационо решење условљено је пре свега конфигурацијом терена, положајем објеката и постојећег каналисаног Кошијског потока.

Изграђене и недавно реконструисане саобраћајнице као и инфраструктура у оквиру истих (пре свега за одвођење атмосферске воде) условиле су коте подова приземља и тротоара контактних објеката и осталих садржаја.

Изражена денивелација између платоа Трга Костурнице и улице XII пешадијски пук условљава и истовремено омогућава да објекти који су на парцелама које излазе на обе саобраћајнице могу имати улазе у објекте са различитих етажа.

1.4.5.2. Хидротехничке инсталације

Водоводна мрежа

Примарна водоводна мрежа у постојећим улицама које чине границу предметног Плана детаљне регулације, као и у саобраћајницама унутар граница плана је изграђена.

Распоред водова по улицама је следећи:

- у улици Доситејевој ВПЛ Ø 200 mm
- у улици Поручника Божидара ВПЛ Ø 80 mm
- у улици Видовданској ВА Ø 200 mm

- у улици Душановој, скицирана водоводна мрежа
- у улици Бирчаниновој ВА цеви Ø 80 mm
- у улици 12.Пешадијски пук ТПЕ цеви Ø 110 mm и ВПЛ Ø 100 mm

Развод водова по улицама дат је у графичком прилогу и Претходним условима издатих од стране ЈКП Водовод Крушевац.

Мрежа има довољно капацитета за напајање новопланираних објеката, али је према условима водовода потребно извршити реконструкцију водоводне мреже од АЦЦ цеви у улицама Видовданској и Бирчаниновој.

У осталим саобраћајницама није изграђена секундарна водоводна мрежа.

Водоводна мрежа дата је у графичком прилогу Р 1:500.

Мрежа канализације отпадних вода

На простору плана постоји изведена мрежа канализације отпадних вода у свим постојећим саобраћајницама. Димензије канализационе мреже су Ø 200mm, а улици 12.Пешадијски пук је изграђен део примарног Кошијског колектора градске канализационе мреже, димензија Ø 600mm.

Канализациона мрежа у добром је стању и у потпуности испуњава садашње и будуће потребе.

Трасе и смерови падова дати су на графичком прилогу.

Мрежа атмосферске канализације

На простору плана пролази траса регулисаног Кошијског потока, потковичасти профил у улици 12.Пешадијски пук.

У свим саобраћајницама је изграђена мрежа атмосферске канализације, сем у Бирчаниновој улици.

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

Трасе атмосферске канализације дате су на графичком прилогу.

1.4.5.3. Електроенергетика

У границама предметног плана постоји TS 35/10kV "ЦЕНТАР" снаге 8 + 12 MVA. Постојећи потрошачи, који се налазе унутар предметног Плана, напајају се електричном енергијом из следећих TS 10/0,4kV: TS 10/0,4kV "Нова Црква 2" снаге 2x630 kVA, TS 10/0,4kV "Неимар" снаге 2x1000 kVA, TS 10/0,4kV "Војна 1" снаге 1x630 kVA и TS 10/0,4kV "Трг Расинских партизана" снаге 1x630 kVA.

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

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

1.4.5.4. Телекомуникације

У границама предметног плана постоји ТК мрежа која је приказана у оној мери у којој се предметна мрежа налази уцртана на овереној катастарској подлози са подземним инсталацијама надлежне Службе за катастар и непокретности у графичком прилогу.

1.4.5.5. Енергофлуиди

Топлотна енергија

На подручју обухваћеном предметним Планом детаљне регулације ЈКП „Градска топлана“ Крушевац поседује инсталације градског топлификационог система које су у функцији. Инсталације су положене у земљи у коловозу, тротоару и зеленим површинама на дубини од приближно 0,5 до 1,8м и у ширини 0,6 до 2м. 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 4бара и у функцији. Положај трасе постојећих гасних инсталација дат је у графичком прилогу.

1.4.6. Зеленило

У оквиру ПДР Костурница – север зелене површине су заступљене у врло малом проценту и то у виду мањег сквера у Видовданској улици, зелене траке-баштице у Доситејевој улици, линеарног зеленила – дрвореда у Бирчаниновој улици и уређеног зеленила вишепородичног и породичног становања.

Зеленило је пре свега декоративно, са већом заступљеношћу декоративних форми ниских лишћара и четинара и цветних врста. Високи лишћари су заступљени у дрвореду.

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

2. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА

2.1. Подела на карактеристичне зоне и целине, планирана намена површина и објеката и могућих компатибилних намена, са билансом површина

Концепцију уређења простора обухваћеног Планом су одредили и усмерили сви предходно постављени циљеви уређења дати у плану вишег реда који представљају плански основ за израду овог Плана.

Подела подручја плана је проистекла из планова вишег реда, а у оквиру преузетих урбанистичких потцелина одређене су урбанистичке зоне, а према изграђености простора и његовим функционалним разликама које карактеришу различите намене површина.

Подручје у обухвату плана је простор који се ослања на Трг Костурница који га тангира. Ова зона је још увек просторно незаокружена у пужа могућности за развој намена које карактеришу централну градску зону, што се овде односи на вишепородично становање већег стандарда и комерцијалне делатности у мери коју диктира потреба града за таквом наменом. Вишепородично становање постаје доминантна намена на овом простору које се развија у односу на карактеристике катастарских парцела, реализоване објекте, капацитете и ширину регулација саобраћајница. Усмеравање трансформације породичног становања у вишепородично, треба да као резултат да урбанистички јасно формирану слику града која за ову намену подразумева објекте, паркирање, слободне површине, зелене површине и др.

2.1.1. Урбанистичка потцелина 1.1.6

Урбанистичка потцелина 1.1.8 је део централне градске зоне која је овим планом подељена на следеће урбанистичке зоне:

2.1.1.1 Урбанистичка зона А1: реализована целина вишепородичног становања

У урбанистичкој зони А1, површине 4.850м² планира се могућа изградња две етажне над постојећим објектом комерцијалних делатности према улици Доситејевој. Постојећи објекти вишепородичног становања се задржавају у изведеним спратностима. У унутрашњости ове зоне, према улици 12. пешадијски пук, планира се отворени паркинг простор који је јавна површина, док ће се део паркинг простора користити за паркирање моторних возила станара објеката у овој зони.

Намена површина	Површина (м ²)
Вишепородично становање (реализовано)	3.150
Комерцијалне делатности са становањем	
Јавни паркинг простор	1.200
Пешачке комуникације, слободне и зелене површине	500
Укупно	4.850

2.1.1.2. Урбанистичка зона А2: вишепородично становање типа ВС-03 и ВС-05

У урбанистичкој зони А2, површине 5.513м² планира се изградња објеката вишепородичног становања.

У овој урбанистичкој зони налази се објекат изграђен 90-их година прошлог века који је био намењен комерцијалним делатностима. План оставља могућност задржавања постојећег објекта у изведеним габаритима са могућношћу надградње две етаже пословне или стамбене намене. Такође овим планом је омогућено је да се објекат уклони и планира се изградња објеката вишепородичног становања са комерцијалним делатностима у непрекинутом низу, типа ВС-03 уз улицу Доситејеву, одн. Трг Костурница, што подржава започету реализацију објеката таквог типа по претходном Плану детаљне регулације. Планира се изградња објеката где последња етажа има форму повученог спрата, а објекти тако поставити да се у унутрашњости блока могу формирати слободне и зелене површине.

Обзиром на висинску разлику у овој зони и започетој реализацији објеката према претходном Плану, према улици 12. пешадијски пук планирани су слободностојећи објекти вишепородичног становања, типа ВС-05.

Паркирање је могуће организовати у подземним етажама у оквиру ове урбанистичке зоне.

Намена површина	Површина (м ²)
Вишепородично становање	5.513
Укупно	5.513

2.1.1.3. Урбанистичка зона А3: реализована целина вишепородичног становања

У урбанистичкој зони А3, површине 5.334м², реализовани су објекти вишепородичног становања у првој деценији 21 века. Објекти су изграђени као слободностојећи, различитих спратности и габарита. Паркирање је реализовано делом у подземном гаражама, делом у партеру. Објекти се задржавају у постојећој хоризонталној и вертикалној регулацији.

Планом се дефинише регулациона линија према улицама: Доситејевој и 12. пешадијски пук, и одвајају површине јавне намене од површина намењених осталим наменама.

Намена површина	Површина (м ²)
Вишепородично становање (реализовано)	5.334
Укупно	5.334

2.1.1.4. Урбанистичка зона А4: вишепородично становање ВС-03

У урбанистичкој зони А4, површине 2.151м² планира се изградња објеката вишепородичног становања у непрекинутом низу. Обзиром на укупан капацитет ове зоне и могућности

трансформације породичног становања у вишепородично, карактеристике катастарских парцела и услове за формирање грађевинских парцела за намену вишепородичног становања планирана спратност објекта је П+4. Планира се изградња објекта где последња етажа има форму повученог спрата.

Намена површина	Површина (м ²)
Вишепородично становање	2.151
Укупно	2.151

2.1.2. Урбанистичка потцелина 1.2.3

Урбанистичка потцелина 1.2.3 је део централне градске зоне која је овим планом подељена на следеће урбанистичке зоне:

2.1.2.1 Урбанистичка зона Б1: реализована целина вишепородичног становања

У урбанистичкој зони Б1, површине 3.828м² задржавају се постојећи објекти вишепородичног становања. Објекти у приземљу, према улици Видовданској, садрже комерцијалне делатности.

Објекат у низу према улици Видовданској могуће је надградити једном етажом. У унутрашњости ове зоне, према улици 12. пешадијски пук, планира се отворени паркинг простор који је јавна површина, док ће се део паркинг простора користити за паркирање моторних возила станара објекта у овој зони.

Намена површина	Површина (м ²)
Вишепородично становање (реализовано)	1.505
Јавни паркинг простор	1.359
Комуналне делатности	21
Саобраћајне површине	943
Укупно	3.828

2.1.2.2. Урбанистичка зона Б2: породично становање ПС-02

У урбанистичкој зони Б2, површине 4.575м², задржава се намена породичног становања. Могућа спратност објекта је П+2. У оквиру ове зоне је и значајнији објекат комуналне делатности – трафостаница TS 35/10kV „ЦЕНТАР“.

Као компатибилна намена у овој зони осим комерцијалне намене, могуће је и увођење вишепородичног становања типа ВС-01, што у складу са Законом захтева израду урбанистичког пројекта.

Намена површина	Површина (м ²)
Породично становање ПС-02	3.680
Комунална делатност	895
Укупно	4.575

2.1.2.3. Урбанистичка зона Б3: вишепородично становање ВС-02

У урбанистичкој зони Б3, површине 3.957м² планира се изградња објекта вишепородичног становања у непрекинутом низу. Обзиром на укупан капацитет ове зоне и могућности трансформације породичног становања у вишепородично, карактеристике катастарских

парцела и услове за формирање грађевинских парцела за намену вишепородичног становања планирана спратност објекта је П+4. Планира се изградња објекта где последња етажа има форму повученог спрата.

Намена површина	Површина (м ²)
Породично становање ПС-02	1.480
Комерцијалне делатности	425
Вишепородично становање (реализовано)	2.170
Укупно	3.957

2.1.2.4. Урбанистичка зона Б4: вишепородично становање ВС-02

У урбанистичкој зони Б4, површине 6.410м², планирана је изградња објекта вишепородичног становања. Обзиром на укупан капацитет ове зоне и могућности трансформације породичног становања у вишепородично, карактеристике катастарских парцела и услове за формирање грађевинских парцела за намену вишепородичног становања планирана спратност је П+3. Могућа је и изградња објекта породичног становања до максималне дозвољене спратности.

У делу зоне са реализованим објектима комерцијалних делатности са становањем објекти се као такви задржавају.

Намена површина	Површина (м ²)
Вишепородично становање ВС-02	4.840
Породично становање ПС-02	
Комуналне делатности (ТС)	1.550
Укупно	6.410

2.1.2.5. Урбанистичка зона Б5: реализована целина вишепородичног становања

У урбанистичкој зони Б5, површине 4.842м² задржавају се постојећи надграђени објекти вишепородичног становања. Објекти у приземљу, према улици Видовданској, садрже комерцијалне делатности.

Објекат у низу према улици Видовданској могуће је надградити до спратности П+5. Постојећи објекат спратности П+5 се задржава у тој спратности, с тим што је дозвољена доградња последње етаже у укупном габариту објекта.

У унутрашњости ове зоне, са улазом из улице Душанове, планира се отворени паркинг простор који је јавна површина, док ће се део паркинг простора користити за паркирање моторних возила станара објекта у овој зони.

Намена површина	Површина (м ²)
Вишепородично становање (реализовано)	2.186
Јавни паркинг простор	1.937
Тргови и скверови, зеленило	719
Укупно	4.842

2.1.2.6. Урбанистичка зона Б6: вишепородично становање ВС-02 и породично становање ПС-02

У урбанистичкој зони Б6, површине 5.954м², обзиром на укупан капацитет ове зоне и могућности трансформације породичног становања у вишепородично, карактеристике катастарских парцела и услове за формирање грађевинских парцела за намену вишепородичног становања планирана спратност је П+3. Могућа је и изградња објекта породичног становања до максималне дозвољене спратности.

Намена површина	Површина (м ²)
Вишепородично становање ВС-02	5.954
Породично становање ПС-02	
Укупно	5.954

2.1.2.7. Урбанистичка зона Б7: комерцијалне делатности са становањем

У урбанистичкој зони Б7, површине 1.630м² планира се надградња над постојећим објектом вишепородичног становања, над делом објекта вишепородичног становања који до овог периода није надграђен. Унутрашње двориште је уређено, са уређеним зеленим површинама и гаражама које се овим планом задржавају. Могуће је формирати отворен паркинг простор у овој зони за потребе планиране надградње. На парцели и објектима ЈКП Водовод, дозвољавају се све интервенције потребне за боље функционисање. Зелена површина се задржава и даље уређује.

Намена површина	Површина (м ²)
Комерцијалне делатности са становањем	1.630
Укупно	1.630

2.2. Урбанистички услови за уређење и изградњу површина и објекта јавне намене са пописом парцела

Уређење површина јавне намене, као важног сегмента плана детаљне регулације у овом плану се односи на формирање грађевинских парцела за јавне површине.

Јавне површине**Саобраћајнице**

Грађевинска парцела број **1 – јавна површина**, састоји се из дела катастарских парцела бр.: 1772, 1771/1, 1769, 1766, 1770/1 и 1770/2 све КО Крушевац.

Грађевинска парцела број **3 – улица**, састоји се из дела катастарских парцела бр.: 2333, 1772, 1771/1, 1769, 1766, 1767, 1758, 1754, 1757/3, 1756/1, 1756/3, 1555/2, 1753/1, 1739/2, 1732/1, 2340, 1724, 1725/1, 1730 и 1731/2 и цела к.п. бр. 1728/2 све КО Крушевац.

Грађевинска парцела број **6 – јавна површина**, састоји се из дела катастарских парцела бр.: 1701, 1703/1, 1703/2, 1699, 2333 и 1769 све КО Крушевац.

Грађевинска парцела број **9 – улица**, састоји се из дела катастарских парцела бр.: 2339, 1760, 1759 и 2335/1 све КО Крушевац.

Грађевинска парцела број **10 – јавна површина**, састоји се из дела катастарских парцела бр.: 2335/1 и 2339 обе КО Крушевац.

Јавни паркинг

Грађевинска парцела број **2 – јавни паркинг**, састоји се из дела катастарских парцела бр.: 1770/1, 1770/2, 1765, 1766, 1763/1, 1763/3, 1761, 1762 и 1760 све КО Крушевац.

Грађевинска парцела број **7 – јавни паркинг**, састоји се из дела катастарских парцела бр.: 2333, 1769, 1767, 1701, 1703/1 и 1704/2 све КО Крушевац.

Грађевинска парцела број **8 – јавни паркинг**, састоји се из дела катастарских парцела бр.: 2333, 1707, 1708, 1709, 1710 и 1711 све КО Крушевац.

Грађевинска парцела **број 12 – јавни паркинг**, састоји се из дела катастарских парцела бр.: 2052/1, 2052/2 и 2053 све КО Крушевац.

Тргови и скверови

Грађевинска парцела број **4 – зеленило**, састоји се из дела катастарских парцела бр.: 1699, 2333, 1769, 1772 и 1701 све КО Крушевац.

Грађевинска парцела број **5 – зеленило**, састоји се из дела катастарске парцеле бр.: 1701 КО Крушевац.

Грађевинска парцела број **11 – зеленило**, састоји се из дела катастарске парцеле бр.: 2335/1 КО Крушевац.

Грађевинска парцела број **13 – зеленило**, састоји се из дела катастарске парцеле бр.: 2052/1 КО Крушевац.

Напомена: У случају неслагања бројева катастарских и грађевинских парцела из текстуалног и графичког дела важе бројеви катастарских и грађевинских парцела из графичког прилога.

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

2.3.1. Саобраћајна инфраструктура и нивелација

Елементи решења из ГУП-а

Простор обухваћен Планом оивичен је делом улице Видовданске, делом улице Душанове, делом улице Поручника Божицара, Тргом Костурница и слепим краком улице Доситејево.

Генералним планом улица Видовданска, улица Душанова и Трг костурница су дефинисане као делови примарне саобраћајне мреже, док су Бирчанинова, Поручника Божицара и XII пешадијски пук део секундарне саобраћајне мреже.

Функционални ранг саобраћајница и њихови елементи регулације

У функционалном смислу улице Видовданска, Душанова, Поручника Божицара и Трг Костурница представљају ободне саобраћајнице за посматрани простор, којима се одвија транзитни саобраћај, а такође служе и за непосредни приступ до парцела корисника, док све остале улице служе као приступне саобраћајнице и за одвијање унутарблоковског саобраћаја.

Елементи регулације саобраћајница дати су на одговарајућем графичком прилогу.

Саобраћајни транзит и саобраћајни прилази

Све ободне улице служе за одвијање транзитног саобраћаја, а такође служе и за непосредни приступ до парцела корисника.

Саобраћајни прикључци за парцеле корисника су могући у свим улицама, у складу са сагласностима које ће корисници прибавити од управљача пута.

Техничке карактеристике саобраћајница

Разрадом простора обухваћеним ПДР-ом, постојеће улице са савременим коловозним застором у регулационом смислу нису посебно дефинисане, већ су задржане са постојећим техничким карактеристикама.

Све улице, (осим улице Бирчанинове) планирају се као саобраћајнице за двосмерни саобраћај са једном коловозном траком и обостраним тротоарима, осим у зонама раскрсница где је могуће формирање и посебних трака за лево скретање.

Планира се уређење саобраћајнице у блоку Б, ширине 5 метара, без тротоара, као прилаз за парцеле корисника и за паркинг места.

Проширење тротоара је предвиђено у делу улице Душанове и делу улице Поручника Божидара на ширину од 3 метара, према графичком прилогу.

Сви тротоари су денивелисани у односу на коловоз.

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

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

Кретање возила јавног градског превоза одвија се у свим ободним саобраћајницама.

Бициклички саобраћај је могућ уз интегрално кретање са моторним саобраћајем.

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

Посебне обавезе према кретању особа са посебним потребама

Кретање возила јавног градског превоза одвија се у свим ободним саобраћајницама.

Бициклички саобраћај је могућ уз интегрално кретање са моторним саобраћајем.

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

Паркирање

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

У блоку А се препоручује изградња индивидуалних паркинг гаража у подземним етажама, уз обавезу решавања кровова тих објеката у склопу партерног уређења као дела будућег блоковског трга, због повољне конфигурације терена.

Планира се уређење два ванулична паркинга у улици 12 пешадијски пук, капацитета око 25 и 20 паркинг места.

Тakoђе, планира се и изградња око 40 паркинг места у блоку Б.

Подужно паркирање на коловозу ће се регулисати Решењем надлежног органа градске управе.

Препорука је да завршна обрада на паркиралиштима ван коловоза буде од бетонских елемената са растером за зеленило.

Број паркинг места ће се тачно утврдити одговарајућом техничком документацијом.

Нивелација

У нивелационом смислу задржавају се коте свих постојећих саобраћајница и њихових тротоара.

Планирана саобраћајница са паркинзима у урбанистичкој зони Б5 у нивелационом смислу мора да је у функцији економских прилаза објектима које опслужује како би се атмосферске воде са околних објеката најкраћим путем каналисале и одвеле до реципијената. Урбанистичка зона Б5 мора се одводњавати атмосферском канализацијом.

Реконструисана улица 12. пешадијски пук у нивелационом смислу решена је у нивоу, уз задржавање постојећих кота, испод ње се налази каналисан и ојачан атмосферски колектор великог пречника (каналисан Кошијски поток) која је одличан нивелациони репер за све краке, паркинге, платое и објекте који се наслањају директно или укрштају са овом улицом и колектором.

Планирани садржаји како у улици Бирчаниновој тако и у ул. 12. пешадијски пук Цар Лазар у нивелационом смислу биће усклађени са садашњим тротоарима, уз пројектантску слободу одређивања кота пода приземља.

Нивелационо решење планираних саобраћајница, паркинга и платоа дато је у графичком прилогу за све новопланиране саобраћајнице и паркинге по осовинама у апсолутним котама.

Генерални падови између референтних тачака новопланираних саобраћајница дати су у процентима на графичком прилогу.

2.3.2. Хидротехничке инсталације

Водоводна мрежа

На основу предходних услова издатих од стране ЈКП Водовод Крушевац и општих техничких услова следи:

- Примарна водоводна мрежа у улицама изведена је у складу са важећим техничким прописима и плановима у оквиру глобалне стратегије водоснабдевања града Крушевца, осим делова мреже која је изведена од АЦЦ цеви коју је потребно реконструисати због дотрајалости
- Планира се замена ВА Ø 200 mm цеви у улици Видовданској и у улици Бирчаниновој ВА цеви Ø 80 mm.
- Пречник новопланиране мреже усвојити Ø 100mm као минимални, а у складу са Правилником о техничким нормативима за хидрантску мрежу за гашење пожара (Сл. Лист СФРЈ бр. 30/91год)
- На постојећим и реконструисаним деоницама мреже планирати постављање надземних противпожарних хидраната Ø 80mm на максималном међурастојању не већем од 150m.

Мрежа канализације отпадних вода

Изведена мрежа канализације отпадних вода на простору плана у потпуности задовољава садашње и потребе новопланираних објеката.

Планира се задржавање целокупне фекалне мреже.

Смерови падова као и положај фекалних колектора по улицама дат је на ситуацији.

Мрежа атмосферске канализације

Одвођење атмосферских вода са саобраћајница, зелених површина и кровова новопланираних објеката решено је посебним системом канализације, на име локацију оивичује мрежа саобраћајница дуж којих је изграђена мрежа атмосферске канализације.

Атмосферске воде са овог простора припадају сливу Кошијског потока и реке Расине.

Планира се изградња атмосферске канализације у Бирчаниновој улици. Ова канализација би се улила у постојећу атмосферску канализацију у улици Видовданској. Интерна атмосферска канализација постојећих и новопланираних паркинг површина у улици 12. Пешадијски пук прикључује се на постојећи колектор – регулисани Кошијски поток. Интерна атмосферска канализација паркинг простора у оквиру урбанистичке потцелини Б.5 се улива у постојећу атмосферску канализацију у улици Душановој.

Атмосферску канализацију треба извести у складу са следећим условима:

- изабране димензије цеви не треба да прекорачују минималне и максималне падове за усвојене пречнике
- атмосферску канализацију извести од цеви пречника Ø 300мм, Ø 400мм и Ø 500мм према хидрауличком прорачуну
- сливничке везе треба да су минималних димензија Ø 200мм
- траса канализације се планира уз тротоар улице испод двоструких сливних решетки, који служе као ревизиони силази
- шахтови треба да су армиранобетонски Ø 1000мм са таложником. Шахт темељити на плочи минималне дебљине 15цм.
- сливници треба да су од армираног бетонских цеви Ø 500мм са таложником
- на сливнике монтирати двоструке сливне решетки.
- при пројектовању и извођењу радова придржавати се свих важећих техничких прописа за ову врсту објеката
- положај грађевина према графичком прилогу
- све атмосферске воде чија се измена не планира одводе се на исти начин као и до сада.

2.3.3. Електроенергетика

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

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

где је (k) фактор једновремености, (s) бруто развијена површина планираног простора и (p) потребна снага по m² бруто развијених површина. Максималну годишњу једновремену снагу за планиране стамбене јединице рачунамо према обрасцу

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

0,88 m - 1990

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

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

$$P_j = 5824,62 \text{ kW}$$

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

На основу претпостављене једновремене снаге 5824,62kW, за напајање новопланираних објеката у границама предметног плана електричном енергијом потребно је изградити 6 (шест) нових ТС 10/0,4kV снаге до 1x1000kVA и за њих прикључне кабловске водове 10kV

Постојећа TS 35/10kV и постојеће TS 10/0,4kV које напајају постојећи конзум електричном енергијом задржавају се на садашњем нивоу.

Спољну расвету предвидети тако да буду задовољени основни светлотехнички услови Трасе електроенергетских водова дате су у графичком прилогу.

Услови изградње за електроенергетске објекте

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 0,2м при чему се каблови нижих напона полажу изнад каблова виших напона.

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

Приближавање и укрштање енергетских и телекомуникационих каблова

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

0,5м за каблове 1 kV и 10 kV

1м за каблове 35 kV

Укрштање енергетског и телекомуникационог кабла врши се на размаку од најмање 0,5м. Угао укрштања треба да буде: у насељеним местима: најмање 30°, по могућности што ближе 90°; ван насељених места: најмање 45°. Енергетски кабл, се по правилу, поставља испод

телекомуникационог кабла. Уколико не могу да се постигну захтевани размаци на тим местима се енергетски кабл провлачи кроз заштитну цев, али и тада размак не сме да буде мањи од 0,3м. Размаци и укрштања према наведеним тачкама се не односе на оптичке каблове, али и тада размак не сме да буде мањи од 0,3м. Телекомуникациони каблови који служе искључиво за потребе електродистрибуције могу да се полажу у исти ров са енергетским кабловима на најмањем размаку који се прорачуном покаже задовољавајући, али не мањем од 0,2м. При полагању енергетског кабла 35 kV препоручује се полагање у исти ров и телекомуникационог кабла за потребе даљинског управљања трансформаторских станица које повезује кабл.

Приближавање и укрштање енер. каблова са цевима водовода и канализације

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

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

Приближавање енергетских каблова дрворедима

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

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

2.3.4. Телекомуникације

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

Трасе ТК мреже дате су у графичком прилогу.

Правила грађења за телекомуникационе објекте

Фиксна телефонија

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

2.3.5. 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 топловодних комора.

Гасификација

За потребе гасификације потенцијалних потрошача у обухвату плана поред постојеће планирана је и изградња нове трасе дистрибутивног гасовода од полиетиленских цеви. Положај планиране трасе дистрибутивног гасовода дат је у графичком прилогу. Планирана траса дистрибутивног гасовода у Бирчаниновој улици је изведена, нема употребну дозволу па је зато учртана као планирана. На тај начин је омогућен једноставни прикључак на дистрибутивни гасовод.

2.4. Услови за уређење зеленила

Зелене површине у оквиру плана су заступљене у врло малом проценту и неопходно их је очувати и мерама неге унапредити.

Планом се не планирају нове зелене површине парковског типа, па је неопходно учешће зеленила повећати побољшањем квалитета постојећег, већим учешћем високих дрвенастих врста, уређењем стамбених зона и тачкастог зеленила.

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

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

Зеленило на јавним површинама - зеленило јавног коришћења

Зеленило јавног коришћења на подручју Плана чине постојећи сквер, линеарно зеленило и зеленило у стамбеним зонама. Ново зеленило се планира на паркинзима и у Доситејевој улици.

Општи урбанистички услови:

- За све интервенције на постојећој уређеној површини и уређењу планираног простора неопходна је израда пројекта партерног уређења који, по потреби, садржи и елаборат о фитосанитарном статусу зеленила и предлог мера за санацију зеленила.
- Под зеленилом јавног коришћења подразумева се уређена површина на јавним површинама, са засадом дрвећа, жбуња, цвећа и траве која може зависно од намене да садржи и различите елементе пејзажно-архитектонске елементе.
- Зелене површине јавног коришћења морају бити доступне и особама са посебним потребама.
- Зеленило јавног коришћења мора да буде опремљено комуналном и саобраћајном инфраструктуром, опремом и мобилијаром у складу и на нивоу који захтева намена простора.
- На зеленим површинама јавног коришћења не смеју се користити врсте које могу да угрозе кориснике, саобраћај и објекте.

А) Зеленило сквера

Зеленило на скверу је декоративно зеленило у функцији основне намене. Осим декоративне улоге, зеленилом се остварују повољнији микроклиматски, као и услови за одвијање редовних активности. Постојећи сквер се задржава и даље уређује и опрема.

На локацијама за нове скверове који се могу обезбедити у склопу пешачких зона, нових саобраћајница и сл., уређење планирати на основу величине и положаја. Могу се организовати као простори за одмор, игру или као архитектонско-пејзажни елементи са скулптурама, фонтанама, цветним елементима и сл.

За постојеће и планиране тргове и скверове, осим општих, важе и следећи урбанистички услови:

- Зеленило јавног коришћења у оквиру скверова планирати као део архитектонско-пејзажне целине у складу са наменом, величином и положајем, као и његовом улогом у простору.
- Зеленило скверова планирати пре свега као зеленило високе декоративности, стилски, тематски и колоритно усклађено са архитектуром и урбаним мобилијаром.
- На скверовима није дозвољена изградња спортских терена и игралишта осим монтажних за потребе хуманитарних, тематских, промотивних и сличних манифестација.

Б) Линеарно зеленило

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

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

Планира се упоредо са планирањем градских улица како би се ускладила ширина профила и распоред уличних инсталација.

Уколико због комуналних инсталација није могуће формирање дрвореда, улични профил се може обогатити мобилним дрворедом, вертикалним зеленилом, цветним аранжманима и сл.

За постојеће и планирано линеарно зеленило, осим општих, важе и следећи урбанистички услови:

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

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

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

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

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

В) Зеленило у стамбеним зонама

У зеленило јавног коришћења у стамбеним зонама спада зеленило стамбених објеката, предбаште и мање зелене површине парковског карактера.

Зеленило стамбених зона за јавно коришћење треба да садржи елементе за свакодневни боравак на отвореном, игру деце, рекреацију и одмор. Садржаји треба да буду одвојени у микролокацијама према узрасту корисника и начину коришћења. Мање просторе између зграда, предбаште, равне кровове и фасаде треба искористити за формирање декоративног зеленила и самим тим повећање његовог укупног учешћа и значаја за стамбени блок.

Г) Тачкасто зеленило

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

Зеленило на површинама остале намене - зеленило ограниченог коришћења

Зеленило у оквиру комерцијалних делатности је зеленило ограниченог коришћења.

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

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

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

2.5. Степен комуналне опремљености грађевинског земљишта 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: постојање водовода, фекалне канализације, електроенергетских водова, решено одвођење атмосферских вода, као и саобраћајног приступа.

2.6. Услови и мере заштите планом обухваћеног подручја

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

На подручју плана не постоје евидентирани локалитети и објекти који подлежу заштити.

2.6.2. Услови и мере заштите природе и природних добара

На основу Решења Завода за заштиту природе Србије, Канцеларија у Нишу, 03 бр.020-1751/2, од 29.08.2017. године, у обухвату предметног плана нема заштићених подручја за које је спроведен или покренут поступак заштите, као ни евидентираних природних добара и не налази се у просторном обухвату еколошки значајних подручја еколошке мреже РС

Планирана детаљна намена у делу централне градске зоне усклађена је са наменама из плана вишег реда и планова ширег простора.

Обавезно је поштовање прописаног процентуалног учешћа зеленила и уређених слободних површина у оквиру дефинисаних намена.

У циљу повећања површина под зеленилом, смањењу емисија са ефектом стаклене баште и доприноса борби против климатских промена планирано је потпуно инфраструктурно опремање и изградња према највишим еколошким стандардима, као и максимално очување постојећих зелених површина и повезивање линијским зеленилом.

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

- поштовање дефинисаних урбанистичких параметара;
- планирана изградња по највишим еколошким стандардима (зелена инфраструктура, коришћење обновљивих извора енергије);
- обавезно је уређење и озелењавање слободних површина и формирање заштитног зеленила у циљу повећања заступљености зеленила и његове функционалности;
- предвиђеним радовима није дозвољено угрожавање постојећих подземних хидрографских веза, ни карактеристика подземних и површинских вода;
- уколико се у току радова наиђе на објекте геолошко - палеонтолошког типа и минеролошко - петрографског порекла, за које се претпоставља да имају својство природног добра, извођач радова је дужан да о томе обавести Министарство заштите животне средине, према Закону о заштити природе и предузме све мере како се природно добро не би оштетило до доласка овлашћеног лица.

2.6.3. Услови и мере заштите животне средине

На основу Закона о стратешкој процени утицаја на животну средину, за предметни план донета је Одлука о неприступању изради стратешке процене утицаја Измена ПДР „Трг Костурница - север“ на животну средину (Службени лист града Крушевца, бр. 3/2017).

Концепт заштите животне средине заснован је на анализи и оцени постојећег стања, еколошкој валоризацији, односно процени еколошких услова за одрживи урбани развој. Заштита животне средине за подручје Плана, заснива се на превенцији и контроли потенцијалних утицаја на животну средину, применом обавезних мера заштите и мониторинга животне средине.

На основу стратешке процене из планова вишег реда, подручје у обухвату плана припада еколошкој потцелини „Центар“, у оквиру еколошке целине „Крушевац 1“ и обухвата део централне градске зоне и стамбено мешовиту зону, коју карактерише разноврсност намена: становање, комерцијални и пословни објекти.

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

На основу еколошке валоризације, дефинисане су опште и посебне мере заштите животне средине.

Опште мере у оквиру стамбених и стамбено мешовитих зона:

- Није дозвољено обављање делатности које угрожавају квалитет животне средине, производе буку или непријатне мирисе;
- изградња која би могла да наруши или угрози основне услове живота суседа или сигурност суседних зграда;
- у циљу заштите биодиверзитета и унапређења стања животне средине очувати у што већем обиму зелене површине у изворном облику и планирати нове;
- увођење мониторинга стања животне средине и адекватно реаговање у случају прекорачења граничних вредности емисија.

Обавезне мере заштите животне средине:

- потпуно комунално и инфраструктурно опремање ради спречавања негативних утицаја на земљиште, подземне и површинске воде и здравље становништва;
- обавезно је прикључење свих објеката на комуналну инфраструктуру и канализациону мрежу и адекватно управљање отпадним водама и отпадом;
- обавезно озелењавање и пејзажно уређење слободних површина уз примену аутохтоних, брзорастућих врста које нису алергене ни инвазивне;
- обавезан је предтретман свих технолошких отпадних вода до захтеваног нивоа пре упуштања у реципијент (канализациону мрежу);
- смањење потрошње енергије, подстицање коришћења обновљивих извора енергије и енергетске ефикасности;
- при реализацији пројеката (пројектовање, изградња), обавезна је примена мера заштите животне средине;
- обавезан је поступак процене утицаја и израда студије процене за пројекте који могу утицати на животну средину, у складу са Законом о процени утицаја и Уредбом о утврђивању Листе пројеката за које је обавезна процена утицаја и Листе пројеката за које се може захтевати процена утицаја на животну средину („Сл.гласник РС“, бр. 114/08).

Заштита ваздуха

На подручју плана заштита ваздуха обухвата мере превенције и контроле емисије загађујућих материја из свих извора загађења (покретних и стационарних), ради смањења негативних утицаја на животну средину и здравље становништва.

- Укидање индивидуалних ложишта, коришћење система централизованог снабдевања енергијом и ширење гасификационог система;
- максимално очување зелених површина или појединачних стабала и обавезно озелењавање слободних површина;
- поштовање урбанистичких параметара, посебно учешћа зелених и слободних површина;
- обавезан мониторинг квалитета ваздуха, објављивање резултата праћења и информисање јавности и надлежних институција у складу са посебним прописима;
- у целинама где је планирана урбанистичко - архитектонска разрада, потребна је детаљна анализа локације, у смислу еколошког потенцијала и утицаја на контактне зоне у односу на проветравање, осунчање, заступљености зелених површина и површина за јавно коришћење.

Заштита од буке

- Саобраћајнице реализовати тако да је обезбеђена добра проточност саобраћаја;

- формирање заштитног зеленог појаса/заштитних баријера (антизвучне баријере) према осетљивим зонама (становање, јавни садржаји) и обавезно озелењавање;
- они који активностима утичу или могу утицати на повећање нивоа буке, дужни су да спроведу адекватне мере звучне заштите при пројектовању, грађењу и реконструкцији објеката, тако да се ниво буке у тој зони не повећава;
- обезбедити мерења нивоа буке у животној средини и информисање становништва.

Заштита вода

- Планирана изградња сепаратне канализације (посебно за атмосферске и фекалне отпадне воде), проширење и реконструкција постојеће канализационе мреже и повезивање свих објеката на канализациону мрежу;
- 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 оператери генератори отпадних вода, који отпадне воде испуштају у јавну (насељску) канализацију, дужни су да изграде уређаје за предtretман отпадних вода и од надлежног органа прибаве одговарајуће услове.

Заштита земљишта

- Поштовање дефинисаних урбанистичких параметара, у складу са планираном наменом и процентуално учешће слободних и зелених површина;
- забрањено је депоновање отпада и изливање отпадних вода на земљишту и обавезно је управљање отпадом и отпадним водама;
- организовано управљање отпадом, подразумева прикупљање, примарну селекцију, транспорт и одлагање на санитарну депонију преко надлежног предузећа.

Управљање отпадом

Поступање са отпадом мора бити у складу са Законом о управљању отпадом и Локалним планом управљања отпадом и организовано преко надлежног комуналног предузећа.

- За све објекте / групу објеката, обезбедити простор за постављање одговарајућих судова (контејнери, канте, корпе) за сакупљање отпада, који треба да задовоље хигијенске, естетске и захтеве свих корисника јавних површина;
- поштовање принципа примарне селекције свих врста отпада и редовно пражњење судова преко надлежног комуналног предузећа;
- комунални отпад, на микролокацијама, локацијама окупљања и јавним просторима прикупља се постављањем корпи за смеће (скверови, паркови, платои, паркинзи, пешачке комуникације и сл.);
- стандард за сакупљање отпада, карактеристика комуналног отпада (смећа) је суд контејнер, запремине 1100 литара, габарита 1,37x1,45x1,45м. Апроксимативно један контејнер се поставља на 800м² корисне површине (1,1 контејнер на 1000м² бруто површине пословног простора, односно 1 контејнер на 15 стамбених јединица). За сваки контејнер потребно је обезбедити око 2м² глатке носиве подлоге у нивоу прилазног пута (са решеним одвођењем атмосферских и оцедних вода) и прилазни пут за возила за одвоз смећа. Простори треба да су обележени, приступачни, са подлогом од тврдог материјала и могућношћу чишћења и прања;
- у зонама индивидуалног становања за типску канту зависно од величине (80/120 литара), потребно је обезбедити до 0,5м² опремљене површине, која испуњава све хигијенске услове и приступачности возилима и радницима комуналног предузећа;

- планирани објекти који имају туристичку, спортско-рекреативну и комерцијално-услугну намену, морају имати посебне просторије за привремено одлагање смећа (комуналног отпада). Величина просторије се утврђује према броју корисника, а приступ овом простору мора бити повезан на приступни пут (преко рампе за приступ комуналног возила). Просторије се налазе у оквиру објекта као засебне, без прозора, са електричним осветљењем, са точећим местом за славину, холендером и Гајгер сливником са решетком;
- чврст отпад са карактеристикама секундарних сировина (папир, картон, стакло, пластика) и др. рециклабилни отпад је потребно организовано прикупљати у посебним контејнерима (жичани за папир, картон и пластику, затворени контејнери за стакло).

Јонизујуће и нејонизујуће зрачење

- Примена средстава и опреме за заштиту од нејонизујућих зрачења;
- информисање становништва о нејонизујућим зрачењима и степену изложености нејонизујућим зрачењима у животној средини;
- 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);
- за реализацију објекта/уређаја извора нејонизујућег зрачења, потребно је покретање поступка процене утицаја на животну средину пред надлежним органом за заштиту животне средине и доношење одлуке о изради /не изради Студије о процени утицаја на животну средину за планиране пројекте потенцијалне изворе нејонизујућег зрачења у складу са Уредбом о утврђивању Листе пројеката за које је обавезна роена утицаја и Листе пројеката за које се може захтевати процена утицаја на животну средину (Службени гласник РС, бр.114/08).

Јавни надземни паркинг простори

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

Опште мере заштите животне средине у току изградње

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

- све активности на изградњи или одржавању објекта спроводе се искључиво на основу Закона о планирању и изградњи и прописа који регулишу ову област;
- 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, 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 Министарство заштите животне средине и предузме одговарајуће мере заштите до доласка овлашћеног лица.

2.6.4. 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 свих планираних објеката,
- водоводна мрежа, у склопу плана водовода и канализације, обезбеђује довољне количине воде за гашење пожара,
- електрична мрежа и инсталације су у складу са прописима из ове области,
- објекти морају бити снабдевени одговарајућим средствима за гашење пожара,
- уз инвестиционо - техничку документацију, за одређене врсте објеката у складу са члановима 33. и 34. Закона о заштити од пожара („Сл.гласник РС“, бр.111/09 и 20/15) урадити главни пројекат заштите од пожара.

Урбанистичко - архитектонске мере

Објекте урбанистички и архитектонски обликовати у свему према постојећим техничким прописима за заштиту од пожара, Закону о заштити од пожара („Сл. гласник РС“, бр.11/09 и 20/15), локалном Плану заштите од пожара, као и посебним градским одлукама.

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

Мере при пројектовању и изградњи објеката

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

- у јавним и објектима јавне намене (јавна управа, школе, објекти културе, подземне и веће гараже, трафо станице, котларнице, пословне просторије и други објекти), у свему се морају применити прописане мере за заштиту од пожара;
- по завршетку радова, обавезно је прибавити сагласност надлежног органа да су пројектоване мере заштите од пожара изведене;
- у објектима у којима се предвиђа коришћење, смештај и употреба уља за ложење или гасних котларница морају се обавезно применити технички прописи за ову врсту горива;

- стамбени објекти за вишепородично становање и објекти јавне намене морају бити обезбеђени одговарајућим средствима за гашење пожара (пожарним хидрантима, ватрогасним апаратима и др. средствима, као и уређајима за дојаву пожара);
- електрична мрежа и инсталација морају бити у складу са прописима из ове области;
- нови објекти ће бити изграђени од тврдых, инертних и ватроотпорних материјала
- као и остале мере предвиђене правилницима из ове области.

Да би се отпоштовале мере заштите од пожара објекти се морају реализовати сагласно Закону о заштити од пожара („Сл. гласник РС“, бр.111/09 и 20/15), Закону о запаљивим течностима и запаљивим гасовима („Сл. гласник РС“ бр. 54/15), Правилнику о техничким нормативима за електричне инсталације ниског напона („Сл. лист СФРЈ“, бр.53/88, 54/88 и 28/95), Правилнику о техничким нормативима за хидрантску мрежу за гашење пожара („Сл. лист СФРЈ“, бр.30/91), Правилнику о техничким нормативима за приступне путеве, окретнице и уређене платое за ватрогасна возила у близини објекта повећаног ризика од пожара („Сл. лист СРЈ“, бр.8/95), Правилнику о техничким нормативима за заштиту складишта од пожара и експлозија („Сл. лист СФРЈ“ бр. 24/87), Правилнику о техничким нормативима за заштиту гаража за путничке аутомобиле од пожара и експлозија („Сл. лист СЦГ“ бр. 31/05), Правилнику о техничким нормативима за електроенергетска постројења називног напона изнад 1000 V („Сл. лист СФРЈ“ бр. 4/74), Правилнику о техничким нормативима за детекцију експлозивних гасова и пара („Сл. лист СФРЈ“ бр. 24/93), Правилнику о смештању и држању уља за ложење („Сл. лист СФРЈ“ бр. 45/67), Правилнику о изградњи станица за снабдевање горивом моторних возила и о ускладиштењу и претакању горива („Сл. лист СФРЈ“ бр. 27/71), Правилнику о изградњи постројења за течни нафтни гас и о ускладиштењу и претакању течног нафтног гаса („Сл. лист СФРЈ“ бр. 27/71), Правилнику о техничким нормативима за пројектовање, грађење, погон и постројења. за запаљиве течности и о ускладиштењу и претакању запаљивих течности („Сл. лист СФРЈ“ бр. 20/71 и 23/71) и осталим важећим прописима из ове области.

Саставни део Плана су и предходни услови за заштиту од пожара издати од стране Министарства унутрашњих послова Републике Србије, Сектор за ванредне ситуације, Одељење за ванредне ситуације у Крушевцу 09/18/2 бр.217-224/17 од 21.07.2017 год.

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

2.6.6. Сеизмика

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

2.6.7. 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.

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

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

Обавезни елементи приступачности су:

елементи приступачности за савладавање висинских разлика;

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

елементи приступачности јавног саобраћаја.

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

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

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

2.7. Мере енергетске ефикасности објеката

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

Правилником о условима, садржини и начину издавања сертификата о енергетским својствима зграда, „Сл. гласник РС“, бр.69/12 и др.).

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.

Равни терени су погодни за организацију, али на јужној страни не постављати високе објекте, чија сенка може угрозити суседне објекте.

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,

побољшање енергетске ефикасности и рационално коришћење енергије на нивоу града – у јавним комуналним предузећима, установама и јавним објектима у надлежности града применом мера на грађевинском омотачу, систему грејања и унутрашњем осветљењу;

подизање нивоа свести крајњих корисника о енергетској ефикасности, потреби за рационалним коришћењем енергије и уштеди која се може постићи спровођењем информативних кампања о енергетској ефикасности;

Европска директива ЕУ 2002/91/ЕС о енергетској ефикасности зграда има за циљ повећање енергетских перформанси јавних, пословних и приватних објеката доприносећи ширим циљевима смањења емисије гасова са ефектом стаклене баште. Ова директива је дизајнирана да задовољи Кјото протокол и одговори на питања из Зелене књиге ЕУ о сигурном снабдевању енергијом. Овом директивом се постављају минимални захтеви енергетске ефикасности за све нове и постојеће зграде које пролазе кроз велике преправке.

Посебне мере за унапређење енергетске ефикасности:

извођење грађевинских радова на објектима у границама Плана, у циљу повећања енергетске ефикасности - боља изолација, замена прозора, ефикасније грејање и хлађење;

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;

побољшање енергетске ефикасности даљинског грејања изградњом модерних подстаника и уградњом термостатских вентила.

Програм енергетске ефикасности Града Крушевца 2015. - 2018.г., усвојен је у децембру 2014. године.

3. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

3.1. Локације за које се обавезна израда урбанистичког пројекта

Планом детаљне регулације одређене су локације за које је обавезна израда Урбанистичких пројеката:

- површине јавне намене, што укључује: тргове и скверове у случају значајнијих интервенција на њима;
- објекте вишепородичног становања у урбанистичким зонама А2, А4, Б3, као и објекте комерцијалних делатности са становањем у урбанистичкој зони Б7 или за компатибилну намену у овим зонама;
- објекте вишепородичног становање у урбанистичким зонама Б4, Б6 и Б2.

За објекте вишепородичног становања или објекте комерцијалних делатности различитих типова (тип КД-02, тип КД-041), који имају карактеристике објеката вишепородичног становања израда урбанистичког пројекта је потребна ради урбанистичко архитектонске разраде локације или на захтев инвеститора у складу са Законом. У том случају у урбанистичком пројекту потребно је урадити урбанистичку анализу зоне у којој се налазе. Обавезно је испунити све услове дате урбанистичким планом, који се односе и на услове из домена обезбеђивања довољног броја гаражних и паркинг места, приступних саобраћајница, стаза, места за контејнере, минимума слободних површина неопходних за организацију живота станара или корисника ових објеката и др.

Планом нису одређене локације за израду урбанистичко архитектонског конкурса.

3.2. Локације за које је обавезна израда планова парцелације, односно препарцелације

Планом се одређује израда пројекта парцелације, одн. препарцелације за:

- све јавне површине у оквиру плана (паркове, тргове, скверове, улице, јавне паркинге и др.) по указаној потреби ради формирања грађевинске парцеле.
- локације са објектима јавне намене (комуналне делатности и др.) по указаној потреби ради формирања грађевинске парцеле;

3.3. Општи урбанистички услови за парцелацију, регулацију и изградњу

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

3.3.1. 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, одн. 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.

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

Редовна употреба објекта

Парцеле објекта различитих намена дозвољених Планом, у отвореним, компактним или мешовитим блоковима могу да се формирају на земљишту испод објекта, као земљишту за редовну употребу објекта, у складу са Законом.

Ове парцеле чине грађевинску парцелу, која се формира израдом одговарајућег урбанистичко-техничког документа. Величина те парцеле може да буде и испод прописане величине, под условом да постоји приступ (јавни или приватни) јавној саобраћајној површини (постојећој или планираној за изградњу), који омогућава функционисање објекта.

3.3.2. 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 линија јавног пута је основни елемент за утврђивање саобраћајне мреже.

Најмање дозвољене ширине појаса регулације по врстама саобраћајница:

- примарна саобраћајница 10м
- секундарна саобраћајница 8,5м
- терцијална саобраћајница 6м
- колски пролази 5м
- приватни пролази 2,5м
- пешачке стазе..... 1,5м

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

Грађевинска линија и положај објекта на парцели

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

- регулациону линију,

- бочне суседне парцеле и
- унутрашњу суседну парцелу.

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

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

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

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

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

Стопе темеља не могу прелазити границу суседне парцеле.

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

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

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

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

3.3.3. Општи услови изградње

Планом је дефинисана могућност изградње објекта у функцији детаљних намена:

- становање
 - породично становање - типови: ПС-01, ПС-02
 - вишепородично становање - типови: ВС-01, ВС-02 и ВС-03 и затечено вишепородично становање
- комерцијалне делатности – типови: КД-01, КД-02, КД-041
- комуналне делатности,
- зеленило.

У плану детаљне регулације је приказана детаљна намена земљишта по појединачним зонама, одн. врста и намена објекта који се могу градити по појединачним зонама, компатибилне намене објекта, као и врста и намена објекта чија је изградња забрањена.

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

Вишепородични стамбени објекти су стамбени објекти са четири и више стамбених јединица.

Јавне функције у овом Плану представљају намену површина које је намењена објектима који су по свом карактеру јавни, као и објекте који су за јавно коришћење намењени већем броју корисника и сл., и не представљају нужно површину јавне намене.

Тип КД-01 - подразумева комерцијалне делатности као трговачки, трговачко-пословни центри и велики маркети и сл.

Тип КД-02 подразумева комерцијалне делатности из области: трговине, угоститељства, туризма, занатства, услуга, пословања и финансија, бирое, агенције и сл.

Тип КД-041 подразумева комерцијалне делатности у функцији туризма: хотели, коначишта, виле, апартмани, хостели и сл.

Врсте и компатибилне намене објеката који се могу градити у појединачним зонама

У оквиру сваке грађевинске парцеле, а у оквиру дозвољеног индекса заузетости парцеле, дозвољава се на грађевинској парцели компатибилна намена, у оквиру објекта или као самосталног објекта.

На грађевинским парцелама на подручју Плана није дозвољена изградња помоћних објеката као самосталних.

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

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

Однос становања према пословању: до 50% : 50%.

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

У оквиру намене комерцијалних делатности дозвољена је изградња самосталних стамбених објеката.

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

У оквиру намене јавних функција, не дозвољава се изградња компатибилних делатности осим изузетно уколико је то могуће, комерцијалних делатности, које подразумевају пословање и различите облике услуга.

Однос јавних функција према пословању: до 80% : 20%.

Компатибилне намене могу бити и 100% заступљене на појединачној грађевинској парцели и на њих се примењују правила грађења дефинисана за основну намену.

Промена намене површина мора бити у складу са планом.

Зеленило се као намена сматра компатибилним свим осталим наменама.

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

Врста 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 основну намену простора.

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

Забрањена је изградња објеката и извођење радова на простору предвиђеном за заштитне појасеве, односно не могу се градити објекти и вршити радови супротно разлогу због којег је појас успостављен.

Објекти чија је изградња забрањена су сви они објекти за које се може захтевати процена утицаја на животну средину, а за које се у прописаној процедури не обезбеди сагласност на процену утицаја објеката на животну средину.

Урбанистички показатељи

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

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

Индекс изграђености (ИИ) парцеле јесте однос бруто развијене грађевинске површине (БРГП) изграђеног или планираног објекта и укупне површине грађевинске парцеле.

Индекс заузетости (ИЗ) парцеле јесте однос габарита хоризонталне пројекције изграђеног или планираног објекта и укупне површине грађевинске парцеле, изражен у процентима (%).

Максимална спратност објеката, као параметар којим се одређује висинска регулација, дефинисана је, по планираним наменама, у посебним правилима грађења.

Положај објеката на парцели

Објекти могу бити постављени на грађевинској парцели:

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

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

Уколико се објекат на парцели поставља као слободностојећи, објекат поставити тако да својом дужом фасадом буде паралелан са улицом, како би се формирао улични фронт.

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

Грађевинска линија

Грађевинска линија дефинисана је у графичком прилогу *бр.3 „Регулационо нивелациони план са зонама за изградњу“*.

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

За објекте код којих се грађевинска линија поклапа са регулационом линијом постављање објекта на грађевинску линију је обавезно.

Подземна грађевинска линија (делови објекта, подземна гаража,) може се утврдити и у појасу између регулационе и грађевинске линије, као и унутрашњем дворишту изван основног габарита објекта, под условом да се избором начина и котом фундирања објекта, не угрозе постојећи темељи суседних објеката, инфраструктура или саобраћајна површина.

Подземне и подрумске етаже могу прећи задату грађевинску линију до граница парцеле, али не и регулациону линију према јавној површини. Она се дефинише посебно уколико се не поклапа са грађевинском линијом приземља.

За изградњу објеката јавне намене подземна грађевинска линија утврђује се у појасу регулације.

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

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

Грађевинска линија породичних стамбених објеката - типови ПС-01, ПС-02

Растојање између регулационе и грађевинске линије за нове објекте је 3м, осим за објекте у низу и осим у случајевима кад се локацијски услови издају за регулисани део улице у коме се грађевинска и регулациона линија поклапају.

У зони изграђених објеката растојање између регулационе и грађевинске линије се утврђује на основу позиције већине изграђених објеката (преко 50%).

Грађевинска линија вишепородичних стамбених објеката – типови ВС-01, ВС-02, ВС-03

Растојање између регулационе и грађевинске линије за нове објекте је 3м, осим за објекте у низу и осим у случајевима кад се локацијски услови издају за регулисани део улице у коме се грађевинска и регулациона линија поклапају.

Растојање између регулационе и грађевинске линије за нове објекте са подземном гаражом је 5м, осим за објекте у низу и осим у случајевима кад се локацијски услови издају за регулисани део улице у коме се грађевинска и регулациона линија поклапају.

У зони изграђених објеката растојање између се утврђује на основу позиције већине изграђених објеката (преко 50%).

Грађевинска линија за објекте који се не налазе непосредно уз улицу утврђена је у посебним правилима грађења за сваку ситуацију понаособ.

Грађевинска линија објеката комерцијалних делатности - тип КД-02

Растојање између регулационе и грађевинске линије за нове објекте се утврђује према преовлађујућој намени објеката у зони у којој се објекат комерцијалних делатности гради.

У зони изграђених објеката растојање између се утврђује на основу позиције већине изграђених објеката (преко 50%).

Грађевинска линија објеката комерцијалних делатности – тип КД-041

Растојање између регулационе и грађевинске линије за нове објекте је минимално 5м, осим у случајевима кад се локацијски услови издају за регулисани део улице у коме се грађевинска и регулациона линија поклапају.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Међусобна удаљеност слободностојећих вишеспратних објеката и објеката који се граде у прекинутом низу, спратности П+2, П+3 и П+4, износи најмање 1/2 висине вишег објекта. Ово растојање се може смањити на 1/4 висине вишег објекта ако објекти на наспрамним бочним фасадама не садрже отворе на стамбеним и пословним просторијама, као и атељеима, али не може бити мање од 5м. Растојање се утврђује у односу на хоризонталну пројекцију габарита објекта.

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

Све фасадне равни изграђеног вишепородичног стамбеног објекта постављеног на граници грађевинске парцеле у случају реконструкције и доградње не могу имати отворе на тим фасадама.

Међусобна удаљеност објеката комерцијалних делатности**Тип КД-02**

Међусобна удаљеност објеката комерцијалних делатности се утврђује према спратности објекта и примењују се иста удаљења као и за објекте породичног и вишепородичног становања.

Тип КД-041

Међусобно растојање између објеката је минимално 1/3 висине вишег објекта, али не мање од 4м.

Минимално растојање од бочних и задње границе парцеле је 1/2 висине вишег објекта, али не мање од 4м.

Висина објекта

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

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

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

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

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

Кота приземља објекта

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

- кота приземља нових објекта на равном терену не може бити нижа од коте нивелете јавног или приступног пута,
- кота приземља може бити највише 1,2м виша од нулте коте,
- за објекте на терену у паду са нагибом од улице (наниже), када је нулта кота нижа од коте нивелете јавног пута, кота приземља може бити највише 1,2м нижа од коте нивелете јавног пута,

- за објекте на терену у паду са нагибом који прати нагиб саобраћајнице кота приземља објекта одређује се применом одговарајућих тачака овог поглавља,
- за објекте који у приземљу имају нестамбену намену кота приземља може бити максимално 0,2м виша од коте тротоара (денивелација до 1,2м савладава се унутар објекта).

Изградња других објеката на истој грађевинској парцели

На истој грађевинској парцели дозвољава се изградња више објеката, исте или компатибилне намене.

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

Услови за реконструкцију и доградњу постојећих објеката

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

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

Изграђени стамбени објекти који се задржавају, а чија је грађевинска линија према улици изван утврђене грађевинске линије за нове објекте (до регулационе линије) се могу задржати у постојећој хоризонталној регулацији, а надградити до спратности утврђене планом.

Изграђени пословни или помоћни објекти, који се задржавају, а чија је грађевинска линија према улици изван утврђене грађевинске линије за нове објекте (до регулационе линије) се могу задржати у постојећој хоризонталној регулацији и не могу се надграђивати.

На постојећим објектима се могу изводити све интервенције потребне за функционисање, побољшање, унапређење и осавремењавање објеката.

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

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

За објекте који су проглашени за добра која уживају предходну заштиту неопходно је да се мере техничке заштите, интервенције и други радови на објектима могу изводити само уз предходно издате услове и сагласности од стране надлежне Службе заштите и на начин утврђен Законом о заштити културних добара.

Услови за нове објекте у оквиру зона изграђених објеката

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

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

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

На калканском зиду новог објекта у низу, односно новог једнострано узиданог објекта према суседном постојећем објекту на граници парцеле, а који има изграђен светларник, обавезна је изградња светларника исте величине и симетричног постојећем светларнику.

У светларнику објекта у низу или двојних објекта дозвољени су наспрамни отвори помоћних просторија и степеништа.

Грађевински елементи објекта

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

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

Испади на објекту у односу на регулациону линију су дефинисани за сваку зону посебно.

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

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

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

Спољашње степениште

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

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

Доградња лифтова и степеништа

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

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

Начин обезбеђивања приступа парцели

Уколико парцела нема директан приступ на пут или другу јавну површину намењену за саобраћај, могуће је формирање приватног пролаза:

- ширина приватног пролаза за парцеле намењене изградњи породичних стамбених објеката не може бити мања од 2,5м.
- ширина приватног пролаза за парцеле намењеним изградњи објеката осталих намена, не може бити мања од 5,0м.

Корисна ширина пролаза на грађевинској парцели, поред једне стране објекта мора бити без физичких препрека (степенице, жардињере, бунари и сл.).

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

Код објеката у непрекинутом или прекинутом низу могуће је отварање пролаза кроз фасадну раван објекта, ка унутрашњости парцеле, минималне корисне ширине 3,0м.

Паркирање

Паркирање и гаражирање возила на парцелама корисника планира се, са капацитетима сходно намени и врсти делатности која се обавља према важећем плану вишег реда, Правилницима и нормативима.

Паркирање се обезбеђује на следећи начин:

- Паркирање се може организовати као партерно уколико то дозвољавају просторне могућности парцеле, у оквиру гаража и комбиновано.
- За паркирање возила за сопствене потребе власници стамбених објеката обезбеђују простор на сопственој грађевинској парцели, изван површине јавног пута и то једно паркинг или гаражно место на један стан и једно паркинг или једно гаражно место на 70м² корисне површине пословног простора.
- За паркирање возила за сопствене потребе власници објеката комерцијалних делатности обезбеђују простор на сопственој грађевинској парцели за смештај возила, како теретних, тако и путничких и то једно паркинг место или једно гаражно место на 70м² корисне површине пословног простора, осим за: пошту – једно ПМ на 150м² корисног простора, трговину на мало – једно ПМ на 100м² корисног простора, угоститељске објекте – једно ПМ на користан простор за осам столица, хотелијерску установу – једно ПМ на користан простор за десет кревета.
- За паркирање возила за објекте јавних функција потребан број паркинг и гаражних места за сопствене потребе и за кориснике обезбеђује се на грађевинској парцели, а у складу са наменом објекта: здравствене, образовне и административне установе – једно ПМ на 70м² корисног простора, позориште или биоскоп – једно ПМ на користан простор за тридесет гледалаца.

- За објекте вишепородичног становања, објекте комерцијалних делатности и јавних функција, као и објекте комерцијалних делатности у функцији туризма уколико се делимично не може обезбедити 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 на начин дефинисан у претходним ставовима, а у складу са наменом објеката.

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

Планом је предвиђена изградња више јавних паркинга део тако планираног паркинг простора могу користити и корисници објеката чија је изградња планирана, с тим да је препорука да се ови објекти намењени паркирању са одговарајућим капацитетом граде и стављају на употребу истовремено са објектима чија је изградња планирана.

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

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

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

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.

Тачни положај подземне грађевинске линије утврдиће се на основу геотехничке документације за изградњу подземне гараже и стања суседних објеката.

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 Урбанистичког пројекта.

Одводњавање површинских вода

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

Архитектонско обликовање тргова

Тргове третирају као јединствене објекте у простору и тако их и планирати и уређивати. Поред испуњења функционалности ови простори морају имати посебне амбијентално-архитектонске вредности. Партерно уређење тргова, коришћење материјала, боја, као и других елемената који се на њима јављају морају бити међусобно усклађени и јединствени за целину која чини трг.

Уређење тргова и скверова

На трговима и скверовима није дозвољена изградња спортско - рекреативних садржаја.

Није дозвољена изградња дечјих игралишта осим ако су такви садржаји примерени месту и значају трга и ако је могуће обезбедити пуну сигурност деце.

Дозвољено је формирање зона за краћи одмор.

На трговима и скверовима могу се организовати садржаји забаве и манифестација културе.

Архитектонско обликовање објеката

Архитектура нових објеката треба бити усмерена ка очувању и подизању амбијенталних вредности простора. Примењене урбане форме и архитектонско обликовање морају бити такве да доприносе стварању хармоничне слике града, што је производ талента и воље да се таква слика града и постигне.

Посебно водити рачуна о усклађености и обликовању елемената фасаде, коришћењу детаља у архитектури, поплочавању партера, као и материјалима који ће се користити у обради фасаде, са циљем подизања урбаних и архитектонских вредности централног градског подручја на виши ниво.

Обликовање и обрада објеката треба да буде примерена локацији и високог квалитета, уз коришћење савремених материјала, техника и технологије изградње.

Код дефинисања вертикалне регулације објеката у низу водити рачуна о висини завршне коте плоче изнад приземља објеката и доњој коти кровног венца, као основног елемента висинске позиције објекта. Обавеза је да се у урбаној форми која је формирана као целина, посебно усагласе сви ови елементи уз минимална одступања.

Посебну пажњу обратити при обликовању угаоних и завршних објеката у блоку, уз њихово наглашавање.

Уређење уличних фасада мора бити такво да доприноси укупном повећању урбаних и архитектонских вредности простора.

Објекте архитектонски обликовати са модерним и сведеним структурним елементима, модерних форми прилагођених градској структури уз уважавање елементарних естетских захтева.

Укупна архитектура објеката не сме за уређење фасада користити оне елементе који воде ка кичу, као што су лажна постмодернистичка архитектура или псеудоархитектура која користи префабриковане стилске, бетонске, пластичне, гипсане и друге елементе на фасади.

Примењене боје фасаде и примењени материјали у обради фасаде и отвора морају бити у складу са контекстом простора у коме се објекти налазе.

Уређењу дворишних фасада такође посветити нужну пажњу, јер амбијенти унутрашњих дворишта могу бити веома атрактивни са понудом различитих приземних и партерних садржаја.

Применити начела унапређења енергетске ефикасности и одрживе градње, применом техничких мера, стандарда и услова планирања, пројектовања, изградње и употребе објеката, у складу са наменом објекта и карактером локације.

Архитектонско обликовање кровова

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

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

Ограђивање грађевинских парцела

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

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

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

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

Грађевинске парцеле за вишепородично становање се не оградајују.

Грађевинске парцеле за објекте комерцијалних делатности се не оградајују, осим ако се не налазе у зонама породичног становања где је оградавање могуће у складу са условима за оградавање грађевинских парцела за породично становање или из безбедносних разлога.

Грађевинске парцеле за објекте јавних функција се не оградајују, осим ако за то не постоји потреба из безбедносних разлога (школе, вртићи, атлетски стадион, базен, спортски центар и сл.). Ограда је транспарентна, максималне висине парапета до 0,4м и висине ограде до 2,2м.

Постављање контејнера за одлагање смећа

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

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

Инжењерско геолошки услови за изградњу објеката

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

Услови за прикључење објекта на мрежу комуналне инфраструктуре

Према условима утврђених Планом у делу 2.3. *Урбанистички услови за уређење и изградњу мреже саобраћајне и комуналне инфраструктуре.*

3.4. Урбанистички услови парцелације, регулације и изградње по грађевинским зонама

Урбанистички услови представљају посебна правила грађења за планиране намене површина по грађевинским зонама која се односе на појединачне грађевинске парцеле.

3.4.1. Урбанистичка потцелина 1.1.8

3.4.1.1 Урбанистичка зона А1: реализовано вишепородично становање са комерцијалним делатностима

Дозвољена намена

Задржава се постојећа намена објекта у изведеним хоризонталним и вертикалним габаритима објекта.

Могућа је надградња објекта комерцијалних делатности са дозвољеном стамбеном или комерцијалном наменом.

У постојећим објектима задржавају се комерцијалне делатности, које подразумевају обављање свих непроизводних делатности, чија намена не утиче негативно на становање.

Забрањено је обављање делатности које стварају буку или загађење ваздуха, воде и земљишта.

Индекс заузетости

Из=45%

Индекс заузетости је дат на нивоу урбанистичке зоне.

Спратност објекта

Постојећи објекти вишепородичног становања се задржавају у изведеним спратностима.

Дозвољена спратност објекта комерцијалних делатности који се надграђује је П+3.

Величина грађевинске парцеле

Површина грађевинских парцела је проистекла након дефинисања јавних површина и фактичког стања на парцели.

За објекат вишепородичног становања мање спратности П пр. = 645м².

Грађевинске парцеле за објекат комерцијалних делатности који се надграђује и вишепородични стамбени објекат веће спратности у овој зони ће се формирати пројектом препарцелације у складу са дефинисаним површинама јавне намене, правилима парцелације и фактичког стања.

Паркирање

Паркирање возила за кориснике вишепородичног стамбеног објекта, обавезно се обезбеђују на грађевинској парцели изван површине јавног пута.

У унутрашњости ове зоне планирана су два јавна паркинг простора. Део овог паркинга користе корисници станова у објектима вишепородичног становања и објекта комерцијалних делатности.

Архитектонско обликовање

На објекту комерцијалних делатности кров извести као раван, или кос са минималним нагибом и кровним венцем који материјализацијом и обрадом одговара изведеној фасади објекта.

За објекат који се надграђује водити рачуна о уклапању планираних етажа са већ изведеним етажама у конструктивном и архитектонском обликовању.

Реализација планиране надградње могућа је само у случају да се изврши провера и докаже статичка стабилност објекта.

Габарит етажа које се надграђују мора бити такав да ни на који начин не угрози суседне објекте, нарочито ако на фасадама суседних објеката постоје отвори. Максимално дозвољен габарит етаже која се надграђује, не сме прећи габарит последње изведене етаже на постојећем објекту.

Нису дозвољени било какви испади на будућим надграђеним етажама.

Извођење радова

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

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

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

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

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

3.4.1.2. Урбанистичка зона А2: вишепородично становање типа ВС-05 и ВС-03

Дозвољена намена

Вишепородично становање типа ВС-05 и ВС-03.

У оквиру објекта дозвољене су комерцијалне делатности (трговина, пословање, услуге и сл.), еколошки и функционално примерене зони становања, у односу 50:50.

Компатибилна намена

Комерцијалне делатности – пословање, трговина, угоститељство, услуге и сл, као и објекти у функцији туризма (градски хотели, хостели и сл.)

За изградњу самосталног објекта комерцијалних делатности користе се урбанистички параметри дефинисани за ВС-03.

Објекат типа ВС-05 се може извести у потпуности као стамбени.

Индекс заузетости

Из=43%

Индекс заузетости је дат на нивоу урбанистичке зоне и могу бити различити на појединачним парцелама, али не могу прећи дати максимални индекс заузетости за ову урбанистичку зону укупно. Параметри су дати као максималне вредности које је могуће реализовати уколико се задовоље сви остали урбанистички услови.

Типологија објекта

ВС-03

Објекат у непрекинутом низу

У делу објекта могуће је отварање фасадног пролаза кроз фасадну раван објекта ка унутрашњости блока.

ВС-05

Слободностојећи објекат

Положај објекта

Објекте постављати у оквиру зоне грађења, а према графичком прилогу *бр.3 "Регулационо нивелациони план са зонама за изградњу"*.

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

Дате грађевинске линије представљају габарит објекта, с тим де се дворишна грађевинска линија објекта у непрекинутом низу може мењати уз услов задовољења максималног индекса изграђености и минималних међусобних растојања објекта датих овим Планом.

Грађевинска линија објеката у непрекинутом низу према улици се делом може увући, како би се постигла занимљива форма објеката.

Спратност објектаBC-03

П+4 – повучен спрат

П+3 – у укупном габариту објекта

Максимална висина венца објекта је 16.50м (П+4), одн. 13.50м (П+3) у односу на коту приступне саобраћајнице.

Није дозвољено претварање таванског простора у користан простор, као и било каква изградња у зони равне кровне терасе.

BC-05

П+6

Максимална висина венца објекта је 22.50м.

Није дозвољено претварање таванског простора у користан простор.

Испади на објекту

Дозвољени испади на објекту изван грађевинске линије су 0,6м, у целој дужини уличне фасаде изнад приземља, према улици Доситејевој, одн. Трг Костурница.

Могући испади на објекту на дворишној фасади, као и грађевинских елемената на нивоу приземља према улици, дати су у делу *3.3.3. Општи услови изградње, Грађевински елементи објекта.*

Услови за формирање грађевинске парцелеBC-03

Минимална површина грађевинске парцеле за изградњу објекта у непрекинутом низу је 600м².

Минимална ширина парцеле ће се одредити у складу са минимално формираном површином парцеле, како би се непрекинути низ реализовао.

Зону је могуће посматрати и као јединствену грађевинску парцелу са јединственим објектима. Коначно решење се утврђује урбанистичким пројектом и пројектом препарцелације.

BC-05

Минимална површина грађевинске парцеле за изградњу слободностојећег објекта износи 1000м², а минимална ширина парцеле износи 25м.

Паркирање

Гаража се планира у оквиру објекта, као подземна гаража.

Гаража се може извести у више подземних етажа и у оквиру целе површине грађевинске парцеле, уколико нема сметњи геотехничке и хидротехничке природе.

Подземне гараже се не урчунавају у индекс изграђености и индекс заузетости.

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

Остали услови за гараже и паркирање су у делу

Архитектонско обликовање

Завршна кота плоче изнад приземља и кровни венци код објеката у непрекинутом низу представљају основне елементе који дефинишу висинску регулацију, које треба усагласити уз минимална одступања.

За реализацију објекта у непрекинутом низу планирати равне или косе кровове, с тим да за обе целине избор мора бити јединствен. Нагиб прилагодити кровном покривачу који мора бити у складу са архитектуром објекта и његовом локацијом.

Обзиром да се ради о објектима у централној градској зони у архитектонском обликовању применити високе стандарде у форми и материјализацији.

Унутрашње двориште представља један атрактиван простор, који је могуће користити као отворене површине уз комерцијалне садржаје на приземљу објеката или на неки други начин, који је могуће уредити и озеленити.

Уређење зелених и слободних површина на парцели

Унутрашње двориште формирано у овој зони функционално и естетски уредити, простор поплочати, опремити урбаним мобилијаром и озеленити примерено амбијенту.

Зеленило формирати од декоративних врста жбуња системом мањих зелених површина и жардињера.

Ограђивање парцела

Није дозвољено ограђивање парцела.

3.4.1.3. Урбанистичка зона А3: реализовано вишепородично становање са комерцијалним делатностимаДозвољена намена

Задржава се постојећа намена објекта у изведеним хоризонталним и вертикалним габаритима објекта.

У постојећим објектима задржавају се комерцијалне делатности, које подразумевају обављање свих непроизводних делатности, чија намена не утиче негативно на становање. Забрањено је обављање делатности које стварају буку или загађење ваздуха, воде и земљишта.

Индекс заузетости

Задржавају се постојећи индекси изграђености.

Из=45% на нивоу површине урбанистичке зоне А3.

Спратност објекта

Постојећи објекти се задржавају у изведеним спратностима.

Величина грађевинске парцеле

Површина урбанистичке зоне је проистекла након дефинисања границе површина јавне намене. У оквиру ове површине грађевинске парцеле за изведене објекте се уређују у складу са законом или задржавају у постојећем стању.

Паркирање

Паркирање возила за кориснике вишепородичних стамбених објеката је обезбеђено на грађевинској парцели изван површине јавног пута, на партеру или у подземним гаражама.

Ограђивање парцела

Није дозвољено ограђивање парцела.

3.4.1.4. Урбанистичка зона А4: вишепородично становање типа ВС-03Дозвољена намена

Вишепородично становање типа ВС-03

У оквиру објеката дозвољене су комерцијалне делатности (трговина, пословање, услуге и сл.), еколошки и функционално примерене зони становања, у односу 60:40.

Компатибилна намена

Комерцијалне делатности – пословање, трговина, угоститељство, услуге и сл, као и објекти у функцији туризма (градски хотели, хостели и сл.)

За изградњу самосталног објекта компатибилне намене користе се урбанистички параметри дефинисани за ВС-03.

Постојећи објекти вишепородичног становања и комерцијалних делатности се задржавају.

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

Комерцијалне делатности морају бити еколошки и функционално примерене зони становања.

Индекс заузетости

Из=57%.

Индекс заузетости је дат на нивоу урбанистичке зоне и могу бити различити на појединачним парцелама, али не могу прећи дати максимални индекс заузетости за ову урбанистичку зону укупно. Параметри су дати као максималне вредности које је могуће реализовати уколико се задовоље сви остали урбанистички услови.

Типологија објеката

Планирана је изградња објеката у непрекинутом низу.

Положај објекта

Објекте постављати у оквиру зоне грађења, а према графичком прилогу *бр.3 "Регулационо нивелациони план са зонама за изградњу"*.

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

Дате грађевинске линије представљају габарит објекта, с тим де се дворишна грађевинска линија објекта се може мењати уз услов задовољења максималног индекса изграђености и минималних међусобних растојања објеката датих овим Планом.

Спратност објекта

П+4 – повучен спрат

П+3 – у укупном габариту објекта

Максимална висина венца објекта је 16.50м (П+4), одн. 13.50м (П+3) у односу на коту приступне саобраћајнице.

Није дозвољено претварање таванског простора у користан простор.

Испади на објекту

Правила за испаде на објекту дата су у делу *3.3.3. Општи услови изградње, Грађевински елементи објекта.*

Услови за формирање грађевинске парцеле

Минимална површина грађевинске парцеле за изградњу објекта у непрекинутом низу је 600м².

Минимална ширина парцеле ће се одредити у складу са минимално формираном површином парцеле, како би се непрекинути низ реализовао.

Интервенције на постојећим објектима

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

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

Архитектонско обликовање објекта

За објекте у прекинутом низу завршну коту плоче изнад приземља и кровне венце треба усагласити уз минимална одступања.

У обради фасаде тежити високим урбаним и архитектонским вредностима које треба постићи у централном градском подручју.

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

Елементе за одвођења воде, ради постизања укупне високе архитектуре објекта извести као „скривене“.

Паркирање

Правила за паркирање дата су у делу плана *3.3.3. Општи услови изградње, Паркирање.*

Код објекта у низу, могуће је отварање пролаза кроз фасадну раван објекта како би се обезбедио прилаз унутрашњости парцеле за смештај возила корисника стамбеног и пословног простора. Минимална ширина пролаза је 3.00м.

Уређење слободних и зелених површина

Проценат зелених површина је условљен бројем отворених паркинг места на парцели, али не може бити мањи од 10% травнатих и озелењених површина на нивоу парцеле.

Ограђивање парцеле

Није дозвољено ограђивање парцеле према улицама 12. пешадијски пук, Поручника Божидара и Трг Костурница.

3.4.2. Урбанистичка потцелина 1.2.3**3.4.2.1. Урбанистичка зона Б1: реализовано вишепородично становање**Дозвољена намена

Задржава се постојећа намена објекта и планира се надградња стамбене етаже на постојећим вишепородичним стамбеним објектима, тамо где надградња етаже није изведена.

У приземљу постојећих објеката задржавају се комерцијалне делатности, које подразумевају обављање свих непроизводних делатности, чија намена не утиче негативно на становање. Забрањено је обављање делатности које стварају буку или загађење ваздуха, воде и земљишта.

Индекс заузетости

Из=98% на нивоу јединствене површине која је опредељена за намену вишепородичног становања, за низ објеката према улици Видовданској.

Из=52% за катастарску парцелу бр. 1758 – задржава се постојећи индекс заузетости.

Спратност објекта

У односу на постојећу спратност дозвољена је надградња још једне стамбене етаже, код објеката код којих није изведена надградња.

Постојећи објекат спратности П+12 се задржава у тој спратности. Код овог објекта могуће је текуће одржавање објекта ради омогућавања његовог нормалног коришћења.

Објекат са изведеном надградњом се као такав задржава.

Висина назитка стамбене поткровне етаже износи највише 1,6м, рачунајући од коте готовог пода поткровне етаже до тачке прелома завршне кровне косине, уколико се надградња изводи као поткровље.

Могућа је и надградња спрата и форма повученог спрата.

За катастарску парцелу бр. 1758 – задржава се постојећа спратност објекта.

Величина грађевинске парцеле

Укупна површина грађевинске парцеле за низ објеката према улици Видовданској је проистекла након дефинисања јавних површина и фактичког стања на парцели и износи П пр.= 1.500м²

У оквиру ове површине могуће је формирати посебне грађевинске парцеле за постојеће

Паркирање

Паркирање возила за кориснике вишепородичног стамбеног објекта, обавезно се обезбеђују на грађевинској парцели изван површине јавног пута.

У унутрашњости ове зоне планиран је јавни паркинг простор. Део овог паркинга користе корисници станова у објектима вишепородичног становања.

Архитектонско обликовање

Кровови се изводе као коси, а могу бити једноводни или вишеводни, уз поштовање нагиба према примењеном кровном покривачу.

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

Архитектура надграђене етаже треба бити уклопљена са укупним изгледом објекта.

Извођење радова

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

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

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

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

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

3.4.2.2. Урбанистичка зона Б2: породично становање тип ПС-02

Дозвољена намена

Породично становање типа ПС-02.

У оквиру објеката дозвољене су комерцијалне делатности (трговина, пословање, услуге и сл.), еколошки и функционално примерене зони становања, у односу 60:40.

Компатибилна намена

Комерцијалне делатности – пословање, трговина, угоститељство, услуге и сл.

За изградњу самосталног објекта компатибилне намене користе се урбанистички параметри дефинисани за ПС-02.

Комерцијалне делатности морају бити еколошки и функционално примерене зони становања.

Индекс заузетости

Из=50%

За парцеле на којима је Из већи од планираног, задржава се постојећи Из без могућности увећања.

Типологија објеката

Изграђени објекти су слободностојећи. Задржава се постојећи тип објекта.

Положај објекта на парцели

Грађевинска линија објекта према улици је постављена према постојећој грађевинској линији у овој зони. Уколико се објекти надграђују до максималне дозвољене спратности дозвољено је постављање стубова изван грађевинске линије.

Постојећи делови објекта који су изван грађевинске линије (степениште, терасе и сл.) се задржавају.

Регулациона линија утврђене Планом је обавезна и нису дозвољена одступања.

Дворишна грађевинска линија објекта се може мењати уз услов задовољења максималног индекса изграђености и минималних међусобних растојања објеката датих овим Планом.

Спратност објекта

П+2

Објект се може надградити до планиране спратности у постојећим габаритима уколико је Из већи од планираног, или до максимално дозвољеног Из и поштовања међусобне удаљености објеката дате у општим урбанистичким условима овог Плана.

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

Архитектонско обликовање објеката

У обради фасаде тежити високим урбаним и архитектонским вредностима које треба постићи у централном градском подручју.

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

Услови за формирање грађевинске парцеле

Катастарске парцеле у овој зони задржавају своју површину и ширину фронта. Регулациона линија се поклапа са границом катастарске парцеле.

Интервенције на постојећим објектима

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

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

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

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

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

Паркирање

Правила за паркирање дата су у делу плана 3.3.3. Општи услови изградње, Паркирање.

3.4.2.3. Урбанистичка зона БЗ: вишепородично становање ВС-03

Дозвољена намена

Вишепородично становање типа ВС-03

У оквиру објеката дозвољене су комерцијалне делатности (трговина, пословање, услуге и сл.), еколошки и функционално примерене зони становања, у односу 60:40.

Компатибилна намена

Комерцијалне делатности – пословање, трговина, угоститељство, услуге и сл, као и објекти у функцији туризма (градски хотели, хостели и сл.)

За изградњу самосталног објекта компатибилне намене користе се урбанистички параметри дефинисани за ВС-03.

Постојећи објекти вишепородичног становања и комерцијалних делатности се задржавају.

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

Комерцијалне делатности морају бити еколошки и функционално примерене зони становања.

Индекс заузетости

Из=53%.

Индекс заузетости је дат на нивоу урбанистичке зоне и могу бити различити на појединачним парцелама, али не могу прећи дати максимални индекс заузетости за ову урбанистичку зону укупно. Параметри су дати као максималне вредности које је могуће реализовати уколико се задовоље сви остали урбанистички услови.

Типологија објеката

Планирана је изградња објеката у непрекинутом низу.

Положај објекта

Објекте постављати у оквиру зоне грађења, а према графичком прилогу *бр.3 "Регулационо нивелациони план са зонама за изградњу"*.

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

Дате грађевинске линије представљају габарит објекта, с тим де се дворишна грађевинска линија објекта се може мењати уз услов задовољења максималног индекса изграђености и минималних међусобних растојања објеката датих овим Планом.

Спратност објекта

П+4 – повучен спрат

П+3 – у укупном габариту објекта

Максимална висина венца објекта је 16.50м (П+4), одн. 13.50м (П+3) у односу на коту приступне саобраћајнице.

Није дозвољено претварање таванског простора у користан простор.

Испади на објекту

Правила за испаде на објекту дата су у делу *3.3.3. Општи услови изградње, Грађевински елементи објекта.*

Услови за формирање грађевинске парцеле

Минимална површина грађевинске парцеле за изградњу објекта у непрекинутом низу је 600м².

Минимална ширина парцеле ће се одредити у складу са минимално формираном површином парцеле, како би се непрекинути низ реализовао.

Интервенције на постојећим објектима

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

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

Архитектонско обликовање објеката

За објекте у прекинутом низу завршну коту плоче изнад приземља и кровне венце треба усагласити уз минимална одступања.

У обради фасаде тежити високим урбаним и архитектонским вредностима које треба постићи у централном градском подручју.

За реализацију објеката планирати равне или косе кровове уз поштовање нагиба према примењеном кровном покривачу који мора бити у складу са архитектуром објекта и примењеним материјалима на фасади. Максимални нагиб косих кровова је 25° са завршном кровном атиком, висине 1.00 – 1.20м.

Елементе за одвођења воде, ради постизања укупне високе архитектуре објеката извести као „скривене“.

Паркирање

Правила за паркирање дата су у делу плана 3.3.3. *Општи услови изградње, Паркирање.*

Код објеката у низу, могуће је отварање пролаза кроз фасадну раван објекта како би се обезбедио прилаз унутрашњости парцеле за смештај возила корисника стамбеног и пословног простора. Минимална ширина пролаза је 3.00м.

Уређење слободних и зелених површина

Проценат зелених површина је условљен бројем отворених паркинг места на парцели, али не може бити мањи од 10% травнатих и озелењених површина на нивоу парцеле.

Ограђивање парцеле

Није дозвољено ограђивање парцеле према улицама 12. пешадијски пук, Поручника Божидара и Бирчаниновој.

3.4.2.4. Урбанистичка зона Б4: вишепородично становање ВС-02 и породично становање ПС-02Дозвољена намена

Вишепородично становање типа ВС-02 и породично становање тип ПС-02.

У оквиру објеката дозвољене су комерцијалне делатности (трговина, пословање, услуге и сл.), еколошки и функционално примерене зони становања, у односу 60:40.

Компатибилна намена

Комерцијалне делатности – пословање, трговина, угоститељство, услуге и сл.

За изградњу самосталног објекта компатибилне намене користе се урбанистички параметри дефинисани за ВС-02 или ПС-02.

Постојећи објекти реализовани као објекти комерцијалних делатности или објекти комерцијалних делатности са становањем се задржавају у постојећим хоризонталним и вертикалним габаритима.

На катастарској парцели бр. 1759 могућа је и реализација вишепородичног стамбеног објекта спратности П+2.

Комерцијалне делатности морају бити еколошки и функционално примерене зони становања.

Индекс заузетости

Из=50%

Типологија објеката

Објекат се може поставити као двојни или слободностојећи, уз услов да ширина објекта постављеног као слободностојећи, према улици не буде мања од 7,5м.

Положај објекта

Регулациона и грађевинска линија према улици утврђена Планом је обавезна и нису дозвољена одступања.

Дворишна грађевинска линија објекта се може мењати уз услов задовољења максималног индекса изграђености и минималних међусобних растојања објеката датих овим Планом.

Спратност објекта

ВС-02

П+3

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

ПС-02

П+2

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

Комерцијалне делатности са становањем

П+2

Није дозвољено претварање таванског простора у користан простор.

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

Испади на објекту

Правила за испаде на објекту дата су у делу *3.3.3. Општи услови изградње, Грађевински елементи објекта*

Услови за формирање грађевинске парцеле

Минимална површина грађевинске парцеле за изградњу објекта вишепородичног становања у прекинутом низу или двојног објекта је 600м².

Минимална ширина фронта парцеле за објекат вишепородичног становања у прекинутом низу је 12м.

Минимална ширина фронта парцеле за двојни објекат вишепородичног становања је 2х10м.

Минимална површина грађевинске парцеле за изградњу објекта породичног становања у прекинутом низу или двојног објекта је 250м², одн. 2х200м².

Минимална ширина фронта парцеле за објекат породичног становања у прекинутом низу или двојни је 10м, одн. 2х10м.

Интервенције на постојећим објектима

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

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

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

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

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

Архитектонско обликовање објеката

За објекте у прекинутом низу завршну коту плоче изнад приземља и кровне венце треба усагласити уз минимална одступања.

У обради фасаде тежити високим урбаним и архитектонским вредностима које треба постићи у централном градском подручју.

За реализацију објеката планирати равне или косе кровове уз поштовање нагиба према примењеном кровном покривачу који мора бити у складу са архитектуром објекта и примењеним материјалима на фасади. Максимални нагиб косих кровова је 25° са завршном кровном атиком, висине 1.00 – 1.20м.

Елементе за одвођења воде, ради постизања укупне високе архитектуре објеката извести као „скривене“.

Паркирање

Правила за паркирање дата су у делу плана *3.3.3. Општи услови изградње, Паркирање*

Уређење слободних и зелених површина

Проценат зелених површина за објекте вишепородичног становања је условљен бројем отворених паркинг места на парцели, али не може бити мањи од 10% травнатих и озелењених површина на нивоу парцеле.

Проценат зелених површина за објекте породичног становања је 30%.

Ограђивање парцеле

Није дозвољено ограђивање парцеле према улици Бирчаниновој.

3.4.2.5. Урбанистичка зона Б5: реализовано вишепородично становањеДозвољена намена

Задржава се постојећа намена објекта и планира се надградња стамбених етажа на постојећим вишепородичним стамбеним објектима, тамо где надградња етаже није изведена или стамбених и пословних етажа на делу објекта постојеће спратности П, на к.п.бр. 2048.

У приземљу постојећих објеката задржавају се комерцијалне делатности, које подразумевају обављање свих непроизводних делатности, чија намена не утиче негативно на становање. Забрањено је обављање делатности које стварају буку или загађење ваздуха, воде и земљишта.

Индекс заузетости

Из=92% на нивоу јединствене површине која је опредељена за намену вишепородичног становања.

Спратност објекта

У односу на постојећу спратност дозвољена је надградња две стамбене етаже, код дела објекта код ког није изведена надградња.

Постојећи објекат спратности П+5 се задржава у тој спратности, с тим што је дозвољено извођење етаже над целом површином објекта.

Код објекта постојеће спратности П могућа је надградња до спратности П+5. Надградњом ових етажа не могу се угрозити постојећи отвори на бочној фасади објекта спратности П+5, али је потребно формирати затворени волумен објекта према улици Видовданској. Нису дозвољени испади на објекту у односу на утврђену регулациону линију, нити постављење стубова изван утврђене регулационе линије.

Објекат са изведеном надградњом се као такав задржава.

Висина назитка стамбене поткровне етаже износи највише 1,6м, рачунајући од коте готовог пода поткровне етаже до тачке прелома завршне кровне косине, уколико се надградња изводи као поткровље.

Могућа је и надградња спрата и форма повученог спрата.

Величина грађевинске парцеле

Површина грађевинских парцела је проистекла након дефинисања јавних површина и фактичког стања на парцели и укупно износи П пр.= 2167м

У оквиру ове површине могуће је формирати посебне грађевинске парцеле за постојеће појединачне објекте.

Паркирање

Паркирање возила за кориснике вишепородичног стамбеног објекта, обавезно се обезбеђују на грађевинској парцели изван површине јавног пута.

У унутрашњости ове зоне планиран је јавни паркинг простор. Део овог паркинга користе корисници станова у објектима вишепородичног становања.

Архитектонско обликовање

Кровови се изводе као коси, а могу бити једноводни или вишеводни, уз поштовање нагиба према примењеном кровном покривачу.

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

Архитектура надграђених етажа треба бити уклопљена са укупним изгледом објекта.

Код објекта на углу код кога се планом дозвољава надградња посебно водити рачуна о архитектури објекта који својом позицијом обавезује да будући изглед објекта буде једна од реперних и атрактивних тачака у архитектури града,

Извођење радова

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

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

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

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

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

3.4.2.6. Урбанистичка зона Б6: вишепородично становање ВС-02 и породично становање ПС-02

Дозвољена намена

Вишепородично становање тип ВС-02 и породично становање тип ПС-02.

На катастарским парцелама у унутрашњости ове зоне дозвољено је само породично становање тип ПС-02.

У оквиру објекта дозвољене су комерцијалне делатности (трговина, пословање, услуге и сл.), еколошки и функционално примерене зони становања, у односу 60:40.

Компатибилна намена

Комерцијалне делатности – пословање, трговина, угоститељство, услуге и сл.

За изградњу самосталног објекта компатибилне намене користе се урбанистички параметри дефинисани за ВС-02 или ПС-02 (уколико су у унутрашњости ове зоне).

Комерцијалне делатности морају бити еколошки и функционално примерене зони становања.

Индекс заузетости

Из=50%

За објекат на углу према улици Поручника Божицара Из=50%.

Типологија објекта

Објекат се може поставити као двојни или слободностојећи, уз услов да ширина објекта постављеног као слободностојећи, према улици не буде мања од 7,5м.

Објекат на углу према улици Поручника Божицара је објекат у прекинутом низу.

Положај објекта

Објекте постављати у оквиру зоне грађења, а према графичком прилогу *бр.3 „Регулационо нивелациони план са зонама за изградњу“*.

Регулациона и грађевинска линија према улици утврђена Планом је обавезна и нису дозвољена одступања, што је дато у графичком прилогу *бр.3 „Регулационо нивелациони план са зонама за изградњу“*.

Спратност објектаВС-02

П+3

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

ПС-02

П+2

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

Испади на објекту

Правила за испаде на објекту дата су у делу 3.3.3. Општи услови изградње, Грађевински елементи објекта.

Услови за формирање грађевинске парцелеВС-02

Минимална површина грађевинске парцеле за изградњу слободностојећег објекта је 600м².

Минимална ширина фронта парцеле је 15м.

Минимална површина грађевинске парцеле за изградњу двојног објекта је 550м².

Минимална ширина фронта парцеле је 10м.

Минимална површина парцеле за објекат на углу је површина грађевинске парцеле која се добија након утврђивања регулационе линије.

ПС-02

Минимална површина грађевинске парцеле за изградњу слободностојећег објекта је 300м².

Изузетно, може бити и 250м².

Минимална ширина фронта парцеле је 12м, изузетно 10м.

Интервенције на постојећим објектима

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

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

Постојеће стамбене објекте који се налазе у зони опредељеној за изградњу само породичног становања, могуће је доградити, одн. надградити у постојећим габаритима.

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

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

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

Архитектонско обликовање објеката

У обради фасаде тежити високим урбаним и архитектонским вредностима које треба постићи у централном градском подручју.

За реализацију објеката планирати равне или косе кровове уз поштовање нагиба према примењеном кровном покривачу који мора бити у складу са архитектуром објекта и примењеним материјалима на фасади. Максимални нагиб косих кровова је 25° са завршном кровном атиком, висине 1.00 – 1.20м.

Елементе за одвођења воде, ради постизања укупне високе архитектуре објеката извести као „скривене“.

Паркирање

Правила за паркирање дата су у делу плана 3.3.3. *Општи услови изградње, Паркирање.*

Уређење слободних и зелених површина

Проценат зелених површина за објекте вишепородичног становања је условљен бројем отворених паркинг места на парцели, али не може бити мањи од 10% травнатих и озелењених површина на нивоу парцеле.

Проценат зелених површина за објекте породичног становања је 30%.

Ограђивање парцеле

Није дозвољено ограђивање парцеле према улици Бирчаниновој.

3.4.2.7. Урбанистичка зона Б7: комерцијалне делатности са становањемДозвољена намена

Комерцијалне делатности, тип КД-02, у оквиру објеката дозвољено је организовати становање на две етаже објекта.

Однос стамбене и комерцијалне намене: до 50%:50%.

Компатибилна намена

Вишепородично становање у целом објекту.

За изградњу самосталног објекта компатибилне намене користе се урбанистички параметри дефинисани за ВС-02.

Комерцијалне делатности морају бити еколошки и функционално примерене зони у којој се налазе.

Индекс заузетости

Из=57%.

Индекс заузетости је дат на нивоу урбанистичке зоне и могу бити различити на појединачним парцелама, али не могу прећи дати максимални индекс заузетости за ову урбанистичку зону укупно. Параметри су дати као максималне вредности које је могуће реализовати уколико се задовоље сви остали урбанистички услови.

Типологија објеката

Планирана је изградња објеката у непрекинутом низу.

Положај објекта

Објекте постављати у оквиру зоне грађења, а према графичком прилогу бр.3 *"Регулационо нивелациони план са зонама за изградњу"*.

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

Дате грађевинске линије представљају габарит објекта, с тим де се дворишна грађевинска линија објекта може мењати уз услов задовољења максималног индекса изграђености и минималних међусобних растојања објеката датих овим Планом.

Спратност објекта

П+3

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

Није дозвољено претварање таванског простора у користан простор.

Испади на објекту

Дозвољени испади на објекту изван регулационе, одн. грађевинске линије су 0,6м, у целој дужини уличне фасаде изнад приземља, према улици Душановој, одн. улици Поручника Божицара.

Могући испади на објекту на дворишној фасади, као и грађевинских елемената на нивоу приземља према улици, дати су у делу *3.3.3. Општи услови изградње, Грађевински елементи објекта*.

Услови за формирање грађевинске парцеле

Минимална површина грађевинске парцеле за изградњу објеката у непрекинутом или прекинутом низу је 450м².

Минимална ширина парцеле ће се одредити у складу са минимално формираном површином парцеле, како би се непрекинути низ реализовао.

Интервенције на постојећим објектима

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

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

Архитектонско обликовање објеката

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

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

У обради фасаде тежити високим урбаним и архитектонским вредностима које треба постићи у централном градском подручју.

За реализацију објеката у низу обавезно планирати равне или косе кровове уз поштовање нагиба према примењеном кровном покривачу који мора бити у складу са архитектуром објекта и примењеним материјалима на фасади. Максимални нагиб косих кровова је 25° са завршном кровном атиком, висине 1.00 – 1.20м.

Елементе за одвођења воде, ради постизања укупне високе архитектуре објеката извести као „скривене“.

Паркирање

Правила за паркирање дата су у делу плана *3.3.3. Општи услови изградње, Паркирање*.

Код објекта у низу, могуће је отварање пролаза кроз фасадну раван објекта како би се обезбедио прилаз унутрашњости парцеле за смештај возила корисника стамбеног и пословног простора. Минимална ширина пролаза је 3.00м.

Могућа је изградња подземне етаже намењене паркирању, уколико је могуће објекат извести као јединствену целину или у делу у ком може да се оствари паркирање у подземној етажи.

Урбанистичку зону тангира јавни паркинг простор формиран у унутрашњости блока.

Уређење слободних и зелених површина

Проценат зелених површина је условљен бројем отворених паркинг места на парцели, али не може бити мањи од 10% травнатих и озелењених површина на нивоу парцеле.

Ограђивање парцеле

Није дозвољено ограђивање парцеле према улици Душановој и поручника Божицара.

4. СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА

4.1. Примена плана

Свака изградња објеката и извођење грађевинских и других радова за подручје Плана мора бити у складу са правилима грађења и уређења прописаних овим Планом.

Овим планом даје се могућност фазног спровођења саобраћајница тако да свака од фаза мора представљати функционалну целину. Функционална целина обухвата истовремену реализацију коловоза и тротоара.

Неопходно је постављање инфраструктурних водова пре извођења саобраћајнице.

Постављање планиране инфраструктурне мреже може се вршити фазно.

Могућа је парцелација и препарцелација јавних саобраћајних површина у циљу фазног спровођења, тако да свака фаза представља функционалну целину.

Кроз израду техничке документације за јавне саобраћајне површине, у оквиру дефинисане регулације саобраћајнице, дозвољена је промена нивелета, елемената попречног профила и мреже инфраструктуре (распоред и пречници).

До привођења намене планиране планом на постојећим објектима могуће је искључиво текуће одржавање и реконструкција објеката ради стварања услова за њихово безбедно и несметано коришћење.

Свака промена захтева у односу на планирану врсту и намену објеката овим планом, подразумева израду нове планске документације.

Надзор над применом и спровођењем овог Плана врши надлежни орган Градске управе Града Крушевца. Измене овог плана може вршити искључиво СО Крушевац на начин и по поступку утврђеном за његово доношење у складу са Законом.

4.2. Израда урбанистичких пројеката

Овим Планом су одређене локације за израду урбанистичких пројеката.

Урбанистички пројекат се израђује у складу са законом и на захтев инвеститора за потребе урбанистичко-архитектонског обликовања површина јавне намене и урбанистичко-архитектонске разраде локације.

4.3. Израда пројекта парцелације и препарцелације

Пројекти парцелације и препарцелације се израђује у складу са законом ради формирања грађевинских парцела.

У оквиру грађевинског земљишта за остале намене парцелацијом одн. препарцелацијом могуће је формирање грађевинских парцела у складу са правилима парцелације датих планом.

Пројекти парцелације и препарцелације се израђује у складу са Правилником о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања („Сл. гласник РС“ бр. 64/15) ради дефинисања парцеле за редовну употребу објекта и образовање грађевинских парцела.

4.4. Урбанистички планови који се стављају ван снаге

Након ступања на снагу овог плана ставља се ван снаге План детаљне регулације Трг Костурница - Север (Сл. лист града Крушевца, бр. 8/12).

4.5. Графички прилози

Саставни део Плана су следећи графички прилози, у размери 1:500

1. Постојећа намена површина
2. Планирана намена површина
3. Регулационо нивелациони план са зонама за изградњу
4. План површина јавне намене са аналитичко геодетским елементима за обележавање
5. План хидротехнике
6. План електроенергетике и телекомуникација
7. План топлификације
8. Синхрон план

Анекс: Координате аналитичко геодетских елемената за површина јавне намене;

4.6. Прибављање земљишта у јавну својину

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.

4.7. Ступање на снагу плана

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

СКУПШТИНА ГРАДА КРУШЕВЦА

I бр. 350-314/2018

ПРЕДСЕДНИК

Живојин Милорадовић
