

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, 145/14 и 83/18), члана 32. Закона о локалној самоуправи („Сл. Гласник РС", бр.129/07) и члана 22. Статута града Крушевца („Сл.лист град Крушевац", бр.15/18), Скупштина града Крушевца на седници одржаној дана 22.03.2019. године, донела је

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ „ЛИПОВАЦ 1" У КРУШЕВЦУ

САДРЖАЈ:

ДЕО I – ОПШТИ ДЕО

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ „ЛИПОВАЦ 1"	1
1. ОПШТИ ДЕО	1
1.1. Правни и плански основ за израду плана	1
1.2. Обавезе, услови и смернице из плана вишег реда и других докумената значајних за израду плана	1
1.3. Опис обухвата плана	7
1.4. Опис постојећег стања	8
1.4.1. Положај и природне карактеристике подручја	8
1.4.2. Стечене карактеристике подручја	8
1.4.3. Постојећа намена површина и објеката	9
1.4.4. Ограничења за коришћење простора	10
1.5. Трасе, коридори и капацитети инфраструктуре	10
1.6. Зеленило	12
1.7. Оцена катастарских подлога за израду плана	12
1.8. Преглед предходних услова и података издатих од стране надлежних институција	12

2. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА.....	13
2.1. Планирана концепција простора и подела на урбанистичке блокове	13
2.1.1. Просторна, функционална и визуелна концепција подручја плана са окружењем.....	13
2.1.2. Подела подручја на карактеристичне урбанистичке блокове	13
2.2. Планирана намена површина и објеката и могућност компатибилних намена	15
2.3. Биланси површина.....	16
2.4. Услови за уређење површина и објеката јавне намене.....	17
2.4.1. Попис парцела за површине јавне намене.....	17
2.4.2. Услови за уређење јавних саобраћајних површина.....	18
2.4.3. Услови за уређење површина за инфраструктурне објекте и комплексе.....	20
2.4.4. Услови за уређење зелених површина.....	26
2.5. Степен комуналне опремљености грађевинског земљишта	27
2.6. Услови и мере заштите	27
2.6.1. Услови и мере заштите природе и природних добара.....	27
2.6.2. Услови и мере заштите животне средине	27
2.6.3. Услови и мере заштите од пожара.....	31
2.6.4. Услови и мере заштите од елементарних непогода.....	32
2.6.5. Сеизмика.....	32
2.6.6. Услови и мере заштите од ратних дејстава	33
2.7. Услови којима се површине и објекти јавне намене чине приступачним особама са инвалидитетом	33
2.8. Мере енергетске ефикасности објеката	34
2.9. Управљање отпадом	35
3. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА	36
3.1. Локације за које је обавезна израда урбанистичког пројекта, пројеката парцелације, одн. препарцелације, урбанистичко-архитектонског конкурса и Пројекта пејзажно-архитектонског уређења	36
3.2. Општи урбанистички услови за парцелацију, регулацију и изградњу	37
3.2.1. Општи услови парцелације.....	37
3.2.2. Општи услови регулације.....	38
3.3 Правила грађења по урбанистичким блоковима	46
3.3.1. Правила грађења за урбанистички блок 1.1.....	46
3.3.2. Правила грађења за урбанистички блок 1.2.....	50
3.3.5. Правила грађења за урбанистички блок 2.1.....	54
3.3.6. Правила грађења за урбанистички блок 2.2.....	55
4. СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА	58
4.1. Изградња у складу са одредбама плана	58
4.3. Графички прилози	58
4.4. Ступање на снагу плана	59

1. ОПШТИ ДЕО

1.1. Правни и плански основ за израду плана

Правни основ за израду Плана детаљне регулације:

- Закон о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", бр. 72/09, 81/09, 64/10, 24/11, 121/12, 42/13 - Одлука УС, 50/13 - Одлука УС, 54/13 - Решење УС и 98/13 - Одлука УС, 132/14, 145/14 и 83/2018);
- Правилник о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања ("Службени гласник РС", бр.64/15);
- Одлука о изради Плана детаљне регулације "Липовац 1" - 350-319/2017 од 07.06.2018.г. ("Службени лист града Крушевца", бр. 10/18).

Плански основ за израду Плана детаљне регулације:

- План Генералне регулације Југ ("Сл. лист града Крушевца", бр. 12/17).

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

План генералне регулације „Југ“ (Службени лист Града Крушевца, бр.12/17)

ПГР-ом „ЈУГ“ у Крушевцу одређене су зоне за даљу разраду, односно планирана је израда планова детаљне регулације, од којих је један ПДР „Липовац 1“ у Крушевцу, а правила уређења и правила грађења дефинисана планом су уједно и смернице за израду планова детаљне регулације. Налази се у самом јужном делу града, „функционално је повезана са Стамбеномешовитом зоном „Југ“ и Општом стамбеном зоном „Исток“. Чине је насеља Шумице, Мудраковац и Липовац ... које карактерише периурбано стновање и веће површине са привредним делатностима.

Значајне површине ове зоне су ван граница грађевинског подручја чија је основна намена пољопривредно и шумско земљиште."

ПДР Липовац 1 обухвата део рубне зоне града, који карактерише заступљеност следећих претежних намена: породично становање малих густина и периурбаног типа, привредне делатности типа ПД-02 и ПД-03, комерцијалне делатности и сл. Планом се „стварају услови за унапређење и развој становања, привредних делатности, услуга и јавних функција,“ као и заштиту простора и рационално коришћење грађевинског земљишта.

„Насеље Липовац на крајњем југу карактерише периурбано становање и веће површине са привредним делатностима. Значајне површине ове зоне су ван граница грађевинског подручја чија је основна намена пољопривредно и шумско земљиште. “Овај план представља „плански основ за развој привредних делатности, односно активирање постојећих, уређење неизграђених, као и формирање нових привредних зона, односно за њихово ефикасније привођење намени.“

„Обухват плана функционалним, обликовним и амбијенталним карактеристикама представља атрактивну зону за развој и унапређење свих типова комерцијалних делатности, како на постојећим тако и на новим локацијама.“

Концептуални оквир произилази из плана вишег реда, који представља плански основ за детаљну разраду смерница и предложених планских решења, у оквиру дефинисаних претежних намена. Такође, овим планом се стварају услови за даљи развој и унапређење постојећих намена и решавање основних комуналних проблема за део насеља.

Структура планираних претежних намена обухвата: привредне делатности типа ПД-02 и ПД-03, породично становање малих густина периурбаног типа, комерцијалне делатности (трговачко-пословни центри, маркети, пословни објекти, услуге, сервис и сл.), који се организују на нивоу блока или дела блока.

Планирани развој предметног подручја усмерен је на унапређење постојећих намена и уређење површина, које су неуређене и неизграђене, или неодговарајуће намене. Унапређење намена подразумева даљи развој пословања и становања уз увођење других компатибилних намена из области комерцијалних делатности (трговина, пословање, услуге, објекти у функцији туризма и сл.), еколошки и функционално примерене предметној зони.

Концепција уређења простора остварује кроз повећање комфора и квалитета становања, реконструкцијом и унапређењем постојећег грађевинског фонда, повећањем површина под зеленилом јавног коришћења, као и увођењем услужних и других компатибилних намена у оквиру објеката и посебних целина.

Урбанистичка целина 9.4 у делу ПГР-а обухвата простор на крајњем југу, лево и десно од улице Бруски пут и већим делом се граничи са пољопривредним земљиштем. У обухвату овог плана су урбанистичке подцелине 9.4.1 и 9.4.2, са заступљеним претежним наменама породично становање типа ПС-01 и ПС-03 и привредне делатности типа ПД-02 и ПД-03.

На нивоу појединачних парцела, у оквиру урбанистичке подцелине, намена дефинисана као допунска или пратећа може бити доминантна или једина.

Ознака урб. подцелине	Претежна намена		Допунска намена		Пратећа намена	
	намена	тип	намена	тип	намена	тип
9.4.1.	становање	ПС-01 ПС-03	комерцијалне делатности	КД-02	парк	рејонски парк
			привредне делатности	ПД-03	комуналне делатности	рез. за водоснабдевање

9.4.2.	становање	ПС-01	комерцијалне делатности	КД-02	--	--
		ПС-03	привредне делатности	ПД-03	--	--

Планирана претежна намена из ПГР-а:

привредне делатности – типови: ПД-02, ПД-03

На површини претежне намене привредних делатности, дозвољена је изградња компатибилних намена, у оквиру објекта и као самосталног објекта на парцели, и то комерцијалних делатности, које подразумевају пословање и трговину.

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

Однос пословања према становању: 100-80% : 20-0%.

становање (породично становање) - типови: ПС-01 и ПС-03;

У оквиру породичног становања, могу бити заступљене и друге компатибилне намене изобласти привредних делатности, еколошки и функционално примерене зони становања.

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

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

комерцијалне делатности – типови: КД-01, КД-02, КД-03,

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

„Садржаји спорта и рекреације планирају се у оквиру површина зеленилаи у свим насељима у оквиру стамбених зона, а третираће се као компатибилна намена привредним и комерцијалним делатностима и становању.“

„Планска решења реализоваће се изградњом нових објеката, али и спровођењем пројеката на одржавању, реконструкцији, доградњи, санацији и адаптацији постојећих објеката, искључиво у складу са правилима уређења и правилима грађења дефинисаним планом.“

Правила грађења објеката породичног становања

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

Урбанистички параметри тип ПС-01

Тип	спратност	тип објекта	макс. ИЗ (%)	мин. П парц. (м ²)	мин. ширина фронта парц. (м)
ПС-01	до П+1+Пк	слободностојећи	50	300	12
		прекинути низ		250	10
		двојни		2 x 2 50	2 x 10
		непрекинути низ		200	6

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

Минимални проценат уређених и зелених површина износи 30%.

Правила грађења објеката периурбаног становања

Као посебан вид породичног становања издваја се периурбано становање (ПС-03), ког карактеришу три врсте домаћинства: непољопривредно, мешовито и пољопривредно.

Стамбени објекти периурбаног становања су стамбени објекти са највише три стамбене јединице.

Урбанистички параметри тип ПС-03

Тип	спратност		врста домаћинства	макс. ИЗ (%)	
	стамбени	Економски и помоћни		стамбени део	економски део
ПС-03	П+2+Пк	П+Пк	непољопривредно	50	-
			мешовито	40	50
			пољопривредно	40	50

На грађевинској парцели чија је површина или ширина мања од дефинисане, дозвољена је изградња или реконструкција стамбеног објекта спратности П+1, индекса заузетости 40%.

Приликом, организације дворишта потребно је задржати традиционалну поделу и организацију на кућно двориште, економско двориште и башту.

У оквиру непољопривредног домаћинства, могуће је на делу окућнице, организовати мање економске садржаје.

Величина парцеле тип ПС-03 према врсти домаћинства

Тип	Спратност	Врста домаћинства	Површина парцеле		Мин. шир. парцеле
			Стамбени део мин.	Економски део мин.	
ПС-03	До П+1+Пк	Непољопривредно	400	-	15
		Мешовито		200	15
		Пољопривредно		800	20
	П+2 П+2+Пк	Непољопривредно	600	-	15
		Мешовито		200	15
		пољопривредно		800	20

За неизграђени део грађевинског подручја планираног уз државне путеве, односно све садржаје лоциране у овом појасу потребно је обезбедити посебну приступну саобраћајницу.

Економски објекти у оквиру периурбаног становања

У економске објекте спадају објекти за гајење животиња: сточне стаје (живинарници, свињци, говедарници, овчарници, козарници и др.), испусти за стоку, ђубришне јаме-

Ћубришта и др., који се граде на простору економског дворишта и на прописној удаљености од стамбеног објекта, чесме, бунара и других садржаја на које штетно делују.

Економски објекти могу се градити самостално или повезивати међусобно зависно од просторних могућности и функционалних потреба.

Спратност економских објеката је П+Пк.

Положај, локацију и габарит економског објекта, као и међусобна растојања економских објеката, прилагођавају се просторним могућностима економског дворишта. При томе обезбедити лак приступ и добру организацију економског простора и везу са другим објектима.

Прљаве садржаји, као што су стаје и ыубришта се лоцирају заједно са септичким јамама и пољским клозетима на удаљенијим деловима економског дворишта и низ ветар у односу на стамбени део дворишта.

Ако се економски део дворишта једне парцеле непосредно граничи са стамбеним делом дворишта друге парцеле, растојање између нових објеката утврђује се применом правила за најмања растојања стамбених и економских објеката.

Ако се економски делови дворишта суседних парцела граниче, растојање између нових економских објеката и границе парцеле је минимум 1,0м.

Удаљеност стаје од стамбеног објекта мора бити минимално 15м. Удаљеност ыубришта и пољског клозета од стамбеног објекта мора бити минимално 20м.

Ширина приступног економског пута је минимално 3,0м.

Економске објекте градити од класичних и природних материјала, без употребе штетних материјала као што су азбест и блокови од шљаке.

Максимални нагиб крова је 45°.

Покривање извести црепом или другим природним материјалима. Забрањено је покривање салонитом, етернитом или покривачем од пластичних маса.

Помоћни објекти уз економске објекте су објекти за производњу и прераду пољопривредних производа, стакленици и објекти за складиштење пољопривредних производа (пушнице, сушаре, кошеви, амбари), надстрешнице за машине и пољопривредна возила, магацини сточне хране и објекти намењени исхрани стоке и сл., као и гараже и надстрешнице за пољопривредну механизацију, машине и возила, који могу појединачно бити површине веће од 30м².

Правила грађења објеката комерцијалних делатности

Комерцијалне делатности подразумевају: трговину, угоститељство, занатство (услужни део), пословне и финансијске услуге и друге пословне просторе, део објеката саобраћајне привреде (бензинске и гасне пумпе), објекте у функцији туризма и слично.

Тип КД - 01

Подразумева комерцијалне делатности као трговачки, трговачко-пословни центри и велики маркети, сервиси и сл.

Урбанистички параметри тип КД – 01

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

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

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

Нова изградња, односно реконструкција треба да настави започети концепт изградње у овој зони.

Минимални проценат уређених слободних и зелених површина износи 30%.

Није дозвољено упуштање делова објеката у јавну површину.

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

На парцели је могућа изградња и помоћних објеката.

Тип КД - 02

Подразумева комерцијалне делатности из области: трговине, угоститељства, туризма, занатства, услуга, пословања и финансија, бирое, агенције и сл.

За изградњу објеката користе се урбанистички параметри дефинисани за претежну намену урбанистичке целине у којој се објекти граде.

У оквиру објеката комерцијалних делатности, може бити заступљено и становање.

Однос комерцијалних делатности према становању 80% : 20%.

Комерцијалне делатности морају еколошки и функционално бити примерене зони становања.

У зонама вишепородичног становања комерцијални објекти се могу градити и на парцелама мањим од 600м², а већим од 300м².

Тип КД - 03

Подразумева комерцијалне делатности из области: трговине, угоститељства, туризма и сл. у целинама у којима је претежна намена спорт и рекреација.

Објекти се могу градити као слободностојећи или груписати на различите начине.

Максимална дозвољена спратност је П+1.

Обзиром да се овај тип објеката комерцијалних делатности планира у специфичном окружењу, остале урбанистичке параметре одредити приликом даље планске разраде.

Правила грађења објеката привредних делатности

Привредне делатности подразумевају: индустријску и занатску производњу, део објеката саобраћајне привреде (гараже и радионице, путне базе), сервисе, складишта и слично.

Тип ПД – 02

Подразумева привредне делатности ван привредно-радних зона, које се организују на нивоу блока или дела блока и чине јединствен комплекс или више више појединачних груписаних локација.

Урбанистички параметри тип ПД - 02

тип	макс. спратност	макс. ИЗ (%)	мин. површина парцеле (м ²)	мин. ширина парцеле (м)
ПД-02	П+1	40%	800	16

Привредне делатности могу бити организоване у склопу једног или више објеката на парцели.

Није дозвољено упуштање делова објеката у јавну површину.

Минимални проценат уређених зелених и слободних површина износи 30%.

У оквиру комплекса предвидети заштитно зеленило (компактни засади листопадне и четинарске вегетације).

У оквиру комплекса неопходно је предвидети посебне просторе за сакупљање, примарну селекцију и одношење комуналног и индустријског отпада.

Тип ПД – 03

Подразумева привредне делатности у урбанистичким целинама или подцелинама у којима је претежна намена становање (мање производне јединице, мања занатска производња и сл.)

Урбанистички параметри тип ПД - 03

За изградњу објеката користе се урбанистички параметри дефинисани за претежну намену урбанистичке целине у којој се објекти граде.

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

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

1.3. Опис обухвата плана

Граница комплекса обухваћеног ПДР-ом "Липовац 1" (у даљем тексту граница) почиње у северозападном делу комплекса и иде у смеру казаљки сата, тако да парцеле које су у обухвату плана остају са десне стране и то од тремеђе к.п. 264, 263/1 и 262/1 и иде према истоку, обухватајући следеће к.п.264, скреће према југоистоку границом к.п.268 и 1203/1 (пут) обухвата 293/1, 295/9, 1203/2, 295/3, 295/5, 295/6, 295/7, пресеца 295/8, 297/5, 297/8, 297/9 и 1313/3 и обухватајући 1158/2 долази до државног пута Крушевац-Брус к.п. 1306/4 који пресеца и иде према истоку пресецајући к.п. 1153/3, 1152/4, 1140/2 и 1140/3 до тремеђе к.п. 1140/3, 1151/2 и 1141/6. На том месту граница се ломи према југу обухватајући к.п. 1140/4, 1141/3, 1137/1, 1133/2, затим пресеца к.п. 1131 и 1130 и у истом

правцу обухвата к.п. 1123, 1122, 1120 и 1118/1 до тремеђе к.п. 1118/1, 1117/2 и 1118/2. Затим се граница ломи према западу до државног пута (к.п. 1306/3) који пресеца и наставља у истом правцу јужним границама следећих парцела које обухвата 1298/18, 1298/14, 1298/15, 1171/3, 1171/1, 1170/6, 1170/7, 1170/3 и 1170/1 до пута, к.п.бр.1313/1, чијом источном границом се ломи према северу обухватајући к.п. 1170/8, 1168/6, 1168/8, пресеца пут и иде у истом правцу западном границом пута 1313/1 до к.п.1173/1, коју обухвата и скреће према западу до пута к.п. 1185/7, који пресеца и ломи се према северу западном границом пута 1185/7, 1186/3, 1201/7 и 1201/5 до пута к.п. 1203/1. Пресецајући исти граница наставља у истом правцу обухватајући к.п. 265/1, 266/4 и 266/1, до к.п. 264, односно до места одакле је и опис започет.

Из описа границе изузимају се к.п. 1158/1, 1164/2, 1164/3 и 1158/4 (обухваћене су другим планским документом).

Катастарске парцеле обухваћене израдом плана припадају КО Мудраковац.

Површина обухвата Плана је 17,30ха.

1.4. Опис постојећег стања

1.4.1. Положај и природне карактеристике подручја

Положај и природне карактеристике подручја

Основне карактеристике рељефа на подручју плана одређује положај између брда Багдала и реке Расине. Подручје плана представља део више речне терасе, са захватањем долине Расине, на речној тераси која је формирана на нижим деловима поред водотока.

Све речне терасе су у неогеним седиментима, који пружају различите погодности за изградњу и која је у геолошком погледу најстабилнија где је формирано урбано подручје Крушевца. Ова зона сеналази на апсолутној надморској висини од 150-200м и представља зону развоја града са приградским насељима.

Геолошке карактеристике терна дефинишу речне и језерске терасе, које су изграђене од шљункова и пескова, суглина и глина повремено.

Алувијум је развијен у долинама свих већих водотокова, као и реке Расине. Речне терасе су сачињене од шљункова дебelih 2-4м и лесоликих супескова и суглина дебљине до 8м.

Педолошки састав земљишта на подручју плана чине алувијално флувијална земљишта, која се формирају на плавним речним терасама и чије су производне карактеристике, већином веома повољне и зависе од режима плављења и режима подземних вода.

Алувијални терени сачињени су од песковито - шљунковитих наслага, суглина и глина повремено, које се наизменично смењују. Подземне воде развијене у алувионима су због мале дубине углавном загађене и могу се користити као алтернативне техничке воде, али су генерално врло мало истражене.

Опште климатске карактеристике

Према доступним подацима РХМЗ за период од 1981. до 2010. за метеоролошку станицу Крушевац, просечна годишња температура ваздуха износи 11,4°C, најхладнији месец је јануар са средњом температуром од 0,2°C, а најтоплији јули са 21,8°C. Годишња амплитуда температуре износи 21,6°C, што килими Крушевца даје обележје умерено континенталног типа, са израженим годишњим добима.

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

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

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

Сеизмичке карактеристике

На основу карата сеизмичких хазарда Републичког сеизмолошког завода, подручје плана, 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.

Обавезно је поштовање степена сеизмичности и примена одговарајућих техничких прописа при пројектовању, изградњи или реконструкцији објеката према Правилнику о техничким нормативима за изградњу објеката високоградње у сеизмичким подручјима, као и код планирања и пројектовања инфраструктурних система.

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

1.4.2. Стечене карактеристике подручја

Грађевинско подручје

Граница грађевинског подручја поклапа се са границом Плана.

1.4.3. Постојећа намена површина и објеката

Државни пут другог Б реда пролази кроз централно подручје плана што је и условило да се индустријски и комерцијални садржаји развију непосредно уз ову саобраћајницу.

У северном и источном делу плана изграђени су објекти породичног, периурбаног становања спратности до П+1+Пк.

У обухвату плана су евидентирани и значајније неизграђене површине.

Уконтатним зонама су значајне површине пољопривредног земљишта, значајније површине породичног, периурбаног становања као и површине са шумама.

Површине и објекти јавне намене у обухвату Плана су: саобраћајне површине.

У обухвату Плана заступљене су :

површине јавне намене:

- саобраћајнице,
- објекти и површине комуналних делатности (резервоари за воду),

површине остале намене:

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

1.4.4. Ограничења за коришћење простора

Ограничења за коришћење простора у оквиру Плана представљају неплански играђени објекти, непостојање планске документације, стихијски настале саобраћајнице и њихово уклапање са планираним решењима, неадекватна изграђеност и недовољна уређеност и опремљеност овог простора, односно нерационално коришћење грађевинског земљишта.

1.5. Трасе, коридори и капацитети инфраструктуре

1.5.1. Саобраћајнице и саобраћајне површине

Простор обухваћен Планом детаљне регулације оивичен је делом саобраћајнице О3 – О4 (са севернозападне стране) и саобраћајницом О1 – Државни пут I Б реда број 38 (са јужне стране).

Саобраћајница О3 – О4 је са савременим коловозим застором, док саобраћајница О1 – Државни пут I Б реда број 38 није са савременим коловозним застором.

Унутар простора Плана савремени коловозни застор имају следеће саобраћајнице: О1 – Државни пут I Б реда број 38 и саобраћајница О3 – Државни пут I Б реда број 38.

Паркирање

Паркирање на подручја Плана се врши на парцелама корисника.

Нивелација

Планом обухваћене и дефинисане примарне, секундарне и терцијарне саобраћајнице као и остале комуникације су осим државног пута „IВ реда бр. 38“ у потпуности стихијски формиране.

У нивелационом смислу све колско – пешачке, манипулативне и остале јавне површине нису под савременим коловозним засторима са недефинисаним нивелетема у подужном и попречном смислу осим државног пута „IВ реда бр. 38“.

Све коте постојећих саобраћајница, платоа, тротоара и слично су дефинисане као стихиске и у корелацији су са kotaма пода приземља објеката које су у непосредном контакту са истим.

Цео терен генерално је у паду ка државном пута „IВ реда бр. 38“

1.5.2. Хидротехничке инсталације

- Водовод

Дуж Бруског пута је постављен магистрални цевовод ф1000 мм који доводи пречишћену воду из постројења у Мајдеву до дистрибутивног развода водоводне мреже Крушевца.

На катастарској парцели 1294/1 КО Мудраковац је изграђен резервоар „Липовац“, пред резервоар система водоснабдевања Крушевца.

У оквиру овог планског документа се налази чвориште са следећим елементима:

Доводни цевовод ф1000 мм до резервоара „Липовац“

Одводни цевовод ф1000 мм од резервоара „Липовац“

Одвод испуста и прелива резервоара „Липовац“ ф500 мм према реци Расини

Магистрални доводни цевовод ф1000 мм, регионалног водовода према насељима Ћићевац и Варварин

Досадашњим планским документима је планирана и изградња примарног вода дистрибутивне мреже Крушевца, ф250 мм за водоснабдевање околних насеља који се прикључују на систем водоснабдевања са система Ћелије.

- Канализација отпадних вода

У циљу одвођења отпадних вода изграђен је примарни градски колектор са одводом према ЦППОВ града Крушевца

- Атмосферска канализација

Атмосферска канализација у оквиру граница планске документације није изграђена. Одводњавање терена је површинско према путним јарковима дуж Бруског пута.

1.5.3. Електроенергетика

У границама предметног Плана постоје следеће ТS 10/0,4kV: ТS 10/0,4kV „Липовац 1 - водовод“ и мешовити кабловски водови 10kV чији је списак дат у Претходним условима“ ЕПС Дистрибуције“ доо Београд, огранак Електродистрибуција Крушевац, бр. 8X000-D0911-343248/2 од 03.12.2018.год., који су саставни део овог плана.

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 учртана на овереној катастарској подлози са подземним инсталацијама.

1.5.4. Телекомуникације

У границама предметног плана постоји ТК мрежа која је приказана у оној мери у којој се предметна мрежа налази учртана на овереној катастарској подлози надлежног РГЗ-а у графичком прилогу.

1.5.5. Енергофлуиди

- Топлотна енергија

На подручју ПДР-а „Липовац 1“ не постоји изграђена инсталација градског топлификационог система (дистрибутивни топловод).

- Гасификација

Према програму гасификације града Крушевца на подручју ПДР-а, за потребе гасификације потенцијалних потрошача, изграђена је дистрибутивна гасоводна мрежа (ДГМ) ниског притиска. Дистрибутивна гасоводна мрежа ниског притиска (притисак до 4 бара) изграђена је од полиетиленских цеви. Поред трасе ниског притиска на подручју плана постоји и траса гасовода средњег притиска која је израђена од челичних цеви. Трасе постојеће гасоводне мреже приказане су у графичком прилогу.

1.6. Зеленило

Већи део зеленила у оквиру Плана, чини самоникла вегетација на неуређеним површинама. Заступљено је углавном ниско растиње, травњак ливадског типа и појединачна стабла.

Зеленило у грађевинском подручју заступљено је у привредним објектима. Присуство зеленила у овим објектима је важно у смислу побољшања микроклиматских услова и естетике амбијента, па је неопходно радити на његовој ревитализацији и оплемењивању одговарајућим врстама.

У окућницама је заступљено углавном декоративно партерно зеленило, чији се значај огледа у великој заступљености.

1.7. Оцена катастарских подлога за израду плана

У складу са чл. 40 Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС”, бр. 72/09, 81/09, 64/10, 24/11, 121/12, 42/13 - Одлука УС, 50/13 - Одлука УС, 54/13 - Решење УС и 98/13 - Одлука УС, 132/14, 145/14 и 83/2018) о врсти и начину прибављања катастарских подлога за потребе израде планске документације извршено је прибављање подлоге.

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

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

- Електродистрибуција, д.о.о. Крушевац, бр. 8x000-D0911-3432481/2 од 03.12.2018.г.;
- Телеком Србија, извршна јединица Крушевац, бр. 508870/2-2018 од 26.11.2018.г.;
- ЈКП Градска топлана Крушевац, бр. 8222 од 27.11.2018.г.;
- Министарство унутрашњих послова Републике Србије, Сектор за ванредне ситуације, Одељење за ванредне ситуације у Крушевцу 09/18/2 бр.217-437/18 од 26.11.2018 год.
- Водовод Крушевац, бр.193/2 од 12.12.2018.г.
- Завод за заштиту природе Србије, бр.020-3337/2 од 31.12.2018.г.
- Завод за заштиту споменика културе Краљево, бр.1623/3 од 28.11.2018.г.

2. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА

2.1. Планирана концепција простора и подела на урбанистичке блокове

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

Државни пут другог Б реда пролази кроз централно подручје плана што је и условило даљи развој индустријских и комерцијалних садржаја непосредно уз ову саобраћајницу.

У северном, северозападном и крајње југозападном делу плана планиран је наставак изградње објеката породичног и периурбаног становања.

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

За катастарске парцеле бр. 1158/1, 1164/2, 1164/3 и 1158/4 планирана је израда Урбанистичког пројекта, како је дефинисано Планом генералне регулације „Југ“.

2.1.2. Подела подручја на карактеристичне урбанистичке блокове

Обухват плана представља део рубне зоне „Југ“, дефинисан Планом Генералне регулације „Југ“ као део урбанистичке целине 9.4, подцелине 9.4.1. и 9.4.2.

На основу анализе постојећег стања и сагледавања потенцијала простора за даљи развој, планираних интервенција и дефинисане намене планом вишег реда, подручје обухвата плана подељено је на 4 урбанистичка блока.

Урбанистички блок 1.1.

Површине 5.80ха, ограничен је делом улице Хероја Милана Тепића и делом улице Зорана Радосављевића са јужне и југоисточне стране, и са свих околних страна је ограничен пољопривредним земљиштем.

детална намена – породично становање

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

Као посебан вид породичног становања издваја се периурбано становање (ПС-03), ког карактеришу три врсте домаћинства: непољопривредно, мешовито и пољопривредно.

Стамбени објекти периурбаног становања су стамбени објекти са највише три стамбене јединице.

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

компатибилна намена – комерцијалне делатности (трговина, угоститељство, туризам, пословање и сл.) и привредне делатности (мања занатска производња, мање производне јединице, гараже, радионице, сервиси и сл.)

Ознака блока	Намена површина		Компатибилна намена	
	детаљна намена	тип	намена	тип
1.1.	становање	ПС-01	комерцијалне делатности	КД-02
		ПС-03	привредне делатности	ПД-03

Урбанистички блок 1.2.

Површине 0.80ха, ограничен је делом улице Хероја Милана Тепића, са јужне и западне стране, и урбанистичким блоком 2.1 који је планиран као привредне делатности.

детаљна намена – породично становање

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

Као посебан вид породичног становања издваја се периурбано становање (ПС-03), ког карактеришу три врсте домаћинства: непољопривредно, мешовито и пољопривредно.

Стамбени објекти периурбаног становања су стамбени објекти са највише три стамбене јединице.

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

компатибилна намена – комерцијалне делатности (трговина, угоститељство, туризам, пословање и сл.) и привредне делатности (мања занатска производња, мање производне јединице, гараже, радионице, сервиси и сл.)

Ознака блока	Намена површина		Компатибилна намена	
	детаљна намена	тип	намена	тип
1.2.	становање	ПС-01	комерцијалне делатности	КД-02
		ПС-03	привредне делатности	ПД-03

Урбанистички блок 2.1.

Површине 3.74ха, ограничен је делом улице Бруски пут (државни пут IБ реда), са источне стране, делом улице Хероја Милана Тепића са јужне и западне стране и урбанистичким блоком 1.2 који је планиран као породично становање и са северне стране комуналним делатностима (постројења и резервоари за воду).

детаљна намена – привредне делатности (индустријска и занатска производња, гараже, радионице, сервиси, складишта и сл.)

Планирана је изградња објеката у функцији привредних делатности, реконструкција и доградња постојећих објеката до планиране спратности. У оквиру објекта привредних делатности могуће је планирање комерцијалних садржаја.

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

Ознака блока	Намена површина		Компатибилна намена	
	детаљна намена	тип	намена	тип
2.1.	привредне делатности	ПД-02	комерцијалне делатности	КД-02
			становање	ПС-01 ПС-03

Урбанистички блок 2.2.

Површине 5.60ха, ограничен је делом улице Бруски пут (државни пут 1Б реда), са западне стране, и пољопривредним земљиштем са свих осталих страна.

детаљна намена – привредне делатности (индустријска и занатска производња, гараже, радионице, сервиси, складишта и сл.)

Планирана је изградња објеката у функцији привредних делатности, реконструкција и доградња постојећих објеката до планиране спратности. У оквиру објекта привредних делатности могуће је планирање комерцијалних садржаја.

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

Ознака блока	Намена површина		Компатибилна намена	
	детаљна намена	тип	намена	тип
2.2.	привредне делатности	ПД-02	комерцијалне делатности	КД-02
			комуналне делатности	резервоари за водоснабдевање

2.2. Планирана намена површина и објеката и могућност компатибилних намена

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

Као површине јавне намене дефинисане су:

- Саобраћајне површине,
- Површине за објекте и комплексе комуналних делатности,

Као површине осталих намена дефинисане су:

- Површине за становање,
- Површине за привредне делатности.

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

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

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

- претежна намена (51-100%);
- компатибилна намена (0 - 50%).

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

2.3. Биланси површина

Урбанистички блокови са планираним наменама

Ознака урб. блока	Детаљна намена	Компатибилна намена
1.1	породично становање (тип ПС-01, ПС-03)	комерцијлне делатности (тип КД-02)
		привредне делатности (тип ПД-03)
1.2	породично становање (тип ПС-01, ПС-03)	комерцијлне делатности (тип КД-02)
		привредне делатности (тип ПД-03)
2.1	привредне делатности (тип ПД-02)	комерцијлне делатности (тип КД-02)
		породично становање (тип ПС-01, ПС-03)
2.2	привредне делатности (тип ПД-02)	комерцијлне делатности (тип КД-02)
		породично становање (тип ПС-01, ПС-03)

Биланс површина грађевинског земљишта

намена површина	постојеће стање		планирано	
	(ха)	%	(ха)	%
становање	4.80	26.70	6.40	39.00
привредне делатности	2.90	15.70	9.20	52.20
комуналне делатности	0.10	0.60	0.1	0.60

неизграђене површине	8.30	50.00	-	-
саобраћајнице	1.20	7.00	1.60	8.20
УКУПНО	17.30	100	17.30	100

2.4. Услови за уређење површина и објеката јавне намене

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

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

Као површине јавне намене опредељене су:

- Саобраћајнице у укупном профилу,
- Површине за комуналне делатности (резервоари за водоснабдевање)

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

2.4.1. Попис парцела за површине јавне намене

Јавне саобраћајне површине – грађевинске парцеле

Јавна површина	катастарске парцеле
Грађевинска парцела бр. 1	<u>КО Мудраковац:</u> целе: 1306/4 и 1306/3
Грађевинска парцела бр. 3	<u>КО Мудраковац:</u> целе: 1313/3, 1158/2, 1157/4, 1157/3, 1157/1, 1313/4, 1157/2 и 1158/3 делови: 1158/4, 1158/1, 1313/2, 1187/1, 1187/2, 1164/7, 1185/4, 1164/4, 1173/1, 1173/2, 1173/4, 1164/5, 1164/1, 1276, 1313/1, 1168/1, 1294/3, 1168/7, 1168/8, 1297/4, 1168/6, 1170/8, 1297/5, 1297/1, 1170/1, 1297/6, 1297/3, 1299/3 и 1171/2
Грађевинска парцела бр. 4	<u>КО Мудраковац:</u> делови: 1203/2, 1187/2, 1197/1, 293/1, 1198/2, 269, 1198/1, 268, 1199, 267/4, 266/2, 266/1, 265/2, 265/1 и 1203/1

Грађевинска парцела бр. 5	КО Мудраковац: Делови: 1294/3, 1276, 1173/4 и 1185/7
Грађевинска парцела бр. 6	КО Мудраковац: целе: 1298/10 и 1298/1 делови: 1298/17, 1298/2, 1298/13, 1298/14, 1298/15, 1298/6, 1171/3, 1171/2, 1298/4, 1298/5, 1171/1, 1170/6, 1298/5, 1299/4, 1170/1, 1170/3, 1170/7 и 1299/3

Јавне површине за комуналне делатности – грађевинске парцеле

Јавна површина	катастарске парцеле
Грађевинска парцела бр. 2	КО Мудраковац: цела: 1138/2, 1138/1 и 1138/3

2.4.2. Услови за уређење јавних саобраћајних површина

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

2.4.2.1. Саобраћајна инфраструктура

Елементи решења из Плана генералне регулације

Простор обухваћен Планом детаљне регулације оивичен је делом постојеће саобраћајнице О3 – О4 (са северозападне стране), планираном саобраћајницом О1 – О2 (са источне стране) и постојећем саобраћајницом О1 – државни пут IB реда број 38 (са јужне стране).

На подручју Плана детаљне регулације налази се део државног пута IB реда број 38 Крушевац (Макрешане) – Блаце – Белољин, деоница 03803 (од стационаже KM 11+975 до стационаже KM 12+367).

Планом генералне регулације „Југ“ нема дефинисаних примарних и секундарних саобраћајница, осим деонице државног пута IB реда број 38 Крушевац (Макрешане) – Блаце – Белољин.

Функционални ранг саобраћајница и њихови елементи регулације

У функционалном смислу државни пут IB реда број 38 Крушевац (Макрешане) – Блаце – Белољин је централна саобраћајница за посматрани простор, којима се одвија аутобуски саобраћај, док све остале улице служе као приступне саобраћајнице и за одвијање унутарблоковског саобраћаја.

Елементи регулације саобраћајница дати су на графичком прилогу бр. 3.

Саобраћајни транзит и саобраћајни прилази

Државним путем IB реда број 38 Крушевац (Макрешане) – Блаце – Белољин се одвија транзитни саобраћај, а такође служе и за непосредни приступ до парцела корисника.

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

Техничке карактеристике саобраћајница

Разрадом простора обухваћеним ПДР-ом, предвиђено је да се државни пут IБ реда број 38 Крушевац (Макрешане) – Блаце – Белољин задржава са постојећим габаритима, док је предвиђено проширење постојећих саобраћајница и то:

- Саобраћајница (O2 – O3 – државни пут IБ реда број 38) са две саобраћајне траке, ширине коловоза 6,0 метара, са обостраним банкинама минималне ширине 0.75 метара,
- Саобраћајница (O1 – државни пут IБ реда број 38) са две саобраћајне траке, ширине коловоза 5,5 метара, са обостраним банкинама минималне ширине 0.75 метара,
- Саобраћајница (O3 – O4) за двосмеран саобраћај са две саобраћајне траке, ширине коловоза 5,5 метара, са обостраним банкинама минималне ширине 0.75 метара.
- Планом је превиђена и нова саобраћајница:
- Планирана саобраћајница (O1 – O2) за једносмеран саобраћај са једном саобраћајном траком ширине 3,5 метара, са обостраним банкинама минималне ширине 0.75 метара.

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

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

Кретање возила јавног градског превоза одвија се државним путем IБ реда број 38 Крушевац (Макрешане) – Блаце – Белољин.

Бициклички саобраћај је могућ уз интегрално кретање са моторним.

Посебне обавезе према кретању особа са посебним потребама

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

2.4.2.2. Паркирање

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

Паркирање се обезбеђује на следећи начин:

- За паркирање возила за сопствене потребе власници стамбених објеката обезбеђују простор на сопственој грађевинској парцели, изван површине јавног пута и то једно паркинг или гаражно место на један стан и једно паркинг или једно гаражно место на 70м² корисне површине пословног простора.
- За паркирање возила за сопствене потребе власници објеката комерцијалних делатности обезбеђују простор на сопственој грађевинској парцели за смештај возила, како теретних, тако и путничких и то једно паркинг место или једно гаражно место на 70м² корисне површине пословног простора, осим за: пошту – једно ПМ на 150м² корисног простора, трговину на мало – једно ПМ на 100м² корисног простора, угоститељске објекте – једно ПМ на користан простор за осам столица, хотелијерску установу – једно ПМ на користан простор за десет кревета.

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

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

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

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

4.4.2.3. Нивелација

Све планиране саобраћајнице задржавају се максимално могуће у оквиру постојећих апсолутних кота, и са већ дефинисаним подужним и попречним падовима и денивелацијама. Предвиђа се савремени коловозни на свим новопланираним саобраћајницама са приближно истим нивелетама како би остале у функцији постојећих садржаја.

Новопланирани садржаји у контакту са јавним већ дефинисаним површинама морају нивеласопно бити уклопљени и функционално усклађени са котама истих.

Коте пода приземља новопланираних садржаја треба тежити да су такве да се атмосфериле пре свега гравитационо могу најкраћим путем одвести ка фиксним реципијентима (атмосферски системи и зацевљени водотоци).

Графичким прилогом су на свим раскрсницама и преломним тачкама нивелете дефинисане апсолутне коте планираних саобраћајница тачности до на 1 см . Укрштај са државном путем „IV реда бр. 38“ предвиђен је у нивоу као што је то и до сада било. Подужни нагиби између карактеристичних тачака и укрштаја су дати у просентима са смером пада и на одређеној дужини.

2.4.3. Услови за уређење површина за инфраструктурне објекте и комплексе

2.4.3.1. Хидротехничке инсталације

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

Водовод

Водоводну мрежу изградити и реконструисати према потребама потрошње и у складу са важећим противпожарним прописима. Минимална димензија уличног развода износи ф100 мм.

- Мора се градити од материјала који су атестирани, хигијенски исправни и одобрени
- Мора се обезбедити апсолутна водонепропусност цевовода и објеката на мрежи
- Сви елементи мреже морају бити лако доступни и приступачни ради интервенције

- Око изворишта, резервоара, црпних станица мора се обезбедити прописана заштитна зона
- Цевоводи се у рову постављају на постељици од песка, прописане дебљине, како би се у току експлоатације избегле накнадне деформације
- Цевоводи се у рову постављају тако да буде обезбеђена заштита од смрзавања, статичких и динамичких оптерећења
- Ровови у којима се постављају цевоводи морају бити насути шљунковитим материјалом, максималне крупноће честица 60мм у добро збијеним слојевима како на објекат не би могла да се пренесу динамична саобраћајна оптерећења. Изузетно се ровови могу засипати земљом из ископа уколико се они постављају у травнатим површинама без саобраћајног оптерећења
- Изнад и испод ових инфраструктурних објеката се не смеју постављати било какви други објекти
- Свака грађевинска парцела може имати само један прикључак на уличну водоводну мрежу
- Улична водоводна мрежа се пројектује као прстенаста. У складу са противпожарним прописима за делове насеља које чине претежно стамбени објекти може се извести и слепи цевовод чија је максимална дужина 180м.
- На мрежи се поставља довољан број затварача како би се омогућило искључивање појединачних сектора у случају интервенције
- Градска водоводна мрежа се водом снабдева са једног изворишта и на њу није дозвољено прикључивати воде из неиспитаних извора
- Димензионисање водоводне мреже се врши хидрауличким прорачуном, с тим што је минимална димензија уличног цевовода ф100мм, према важећим противпожарним прописима
- На уличној водоводној мрежи се постављају противпожарни хидранти. По правилу се постављају надземни хидранти, а уколико ометају комуникацију, могу се поставити и подземни хидранти. Димензије хидраната су No80 и No100, у зависности од потребног протока. Растојање између хидраната износи највише 80м, а у деловима насеља где се налазе претежно стамбени објекти, максимално растојање између хидраната је 150м

Канализација отпадних вода

Будућу канализациону мрежу отпадних вода одвести према изграђеном примарном колектору. Минимална димензија уличног канализационог развода износи ф200 мм.

- Градска канализациона мрежа је изведена по сепаратном систему, независно се одводе отпадне и атмосферске воде и оне се не смеју мешати
- У ову канализациону мрежу се смеју упуштати само оне отпадне воде које одговарају загађењу отпадних вода из домаћинства. Уколико отпадне воде својим загађењем прелазе дозвољене вредности морају се пре упуштања у јавну канализациону мрежу предтретманом свести на дозвољени степен загађења
- Мрежа се мора градити од материјала који су атестирани, хигијенски исправни и одобрени
- Мора се обезбедити апсолутна водонепропусност колектора и објеката на мрежи
- Сви елементи мреже морају бити лако доступни и приступачни ради интервенције

- Колектори се у рову постављају на постељици од песка, прописане дебљине, како би се у току експлоатације избегле накнадне деформације
- Колектори се у рову постављају тако да буде обезбеђена заштита од смрзавања, статичких и динамичких оптерећења
- Ровови у којима се постављају колектори морају бити насути шљунковитим материјалом, максималне крупноће честица 60мм у добро збијеним слојевима како на објекат не би могла да се пренесу динамична саобраћајна оптерећења. Изузетно се ровови могу засипати земљом из ископа уколико се они постављају у травнатим површинама без саобраћајног оптерећења
- Изнад и испод ових инфраструктурних објеката се не смеју постављати било какви други објекти
- Свака грађевинска парцела може имати само један прикључак на уличну канализациону мрежу
- Отпадне воде се одводе преваходно гравитационим путем, а уколико са појединих парцела није могуће отпадне воде одвести гравитационо било због недовољне дубине постојећих колектора или због нерационалних трошкова изградње планираних колектора проистеклих претежно из велике дубине укопавања (дубине >4м), могуће је одвођење отпадних вода извести канализацијом под притиском
- На канализационој мрежи се поставља довољан број ревизионих силаза како би се омогућила њена контрола у току експлоатације. Ревизиони силази се постављају на свим преломима трасе у хоризонталном или вертикалном погледу. Ревизиони силази се постављају и на правим деоницама на растојању не већем од 160D, а максималном од 40м.
- На ревизионим силазима се постављају поклопци за тешко саобраћајно оптерећење D400, осим на зеленим површинама где се саобраћајна оптерећења не предвиђају
- Димензионисање канализационе мреже се врши хидрауличким прорачуном, с тим што је минимална димензија уличног колектора ф200мм
- Уколико у насељу или деловима насеља није изграђена канализациона мрежа и њена изградња се не предвиђа отпадне воде са парцела се могу одводити до непропусних септичких јама које се постављају у оквиру парцеле. Ове јаме се морају празнити и материјал из њих одводити на за то предвиђену градску депонију. Препорука је да се ове јаме граде као објекти са више комора – најмање две.
- Могуће је отпадне воде одводити и до индивидуалних постројења за пречишћавање које се такође постављају у оквиру грађевинске парцеле са које се одводе. Из ових постројења је могуће пречишћене воде упуштати у оближње водотоке или јаркове, канале... Контролу квалитета пречишћене воде поверити надлежној организацији.

2.4.3.2. Електроенергетика

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

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

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

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

Максималну годишњу једновремену снагу за планиране стамбене јединице рачунамо према обрасцу

$$P_{js} = n \times 3,5 \left(0,65 + \sqrt{\frac{0,35}{n}} \right) + 2,86 \times n \times 1,015 \quad 0,88 \quad m - 1990$$

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

На основу претпостављених површина новопланираних пословних објеката и претпостављеног броја новопланираних станова, потребна је једновремена снага P_j=9526,5kW.

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 9526,5kW, за напајање новопланираних објеката у границама предметног плана електричном енергијом потребно је изградити 6 (десет) нових ТС 10/0,4kV снаге до 1x1000kVA и за њих прикључне кабловске водове 10kV

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

Услови градње

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

Подземни водови

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

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

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

Међусобно приближавање и укрштање енергетских каблова

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

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

Приближавање и укрштање енергетских и телекомуникационих каблова

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

- 0,5м за каблове 1 kV и 10 kV

- 1м за каблове 35 kV

Укрштање енергетског и телекомуникационог кабла врши се на размаку од најмање 0,5м. Угао укрштања треба да буде: у насељеним местима: најмање 30°, по могућности што ближе 90°; ван насељених места: најмање 45°. Енергетски кабл, се по правилу, поставља испод телекомуникационог кабла. Уколико не могу да се постигну захтевани размаци на тим 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 цевима, ров се копа ручно (без употребе механизације).

Приближавање и укрштање енергетских каблова са гасоводом

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

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

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

Приближавање енергетских каблова дрворедима

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

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

2.4.3.3. Телекомуникације

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

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

Трасе ТК мреже дате су у графичком прилогу.

Услови градње

Фиксна телефонија

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2.4.3.4. Енергофлуиди

(графички прилог бр.7 " Енергофлуиди")

Топлотна енергија

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

Гасификација

Постојећа гасоводна мрежа пројектована је тако да обезбеди потребну количину гаса за потребе свих потенцијалних потрошача на планском подручју. На тај начин је омогућен једноставни прикључак свих потенцијалних потрошача на дистрибутивни гасовод.

У делу плана где је предвиђена изградња нових саобраћајница а већ постоји изграђен гасовод, уколико је ката постојећег гасовода мања од једног метра од пројектоване

нивелете коловоза, предвидети механичку заштиту гасовода или измештање ван коловозне површине уколико за то постоје просторне могућности.

2.4.4. Услови за уређење зелених површина

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

Зеленило на јавним површинама - зеленило јавног коришћења

Општи урбанистички услови

Категорије зеленила које су третиране у овом поглављу су: зеленило јавног коришћења, зеленило ограниченог коришћења.

Зеленило као намена сматра се компатибилним свим осталим наменама, па се као такво може сматрати допунском, односно пратећом наменом било којој претежној намени. Категорију, односно тип зеленила одређује тип намене у чијој је функцији.

Линеарно зеленило

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

С обзиром на велики значај линеарног зеленила које представља трасу којом се омогућава веза градског са ванградским зеленилом, односно аерација градског простора, на свим улицама чији профил то дозвољава, планирају се дрвореди. Дрворед се планира на тротоарима у улицама са које имају довољну ширину, како се не би угрожавало одвијање пешачког саобраћаја. Уколико због комуналних инсталација није могуће формирање дрвореда, улични профил се може обогатити мобилним дрворедом, вертикалним зеленилом, цветним аранжманима и сл.

Услови за формирање линеарног зеленила:

- Линеарно зеленило планирати упоредо са планирањем уличног профила како би се ускладила ширина профила и распоред уличних инсталација и омогућило формирање дрвореда и других видова линеарног зеленила.
- На градским улицама не смеју се користити стабла која имају коренов систем који подиже застор, као и врсте са широком крошњом, ломљивим гранама, плодовима и сл., односно врсте које могу ометати саобраћај или изазвати повређивање учесника у саобраћају.
- Не смеју да се користе врсте које имају отровне делове или које изазивају алергије.
- Ради заштите подземних инсталација, стабла се могу садити у јамама које су озидане.
- Дрворед се може формирати и од садница посађених у мобилним жардињерама, уколико не постоји могућност за садњу у земљи.

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

У категорији зеленила ограниченог коришћења планира се зеленило у оквиру привредних објеката. Планира се као важан елемент архитектонске композиције простора чији је саставни део и у складу са наменом објеката. Зависно од намене објекта, зеленило може да има и карактер заштитног зеленила. Већим учешћем високог дрвећа може се створити визуелна и звучна баријера.

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

2.5. Степен комуналне опремљености грађевинског земљишта

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

2.6. Услови и мере заштите

2.6.1. Услови и мере заштите природе и природних добара

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

Опште мере заштите природних вредности:

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

2.6.2. Услови и мере заштите животне средине

Надлежно одељење Градске управе је у складу са Законом о стратешкој процени утицаја на животну средину, донело Одлуку о неприступању изради стратешке процене утицаја ПДР „Липовац 1“ на животну средину (Службени лист града Крушевца, бр. 10/2018).

Еколошка валоризација

У рубним зонама и насељима која припадају рубној зони, потенцијалним ризицима је изложено земљиште и површинске и подземне воде, које се загађују услед испуштања комуналних отпадних вода из домаћинстава и привреде и постојање бројних дивљих депонија.

Такође, неадекватно коришћење пољопривредног земљишта, неконтролисана примена хемијских препарата у пољопривредној производњи и деградација простора бесправном изградњом, чиме се трајно уништавају значајне површине пољопривредног земљишта.

Потенцијални ризик загађивања ваздуха у периурбаном делу, јавља се дуж значајнијих транзитних саобраћајница и улазно - излазних праваца. Систематска мерења квалитета ваздуха се не врше у рубним деловима града. У обухвату плана потенцијални загађивачи ваздуха су индивидуална ложишта (тачкасти) и саобраћај (линијски) на транзитним правцима са издуним гасовима и потенцијалним ризицима од акцидентних ситуација.

У обухвату плана нема површинских токова, али постоји потенцијални ризик од загађења земљишта и подземних вода, прекомерном употребом хемијских средстава у пољопривреди и неконтролисаним испуштањем отпадних вода.

Ризик од јонизујућег и нејонизујућег зрачења постоји као природна радијација у животној средини, али постоје електрична и магнетна поља као вид нејонизујућег зрачења, у трафостаницама и преносним системима (кабловима под напоном). Такође, ова зрачења се могу јавити и у антенским стубовима и репетиторима мобилне телефоније.

У оквиру плана нису спроведена мерења нивоа буке, али је евидентно да саобраћај представља доминантни извор буке, а прекорачења су дуж значајнијих улица и примарних саобраћајница.

Смернице и мере заштите животне средине

Концепција заштите животне средине заснива се на опредељењу за одрживи развој, што представља континуирани процес успостављања равнотеже између коришћења природних ресурса и и даљег развоја урбаних функција града. Спровођења овог концепта подразумева интегрисање заштите животне средине у све делове плана, од намене земљишта и земљишне и стамбене политике, планирања саобраћаја, управљања водама, енергијом, отпадом и сл.

Такође, интегрисање модговарајућих мера заштите животне средине у поступку планирања, пројектовања и изградње, посебно за објекте који подлежу инструментима процене утицаја.

Забрањена је изградња и уређење складишта опасних и отпадних материја, као и отворених складишта за отпадна возила, кабасти отпад и секундарне сировине у зонама становања.

Забрањена је изградња објеката или обављање делатности, које би могле да угрозе животну средину (воду, ваздух, земљиште или које производе буку и непријатне мирисе). Такође, није дозвољена активност или изградња која би могла да наруши основне услове живота суседа, или да угрози сигурност суседних зграда.

Обавеза је корисника или власника објеката који могу имати утицај на животну средину да приликом изградње, доградње и реконструкције, односно коришћења постојећих и планираних објеката, предвиде:

- примену и увођење најповољнијих доступних технологија (БАТ) чијом применом се обезбеђује заштита животне средине (ваздух, вода, земљиште, заштита од буке), чиме се смањују штетни утицаји на животну средину на самом извору загађења;
- складиштење сировина и других материјала, мора се вршити на одговарајући начин, у циљу заштите земљишта и подземних вода од загађења, такође и адекватно поступање са комуналним отпадом и отпадом из производње у складу са прописима који регулишу посебне врсте отпада;

– обезбедити одговарајући број и врсту контејнера за одлагање неопасног отпада на водонепропусним површинама (комунални отпад, рециклабилни отпад-папир, стакло, лименке, ПВЦ боце и сл.).

– обавезна је изградња постројења за пречишћавање технолошких отпадних вода, уколико квалитет не одговара прописима за упуштање у реципијент;

– примену одговарајућих мера за заштиту од буке, у свим фазама планирања, пројектовања и изградње објеката, уз поштовање прописаних одстојања и посебних мера.

Сва постројења или делатности морају поступити у складу са Законом и прописима који се односе на интегрисано спречавање и контролу загађења животне средине.

С обзиром на величину неизграђеног простора, новоформирану саобраћајну матрицу, правила регулације су усмерена на успостављање јасних принципа грађења у започетим зонама, унапређењу инфраструктурне опремљености простора, повећању зелених површина, уређење јавних површина и сл., у циљу избегавања стихијског грађења и неадекватног раста насеља.

У процесу спровођења планског документа обавезно је поштовање и следећих мера:

Заштита ваздуха

У циљу смањења аерозагађења примењују се посебне мере заштите:

- смањење аерозагађења гашењем индивидуалних котланица и прелазак на даљински систем грејања и гасификација насеља,
- већа употреба обновљивих извора енергије (соларна енергија – употреба фотонапонских модула и топлотних колектора),
- формирање и одржавање заштитног зеленог појаса од врста отпорних на аерозагађење дуж фреквентних саобраћајница, озелењавање слободних површина и обавезно поштовање процентуалне заступљености зелених површина,
- планирање и афирмисање бицикличког саобраћаја,
- успостављање мониторинга ваздуха и праћење добијених резултата у циљу предузимања одговарајућих акција приликом прекорачења граничних вредности (редукција саобраћаја, забрана рада или дела производног процеса за делатности које представљају загађиваче и сл.).

Заштита од буке

Ради заштите од прекомерне буке потребно је успоставити одговарајући мониторинг, у складу са Законом о заштити од буке у животној средини ("Службени гласник РС", бр. 36/09 и 88/10) и у случају прекорачења граничних вредности предузимати одговарајуће техничке мере за отклањање негативног утицаја буке на животну средину у складу са наменом и опредељеним акустичким зонама. Обавезне мере заштите према планираним наменама обухватају:

- формирање заштитног зеленог појаса/заштитних баријера (антизвучне баријере) у оквиру планског подручја и озелењавање слободних и паркинг површина;
- извори буке морају поседовати исправе са подацима о нивоу буке при прописаним условима коришћења и одржавања као и упутствима о мерама за заштиту од буке (атест, произвођачка спецификација, стручни налаз о мерењу нивоа буке);
- при пројектовању и грађењу објеката обавезна је примена мера звучне заштите, тако да се ниво буке не повећава.

Заштита вода

Унапређење квалитета површинских и подземних вода заснована је на мерама превенције и обавезујућим мерама контроле и мониторинга, у циљу очувања живота и здравља живог света, смањења загађења и спречавања даљег погоршања стања вода. Смернице и мере заштите вода:

- планирано је комплетно комунално уређење и опремање хидротехничком инфраструктуром и обавезно је прикључење свих објеката на канализациону мрежу,
- носиоци пројеката и оператери генератори отпадних вода, који отпадне воде испуштају у реципијент или јавну канализацију, дужни су да изграде и одржавају одговарајуће уређаје за пречишћавање отпадних вода до захтеваног нивоа,
- само условно чисте атмосферске воде са кровних и чистих бетонских површина и условно чисте технолошке воде (раскладне), чији квалитет одговара II класи воде, могу се без пречишћавања упуштати у реципијент или колектор,
- за атмосферске воде са зауљених и задрљаних површина (манипулативне површине, паркинзи) предвидети одговарајући предтретман (сепаратор уља, таложник).

Заштита земљишта

Мере заштите земљишта обухватају одрживо и рационално коришћење грађевинског земљишта, у складу са планираним наменама и дефинисаним урбанистичким параметрима.

Обавезно је уклањање свих дивљих депонија и забрана неконтролисаног депоновања свих врста отпада, као и санација и рекултивација деградираних површина.

Јонизујуће и нејонизујуће зрачење

У циљу заштите од нејонизујућег зрачења није дозвољено планирање и постављање уређаја и припадајућег антенског система базних станица мобилне телефоније на објектима: болница, дечијих вртића, школа, простора и дечијих игралишта. Минимална потребна удаљеност базних станица мобилне телефоније од објеката болница, породилишта, дечијих вртића, школа и простора дечијих игралишта, односно ивице парцеле дечијег вртића и дечијих игралишта, не може бити мања од 50m. Инвеститор је дужан да се обрати надлежном органу за заштиту животне средине, који ће утврдити потребу израде Студије о процени утицаја на животну средину на основу Уредбе о утврђивању Листе пројеката за које је обавезна процена утицаја и Листе пројеката за које се може захтевати процена утицаја на животну средину (Службени гласник РС, бр. 114/08).

Опште мере заштите животне средине у току изградње

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

- све активности на изградњи или одржавању објеката спроводе се искључиво на основу Закона о планирању и изградњи и прописа који регулишу ову област;
- изградња нових објеката условљена је формирањем уређених зелених површина у одговарајућем односу, односно адекватне процентуалне заступљености;
- правно или физичко лице које деградира животну средину дужно је да изврши ремедијацију или на други начин санира деградирану животну средину у складу са пројектима санације и ремедијације;
- у току изградње вршити редовно квашење запрашених површина и спречити расипање

- грађевинског материјала током транспорта;
- отпадни материјал који настане у процесу изградње (комунални отпад, грађевински материјал и метални отпад, пластика, папир, старе гуме и сл.) прописно сакупити, разврстати и одложити на за то предвиђену и одобрену локацију;
- материјал из ископа одвозити на унапред дефинисану локацију, за коју је прибављена сагласност надлежног органа; транспорт ископаног материјала вршити возилима која поседују прописане кошеве и систем заштите од просипања материјала;
- ако се у току извођења грађевинских и других радова наиђе на археолошко налазиште 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 споменика, извођач радова је дужан да о томе обавести надлежну организацију за заштиту природе.

2.6.3. Услови и мере заштите од пожара

Планом су обезбеђене следеће мере заштите од пожара:

- просторним распоредом планираних објеката формиране су неопходне удаљености између објеката које служе као противпожарне преграде,
- саобраћајна мрежа омогућава приступ ватрогасним возилима до свих планираних објеката,
- водоводна мрежа, у склопу плана водовода и канализације, обезбеђује довољне количине воде за гашење пожара,
- електрична мрежа и инсталације су у складу са прописима из ове области,
- објекти морају бити снабдевени одговарајућим средствима за гашење пожара,
- уз инвестиционо - техничку документацију, за одређене врсте објеката у складу са члановима 33. и 34. Закона о заштити од пожара ("Сл. гласник РС", бр.111/09 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 индустријским и пословним објектима морају се применити прописане мере за заштиту од пожара;
- по завршетку радова, обавезно је прибавити сагласност надлежног органа да су пројектоване мере заштите од пожара изведене;

- у објектима у којима се предвиђа коришћење, смештај и употреба уља за ложење или гасних котларница морају се обавезно применити технички прописи за ову врсту горива;
- сви индустријски и пословни објекти морају бити обезбеђени одговарајућим средствима за гашење пожара (пожарним хидрантима, ватрогасним апаратима и др. средствима, као и уређајима за дојаву пожара);
- електрична мрежа и инсталација морају бити у складу са прописима из ове области;
- нови објекти ће бити изграђени од тврдых, инертних и ватроотпорних материјала
- као и остале мере предвиђене правилницима из ове области.

Да би се одпоштовале мере заштите од пожара објекти се морају реализовати сагласно Закону о заштити од пожара ("Сл.гласник РС", бр.111/09 и 20/15), Закону о запаљивим течностима и запаљивим гасовима ("Сл. гласник РС" бр. 54/15), Правилнику о техничким нормативима за електричне инсталације ниског напона ("Сл.лист СФРЈ", бр.53/88, 54/88 и 28/95), Правилнику о техничким нормативима за хидрантску мрежу за гашење пожара ("Сл.лист СФРЈ", бр.3/18), Правилнику о техничким нормативима за приступне путеве, окретнице и уређене платое за ватрогасна возила у близини објекта повећаног ризика од пожара ("Сл.лист СРЈ", бр.8/95), Правилнику о техничким нормативима за заштиту складишта од пожара и експлозија ("Сл. лист СФРЈ" бр. 24/87), Правилнику о техничким нормативима за заштиту гаража за путничке аутомобиле од пожара и експлозија ("Сл. лист СЦГ" бр. 31/05), Правилнику о техничким нормативима за електроенергетска постројења називног напона изнад 1000 V ("Сл. лист СФРЈ" бр. 4/74), Правилнику о техничким нормативима за детекцију експлозивних гасова и пара ("Сл. лист СФРЈ" бр. 24/93), Правилнику о смештању и држању уља за ложење ("Сл. лист СФРЈ " бр. 45/67), Правилнику о изградњи станица за снабдевање горивом моторних возила и о ускладиштењу и претакању горива ("Сл. лист СФРЈ" бр. 27/71), Правилнику о изградњи постројења за течни нафтни гас и о ускладиштењу и претакању течног нафтног гаса ("Сл. лист СФРЈ" бр. 27/71), Правилнику о техничким нормативима за пројектовање, грађење, погон и постројења. за запаљиве течности и о ускладиштењу и претакању запаљивих течности ("Сл. лист СФРЈ" бр. 20/71 и 23/71) и осталим важећим прописима из ове области.

Саставни део Плана су и предходни услови за заштиту од пожара издати од стране Министарства унутрашњих послова Републике Србије, Сектор за ванредне ситуације, Одељење за ванредне ситуације у Крушевцу 09/18/2 бр.217-437/18 од 26.11.2018 год.

2.6.4. Услови и мере заштите од елементарних непогода

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

2.6.5. Сеизмика

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

техничких прописа за изградњу на сеизмичким подручјима при пројектовању и грађењу.

2.6.6. Услови и мере заштите од ратних дејстава

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

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

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

Обавезни елементи приступачности су:

елементи приступачности за савладавање висинских разлика;

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

елементи приступачности јавног саобраћаја.

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

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

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

2.8. Мере енергетске ефикасности објеката

При пројектовању и изградњи објеката, у циљу повећања енергетске ефикасности обавезна је примена одговарајућих прописа за уштеду енергије и топлотну заштиту, енергетски ефикасних технологија, енергетски ефикасних материјала, система и уређаја, што треба да доведе до смањења укупне потрошње примарне енергије, а у складу са прописима из ове области (Правилником о енергетској ефикасности зграда, "Сл. гласник РС", бр.61/11 и Правилником о условима, садржини и начину издавања сертификата о енергетским својствима зграда, "Сл. гласник РС", бр.69/12 и др.).

Према наведеним прописима дефинисани су енергетски разреди зграда у зависности од њихове намене. За планиране објекте планира се масимална годишња потрошња финалне енергије од:

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

Опште мере за унапређење енергетске ефикасности:

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

Посебне мере за унапређење енергетске ефикасности:

- Извођење грађевинских радова на свим објектима у границама Плана, у циљу повећања енергетске ефикасности - боља изолација, замена прозора, ефикасније грејање и хлађење;
- Побољшање енергетске ефикасности јавне расвете - замена старих сијалица и светилки новом опремом која смањује потрошњу;

- Побољшање енергетске ефикасности водовода и канализације – уградњом фреквентних регулатора и пумпи са променљивим бројем обртаја; побољшање енергетске ефикасности даљинског грејања изградњом модерних подстаница, уградњом термостатских вентила.

2.9. Управљање отпадом

Поступање са комуналним и другим отпадом организовано је у складу са Локалним планом управљања отпадом, а сакупљање, транспорт, третман и одлагање отпада преко надлежног комуналног предузећа. Еколошки прихватљиво управљање отпадом обухвата:

- обезбеђење посебно уређене површине за привремено сакупљање отпада
- постављање одговарајућих судова (канте, контејнери, корпе) за сакупљање отпада, уз поштовање принципа примарне селекције отпада, који треба да задовоље основне санитарно-хигијенске и естетске захтеве,
- у зонама породичног становања за типску канту зависно од величине (80/120 литара), потребно је обезбедити око 0,5m² површине, погодне за одржавање хигијене и приступ.
- чврст отпад са карактеристикама секундарних сировина и други рециклабилни отпад, организовано се прикупља у посебним контејнерима (жичани за папир, картон и пластику, затворени контејнери за стакло).

3. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

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

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

- урбанистичке блокове 2.1 и 2.2, (изградња бјеката привредних делатности)
- изградњу објеката компатибилне намене, уколико је компатибилана намена заступљена више од 50% површине објекта детаљне намене,
- За изградњу објеката за које установи обавеза израде одговарајућих елабората заштите животне средине (на основу предходно прибављеног мишљења надлежног органа),

Приликом израде урбанистичког пројекта обавезно је поштовање правила уређења и грађења, елемената регулације, мера и услова заштите овог Плана.

За локације које се разрађују урбанистичким пројектом обавезно је планирање места за контејнере и обавезна је примена мера заштите животне средине из овог плана.

Даља разрада пројектима парцелације и препарцелације као и геодетски елаборат исправке граница суседних парцела и спајање суседних парцела истог власника, у складу са одредбама овог Плана, прописана је за:

- локације са објектима јавне намене по указаној потреби ради формирања грађевинске парцеле;
- за све јавне површине у оквиру плана по указаној потреби ради формирања грађевинске парцеле.

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

3.2. Општи урбанистички услови за парцелацију, регулацију и изградњу

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

3.2.1. Општи услови парцелације

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Промена граница катастарских парцела и формирање грађевинских парцела спајањем и деобом катастарских парцела, целих или делова, у свему према условима плана, а у складу са Законом о планирању и изградњи (Сл.гласник РС, бр.72/2009, 81/2009, 64/2010, 24/2011, 121/2012, 42/2013, 50/2013, 98/2013, 132/2014, 145/2014 и 83/2018) и Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног

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

3.2.2. Општи услови регулације

Регулациона линија и појас регулације

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

Најмање дозвољене ширине појаса регулације по врстама саобраћајница:

- државни пут IБ реда (Бруски пут)22м
- терцијална саобраћајница6,5м
- општински пут8м
- колски пролази5м
- приватни пролази2,5м
- пешачке стазе1,5м

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, осим уз сагласност власника или корисника суседне парцеле.

За изградњу објекта јавне намене подземна и надземна грађевинска линија утврђује се у појасу регулације.

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

Тип и намена објеката чија је изградња дозвољена

Планом је дефинисана могућност изградње:

- становања (породично становање - типови: ПС-01, ПС-03),

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

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

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

У оквиру намене становања, могућа је у изградња објеката привредних делатности., али само под условом да задовоље нормативе и критеријуме за одговарајућу делатност.

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

- комерцијалне делатности – тип: КД-02

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

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

- комуналне делатности

Планирани објекти комуналне делатности су: резервоари за водоснабдевање.

- зеленило

Зеленило се као намена сматра компатибилним свим осталим наменама, па се као такво може сматрати допунском, односно пратећом наменом било којој претежној намени. Категорију, односно тип зеленила одређује тип намене у чијој је функцији.

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

Тип и намена објеката чија је изградња забрањена

Забрањена је изградња објеката чија би делатност буком, вибрацијама, гасовима, мирисима, отпадним водама и другим штетним дејствима или визуелно могла да угрози животну средину.

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

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

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

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

Изградња у зонама заштите

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

Изградња у заштитној зони магистралног цевовода:

Заштитни појас цевоводе износи по 3 m са обе стране цевовода, гледано од спољне ивице цеви.

У појасу заштите:

- није дозвољена изградња објеката, ни вршења било којих радњи које могу загадити воду или угрозити стабилност цевовода,
- забрањено је кретање, као и маневар моторних возила и тешког саобраћаја,
- забрањено је сађење било каквог засада (посебно дрвенасте структуре) осим траве,
- није дозвољено насипање земљом (као ни скидање земље) и промена нивелете терена у циљу изградње приступног пута на предметној парцели.

Изградња других објеката на истој грађевинској парцели

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

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

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

На грађевинским парцелама породичног периурбаног становања дозвољена је изградња помоћних објеката: летњих кухиња, пушнице, гараже, оставе, бунари, ограде, санитарни пропусник, магацини хране за сопствене потребе и др., који могу појединачно бити површине до 30m².

На грађевинским парцелама породичног периурбаног становања дозвољена је изградња економских објеката у које спадају објекти за гајење животиња: сточне стаје, испусти за стоку, ђубришне јаме-ђубришта и др., који се граде на простору економског дворишта.

При утврђивању индекса изграђености, односно индекса заузетости грађевинске парцеле,

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

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

Урбанистички параметри

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

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

- Индекс изграђености (ИИ) парцеле јесте однос бруто развијене грађевинске површине (БРГП) изграђеног или планираног објекта и укупне површине грађевинске парцеле.
- Индекс заузетости (ИЗ) парцеле јесте однос габарита хоризонталне пројекције изграђеног или планираног објекта и укупне површине грађевинске парцеле, изражен у процентима (%).
- Максимална спратност објеката, као параметар којим се одређује висинска регулација, дефинисана је, по планираним наменама.

Положај објеката на парцели

Објекти могу бити постављени на грађевинској парцели:

- у 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),

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

Висина објеката

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

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

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

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

- на релативно равном терену – растојање од нулте коте до коте слемена (за објекте са косим кровом), односно венца (за објекте са равним кровом),
- на терену у паду са нагибом према улици (навише), кад је растојање од нулте коте до коте нивелете јавног или приступног пута мање или једнако 2,0м - 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 предходних тачака,
- кровни венци представљају основне елементе који дефинишу висинску регулацију објекта. У формирању низа обавезно водити рачуна о суседима и усаглашавању ових елемената на суседним објектима уз минимална одступања,
- висина венца новог објекта са венцем усклађује се по правилу са венцем суседног објекта,
- висина надзидка стамбене поткровне етажне износи највише 1,6м, рачунајући од коте готовог пода поткровне етажне 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 објеката

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

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

Максимална висина рекламних стубова је 30м.

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

Међусобна удаљеност објеката

Међусобна удаљеност породичних стамбених објеката - типови ПС-01, ПС-03

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

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

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

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

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

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

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

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

Услови за реконструкцију и доградњу постојећих објеката

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

Могуће је претварање таванског простора у простор чија намена одговара намени последње етажне објекта, без промене хоризонталног и вертикалног габарита објекта (висина кровног венца и слемена крова), промене кровних равни и са могућношћу осветљавања простора кровним бацама или кровним прозорима у оквиру кровних равни.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Спољашње степениште

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

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

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.).

Паркирање

Паркирање се обезбеђује на следећи начин:

- Паркирање се може организовати као партерно уколико то дозвољавају просторне могућности парцеле, у оквиру гаража и комбиновано.
- За паркирање возила за сопствене потребе власници стамбених објеката обезбеђују простор на сопственој грађевинској парцели, изван површине јавног пута и то једно паркинг или гаражно место на један стан и једно паркинг или једно гаражно место на 70м² корисне површине пословног простора.
- За паркирање возила за сопствене потребе власници објеката комерцијалних делатности обезбеђују простор на сопственој грађевинској парцели за смештај возила, како теретних, тако и путничких и то једно паркинг место или једно гаражно место на 70м² корисне површине пословног простора, осим за: пошту – једно ПМ на 150м² корисног простора, трговину на мало – једно ПМ на 100м² корисног простора, угоститељске објекте – једно ПМ на користан простор за осам столица, хотелијерску установу – једно ПМ на користан простор за десет кревета.

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.

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

Одводњавање површинских вода

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

Архитектонско обликовање објеката

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

Реконструкција постојећих објеката мора бити у складу са условима из Плана.

Архитектонско обликовање кровова

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

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

Ограђивање грађевинских парцела

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

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

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

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

Грађевинске парцеле за објекте комерцијалних делатности се не ограђују.

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

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

Постављање контејнера за одлагање смећа

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

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

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

Инжењерско геолошки услови за изградњу објеката

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

Услови за прикључење објекта на мрежу комуналне инфраструктуре

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

3.3 Правила грађења по урбанистичким блоковима

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

3.3.1. Правила грађења за урбанистички блок 1.1.

детална намена

Породично становање типа ПС-01 и ПС-03

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

компатибилна намена

У оквиру породичног становања компатибилна намена која може бити заступљена су комерцијалне делатности тип КД-02 (трговина, пословање, услуге и сл.) и привредне делатности тип ПД-03 (мања занатска производња, мање производне јединице, гараже, радионице, сервис и сл.).

Комерцијалне и привредне делатности морају бити еколошки и функционално примерене зони становања.

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

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

услови за формирање грађевинске парцеле

Тип	спратност	тип објекта	макс. ИЗ (%)	мин. П парц. (м ²)	мин. ширина фронта парц. (м)
ПС-01	до П+1+Пк	слободностојећи	50	300	12
		прекинути низ		250	10
		двојни		2 x 2 50	2 x 10

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

услови за формирање грађевинске парцеле

Тип	спратност		врста домаћинства	макс. ИЗ (%)	
	стамбени	Економски и помоћни		стамбени део	економски део
ПС-03	П+2+Пк	П+Пк	непољопривредно	50	-
			мешовито	40	50
			пољопривредно	40	50

На грађевинској парцели чија је површина или ширина мања од дефинисане, дозвољена је изградња или реконструкција стамбеног објекта спратности П+1, индекса заузетости 40%.

Приликом, организације дворишта потребно је задржати традиционалну поделу и организацију на кућно двориште, економско двориште и башту.

У оквиру непољопривредног домаћинства, могуће је на делу окућнице, организовати мање економске садржаје.

Величина парцеле тип ПС-03 према врсти домаћинства

Тип	Спратност	Врста домаћинства	Површина парцеле		Мин. шир. парцеле
			Стамбени део мин.	Економски део мин.	
ПС-03	До П+1+Пк	Непољопривредно	400	-	15
		Мешовито		200	15
		Пољопривредно		800	20
	П+2 П+2+Пк	Непољопривредно	600	-	15
		Мешовито		200	15
		пољопривредно		800	20

За неизграђени део грађевинског подручја планираног уз државне путеве, односно све садржаје лоциране у овом појасу потребно је обезбедити посебну приступну саобраћајницу.

Економски објекти у оквиру периурбаног становања

У економске објекте спадају објекти за гајење животиња: сточне стаје (живинарници, свињци, говедарници, овчарници, козарници и др.), испусти за стоку, ђубришне јаме-ђубришта и др., који се граде на простору економског дворишта и на прописној удаљености од стамбеног објекта, чесме, бунара и других садржаја на које штетно делују.

Економски објекти могу се градити самостално или повезивати међусобно зависно од просторних могућности и функционалних потреба.

Спратност економских објеката је П+Пк.

Положај, локацију и габарит економског објекта, као и међусобна растојања економских објеката, прилагођавају се просторним могућностима економског дворишта. При томе обезбедити лак приступ и добру организацију економског простора и везу са другим објектима.

Прљаве садржаји, као што су стаје и ђубришта се лоцирају заједно са септичким јамама и пољским клозетима на удаљенијим деловима економског дворишта и низ ветар у односу на стамбени део дворишта.

Ако се економски део дворишта једне парцеле непосредно граничи са стамбеним делом дворишта друге парцеле, растојање између нових објеката утврђује се применом правила за најмања растојања стамбених и економских објеката.

Ако се економски делови дворишта суседних парцела граниче, растојање између нових економских објеката и границе парцеле је минимум 1,0м.

Удаљеност стаје од стамбеног објекта мора бити минимално 15м. Удаљеност ђубришта и пољског клозета од стамбеног објекта мора бити минимално 20м.

Ширина приступног економског пута је минимално 3,0м.

Економске објекте градити од класичних и природних материјала, без употребе штетних материјала као што су азбест и блокови од шљаке.

Максимални нагиб крова је 45°.

Покривање извести црепом или другим природним материјалима. Забрањено је покривање салонитом, етернитом или покривачем од пластичних маса.

Помоћни објекти уз економске објекте су објекти за производњу и прераду пољопривредних производа, стакленици и објекти за складиштење пољопривредних производа (пушнице, сушаре, кошеви, амбари), надстрешнице за машине и пољопривредна возила, магацини сточне хране и објекти намењени исхрани стоке и сл., као и гараже и надстрешнице за пољопривредну механизацију, машине и возила, који могу појединачно бити површине веће од 30м².

Тип КД - 02

Подразумева комерцијалне делатности из области: трговине, угоститељства, туризма, занатства, услуга, пословања и сл.

За изградњу објеката користе се урбанистички параметри дефинисани за претежну намену урбанистичке целине у којој се објекти граде.

У оквиру објеката комерцијалних делатности, може бити заступљено и становање.

Однос комерцијалних делатности према становању 80% : 20%.

Комерцијалне делатности морају еколошки и функционално бити примерене зони становања.

Тип ПД – 03

Подразумева привредне делатности у урбанистичким целинама или подцелинама у којима је претежна намена становање (мање производне јединице, мања занатска производња и сл.)

Урбанистички параметри тип ПД - 03

За изградњу објеката користе се урбанистички параметри дефинисани за претежну намену урбанистичке целине у којој се објекти граде.

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

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

типологија објеката

Планирана је изградња слободностојећих и двојних објекта.

положај објекта на парцели

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

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

висина венца објекта и спратност

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

Максимална висина венца објекта је 10.50м, у односу на коту приступне саобраћајнице, за објекте планиране спратности П+1+Пк.

Максимална висина венца објекта је 13.50м, у односу на коту приступне саобраћајнице, за објекте планиране спратности П+2+Пк.

правила и услови за интервенције на постојећим објектима

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

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

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

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

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

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

архитектонско обликовање објеката

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

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

Обавезно је планирање равних или косих кровова уз поштовање нагиба према примењеном кровном покривачу који мора бити у складу са архитектуром објекта и примењеним материјалима на фасади.

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

ограђивање грађевинских парцела

Правила за ограђивање дата су у општим условима изградње.

паркирање

Правила за паркирање дата су у општим условима изградње.

Зеленило

Минимални проценат озелењавања слободних површина износи 30%.

Озелењавање вршити у складу са условима за уређење зеленила.

услови и могућности фазне реализације

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

3.3.2. Правила грађења за урбанистички блок 1.2.

детаљна намена

Породично становање типа ПС-01 и ПС-03

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

компатибилна намена

У оквиру породичног становања компатибилна намена која може бити заступљена су комерцијалне делатности тип КД-02 (трговина, пословање, услуге и сл.) и привредне делатности тип ПД-03 (мања занатска производња, мање производне јединице, гараже, радионице, сервис и сл.).

Комерцијалне и привредне делатности морају бити еколошки и функционално примерене зони становања.

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

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

услови за формирање грађевинске парцеле

Тип	спратност	тип објекта	макс. ИЗ (%)	мин. П парц. (м ²)	мин. ширина фронта парц. (м)
ПС-01	до П+1+Пк	слободностојећи	50	300	12
		прекинути низ		250	10
		двојни		2 x 2 50	2 x 10

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

услови за формирање грађевинске парцеле

Тип	спратност		врста домаћинства	макс. ИЗ (%)	
	стамбени	Економски и помоћни		стамбени део	економски део
ПС-03	П+2+Пк	П+Пк	непољопривредно	50	-
			мешовто	40	50
			пољопривредно	40	50

На грађевинској парцели чија је површина или ширина мања од дефинисане, дозвољена је изградња или реконструкција стамбеног објекта спратности П+1, индекса заузетости 40%.

Приликом, организације дворишта потребно је задржати традиционалну поделу и организацију на кућно двориште, економско двориште и башту.

У оквиру непољопривредног домаћинства, могуће је на делу окућнице, организовати мање економске садржаје.

Величина парцеле тип ПС-03 према врсти домаћинства

Тип	Спратност	Врста домаћинства	Површина парцеле		Мин. шир. парцеле
			Стамбени део мин.	Економски део мин.	
ПС-03	До П+1+Пк	Непољопривредно	400	-	15
		Мешовито		200	15
		Пољопривредно		800	20

За неизграђени део грађевинског подручја планираног уз државне путеве, односно све садржаје лоциране у овом појасу потребно је обезбедити посебну приступну саобраћајницу.

Економски објекти у оквиру периурбаног становања

У економске објекте спадају објекти за гајење животиња: сточне стаје (живинарници, свињци, говедарници, овчарници, козарници и др.), испусти за стоку, ђубришне јаме-ђубришта и др., који се граде на простору економског дворишта и на прописној удаљености од стамбеног објекта, чесме, бунара и других садржаја на које штетно делују.

Економски објекти могу се градити самостално или повезивати међусобно зависно од просторних могућности и функционалних потреба.

Спратност економских објеката је П+Пк.

Положај, локацију и габарит економског објекта, као и међусобна растојања економских објеката, прилагођавају се просторним могућностима економског дворишта. При томе обезбедити лак приступ и добру организацију економског простора и везу са другим објектима.

Прљаве садржаји, као што су стаје и ђубришта се лоцирају заједно са септичким јамама и пољским клозетима на удаљенијим деловима економског дворишта и низ ветар у односу на стамбени део дворишта.

Ако се економски део дворишта једне парцеле непосредно граничи са стамбеним делом дворишта друге парцеле, растојање између нових објеката утврђује се применом правила за најмања растојања стамбених и економских објеката.

Ако се економски делови дворишта суседних парцела граниче, растојање између нових економских објеката и границе парцеле је минимум 1,0м.

Удаљеност стаје од стамбеног објекта мора бити минимално 15м. Удаљеност ђубришта и пољског клозета од стамбеног објекта мора бити минимално 20м.

Ширина приступног економског пута је минимално 3,0м.

Економске објекте градити од класичних и природних материјала, без употребе штетних материјала као што су азбест и блокови од шљаке.

Максимални нагиб крова је 45°.

Покривање извести црепом или другим природним материјалима. Забрањено је покривање салонитом, етернитом или покривачем од пластичних маса.

Помоћни објекти уз економске објекте су објекти за производњу и прераду пољопривредних производа, стакленици и објекти за складиштење пољопривредних производа (пушнице, сушаре, кошеви, амбари), надстрешнице за машине и пољопривредна возила, магацини сточне хране и објекти намењени исхрани стоке и сл., као и гараже и надстрешнице за пољопривредну механизацију, машине и возила, који могу појединачно бити површине веће од 30м².

Тип КД - 02

Подразумева комерцијалне делатности из области: трговине, угоститељства, туризма, занатства, услуга, пословања и сл.

За изградњу објеката користе се урбанистички параметри дефинисани за претежну намену урбанистичке целине у којој се објекти граде.

У оквиру објеката комерцијалних делатности, може бити заступљено и становање.

Однос комерцијалних делатности према становању 80% : 20%.

Комерцијалне делатности морају еколошки и функционално бити примерене зони становања.

Тип ПД – 03

Подразумева привредне делатности у урбанистичким целинама или подцелинама у којима је претежна намена становање (мање производне јединице, мања занатска производња и сл.)

Урбанистички параметри тип ПД - 03

За изградњу објеката користе се урбанистички параметри дефинисани за претежну намену урбанистичке целине у којој се објекти граде.

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

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

типологија објеката

Планирана је изградња слободностојећих и двојних објеката.

положај објекта на парцели

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

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

висина венца објекта и спратност

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

Максимална висина венца објекта је 10.50м, у односу на коту приступне саобраћајнице, за објекте планиране спратности П+1+Пк.

правила и услови за интервенције на постојећим објектима

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

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

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

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

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

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

архитектонско обликовање објеката

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

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

Обавезно је планирање равних или косих кровова уз поштовање нагиба према примењеном кровном покривачу који мора бити у складу са архитектуром објекта и примењеним материјалима на фасади.

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

ограђивање грађевинских парцела

Правила за ограђивање дата су у општим условима изградње.

паркирање

Правила за паркирање дата су у општим условима изградње.

Зеленило

Минимални проценат озелењавања слободних површина износи 30%.

Озелењавање вршити у складу са условима за уређење зеленила.

услови и могућности фазне реализације

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

3.3.5. Правила грађења за урбанистички блок 2.1.

детаљна намена

Привредне делатности ПД-02

компатибилна намена

Компатибилна намена која може бити заступљена су комерцијалне делатности тип КД-02 (трговина, угоститељство, туризам, пословање и сл.), породично становање тип ПД-01 и ПД-03.

Садржаји компатибилних намена, могу се организовати у оквиру привредних објеката или у посебним објектима.

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

урбанистички параметри

тип	макс. спратност	макс. ИЗ (%)	мин. површина парцеле (м ²)	мин. ширина парцеле (м)
ПД-02	П+1	40%	800	16

типологија објеката

Планирана је изградња слободностојећих објекта.

положај објекта на парцели

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

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

висина венца објекта и спратност

Изграђени објекти се задржавају у постојећем вертикалном габариту.

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

Планирана је изградња објекта, спратности П+1.

правила и услови за интервенције на постојећим објектима

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

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

Уколико се постојећи објекат или део постојећег објекта налази у зони заштите инфраструктурних коридора, у појасу између регулационих линија планираних саобраћајница или у појасу између регулационе и грађевинске линије није дозвољено надзиђивање, нити пренамена тих објеката. Код замене објекта нови објекат поставити на плану дефинисану грађевинску линију ка јавној саобраћајници.

архитектонско обликовање објеката

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

Обавезно је планирање равних или косих кровова уз поштовање нагиба према примењеном кровном покривачу који мора бити у складу са архитектуром објекта и примењеним материјалима на фасади.

ограђивање грађевинских парцела

Правила за ограђивање дата су у општим условима изградње.

паркирање

Правила за паркирање дата су у општим условима изградње.

Зеленило

Озелењавање вршити у складу са условима за уређење зеленила.

услови и могућности фазне реализације

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

3.3.6. Правила грађења за урбанистички блок 2.2.

детаљна намена

Привредне делатности ПД-02

компатибилна намена

Компатибилна намена која може бити заступљена су комерцијалне делатности тип КД-02 (трговина, угоститељство, туризам, пословање и сл.), породично становање тип ПД-01 и ПД-03.

Садржаји компатибилних намена, могу се организовати у оквиру привредних објеката или у посебним објектима.

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

урбанистички параметри

тип	макс. спратност	макс. ИЗ (%)	мин. површина парцеле (м ²)	мин. ширина парцеле (м)
ПД-02	П+1	40%	800	16

типологија објеката

Планирана је изградња слободностојећих објекта.

положај објекта на парцели

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

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

висина венца објекта и спратност

Изграђени објекти се задржавају у постојећем вертикалном габариту.

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

Планирана је изградња објекта, спратности П+1.

правила и услови за интервенције на постојећим објектима

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

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

Уколико се постојећи објекат или део постојећег објекта налази у зони заштите инфраструктурних коридора, у појасу између регулационих линија планираних саобраћајница или у појасу између регулационе и грађевинске линије није дозвољено надзиђивање, нити пренамена тих објеката. Код замене објекта нови објекат поставити на плану дефинисану грађевинску линију ка јавној саобраћајници.

архитектонско обликовање објеката

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

Обавезно је планирање равних или косих кровова уз поштовање нагиба према примењеном кровном покривачу који мора бити у складу са архитектуром објекта и примењеним материјалима на фасади.

ограђивање грађевинских парцела

Правила за ограђивање дата су у општим условима изградње.

паркирање

Правила за паркирање дата су у општим условима изградње.

Зеленило

Озелењавање вршити у складу са условима за уређење зеленила.

услови и могућности фазне реализације

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

4. СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА

4.1. Изградња у складу са одредбама плана

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

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

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

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

Могућа је фазна реализација планских решења.

4.3. Графички прилози

Саставни део Плана су следећи графички прилози:

1.	Постојећа намена површина	1:1000
2.	План намене површина	1:1000
3.	Регулационо-нивелациони план за грађење објеката и саобраћајних површина	1:1000
4.	План грађевинских парцела за јавне намене са аналитичко-геодетским елементима за обележавање	1:1000
5.	Водоводна и канализациона мрежа и објекти	1:1000

6.	Електроенергетска и телекомуникациона мрежа и објекти	1:1000
7.	Енергофлуиди	1:1000

4.4. Ступање на снагу плана

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

СКУПШТИНА ГРАДА КРУШЕВЦА

I бр.350-195/2019



ПРЕДСЕДНИК


Живојин Милорадовић

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



