

На основу члана 35. Закона о планирању и изградњи („Сл. гласник РС", бр. 72/09, 81/09, 64/10, 24/11, 121/12, 42/12 - Одлука УС, 50/13 - Одлука УС, 54/13 - Решење УС и 98/13 - Одлука УС, 132/14 и 145/14), члана 32 Закона о локалној самоуправи („Сл. гласник РС", бр.129/07) и члана 19 Статута Града Крушевца („Сл. лист Града Крушевац", бр. 8/08), Скупштина Града Крушевца на седници одржаној дана 25.12.2017. донела је :

План детаљне регулације „Т Р Г Ф О Н Т А Н А"

1. ОПШТЕ ОДРЕДБЕ ПЛАНА

1.1. Правни и плански основ за израду плана

Правни основ за израду Плана детаљне регулације:

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

Плански основ за израду Плана детаљне регулације:

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

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

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

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

ПДР „Т Р Г Ф О Н Т А Н А"

Зона обухвата део целине 1.1 – урбанистичку потцелину 1.1.6, део целине 1.2 – урбанистичку потцелину 1.2.2 и део целине 1.3 – урбанистичку потцелину 1.3.2, површине око 15,20ха. Ограничена је улицама Топличином, Таковском, Душановом, Видовданском, 12. пешадијским пуком, Тргом Костурница, Обилићевом до улице Топличине.

2.1.1.1. Урбанистичка целина 1.1

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

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

2.1.1.2. Урбанистичка целина 1.2

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

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

2.1.1.3. Урбанистичка целина 1.3

Површине око 20,95 ха обухвата простор ограничен улицама Николе Тесле, Косовском и Топличином и завршава границом централне урбанистичке целине 1.1. до улице Николе Тесле. У овој целини планира се као претежна намена:

- Преовлађујућа намена: спорт и рекреација СР-01, СР-02,
- Допунска намена: породично становање ПС-01, ПС-02, вишепородично становање ВС-02, комерцијалне делатности КД-01, КД-02, КД-03,
- Пратећа намена: јавне функције: школство, здравство, дечија заштита

У оквиру површина спорта и рекреације и јавних функција су 2 јавна паркинга.

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

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

- Примарне саобраћајнице за двосмерни саобраћај – ширина коловоза мин 6,5м, са обостраним тротоарима ширине по 1,5м;
- Секундарне саобраћајнице за двосмерни саобраћај – ширина коловоза мин 6,0м, са обостраним тротоарима ширине по 1,5м;
- Терцијалне саобраћајнице за двосмерни саобраћај – ширина коловоза мин 5,5м, са обостраним тротоарима ширине по 1,5м;
- Једносмерне саобраћајнице - ширина коловоза мин 3,5м, са обостраним тротоарима ширине по 1,5м.

Сви тротоари су денivelисани у односу на коловоз.

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

2.2.4. Услови за уређење зеленила, Зеленило јавног коришћења

Б) Зеленило тргова и скверова

Под појмом скверова и тргова обухваћене су површине у изграђеном градском језгру, између више саобраћајница, а које се користе за пешачки саобраћај, краткотрајни одмор и друге садржаје зависно од типа и величине простора. Зеленило мора бити у основној функцији трга или сквера, или, код малих скверова - декоративно. Постојећи тргови се задржавају и даље уређују и опремају.

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

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

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

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

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

В) Линеарно зеленило

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

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

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

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

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

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

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

Г) Зеленило у стамбеним зонама

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

Д) Тачкасто зеленило

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

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

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

Планом генералне регулације дефинисани су у делу *3.4. Општи урбанистички услови за парцелацију, регулацију и изградњу* који се користе као опште смернице за израду планова детаљне регулације, као и *3.6. Урбанистички услови парцелације, регулације и изградње као смернице за израду планова детаљне регулације.*

ПДР „ТРГ ФОНТАНА“

3.6.10. Урбанистичка потцелина 1.2.2

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

Урб. потцелина 1.2.2 - Урбанистички параметри ВС

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

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

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

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

Урбанистички параметри за угаоне парцеле и за тампонирање парцела у наслеђеном урбаном ткиву биће одређени у даљој урбанистичкој разради.

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

3.6.10.2. Преовлађујућа намена: породично становање ПС-01, ПС-02Урб. потцелина 1.2.2 - Урбанистички параметри ПС

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

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

Изузетно, грађевинска парцела за изградњу породичног стамбеног двојног објекта може бити минимално 400м² (2x200м²), уколико је то катастарски затечено стање. Дозвољени урбанистички параметри су: индекс заузетости 40%, са највише укупно 2 стамбене јединице и минимална ширина фронта парцеле 16м (2x8м).

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

Остали део парцеле чине уређене слободне површине и зеленило.

3.6.10.3. Допунска намена: комерцијалне делатности КД-02

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

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

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

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

3.6.10.4. Вишепородично становање у реализованим целинама

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

Постојећи урбанистички параметри у овим целинама се задржавају.

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

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

3.6.11. Урбанистичка потцелина 1.3.23.6.11.1. Преовлађујућа намена: вишепородично становање ВС-02Урб. потцелина 1.3.2 - Урбанистички параметри ВС

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

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

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

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

Урбанистички параметри за угаоне парцеле и за тампонирање парцела у наслеђеном урбаном ткиву биће одређени у даљој урбанистичкој разради.

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

3.6.11.2. Преовлађујућа намена: породично становање ПС-01, ПС-02Урб. потцелина 1.3.2 - Урбанистички параметри ПС

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

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

Изузетно, грађевинска парцела за изградњу породичног стамбеног двојног објекта може бити минимално 400м² (2x200м²), уколико је то катастарски затечено стање. Дозвољени урбанистички параметри су: индекс заузетости 40%, са највише укупно 2 стамбене јединице и минимална ширина фронта парцеле 16м (2x8м).

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

Остали део парцеле чине уређене слободне површине и зеленило.

3.6.11.3. Допунска намена: комерцијалне делатности КД-02

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

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

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

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

3.6.11.4. Пратећа намена: јавне функције - школство

Задржавају се постојећи објекти јавних функција.

Урбанистички параметри и грађевинска парцела биће одређени даљом планском разрадом.

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

За паркирање возила корисници објекта користе јавни паркинг простор у непосредној близини објекта.

3.6.12. Урбанистичка потцелина 1.1.63.6.12.1. Преовлађујућа намена: вишепородично становање у реализованим целинама

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

Постојећи урбанистички параметри у овим целинама се задржавају.

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

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

3.6.12.2. Допунска намена: вишепородично становање ВС-02Урб. потцелина 1.1.6 - Урбанистички параметри ВС

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

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

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

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

Урбанистички параметри за угаоне парцеле и за тампонирање парцела у наслеђеном урбаном ткиву биће одређени у даљој урбанистичкој разради.

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

3.6.12.3. Допунска намена: породично становање ПС-01, ПС-02

Урб. потцелина 1.1.6 - Урбанистички параметри ПС

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

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

Изузетно, грађевинска парцела за изградњу породичног стамбеног двојног објекта може бити минимално 400м² (2x200м²), уколико је то катастарски затечено стање. Дозвољени урбанистички параметри су: индекс заузетости 40%, са највише укупно 2 стамбене јединице и минимална ширина фронта парцеле 16м (2x8м).

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

Остали део парцеле чине уређене слободне површине и зеленило.

3.6.12.4. Допунска намена: Комерцијалне делатности

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

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

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

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

3.6.12.5. Пратећа намена: јавне функције – управа и администрација (АУ)

Задржавају се постојећи објекти јавних функција.

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

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

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

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

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

Положај грађевинске линије биће одређен даљом планском разрадом.

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

У оквиру ове намене, могу бити заступљене и друге компатибилне намене из области комерцијалних делатности (трговина, пословање, услуге и сл.).

3.6.12.6. Пратећа намена: Тргови и скверови

За тргове и скверове користити услове дате у поглављима плана *2.2. Општа правила уређења простора, Услови за уређење зеленила и 3.4. Општи урбанистички услови за парцелацију, регулацију и изградњу, Општи услови изградње.* "

Планом генералне регулације за све преовлађујуће, као и допунске и пратеће намене у обухвату предметног ПДР-а дати су општи урбанистички услови, који ће бити предмет разраде кроз планове детаљне регулације.

Планско подручје је опремљено комуналном инфраструктуром, и Планом генералне регулације је предвиђено за даље опремање и уређење.

Урбанистички параметри коришћени за угаоне парцеле и за тампонирање парцела у наслеђеном урбаном ткиву дати у ПГР-у Центар се односе на објекте типа ВС-03:

Урбанистички параметри ВС - 03

Тип	Спратност	Тип објекта	Макс. ИЗ (%)	Мин. П парц. (м ²)	Мин. ширина фронта парц. (м)
ВС-03	До П+4	слободностојећи	50	750	20
		непрекинути низ		600	
		прекинути низ		600	

1.3. Опис обухвата плана са пописом катастарских парцела

Граница подручја обухваћеног ПДР-ом „Трг Фонтана“ (у даљем тексту граница) почиње у западном делу подручја од раскрснице улица Обилићеве и Топличине, и у смеру казальке на сату иде према североистоку границом к.п. бр. 1620/1 коју обухвата и део к.п. бр. 1621 (улица Топличина – степениште на главном улаз Гимназије) до раскрснице улица Косанчићеве (к.п. бр. 2318, коју пресеца) и Топличине. Наставља у истом правцу пресецајући к.п. бр. 1656 ивицом тротоара новопресечене улице Топличине до раскрснице улица Топличине и Видовданске обухватајући к.п. бр. 2316/1 (улица Видовданска). Од те раскрснице граница према истоку иде улицом Таковском, границом следећих катастарских парцела које уједно и обухвата: 1811, 1821/1, 1822/1, 1822/2, 1824, 1825/1, 1826, 1827, 1828, 1829/2, 1829/1 и 1830 (улица Станислава Биничког), тј. раскрсницом улица Станислава Биничког и Таковске. Граница наставља у истом правцу истом улицом обухватајући следеће катастарске парцеле: 1835/3, 1836, 1839/1 и 2332 (улица Дринчићева) до раскрснице исте са улицом Таковском. Наставља у истом правцу обухватајући следеће катастарске парцеле: 1841/1, 1840, 607/4, 607/10, 607/9, 607/8 и 607/7 до раскрснице улица Таковске и Душанове (к.п. бр. 2309). На тој раскрсници граница скреће према југу границом следећих катастарских парцела које обухвата: 607/7, 607/5, 607/6, 1842, 1843/3, 1846/1, 1846/2, 1847, 1850/6 и 1851 (улица Ломина) до раскрснице исте са улицом Душановом одакле наставља у истом правцу границом следећих катастарских парцела које обухвата: 1855/2, 1856/3, 1878/2, 1878/1, 1880, 1881/1, 1882/5, 1882/4 (улаз), 1886/3, 1886/1 и 1888 до раскрснице улица Душанове и Видовданске (к.п. бр. 2335/1). У истом правцу граница пресеца део Душанове улице (к.п. бр. 2309) и улицу Видовданску (к.п. бр. 2335/1) до тремеђе катастарских парцела број: 2335/1, 2049 и 2338/1 (улица Душанова). На том месту граница се ломи према западу обухватајући део к.п. бр. 2335/1 (улица Видовданска) и пресецајући је до к.п. бр. 2339 (улица Бирчанинова) до раскрснице тих улица. Од те раскрснице граница наставља у истом правцу пресецајући следеће катастарске парцеле: 1762, 1763/2, 1763/1, 1765, 1766, 1770/1, 1771/1 и 1772 до раскрснице улица Видовданске и 12. Пешадијски пук. На том месту граница се ломи према југозападу, левим ивичњаком саобраћајнице пресецајући следеће катастарске парцеле: 1772, 2333 (улица 12. Пешадијски пук), 1699 и 1701 до улице Доситејеве (к.п. бр. 2334 – коју обухвата), односно Трг Костурница (к.п. бр. 2343/1). Граница наставља у истом правцу пресецајући к.п. бр. 1582/1 ивичњаком и даље у истом правцу обухватајући следеће катастарске парцеле: 1584/1, 1584/2 и 1582/2 до раскрснице улица Обилићеве и Трг Костурница. Од те раскрснице граница се ломи према северозападу улицом Обилићевом (к.п. бр. 2328), границом следећих катастарских парцела које обухвата: 1582/2, 1586/2, 1586/1, 1587, 1590, 1591, 1594, 1595, 1598, 1600/2, 1601, 1602, 1603 (улица Константина филозофа – раскрсница са Обилићевом), 1604, 1606/1, 1607/3, 1607/2, 1607/1, 1613/2, 1613/1, 1614, 1617, 1618, 1619 и 1620/1 до раскрснице улица Обилићеве и Топличине одакле је и почела.

ПДР Трг Фонтана обухвата делове КО Крушевац.

Површина обухвата плана је око 14ха 70а 56м².

1.4. Опис постојећег стања

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

1.4.1. Природне карактеристике подручја

Геоморфолошке и геолошке карактеристике

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

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

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

Положај у пространој крушевачкој котлини, условљава да је највећи део површина неекспониран, па су природни услови у односу на експонираност терена веома повољни. Такође, нагиб терена на подручју плана креће се до 3%, тако да су ово повољни или оптимално повољни терени.

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

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

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

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

Опште климатске карактеристике

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

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

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

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

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

Сеизмичке карактеристике

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

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

1.4.2. Грађевинско подручје

Грађевинско подручје се поклапа са обухватом плана.

1.4.3. Начин коришћења простора

Део централне градске зоне који је у обухвату овог Плана карактерише разноврсност намена: становање високих и средњих густина, јавне функције (управно-административне и објекти школства), комерцијалне делатности и неке од градских амбијенталних целина.

Централни део овог подручја је Трг Фонтана који је део линеарног градског центра са уређеном зеленом површином и црква Светог Ђорђа са припадајућом парцелом и трговачко пословни објекат Фонтана. У северозападном делу обухвата део Трга младих са уређеним зеленилом, који уоквирују објекти јавних функција, објекат вишепородичног становања из 60-их год и објекат Гимназије и Високе хемијско технолошке школе струковних студија.

Уз главне градске саобраћајнице, улицу Видовданску и улицу Доситејеву реализовани су објекти вишепородичног становања (60-их и 70-их год. прошлог века, у једном делу 90-их год. прошлог века), са комерцијалном наменом у приземљима објеката, и пословањем на првим етажама објеката. Унутрашњост блокова уз објекте вишепородичног становања је делимично уређена гаражама различитог бонитета.

У улици Доситејевој је делимично развијена комерцијална зона са трговинама и пословањем, у објектима различитог бонитета и степена реализације. Овај блок је са југозападне стране ограничен делом улице Косанчићеве, коју карактеришу различити типови становања породично становање различитог бонитета, вишепородично становање средњих спратности и један објекат веће спратности различитих индекса заузетости на парцели, као и објекти комерцијалних делатности. Од осталих намена постоји објекат Јавног предузећа Србија шума.

Ка истоку, уз улицу Видовданску заступљено је вишепородично становање реализовано 60-их и 70-их год. прошлог века, са уређеним унутрашњим двориштем. У осталом делу формираног блока, уз улицу Душанову и Таковску заступљено је породично становање различитог бонитета. Најзаступљенији су слободностојећи објекти породичног становања спратности до

П+1 и П+1+Пк. Парцеле су правилног облика и урбана матрица је таква да задовољава ову намену. У мањој мери је заступљено породично становање лошијег бонитета на неодговарајућим парцелама.

У улици Душановој су реализована два објекта вишепородичног становања, као и у делу улице Таковске.

У југозападном делу подручја уз улицу Косанчићеву реализовани су објекти вишепородичног становања средњих спратности и један објекат веће спратности различитих индекса заузетости на парцели и различитих габарита на које је утицао различити облик и различита површина катастарских парцела. Објекти су постављени као слободностојећи. Између њих су објекти породичног становања углавном лошијег бонитета. Ка улици Обилићевој реализовано је породично становање средњих вредности урбанистичких показатеља на уређеним парцелама које одговарају инфраструктурним капацитетима ових блокова.

Приказ површина постојећих намена у оквиру грађевинског земљишта

Намена површина	Површина (м ²)	Површина под објектима (м ²)	Из (%)	Заступљеност намене (%)
Вишепородично становање	30.105	15.375	50	20
Породично становање	64.450	31.250	48	44
Комерцијалне делатности	11.150	7.000	63	8
Јавне функције	9.700	5.450	56	7
Комуналне делатности	100	100	-	0
Уређене зелене површине	4.800	-	-	3
Тргови и скверови				
Саобраћајнице	26.740	-	-	18
Укупно	147.045	59.175	-	100,00

1.4.5. Трасе, коридори и капацитети инфраструктуре

1.4.5.1. Саобраћајнице и саобраћајне површине

Простор обухваћен Планом детаљне регулације оивичен је делом улице Обилићеве (са западне стране), делом улице Топличине и делом улице Таковске (са северне стране), делом улице Душанове (са источне стране), и делом улице Видовданске, делом улице 12. Пешадијски Пук и улице Трг Костурница (са јужне стране), све горе поменуте улице су са савременим коловозним застором.

Унутар простора Плана савремени коловозни застор имају следеће улице: Доситејева, Косанчићева, Константина Филозофа, Ломина, Дринчићева и део улице Станислава Биничког.

Паркирање на подручја Плана се врши на коловозу у следећим улицама: Видовданској, Доситејевој, Косанчићевој, Константина Филозофа, Ломиној и Дринчићевој, према Решењу о техничком регулисању саобраћаја на подручју насељеног места Крушевац.

Нивелација

У нивелационом смислу читав посматрани комплекс генерално благо пада ка два слива.

Урбани блок ограничен улицама Душанова, Видовданска, Таковска пада ка водосливници у улици Станислава Биничког испод које је регулисан Кошијски поток.

Стихијско уређење индивидуалних и јавних површина у предходном периоду у извесниј мери су пореметиле овај природни генерални нивелациони концепт али је он у највећој мери и до данас задржан.

Урбани блок ограничен улицама Видовданска, Доситејева, Трг Костурница, Обилићева и Немањина улица цео пада ка углу Обилићеве и Немањине и припада Кожетинском сливу. Стихијско уређење индивидуалних и јавних површина у претходном периоду у извесној мери су пореметиле овај природни генерални нивелациони концепт али је он у највећој мери и до данас задржан.

Све улице на простору целог ПДР-а су нивелационо дефинисане и под савременим коловозним застором осим дела улице Станислава Биничког од Таковске до Ломине. Простори до сада не дефинисани у оквиру колективног становања нивелационо су покривени нивелационим планом.

1.4.5.2. Хидротехничке инсталације

Водоводна мрежа

У делу насеља обухваћеном овим планом у формираним саобраћајницама постоји изграђена водоводна мрежа. У појединим улицама мрежа има недовољни капацитет или је материјал од кога су цеви израђене неодговарајући.

Развод водова по улицама унутар граница предметног Плана детаљне регулације дат је у графичком прилогу и Предходним условима издатих од стране ЈКП Водовод Крушевац.

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

Фекална канализација

Фекална канализациона мрежа по свим улицама на простору предметног плана је изграђена. Ова фекална канализациона мрежа је у добром стању и у потпуности задовољава садашње потребе.

Ревизиони шахтови су армирано-бетонски, а делом зидани опеком са шахт поклопцима за тежак саобраћај на врху и њихова реконструкција је неопходна.

Пречници, падови и смерови падова као и положај фекалних колектора по улицама дат је на катастарско топографском плану.

Атмосферска канализација

Атмосферском канализацијом уређене су скоро све улице осим Обилићеве, Константина Филозофа, Ломине, Дричићеве и др. Косте Петковића.

Одвођење атмосферских вода са осталих улица решено је системом канализације.

У оквиру глобалне стратегије одвођења атмосферских вода са простора града Крушевца изграђен је Кошијски колектор од армираног бетона елипсастиг попречног пресека 220/160 цм, Колектор је у суштини зацељен Кошијски поток. Траса овог примарног градског колектора пролази целом дужином улице Станислава Биничког.

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

Трасе атмосферске канализације дате су на катастарско топографском плану.

1.4.5.3. Електроенергетика

У границама предметног плана постоје следећи електроенергетски објекти и водови: ТС10/0,4кV „Душанова“, снаге 630 + 400 кVА, ТС10/0,4кV „Војна 2“, снаге 630кVА, ТС10/0,4кV „Нова црква 1“, снаге 630кVА, ТС10/0,4кV „Дева“, снаге 1000 кVА, ТС10/0,4кV „Аца Алексић“, снаге 1000 кVА, ТС10/0,4кV „Трг Расинских партизана“, снаге 400 кVА и ТС10/0,4кV „Социјално“, снаге 400 кVА, кабловски вод 35кV „Крушевац4(1) - Центар“, кабловски вод 35кV „Крушевац4(2) - Центар“, кабловски вод 35кV „Центар – Аутобуска станица“, као и кабловски водови 10кV чији је списак дат у Претходним условима“ ЕПС Дистрибуције“ доо Београд, огранак Електродистрибуција Крушевац, бр. 09.11-166819/1 од 04.07.2017., који су саставни део овог плана

Постојеће ТС10/0,4кV, кабловски водови 35кV, кабловски водови 10кV, су приказани у оној мери у којој се предметна мрежа налази учртана на овереној катастарској подлози која је дата у графичком прилогу.

1.4.5.4. Телекомуникације

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

1.4.5.5. Енергофлуиди

Топлотна енергија

На подручју Плана, ЈКП „Градска топлана“ поседује инсталације градског топлификационог система. Систем је у функцији и снабдева топлотном енергијом објекте вишепородичног и породичног становања, као и јавне објекте. Положај трасе дат је у графичком прилогу.

Гасификација

На подручју Плана од гасних објеката у надлежности ЈП „Србијагас“ постоји део трасе дистрибуције природног гаса ниског притиска. Положај трасе гасовода приказан је у графичком прилогу.

1.4.6. Зеленило

Зеленило је у границама Плана заступљено у виду зеленила трга, скверова, тачкастог зеленила, зелених површина установа јавне намене, линеарног зеленила и зеленила породичног и вишепородичног становања. Планира се унапређење стања зеленила бољом организацијом и осавремењивањем постојећих површина и уређењем нових кроз изградњу нових ста-мбених објеката.

2. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА

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

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

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

Трг Фонтана је једна од најзначајнијих амбијенталних целина у граду. У залеђу трга је црква Светог Ђорђа, смештена на висински доминантној тачки гребена на ком је формирана главна градска саобраћајница, као главна артерија градског ткива. Централни положај овог подручја је разлог намере града за планирањем вишепородичног становања које постаје доминантна намена на овом простору које се развија у односу на карактеристике катастарских парцела, реализоване објекте, капацитете и ширину регулација саобраћајница. Усмеравање трансформације породичног становања у вишепородично, треба да као резултат да урбанистички јасно формирану слику града која за ову намену подразумева објекте, паркирање, слободне површине, зелене површине и др.

2.1.1. Урбанистичка потцелина 1.1.6

Урбанистичка потцелина 1.1.6 је део централне градске зоне која је овим планом подељена на следеће урбанистичке зоне:

2.1.1.1 Урбанистичка зона А1: вишепородично становање ВС-03

У неизграђеном делу ове потцелине, у урбанистичкој зони А1, површине 2345м² планира се, као наставак постојећег низа вишепородичних стамбених објеката, вишепородично становање, типа ВС-03. Постојећа изграђеност простора и објекти вишепородичног становања уз главну градску саобраћајницу одредили су изградњу којом се урбанистичка матрица задржава и даље надограђује. Могуће је формирати унутрашње двориште, са садржајима у објектима који ће иницирати адекватно коришћење простора. Објекта градитељског наслеђа се

задржава. Свака интервенција на овом објекту мора бити у складу са условима надлежног Завода за заштиту споменика.

Намена површина	Површина (м ²)
Вишепородично становање ВС-03	1.820
Јавни паркинг простор	330
Објект под заштитом	195
Укупно	2.345

2.1.1.2. Урбанистичка зона А2: реализована целина вишепородичног становања

У урбанистичкој зони А2, површине 6785м² планира се могућа изградња још једне, у делу објекта према улици Видовданској или две етажне у делу објекта према улици Ломиној, над објектима вишепородичног становања који до овог периода нису надграђени. Унутрашње двориште у југоисточном делу ове зоне уредити као паркинг простор који је јавна површина, док ће се део паркинг простора користити за паркирање моторних возила станара објекта у овој зони.

Намена површина	Површина (м ²)
Вишепородично становање (реализовано)	4.950
Јавни паркинг простор	1.815
Комуналне делатности (ТС)	20
Укупно	6.785

2.1.1.3. Урбанистичка зона А3: комерцијалне делатности КД-02 са вишепородичним становањем

У урбанистичкој зони А3, површине 2010м² постојећи објект комерцијалних делатности се задржава. Објект се може надградити у делу са пословном наменом. На вишим етажама објекта према улици Видовданској заступљено је вишепородично становање, које се задржава у постојећој спратности.

Намена површина	Површина (м ²)
Комерцијалне делатности КД-02 са вишепородичним становањем (реализовано)	2.010
Укупно	2.010

2.1.1.4. Урбанистичка зона А4: комерцијалне делатности КД-02 са вишепородичним становањем ВС-02

У урбанистичкој зони А4, површине 3795м² планирају се објекти комерцијалних делатности са вишепородичним становањем. Улица Доситејева је значајна трговачка зона града и у овом потезу се планира већа концентрација комерцијалних садржаја, тако да је могуће извести објекте који су у потпуности комерцијални. Вишепородично становање се планира на вишим етажама објекта.

Намена површина	Површина (м ²)
Комерцијалне делатности КД-02 са вишепородичним становањем ВС-02	3.795
Укупно	3.795

2.1.1.5. Урбанистичка зона А5: реализована целина вишепородичног становања

У урбанистичкој зони А5, површине 5050м², планира се могућа изградња још једне етажне над објектима вишепородичног становања који до периода израде плана нису надграђени. Унутрашње двориште у југозападном делу ове зоне уредити као паркинг простор који је јавна површина, док ће се део паркинг простора користити за паркирање моторних возила станара објеката у овој зони.

Намена површина	Површина (м ²)
Вишепородично становање (реализовано)	2.865
Јавни паркинг простор	1200
Породично становање	290
Комуналне делатности (ТС)	25
Укупно	4.380

2.1.1.6. Урбанистичка зона А6: вишепородично и породично становање

У урбанистичкој зони А6, површине 3.315м² Објекти на катастарским парцелама бр. 1669/1 и 1675/1 су евидентирани објекти градитељског наслеђа, чија се намена породично становање, као таква задржава до параметара дозвољених овим планом и услова надлежног Завода за заштиту градитељског наслеђа. У дубини ове зоне, на катастарским парцелама 1674 и 1675/2 и делу к.п.бр. 1676 планира се вишепородично становање спратности П+2. Уз улицу Косанчићеву на катастарским парцелама од реализованог објекта вишепородичног становање на к.п.бр. 1676 планира изградња објеката вишепородичног становања, спратности П+3.

Намена површина	Површина (м ²)
Вишепородично становање ВС-03 и ВС-02	2.790
Породично становање ПС-02	630
Укупно	3.315

2.1.1.7. Урбанистичка зона А7: централне функције

Урбанистичка зона А7 представља једну од градских амбијенталних целина града. Зона задржава одлике централитета наменом објеката који се задржавају, уз могућност даљег унапређења намена и уређења зеленог трга.

Намена површина	Површина (м ²)
Јавне функције – управа и администрација	1.985
Комерцијалне делатности КД-02	825
Вишепородично становање (реализовано)	175
Трг	2.360
Укупно	5.345

2.1.1.8. Урбанистичка зона А8: централне функције

Трг Фонтана са црквом је једна од амбијенталних градских целина, која се као таква задржава и омогућава даље уређење овог простора. Црква Светог Ђорђа се налази у залеђу Трга Фонтана, на уређеној парцели којој се овим планом омогућава даље уређење у складу са потребама корисника простора. Постојећи објекат комерцијалних делатности се задржава као реализована целина. Овим планом се дефинишу површине јавне намене, одн. регулациона линија чиме се стварају услови за формирање грађевинске парцеле објекта.

Намена површина	Површина (м ²)
Јавне функције - црква	2.525
Трг	1.965
Комуналне делатности (ТС)	25
Комерцијалне делатности КД-02	1.770
Укупно	6.285

2.1.2. Урбанистичка потцелина 1.2.2

Урбанистичка потцелина 1.2.2 је део централне градске зоне која је овим планом подељена на следеће урбанистичке зоне:

2.1.2.1 Урбанистичка зона Б1: вишепородично становање ВС-02

У урбанистичкој зони Б1, површине 21.910м² планира се вишепородично становање. Обзиром на укупан капацитет ове зоне и могућности трансформације породичног становања у вишепородично, карактеристике катастарских парцела и услове за формирање грађевинских парцела за намену вишепородичног становања планирана спратност је П+3.

Намена површина	Површина (м ²)
Вишепородично становање ВС-02	19.910
Саобраћајнице	2.000
Укупно	21.910

2.1.2.2. Урбанистичка зона Б2: вишепородично становање ВС-03

У урбанистичкој зони Б2, површине 8.680м², планирана је изградња објекта вишепородичног становања. Обзиром на укупан капацитет ове зоне и могућности трансформације поро-

дичног становања у вишепородично, карактеристике катастарских парцела и услове за формирање грађевинских парцела за намену вишепородичног становања планирана спратност је П+4.

Намена површина	Површина (м ²)
Вишепородично становање ВС-03	7.730
Саобраћајнице	950
Укупно	8.680

2.1.2.3. Урбанистичка зона Б3: реализована целина вишепородичног и породичног становања

У урбанистичкој зони Б3, површине 1.905м², изведени су објекти породичног становања, који својом архитектонским карактеристикама представљају пример добрих градских кућа. Постојећи објекат комерцијалних делатности са задржава са могућношћу надградње. Реализовано вишепородично становање се задржава, без могућности било каквог унапређења ове зоне и подизања квалитета у било ком сегменту који се односи на простор ове зоне.

Намена површина	Површина (м ²)
Породично становање ПС-02	1.480
Комерцијалне делатности	425
Вишепородично становање (реализовано)	2.170
Укупно	1.905

2.1.2.5. Урбанистичка зона Б4: вишепородично становање ВС-02

У урбанистичкој зони Б4, површине 16.350м² планира се вишепородично становање. Обзиром на укупан капацитет ове зоне и могућности трансформације породичног становања у вишепородично, карактеристике катастарских парцела и услове за формирање грађевинских парцела за намену вишепородичног становања планирана спратност је П+3.

Намена површина	Површина (м ²)
Вишепородично становање ВС-02	15.070
Комуналне делатности (ТС)	180
Саобраћајнице	1.100
Укупно	16.330

2.1.2.6. Урбанистичка зона Б5: вишепородично становање ВС-03

У урбанистичкој зони Б5, површине 9.980м², планирана је изградња објеката вишепородичног становања. Обзиром на укупан капацитет ове зоне и могућности трансформације породичног становања у вишепородично, карактеристике катастарских парцела и услове за формирање грађевинских парцела за намену вишепородичног становања планирана спратност је П+4.

Намена површина	Површина (м ²)
Вишепородично становање	7.590
Јавни паркинг простор	1.495
Саобраћајнице	4,28
Укупно	9.980

2.1.2.7. Урбанистичка зона Бб: реализована целина вишепородичног становања

У урбанистичкој зони Бб, површине 7.190м² планира се надградња над постојећим објектом вишепородичног становања, над делом објекта вишепородичног становања који до овог периода није надграђен. Унутрашње двориште је уређено, са уређеним зеленим површинама и гаражама које се овим планом задржавају. Могуће је формирати отворен паркинг простор у овој зони за потребе планиране надградње. На парцели и објектима ЈКП Водовод, дозвољавају се све интервенције потребне за боље функционисање. Зелена површина се задржава и даље уређује.

Намена површина	Површина (м ²)
Вишепородично становање	2.670
Јавни паркинг простор	2.315
Комерцијалне делатности	1.730
Сквер	475
Укупно	7.190

2.1.3. Урбанистичка потцелина 1.3.2

Урбанистичка потцелина 1.3.2 је део централне градске зоне која је овим планом подељена на следеће урбанистичке зоне:

2.1.3.1 Урбанистичка зона Ц1: вишепородично становање ВС-02

У урбанистичкој зони Ц1, површине 4.290м² планирају се објекти вишепородичног становања. Парцеле пружају могућност формирања низа објеката на регулацији, чиме ће се формирати улични фронт и затворени урбанистички блок. Постојећа локација и објекат ЈП Србија шума се задржава и планом се допушта даље уређење локације. Реализовани објекти комерцијалних делатности са становањем се задржавају.

Намена површина	Површина (м ²)
Вишепородично становање ВС-02	3.025
Комерцијалне делатности са становањем (реализовано)	335
Јавне функције – управа и администрација	930
Укупно	4.290

2.1.3.2. Урбанистичка зона Ц2: вишепородично становање

У урбанистичкој зони Ц2, површине 2.505м² изведени су слободностојећи објекти већих габарита и спратности, као и објекти мањих спратности у југозападном делу зоне. Могућност даље изградње у блоку је сведена на интервенције на к.п.бр. 1587 и 1591, на којима су изграђени објекти породичног становања. Евентуална изградња на к.п.бр. 1587, подразумева уклапање са објектом на к.п.бр. 1586/1. К.п.бр. 1591 се задржава у постојећој намени. Реализовани објекти комерцијалних делатности са становањем се задржавају.

Намена површина	Површина (м ²)
Вишепородично становање	1.915
Комерцијалне делатности са становањем (реализовано)	270
Породично становање ПС-02	260
Комуналне делатности - ТС	60
Укупно	2.505

2.1.3.3. Урбанистичка зона Ц3: породично становање ПС-02

У урбанистичкој зони Ц3, површине 4.290м² задржавају се објекти породичног становања. Омогућава се повећање спратности до П+2 за све објекте у оквиру ове зоне.

Намена површина	Површина (м ²)
Породично становање ПС-02	4.240
Саобраћајнице	250
Укупно	4.290

2.1.3.4. Урбанистичка зона Ц4: вишепородично становање ВС-02

У урбанистичкој зони Ц4, површине 5.230м² планирају се објекти вишепородичног становања. Парцеле пружају могућност формирања низа објеката на регулацији, чиме ће се формирати улични фронт и затворени урбанистички блок. Реализовани објекти вишепородичног становања се задржавају.

Намена површина	Површина (м ²)
Вишепородично становање ВС-02	5.230
Укупно	5.230

2.1.2.5. Урбанистичка зона Ц5: јавне функције - школа

Урбанистичку зону Ц5, површине 5.180м² чини објекат Гимназије, која на овом простору егзистира више од једног века. На парцели се налази и објекат физкултурне сале, а у оквиру објекта Висока школа струковних студија.

Намена површина	Површина (м ²)
Јавне функције - школа	5.180
Укупно	5.180

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

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

Објекти јавне намене

Грађевинска парцела **број 9 – школа**, састоји се из дела катастарских парцела бр.: 1621 и 2318 и целих к.п. бр.: 1620/1 и 1620/2 све КО Крушевац.

Грађевинска парцела **број 22 – управа и администрација**, састоји се из катастарских парцела бр. 1667, 1669/2 и 1670/2 и делова катастарских парцела бр.: 1668 и 1656 све КО Крушевац. Обзиром да су на катастарским парцелама и у објектима различити корисници могуће је планом препарцелације дефинисати више грађевинских парцела у оквиру ове Планом одређене.

Грађевинска парцела **број 23 – управа и администрација**, састоји се из дела катастарске парцеле бр.: 1599 КО Крушевац.

Јавне површине

Саобраћајнице

Грађевинска парцела број **1 – улица**, састоји се из дела катастарских парцела бр.: 2335/1, 1761, 1762, 1763/2, 1763/1, 1765, 1766, 1770/1, 1771/1, 1772, 2333, 1697, 2316/1, 1775, 1793, 1866/1, 1866/2, 1867/1, 1868/1, 1869/1, 1869/2, 1870/1, 1872/2, 1873, 1874/1, 1874/2, 1876, 1883/1, 1884, 1885, 1886/2, 1886/4, 1887/2, 1888 и 2309 све КО Крушевац.

Грађевинска парцела број **2 – улица**, састоји се из дела катастарских парцела бр.: 2333, 1772, 1699 и 1701 све КО Крушевац.

Грађевинска парцела број **3 – улица**, састоји се из дела катастарских парцела бр.: 2316/1, 1699, 1701 и 2334 све КО Крушевац.

Грађевинска парцела број **5 – улица**, састоји се из дела катастарских парцела бр.: 2318 и 2343/1 обе КО Крушевац.

Грађевинска парцела број **6 – улица**, састоји се из к.п. бр.: 1686 КО Крушевац.

Грађевинска парцела **број 8 – улица**, састоји се из дела катастарских парцела бр.: 1604, 1605, 1599, 1600/1 и 1602 и целе к.п. бр. 1603 све КО Крушевац.

Грађевинска парцела **број 13 – улица**, састоји се из дела катастарских парцела бр.: 1775, 1776, 1793, 1794, 1796/2, 1774, 1777, 1785/1, 1785/2, 1786/1, 1787/2, 1787/3, 1789/2 и 1792 све КО Крушевац.

Грађевинска парцела **број 14 – улица**, састоји се из дела катастарских парцела бр.: 2331, 1810/1, 1830, 1806/2, 1790, 1791, 1792, 1793, 1799, 1802, 1804 и 1805 све КО Крушевац.

Грађевинска парцела **број 15 – улица**, састоји се из дела катастарских парцела бр.: 1830, 1831/1, 1831/2, 1831/3, 1834, 1835/2, 1835/3, 1829/1 и 1806/2 све КО Крушевац.

Грађевинска парцела **број 16 – улица**, састоји се из дела катастарских парцела бр.: 2332, 1841/1, 1864 и 1865/2 све КО Крушевац.

Грађевинска парцела **број 18 – улица**, састоји се из дела катастарских парцела бр.: 1851, 1853/1, 1853/2, 1855/1 и 1855/2 све КО Крушевац.

Грађевинска парцела **број 19 – улица**, састоји се из дела катастарских парцела бр.: 1854/4, 1871/2, 1871/1, 1870/1, 1874/1 и 1855/3 и целе к.п. бр. 1875 све КО Крушевац.

Грађевинска парцела **број 25 – улица**, састоји се из дела катастарских парцела бр.: 1867/1, 1867/2 и 1869/2 све КО Крушевац.

Јавни паркинг

Грађевинска парцела број **7 – јавни паркинг**, састоји се из делова катастарских парцела бр.: 1678, 1681 и 1685 и целе к.п. бр. 1684 све КО Крушевац.

Грађевинска парцела **број 11 – јавни паркинг**, састоји се из делова катастарских парцела бр.: 1776, 1795 и 1799 све КО Крушевац.

Грађевинска парцела **број 12 – јавни паркинг**, састоји се из делова катастарске парцеле бр.: 1777 КО Крушевац.

Грађевинска парцела **број 17 – јавни паркинг**, састоји се из делова катастарских парцела бр.: 1841/1, 1841/2 и 1844/1 све КО Крушевац.

Грађевинска парцела **број 24 – јавни паркинг**, састоји се из делова катастарских парцела бр.: 1868/1, 1874/1, 1876, 1883/1, 1884, 1885, 1886/1, 1886/2, 1886/4, 1887/1 и 1888 све КО Крушевац.

Тргови и скверови

Грађевинска парцела број **4 – сквер**, састоји се из дела катастарских парцела бр.: 1582/1 и 2343/1 обе КО Крушевац.

Грађевинска парцела **број 10 – трг**, састоји се из дела катастарских парцела бр.: 2318, 1656 и 1668 све КО Крушевац.

Грађевинска парцела **број 20 – сквер**, састоји се из дела катастарских парцела бр.: 1886/4, 1887/1 и 1888 све КО Крушевац.

Грађевинска парцела **број 21 – трг**, састоји се из дела к.п. бр.: 2316/2 КО Крушевац.

Грађевинска парцела **број 26 – јавна зелена површина у стамбеној зони**, састоји се од целе к.п.бр. 1872/1 и дела 1870/1.

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

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

2.3.1. Саобраћајна инфраструктура и нивелација

Елементи решења из ГУП-а

Простор обухваћен Планом детаљне регулације оивичен је делом улице Обилићеве (са западне стране), делом улице Топличине и делом улице Таковске (са северне стране), делом улице Душанове (са источне стране), и делом улице Видовданске, делом улице 12. Пешадијски Пук и улице Трг Костурница (са јужне стране).

Генералним планом улица Душанова, улица Видовданска и улица Доситејева су дефинисане као делови примарне саобраћајне мреже града Крушевца, док улица Топличина, улица Таковска, улица Трг Костурница и улица Обилићева су дефинисане као делови секундарне саобраћајне мреже града Крушевца.

Функционални ранг саобраћајница и њихови елементи регулације

У функционалном смислу улица Видовданска, улица Душанова и улица Доситејева ободне саобраћајнице за посматрани простор, којима се одвија аутобуски саобраћај, а такође служе и за непосредни приступ до парцела корисника, док све остале улице служе као приступне саобраћајнице и за одвијање унутарблоковског саобраћаја.

Елементи регулације саобраћајница дати су на графичком прилогу *бр.3. Регулационо нивелациони план са зонама за изградњу.*

Саобраћајни транзит и саобраћајни прилази

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

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

Техничке карактеристике саобраћајница

Разрадом простора обухваћеним ПДР-ом, предвиђено је да све ободне и све остале улице задржавају са постојећим габаритима.

Сви тротоари су денивелисани у односу на коловоз.

Радијуси укрштања са ободним саобраћајницама варирају од 6м до 12м, у зависности од ранга ободне саобраћајнице.

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

Кретање возила јавног градског превоза одвија се улицом Видовданском, улицом Душановом и улицом Доситејевом.

Бициклички саобраћај је могућ уз интегрално кретање са моторним саобраћајем.

Након укидања паркирања на коловозу могуће је обележавање бицикличких трака на коловозу у улици Доситејевој, а у следећој фази увођења бицикличког саобраћаја и у улици Видовданској.

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

Улица у урбанистичкој зони А8, која креће од улице 12. пешадијски пук до улице Доситејевој, планира се као пешачка зона.

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.

Паркирање

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

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

- паркиралиште са улазом из Душанове улице са око 40 паркинг места за путничка возила,

- паркиралиште из улице Константина Филозофа са укупно 45 паркинг места за путничка возила,
- паркиралиште из улице Дринчићеве са укупно 52 паркинг места за путничка возила и
- паркиралиште из улице Станислава Биничког са укупно 74 паркинг места за путничка возила.

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

Број паркинг места ће се тачно утврдити одговарајућом техничком документацијом.

Нивелација

У нивелационом смислу постојеће стање се максимално задржава по свим саобраћајницама и нивелационо улице не трпе никакве измене нити се шта у том смислу мења.

Нивелационо решење до сада не уређених простора (углавном паркинга) дато је у графичком прилогу и изражено је у апсолутним котама надморске висине на укрсним и карактеристичним преломним тачкама.

Такође растојање између ових тачака је дато тачности до на 1цм са падом на тој деоници изражен у % и са смером пада.

Сви укрштаји су предвиђени као укрштаји у нивоу.

Колски од пешачког саобраћаја где је то по видовима одвојено денивелисан је за висину прелазног ивичњака.

Апсолутне висинске коте дате су по осовинама а главним пројектима биће дефинисани попречни нагиби на правцу у кривинама и кроз раскрснице.

2.3.2. Хидротехничке инсталације

Водоводна мрежа

На основу претходних услови издатих од стране ЈКП „Водовод Крушевац“ и општих техничких услова следи:

- Све новопланиране водове извести у складу са важећим техничким прописима и плановима у оквиру глобалне стратегије видоснабдевања града Крушевца.
- Сваки прикључак на главни напојни вод мора се обавити у водоводном шахту са вентилима за случај интервенције током одржавања.
- Реконструисати целокупну водоводну мрежу на простору плана недовољног пречника као и оне изведене од азбест-цементних цеви.
- Траса новопланираних цевовода треба да се поклапа са трасом постојећих водова.
- За све новопланиране цевоводе спољног развода водоводне мреже употребити цеви за радне притиске 10 бара.
- Пречник новопланиране мреже усвојити Ø100мм као минимални, а у складу са Правилником о техничким нормативима за хидрантску мрежу за гашење пожара и Закон о заштити од пожара („Сл. Гласник РС“, бр. 111/09).
- На постојећим и реконструисаним деоницама мреже планирати постављање надземних противпожарних хидраната Ø80мм на максималном међурастојању не већем од 150м, а према распореду датом на ситуацији. Постојеће подземне хидранте треба држати у исправном стању.
- На ову мрежу прикључити унутрашње хидрантске и санитарне мреже појединих објеката са реконструкцијом шахтова и водомера у њима уколико је потребно.

Фекална канализација

Изведена фекална канализација на простору плана у потпуности задовољава садашње и потребе новопланираних и надограђених објеката.

У свим новопланираним улицама предвиђена је изградња фекалне канализације са уливом у постојећу мрежу колектора.

Планира се задржавање целокупне фекалне мреже са реконструкцијом деоница са недовољним пречником и падом или лоше изведених деоница.

Нове деонице канализације извести од ПВЦ канализационих цеви са шахтовима на максималном растојању 160Д, односно на свим скретањима, прикључцима и преломима нивелете.

Пречници, падови и смерови падова као и положај фекалних колектора по улицама дат је на ситуацији.

Атмосферска канализација

Планира се изградња колектора атмосферске канализације у свим улицама где није изграђена са уливом у већ изграђене колекторе и то у следећим улицама: Обилићева, Константина Филозофа, Ломина, Дричићева и др. Косте Петковића.

Одвођење свих атмосферских вода са простора плана је решено уливањем у изграђени Кошијски колектор. Траса колектора пролази целом дужином улице Станислава Биничког

Одвођење атмосферских вода са саобраћајница, слободних површина и објеката треба решити системом атмосферске канализације у складу са следећим условима:

- Изабране димензије цеви не треба да прекорачују минималне и максималне падове за усвојене пречнике.
- Атмосферску канализацију извести од цеви пројектованог пречника према хидрауличком прорачуну.
- Сливничке везе треба да су минималних димензија \varnothing 200мм
- Шахови треба да су армирано-бетонски \varnothing 1000 мм са таложником. Шахт темељити на плочи минималне дебљине 15цм.
- Сливници треба да су од армирано-бетонских цеви \varnothing 500мм са таложником.
- На сливнике монтирати двоструке сливне решетке.
- При пројектовању и извођењу радова придржавати се свих важећих техничких прописа за ову врсту објекта.

Положај грађевина према графичком прилогу Плана хидротехнике.

Обратити пажњу на евентуално плављење због успора који се повремено може створити у градском колектору.

2.3.3. Електроенергетика

Постојеће ТС35/10кV и ТС10/0,4кV, које покривају постојећи конзум, задржавају се на садашњем нивоу. Планом је предвиђена њихова реконструкција

Предметним планом је предвиђена реконструкција постојећих кабловских водова 35кV и 10кV.

Трасе електроенергетских водова дате су у графичком прилогу.

Правила грађења за електроенергетске објекте

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

Подземни водови

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

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

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

Међусобно приближавање и укрштање енергетских каблова

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

При паралелном вођењу више енергетских каблова хоризонтално растојање мора бити веће од 0,07м. У истом рову каблови 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 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. Размаци и укрштања према наведеним тачкама се не односе на оптичке каблове, али и тада размак не сме да буде мањи од 0,3м.

Телекомуникациони каблови који служе искључиво за потребе електродистрибуције могу да се полажу у исти ров са енергетским кабловима на најмањем размаку који се прорачуном покаже задовољавајући, али не мањем од 0,2м. При полагању енергетског кабла 35 kV препоручује се полагање у исти ров и телекомуникационог кабла за потребе даљинског управљања трансформаторских станица које повезује кабл.

Приближавање и укрштање енергетских каблова са цевима водовода и канализације

Није дозвољено паралелно вођење енергетских каблова изнад или испод водоводних канализационих цеви. Хоризонтални размак енергетског кабла од водоводне и канализационе цеви треба да износи најмање 0,5м за каблове 35 kV, односно најмање 0,4м за остале каблове. При укрштању, енергетски кабл може да буде положен испод или изнад водоводне или канализационе цеви на растојању од најмање 0,4м за каблове 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 цеви, ров се копа ручно (без употребе механизације).

Приближавање и укрштање енергетских каблова са гасоводом

Није дозвољено паралелно полагање енергетских каблова изнад или испод цеви гасовода. Размак између енергетског кабла и гасовода при укрштању и паралелном вођењу треба да буде најмање 0,8м у насељеним местима.

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

Приближавање енергетских каблова дрворедима

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

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

2.3.4. Телекомуникације

Предметним планом је предвиђена реконструкција постојеће ТК мреже

Трасе ТК мреже дате су у графичком прилогу.

Правила грађења за телекомуникационе објекте

Фиксна телефонија

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

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 енергетског и телекомуникационог кабла врши се на размаку од најмање 0,5м. Угао укрштања треба да буде најмање 30°, по могућности што ближе 90°.

Енергетски кабл, се по правилу, поставља испод телекомуникационог кабла. Уколико не могу да се постигну захтевани размаци на тим местима се енергетски кабл провлачи кроз заштитну цев, али и тада размак не сме да буде мањи од 0,3м.

Телекомуникациони каблови који служе искључиво за потребе електродистрибуције могу да се полажу у исти ров са енергетским кабловима, на најмањем размаку који се прорачуном покаже задовољавајући, али не мање од 0.2м. Дубина полагања каблова не сме бити мања од 0,80 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 телекомуникационог кабла и фекалне канализације на међусобном размаку од најмање 0,5м. Укрштање телекомуникационог кабла и цевовода фекалне канализације врши се на размаку од најмање 0,5м. Угао укрштања треба да буде што ближе 90° а најмање 30°.

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

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

2.3.5. Енергофлуиди

Топлотна енергија

На подручју Плана, ЈКП „Градска топлана“ планира реконструкцију оштећених инсталација градског топлификационог система.

Гасификација

За потребе гасификације потенцијалних индивидуалних потрошача у обухвату плана планирана је дистрибутивна гасоводна мрежа од полиетиленских цеви за притисак до 4 бара. Из правца Трга Костурнице ка Доситејевој улици планирано је да се води траса гасовода за технолошке потребе мале привреде, пекаре и ресторане. На тај начин је омогућен једноставан прикључак свих потенцијалних потрошача на дистрибутивни гасовод. Положај трасе гасовода дат је у графичком прилогу.

2.4. Услови за уређење зеленила

Зеленило на површинама јавне намене – зеленило јавног коришћења

А) Тргови и скверови

Постојеће зеленило на Тргу младих и тргу Фонтана, као и на скверу између улица Видовданске и Душанове, се задржава у постојећим границама. На локацијама за нове скверове који се могу обезбедити у склопу пешачких зона, нових саобраћајница и сл., уређење планирати на основу величине и положаја. Могу се организовати као простори за одмор, игру или као архитектонско-пејзажни елементи са скулптурама, фонтанама, цветним елементима и сл.

За реконструкцију и уређење постојећих, као и изградњу нових зелених површина на трговима и скверовима важе следећи услови за уређење зеленила:

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

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

Б) Линеарно зеленило

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

Значај линеарног зеленила у централној градској зони је јако велики, с обзиром да оно повезује градско зеленило са ванградским и тако успоставља функционални систем зеленила града. Истовремено врши заштитну функцију (аерација, смањење буке и загађења) и смањује дефицит зеленила у централном делу града. Не мање важна је и улога у естетском обликовању улице а самим тим и целокупног градског простора.

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

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

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

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

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

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

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

В) Зеленило у стамбеним зонама

У зеленило јавног коришћења у стамбеним зонама спада зеленило између стамбених објеката, предбаште и мање зелене површине парковског карактера. Зеленило стамбених зона је допуњено и зеленилом које спада у категорију ограниченог коришћења али својим положајем доприноси побољшању односа зеленила и изграђеног простора. Ту спадају слободне површине спортских терена, дечјих установа, школа, линеарно зеленило у оквиру зоне.

Зеленило стамбених зона за јавно коришћење (какво је формирано у делу урбанистичке зоне Б.б као посебна парцела површине јавне намене број 2б), може да садржи елементе за свакодневни боравак на отвореном, игру деце, рекреацију (терени за мале спортове) и одмор. Садржаји треба да буду одвојени у микролокацијама према узрасту корисника и начину ко-

ришћења. Мање просторе између зграда, предбаште, равне кровове и фасаде треба искористити за формирање декоративног зеленила и самим тим повећање његовог укупног учешћа и значаја за стамбени блок.

Г) Тачкасто зеленило

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

Д) Зеленило на површинама остале намене - зеленило ограниченог коришћења

Зеленило образовних установа и здравствених установа, спортских, пословних и јавних објеката и зеленило у оквиру индивидуалног становања, чини категорију зеленила ограниченог коришћења.

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

Зеленило стамбених зона, односно окућница у оквиру индивидуалног становања чине значајну површину за формирање зеленила, па их у том смислу треба посматрати као један од елемената система градског зеленила. Велико учешће породичних стамбених објеката, односно окућница на подручју Плана, као и могућност квалитетног подизања и неговања утилитарних и декоративних врста, представља основну вредност ове категорије зеленила у погледу заштите животне средине и естетског доживљаја града.

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

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

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

2.6. Услови и мере заштите планом обухваћеног подручја

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

Циљеви и опште мере заштите

Валоризација објеката, целина, слободних простора, ликовних, амбијенталних и других вредности, знаменитих места у ужем и ширем градском подручју Крушевца одређује основне принципе и режим заштите целина и појединачних објеката, а приступ је, донекле, условљен

и основном поделом на заштићене и евидентирани објекте са утврђеним споменичким својствима.

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

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

Добра која уживају предходну заштиту

Зграда Гимназије у Топличиној улици бр. 1 (КП 1620/1)

Кућа у Косанчићевој улици бр. 13 (КП 1682)

Кућа у Косанчићевој улици бр. 9 (КП 1675/1)

Кућа у Косанчићевој улици бр. 7 (КП 1669/1)

Кућа у Косанчићевој улици бр. 62 (КП 1592/1)

Кућа у Обилићевој бр.61 (КП 1607/1)

Зграда у Обилићевој улици бр. 67 (КП 1606/1)

Кућа у Обилићевој улици бр. 73 (КП 1598)

Кућа у Ломиној улици бр. 9 (КП 1809)

Трг Фонтана (КП 2316/2)

Црква Светог Ђорђа (КП 1696)

Зграда у Видовданској бр. 11 (КП 1773/1)

Просторне целине под претходном заштитом

На простору Плана је део једне од дефинисаних просторних целина које садрже већину објеката под претходном заштитом и које чине амбијент заштићене градње, датих у ПГР-у Центар и то *Целина Обилићева*, која обухвата Улицу Обилићеву са делом Мајке Југовића, до Гимназије и зграде Културног центра.

Смернице за спровођење плана

Основне смернице из Плана генералне регулације дефинишу циљеве заштите и да обавезу доносиоца Плана да их спроведе кроз израду Планова детаљне регулације.

У просторном погледу, то значи да мере заштите налажу континуирани рад на евиденцији, истраживању и валоризацији појединих објеката, споменичких и амбијенталних целина, знаменитих места и других вредности културне баштине. Приликом будуће израде регулационих планова, односно урбанистичких пројеката за поједине зоне, треба наставити рад на детаљној валоризацији евидентираних објеката и целина градитељског наслеђа, који се налазе у зонама планирања и који ће се на погодан начин, интегрисати у савремен живот, уз утврђивање одређених мера правне и техничке заштите, као и ревитализације.

Посебан третман заштићених зона, кроз опште мере заштите обухвата:

- очување аутентичности објеката и простора у границама заштите;
- уклањање неодговарајућих објеката и садржаја;
- спровођење мера правне и техничке заштите, подразумевајући конзерваторске и рестаураторске интервенције код објеката који су угрожени, односно код којих су преправкама умањене споменичке вредности;
- стварање неопходних услова за савремено коришћење објеката;
- евентуалну изградњу нових објеката у зонама заштите, на основу и у оквирима регулационих планова, урбанистичких пројеката и програма ревитализације, изграђених у складу са Генералним планом;
- забрану рушења заштићених и евидентираних објеката, без обзира на њихово грађевинско стање;
- асанацију и адаптацију у складу са савременим потребама, али уз поштовање режима заштите и претходно утврђених конзерваторских услова од стране надлежне службе заштите;
- обрада слободних простора и површина, који сачињавају одређене амбијенте такође треба да се обухвати плановима нижег реда.

Смерницама за спровођење мера техничке заштите објеката и амбијентата у заштићеним зонама посебно се утврђује обавеза примене аутентичних материјала, архитектонских детаља и техника грађења, и то код свих интервенција које могу да угрозе, или деградирају споменичка својства објекта.

2.6.2. Услови и мере заштите природе и природних добара

На основу Решења Завода за заштиту природе Србије, Канцеларија у Нишу, 03 бр.020-1723/2, од 17.08.2017. године, предметно подручје се не налази унутар заштићеног подручја за које је спроведен или покренут поступак заштите и не налази се у просторном обухвату еколошких мрежа, ни евидентираних природних добара.

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

Забрањена је изградња објеката или обављање делатности који на било који начин могу да угрозе околину, који користе токсичне и опасне материје, производе буку, прашину или негодне мирисе, а ради обезбеђења заштите елемената животне средине.

Посебно је значајно максимално очување и заштита високог зеленила и вредних примерака дендрофлоре (појединачна стабла и групе стабала), како у оквиру целина намењених зеленилу, тако и у оквиру других целина, односно поштовање прописаног обавезног процентуалног учешћа зеленила и уређених слободних површина у оквиру дефинисаних намена. Постојеће површине парковског карактера линијским зеленилом повезати са планираним зеленилом у циљу повећања површина под зеленилом, смањењу емисија са ефектом стаклене баште и доприноса борби против климатских промена.

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

- поштовање дефинисаних урбанистичких параметара, посебно проценат изграђености, висину и изглед објеката, површине под зеленилом, утврђена растојања и сл.
- потпуно инфраструктурно опремање по највишим еколошким стандардима и у складу са условима надлежних предузећа, а линијско озелењавање ускладити са ширином профила и распоредом уличних инсталација;

- обавезно је уређење и озелењавање слободних површина и формирање заштитног зеленила у циљу повећања заступљености зеленила и његове функционалности у складу са планираном наменом;
- зеленило тргова и скверова планирати као зеленило високе декоративности, колоритно и тематски усклађено са архитектуром и урбаним мобилијаром, такође на градским улицама користити стабла чији коренов систем не оштећује застор, као и врсте са кртим и ломљивим гранама;
- уколико се због изградње уништи постојеће јавно зеленило, исто се мора надокнадити под условима и уз сагласност надлежне службе, како би се очувала вегетација;
- формирање и уређење нових зелених површина, дрвореда и заштитног зеленила, уз препоруку примене аутохтоних, брзорастућих врста, које имају фитоцидно и бактерицидно дејство и изражене естетске вредности, уз избегавање врста које су алергене (тополе) и инвазивне (багрем, кисело дрво и др.);
- извођењем радова није дозвољено угрожавање постојећих подземних хидрографских веза, а ни квалитативних карактеристика подземних и површинских вода;
- приликом акцидентних ситуација спровести све мере заштите природе уз обавештавање надлежних инспекцијских служби и установа и прописати обавезну санацију површина и враћање у првобитно стање;
- уколико се у току радова наиђе на објекте геолошко-палеонтолошког типа и минеролошко-петрографског порекла, за које се претпоставља да имају својство природног добра, извођач радова је дужан да о томе обавести надлежну организацију за заштиту природе, сходно Закону о заштити природе, односно предузме све мере како се природно добро не би оштетило до доласка овлашћеног лица.

2.6.3. Услови и мере заштите животне средине

На основу Закона о стратешкој процени утицаја на животну средину, за предметни плана донета је Одлука о неприступању изради стратешке процене утицаја ПДР „Трг Фонтана“ на животну средину (Службени лист града Крушевца, бр. 1/2017).

Концепт заштите животне средине заснован је на анализи и оцени постојећег стања, валоризацији потенцијала и ограничења, односно процени еколошких услова за одрживи урбани развој и дефинисању еколошко прихватљивих планских решења.

Заштита и унапређење животне средине за подручје Плана, заснива се на превенцији и контроли потенцијалних облика загађивања животне средине, у оквиру превентивних и обавезних мера заштите животне средине и мониторинга.

У оквиру еколошке целине „Крушевац 1“ подручје у обухвату Плана припада еколошкој потцелини „Центар“, која обухвата централну градску зону и стамбено мешовиту зону, коју карактерише разноврсност намена: становање, објекти јавних функција, културно-историјски објекти, комерцијални и пословни објекти.

На основу еколошке валоризације, смерница из планова вишег реда и услова надлежних предузећа, дефинисане су опште и посебне мере заштите животне средине. Коридори и капацитети саобраћајне и остале комуналне инфраструктуре планирани су у складу са наменом ширег простора и условима надлежних предузећа, уз уважавање стратешких опредељења развоја инфраструктурних система.

Опште мере заштите у оквиру стамбених грађевинских зона подразумевају да није дозвољена:

- изградња или било каква промена у простору која би могла да наруши стање чинилаца животне средине у окружењу (воду, ваздух, земљиште);
- обављање делатности које угрожавају квалитет животне средине, производе буку или непријатне мирисе;
- изградња која би могла да наруши или угрози основне услове живота суседа или сигурност суседних зграда.

Обавезне мере заштите:

- поштовање прописаних правила уређења и правила грађења;
- обавезно је комунално и инфраструктурно опремање ради спречавања негативних утицаја на земљиште, подземне и површинске воде и здравље становништва;
- обавезно је прикључење свих објеката на комуналну инфраструктуру и канализациону мрежу и адекватно управљање отпадним водама и отпадом;
- обавезно озелењавање и пејзажно уређење слободних површина уз примену аутохтоних, брзорастућих врста које нису алергене (тополе и др.) ни инвазивне (багрем, кисело дрво и др.);
- обавезан је предтретман свих технолошких отпадних вода до захтеваног нивоа пре упуштања у реципијент (канализациону мрежу или водоток) и контрола квалитета отпадних вода;
- обавезан мониторинг квалитета ваздуха и буке, ради праћење стања животне средине и обавеза носиоца пројеката да адекватно реагују у случају акцидентних ситуација;
- рационално коришћење енергије, већа употреба обновљивих извора енергије и повећање енергетске ефикасности при изградњи свих објеката;
- при реализацији пројеката (изградња објеката, извођење радова), обавезна је примена мера заштите животне средине као саставни део локацијских услова и пројектно техничке документације;
- обавезан је поступак процене утицаја и израда студије процене за пројекте који могу утицати на животну средину, у складу са Законом о процени утицаја и Уредбом о утврђивању Листе пројеката за које је обавезна процена утицаја и Листе пројеката за које се може захтевати процена утицаја на животну средину („Сл.гласник РС“, бр. 114/08).

У циљу унапређења стања и заштите животне средине, обавезна је примена следећих мера:

Заштита ваздуха

На подручју плана заштита ваздуха обухвата мере превенције и контроле емисије загађујућих материја из свих извора загађења (покретних и стационарних), како би се спречио и умањено њихов утицај на квалитет ваздуха и минимизирали негативни ефекти на животну средину и здравље становништва.

Посебне мере заштите ваздуха:

- подстицање коришћења обновљивих извора енергије, и енергетске ефикасности;
- смањење индивидуалних котларница и ложишта, коришћење система централизованог снабдевања енергијом и ширење гасификационог система;
- максимално очување јавних зелених површина, група стабала или појединачна стабла, уз обавезно озелењавање слободних површина;
- стриктно поштовање задатих урбанистичких параметара, посебно односа изграђених и слободних површина, као и карактера изградње;

- обавезан је мониторинг квалитета ваздуха, објављивање и информисање јавности у складу са посебним прописима;
- у целинама где је планирана урбанистичко - архитектонска разрада, потребна је детаљна анализа локације, у смислу еколошког потенцијала, као и утицаја на контактне зоне у односу на проветравање, осунчање и процентуалне заступљености уређених зелених површина.

Заштита од буке

У складу са наменом простора и граничним вредностима индикатора буке, утврђују се:

- тихе зоне – заштићене целине и зоне са прописаним граничним вредностима од 50 dB(A) у току дана и 40 dB(A) у току ноћи у којима је забрањена употреба извора буке који могу повисити ниво буке и обухватају: зоне индивидуалног становања, зоне и локације спорта и рекреације и зеленила, локације вртића и школских објеката, туристичке зоне и локације, објекте здравства;
- саобраћајнице реализовати тако да је обезбеђена добра проточност саобраћаја;
- 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);
- они који обављањем делатности утичу или могу утицати на изложеност буци, дужни су да спроведу адекватне мере звучне заштите при пројектовању, грађењу и реконструкцији објеката, тако да се ниво буке не повећава;
- обавезно је мерење нивоа буке у животној средини и праћење утицаја појединих делатности на интензитет буке, као и информисање становништва о стању буке.

Заштита вода

Заштита квалитета површинских и подземних вода заснована је на мерама заштите квалитета, превенције и обавезујућих мера контроле и мониторинга, у циљу спречавања даљег погоршања стања вода:

- изградња постројења за пречишћавање отпадних вода;
- изградња канализационог система за одвођење отпадних вода као сепаратног са посебним колектором за одвођење атмосферских вода;
- проширење и реконструкција постојеће канализационе мреже и повезивање свих објеката на канализациону мрежу;
- са свих платоа и паркинг простора евакуацију атмосферских вода извршити на безбедан начин – изградњом сепаратора (таложника) уља и масти, уз одговарајући третман пре упуштања у јавну канализацију;
- носиоци пројеката и генератори отпадних вода, који отпадне воде испуштају у реципијент или јавну канализацију дужни су да изграде уређаје за предtretман или пречишћавање отпадних вода до захтеваног нивоа;
- носиоци пројеката и оператери генератори отпадних вода, који отпадне воде испуштају у јавну (насељску) канализацију, од надлежног органа Градске управе исходују Акт о испуштању отпадних вода у јавну канализацију.

Заштита земљишта

Мере заштите земљишта обухватају рационално и одрживо коришћење и у том смислу обавезно је:

- стриктно поштовање дефинисаних урбанистичких параметара, у складу са планираним наменом и правилима уређења и обавезно процентуално учешће слободних и зелених површина на парцели;
- организовано управљање отпадом, што подразумева прикупљање, примарну селекцију, транспорт и одлагање на санитарну депонију преко надлежног предузећа;
- забрањено је обављање делатности и изградња објеката који могу загадити земљиште.

Управљање отпадом

Поступање са отпадом мора бити у складу са Локалним планом управљања отпадом, а сакупљање, транспорт, третман и одлагање комуналног отпада организовано преко надлежног комуналног предузећа.

- за сваки објекат или групу објеката обезбедити простор за постављање судова (контејнери, канте) за сакупљање отпада који треба да задовоље захтеве хигијене, естетске захтеве и захтеве свих корисника јавних површина, као и површина са посебном наменом, уз поштовање принципа примарне селекције свих врста отпада и редовно пражњење судова и транспорт отпада са локација у складу са условима надлежног комуналног предузећа;
- комунални отпад, на микролокацијама ће са прикупљати постављањем корпи за смеће на локацијама окупљања и јавним просторима (скверови, паркови, платои, паркинзи, пешачке комуникације и сл.);
- у зонама становања за типску канту зависно од величине (80/120 литара), потребно је обезбедити до 0,5m² опремљене површине, која мора испуњавати све хигијенске услове одржавања и неометаног приступа возилима и радницима комуналног предузећа;
- планирани објекти који имају туристичку, спортско-рекреативну и комерцијално-услугну намену, морају имати посебне просторије за привремено одлагање смећа (комуналног отпада). Величина просторије се утврђује према броју корисника, а приступ овом простору мора бити повезан на приступни пут (преко рампе за приступ комуналног возила). Просторије се налазе у оквиру објеката као засебне, без прозора, са електричним осветљењем, са тачећим местом за славину, холендером и Гајгер сливником са решетком;
- стандард за сакупљање отпада, карактеристика комуналног отпада (кућног смећа) је суд - контејнер, запремине 1100 литара, габарита 1,37x1,45x1,45м. Апроксимативно један контејнер се поставља на 800m² корисне површине (1,1 контејнер на 1000m² бруто површине пословног простора, односно 1 контејнер на 15 стамбених јединица). За сваки контејнер потребно је обезбедити око 2m² глатке носиве подлоге у нивоу прилазног пута (са решеним одвођењем атмосферских и оцедних вода) и прилазни пут за возила за одвоз смећа. Простори треба да су обележени, приступачни за возила јавне хигијене, са подлогом од тврдог материјала и могућношћу чишћења и прања;
- чврст отпад са карактеристикама секундарних сировина (папир, картон, стакло, пластика) и др. рециклабилни отпад је потребно организовано прикупљати у посебним контејнерима (жичани за папир, картон и пластику, затворени контејнери за стакло).

Јонизујуће и нејонизујуће зрачење

Заштита од јонизујућих и нејонизујућих зрачења обухвата мере заштите здравља људи и заштите животне средине од штетног дејства зрачења, услове коришћења извора ових зрачења и представљају обавезне мере и услове коришћења и уређења простора.

Обавезне мере заштите од нејонизујућих зрачења:

- обавезна је контрола степена излагања нејонизујућем зрачењу у животној средини и контрола спроведених мера заштите од нејонизујућих зрачења и систематско испитивање и праћење нивоа нејонизујућих зрачења и вођење евиденције о изворима нејонизујућих зрачења;
- обавезно је информисање становништва о здравственим ефектима излагања нејонизујућим зрачењима;
- није дозвољено планирање и постављање уређаја и припадајућег антенског система базних станица мобилне телефоније на објектима: болница, породилишта, дечијих вртића, школа, простора дечијих игралишта (удаљеност од парцеле не може бити мања од 50м);
- за реализацију објеката/уређаја извора нејонизујућег зрачења, потребно је покретање поступка процене утицаја на животну средину пред надлежним органом за заштиту животне средине и доношење одлуке о изради /не изради Студије о процени утицаја на животну средину за планиране пројекте потенцијалне изворе нејонизујућег зрачења у складу са Уредбом о утврђивању Листе пројеката за које је обавезна роена утицаја и Листе пројеката за које се може захтевати процена утицаја на животну средину (Службени гласник РС, бр.114/08).

Јавни надземни паркинг простори

Обавезе носиоца пројекта су:

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

Опште мере заштите животне средине у току изградње

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

- све активности на изградњи или одржавању објеката спроводе се искључиво на основу Закона о планирању и изградњи и прописа који регулишу ову област;
- изградња нових објеката условљена је формирањем уређених зелених површина у одговарајуће процентуалне заступљености, у циљу повећања заступљености зеленила и његове функционалности у складу са планираном наменом;
- у току изградње вршити редовно квашење запрашених површина и спречити расипање
- грађевинског материјала током транспорта;
- отпадни материјал који настане у процесу изградње (комунални отпад, грађевински материјал и метални отпад, пластика, папир, старе гуме и сл.) прописно сакупити, разврстати и одложити на за то предвиђену и одобрену локацију;
- материјал из ископа одвозити на унапред дефинисану локацију, за коју је прибављена сагласност надлежног органа; транспорт ископаног материјала вршити возилима која поседују прописане кошеве и систем заштите од просипања материјала;

- ако се у току извођења грађевинских и других радова наиђе на археолошка налазишта или археолошке предмете, извођач радова је дужан да одмах прекине радове и обавести надлежну организацију за заштиту споменика културе;
- ако се у току радова наиђе на природно добро које је геолошко-палеонтолошког типа и минеролошко-петрографског порекла, за које се претпоставља да има својство природног добра, извођач радова је дужан да о томе обавести надлежну организацију за заштиту природе и предузме потребне мере до доласка овлашћеног лица.

2.6.4. Услови и мере заштите од пожара

Планом су обезбеђене следеће мере заштите од пожара:

- просторним распоредом планираних објеката формиране су неопходне удаљености између објеката које служе као противпожарне преграде,
- саобраћајна мрежа омогућава приступ ватрогасним возилима до свих планираних објеката,
- водоводна мрежа, у склопу плана водовода и канализације, обезбеђује довољне количине воде за гашење пожара,
- електрична мрежа и инсталације су у складу са прописима из ове области,
- објекти морају бити снабдевени одговарајућим средствима за гашење пожара,
- уз инвестиционо - техничку документацију, за одређене врсте објеката у складу са члановима 33. и 34. Закона о заштити од пожара („Сл.гласник РС“, бр.111/09 и 20/15) урадити главни пројекат заштите од пожара.

Урбанистичко - архитектонске мере

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

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

Мере при пројектовању и изградњи објеката

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

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

- нови објекти ће бити изграђени од тврдих, 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.30/91), Правилнику о техничким нормативима за приступне путеве, окретнице и уређене платое за ватрогасна возила у близини објекта повећаног ризика од пожара („Сл. лист СРЈ“, бр.8/95), Правилнику о техничким нормативима за заштиту складишта од пожара и експлозија („Сл. лист СФРЈ“ бр. 24/87), Правилнику о техничким нормативима за заштиту гаража за путничке аутомобиле од пожара и експлозија („Сл. лист СЦГ“ бр. 31/05), Правилнику о техничким нормативима за електроенергетска постројења називног напона изнад 1000 V („Сл. лист СФРЈ“ бр. 4/74), Правилнику о техничким нормативима за детекцију експлозивних гасова и пара („Сл. лист СФРЈ“ бр. 24/93), Правилнику о смештању и држању уља за ложење („Сл. лист СФРЈ“ бр. 45/67), Правилнику о изградњи станица за снабдевање горивом моторних возила и о ускладиштењу и претакању горива („Сл. лист СФРЈ“ бр. 27/71), Правилнику о изградњи постројења за течни нафтни гас и о ускладиштењу и претакању течног нафтног гаса („Сл. лист СФРЈ“ бр. 27/71), Правилнику о техничким нормативима за пројектовање, грађење, погон и постројења за запаљиве течности и о ускладиштењу и претакању запаљивих течности („Сл. лист СФРЈ“ бр. 20/71 и 23/71) и осталим важећим прописима из ове области.

Саставни део Плана су и предходни услови за заштиту од пожара издати од стране Министарства унутрашњих послова Републике Србије, Сектор за ванредне ситуације, Одељење за ванредне ситуације у Крушевцу 09/18/2 бр.217-201/17 од 11.07.2017 год.

2.6.5. Услови и мере заштите од елементарних непогода

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

2.6.6. Сеизмика

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

2.6.7. Услови прилагођавања потребама одбране земље и мере заштите од ратних дејстава

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

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

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

Обавезни елементи приступачности су:

елементи приступачности за савладавање висинских разлика;

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

елементи приступачности јавног саобраћаја.

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

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

на свим пешачким прелазима висинску разлику између тротоара и коловоза неутралисати обарањем ивичњака;

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

обезбедити рампе са дозвољеним падом ради несметаног приступа колици објекту,

минималне ширине рампи за приступ објектима морају бити 90цм, а нагиб од 1:20 (5%) до 1:12 (8%),

тротоари и пешачки прелази потребно је да имају нагиб до 5% (1:20), највиши попречни нагиб уличних тротоара и пешачких стаза управно на правац кретања износи 2%,

избегавати различите нивое пешачких простора, а када је промена неизбежна, савладавати је и рампом поред степеништа.

2.7. Мере енергетске ефикасности објеката

При пројектовању и изградњи објеката, у циљу повећања енергетске ефикасности обавезна је примена одговарајућих прописа за уштеду енергије и топлотну заштиту, енергетски ефи-

касих технологија, енергетски ефикасних материјала, система и уређаја, што треба да доведе до смањења укупне потрошње примарне енергије, а у складу са прописима из ове области (Правилником о енергетској ефикасности зграда, „Сл. гласник РС“, бр.61/11 и Правилником о условима, садржини и начину издавања сертификата о енергетским својствима зграда, „Сл. гласник РС“, бр.69/12 и др.).

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

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

Мере за унапређење енергетске ефикасности

Опште мере за унапређење енергетске ефикасности:

рационална употреба квалитетних енергената и повећање енергетске ефикасности у производњи, дистрибуцији и коришћењу енергије код крајњих корисника енергетских услуга,

рационално коришћење необновљивих природних и замена необновљивих извора енергије обновљивим где год је то могуће,

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

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

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

Посебне мере за унапређење енергетске ефикасности:

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

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

побољшање енергетске ефикасности јавне расвете - замена старих сијалица и светиљки новом опремом која смањује потрошњу;

побољшање енергетске ефикасности водовода и канализације - уградњом фреквентних регулатора и пумпи са променљивим бројем обртаја;

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

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

3. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

3.1. Локације за које се обавезна израда урбанистичког пројекта

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

- улицу Газиместанску, Трг косовских јунака, улицу Видовданску до Трга фонтана и даље до Трга Костурница као јединственим пројектом који укључује и тргове и скверове који су у директном контакту овом трасом;
- површине јавне намене, што укључује: паркове, тргове, скверове, објекте јавне намене у случају значајнијих интервенција на њима;
- објекте вишепородичног становања са комерцијалним делатностима у урбанистичкој зони А1, или за компатибилну намену у овој зони.
- Планом нису одређене локације за израду урбанистичко архитектонског конкурса.

Планом нису одређене локације за израду урбанистичко архитектонског конкурса.

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

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

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

- локације са објектима јавне намене (јавне функције, комуналне делатности и др.) по указаној потреби ради формирања грађевинске парцеле;

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

3.3. Општи урбанистички услови за парцелацију, регулацију и изградњу

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

3.3.1. Општи услови парцелације

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

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

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

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

Редовна употреба објекта

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

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

3.3.2. Општи услови регулације

Регулациона линија и појас регулације

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

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

Најмање дозвољене ширине појаса регулације по врстама саобраћајница:

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

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

Грађевинска линија и положај објекта на парцели

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

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

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

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

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

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

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

Стопе темеља не могу прелазити границу суседне парцеле.

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

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

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

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

3.3.3. Општи услови изградње

Планом је дефинисана могућност изградње објекта у функцији детаљних намена:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Промена намене површина мора бити у складу са планом.

Зеленило се као намена сматра компатибилним свим осталим наменама.

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

Врста и намена објеката чија је изградња забрањена

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

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

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

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

Урбанистички показатељи

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

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

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

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

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

Положај објеката на парцели

Објекти могу бити постављени на грађевинској парцели:

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

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

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

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

Грађевинска линија

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Грађевинска линија објеката комерцијалних делатности - тип КД-02

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

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

Грађевинска линија објеката комерцијалних делатности – тип КД-041

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

Међусобна удаљеност објеката

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Међусобна удаљеност објеката комерцијалних делатности

Тип КД-02

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

Тип КД-041

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

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

Висина 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 претходних тачака,
- 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 објекта

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

- кота приземља нових 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 (денивелација до 1,2м савладава се унутар објекта).

Изградња других објеката на истој грађевинској парцели

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

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

Услови за реконструкцију и доградњу постојећих објеката

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

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

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

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

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

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

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

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

Услови за нове објекте у оквиру зона изграђених објеката

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

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

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

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

У светларнику 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 у односу на регулациону линију су дефинисани за сваку зону посебно.

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

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

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

Спољашње степениште

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

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

Доградња лифтова и степеништа

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

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

Начин обезбеђивања приступа парцели

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

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

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

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

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

Паркирање

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

Паркирање се обезбеђује на следећи начин:

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

а у складу са наменом објекта: здравствене, образовне и административне установе – једно ПМ на 70м² корисног простора, позориште или биоскоп – једно ПМ на користан простор за тридесет гледалаца.

- За објекте вишепородичног становања, објекте комерцијалних делатности и јавних функција, као и објекте комерцијалних делатности у функцији туризма уколико се делимично не може обезбедити не постоји могућност за паркирање возила на припадајућој грађевинској парцели, паркирање се може организовати на другој грађевинској парцели (у радијусу од 200м) под условом да се гради истовремено са објектом коме служи на начин дефинисан у претходним ставовима, а у складу са наменом објекта.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Одводњавање површинских вода

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

Архитектонско обликовање тргова

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

Уређење тргова и скверова

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

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

Дозвољено је формирање зона за краћи одмор.

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

Архитектонско обликовање објеката

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Архитектонско обликовање кровова

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

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.

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

Грађевинске парцеле за вишепородично становање се не ограђују.

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

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

Постављање контејнера за одлагање смећа

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

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

Инжењерско геолошки услови за изградњу објеката

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

Услови за прикључење објекта на мрежу комуналне инфраструктуре

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

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

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

3.4.1. Урбанистичка потцелина 1.1.6

3.4.1.1 Урбанистичка зона А1: вишепородично становање типа ВС-03 и ВС-02

Дозвољена намена

Вишепородично становање типа ВС-03 и ВС-02.

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

Компатибилна намена

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

За изградњу самосталног објекта комерцијалних делатности користе се урбанистички параметри дефинисани за ВС-03 и ВС-02.

Индекс заузетости

Из=50%

Типологија објекта

ВС-03 - Објекат у прекинутом низу

У делу објекта који се наставља на изведени објекат обавезно је отварање пролаза кроз фасадну раван објекта, ка унутрашњости блока до улице Станислава Биничког.

ВС-02 - Објекат типа ламеле

Положај објекта

Грађевинска линија објеката према улици Видовданској и суседним парцелама, као и унутрашње грађевинске линије су дате у графичком прилогу *бр.3 Регулационо нивелациони план са зонама за грађење*.

Спратност објекта

ВС-03 - П+4

ВС-02 - П+3

Испади на објекту

Нису дозвољени испади на објекту изван регулационе и грађевинских линија објеката.

Услови за формирање грађевинске парцеле

Минимална површина грађевинске парцеле је 600м². У оквиру ове зоне могуће је формирати четири грађевинске парцеле у оквиру којих ће се градити објекти у низу.

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

Паркирање

Гаража се планира у оквиру објекта, као подземна гаража.

Гаража се може извести у више подземних етажа, уколико нема сметњи геотехничке и хидротехничке природе.

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

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

Обзиром на непосредну близину атмосферског колектора подземну гаражу извести ван зоне угрожавања затвореног атмосферског колектора.

Архитектонско обликовање

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

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

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

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

Услови и могућности фазне реализације

Могућа је фазна изградња на грађевинским парцелама под условом да се једна од две планиране целине мора извести јединствено.

Уређење зелених и слободних површина на парцели

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

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

3.4.1.2. Урбанистичка зона А2: реализовано вишепородично становање са комерцијалним делатностима

Дозвољена намена

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

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

Индекс заузетости

Из=100%

Спратност објекта

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

Објекти са изведеном надградњом се као такви задржавају.

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

Могућа је и надградња спрата и форма повученог спрата.

Величина грађевинске парцеле

Површина грађевинске парцеле је проистекла након дефинисања јавних површина и фактичког стања на парцели износи $P \text{ пр.} = 2.100\text{м}^2$

Паркирање

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

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

Архитектонско обликовање

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

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

Архитектура надграђене етаже треба бити уклољена са укупним изгледом објекта.

Извођење радова

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

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

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

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

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

3.4.1.3. Урбанистичка зона А3: комерцијалне делатности типа КД-02 са релизованим вишепородичним становањем

Дозвољена намена

Комерцијалне делатности – пословање са становањем на вишим етажама објекта према улици Видовданској.

Индекс заузетости

Из=80%

Спратност објекта

П+2 и П+5 – пословни део објекта

П+7 – стамбени део објекта

У односу на постојећу спратност дозвољено је формирање стамбене етаже на последњој постојећој етажи објекта. Могућа је и форма повученог спрата.

Величина грађевинске парцеле

Површина грађевинске парцеле је проистекла након дефинисања јавних површина и фактичког стања на парцели износи $P_{пр.} = 2.000m^2$

Паркирање

Паркирање је остварено у унутрашњости парцеле.

3.4.1.4. Урбанистичка зона А4: комерцијалне делатности типа КД-02 са становањем ВС-02

Дозвољена намена

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

Компатибилна намена

Вишепородично или породично становање у целом објекту.

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

Постојећи објекти комерцијалних делатности до спратности дате Планом се задржавају.

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

Комерцијалне делатности морају бити еколошки и функционално примерене зони становања.

Индекс заузетости

Из=50%

За објекте на углу Из=60%

Типологија објеката

Планирана је изградња објеката у непрекинутом или прекинутом низу.

Положај објекта

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

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

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

Спратност објекта

П+3

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

Испади на објекту

Дозвољени испади на објекту изван регулационе линије, према улици Доситејевој је 0,9м, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 50% уличне фасаде изнад приземља.

Могући испади на објекту на дворишној фасади дати су у делу *3.3.3. Општи услови изградње, Грађевински елементи објекта.*

Услови за формирање грађевинске парцеле

Минимална површина грађевинске парцеле за изградњу објеката у непрекинутом или прекинутом низу је 250м².

Минимална ширина грађевинске парцеле према улици за изградњу објеката у непрекинутом низу је 9м.

Интервенције на постојећим објектима

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

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

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

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

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

Архитектонско обликовање објеката

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

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

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

За реализацију објеката у низу обавезно планирати равне или косе кровове уз поштовање нагиба према примењеном кровном покривачу који мора бити у складу са архитектуром објекта и примењеним материјалима на фасади. Максимални нагиб косих кровова је 25° са завршном кровном атиком, висине 1.00 – 1.20м. Кров се такође може извести и као зелени кров, односно раван кров насут одговарајућим слојевима и озелењен.

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

Паркирање

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

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

Уређење слободних и зелених површина

Процент зелених површина је условљен бројем отворених паркинг места на парцели, али не може бити мањи од 20% травнатих и озелењених површина на нивоу парцеле.

3.4.1.5. Урбанистичка зона А5: реализовано вишепородично становање са комерцијалним делатностима

Дозвољена намена

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

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

Индекс заузетости

Из=100%

Спратност објекта

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

Објекти са изведеном надградњом се као такви задржавају.

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

Код објекта означене спратности П+7, у односу на постојећу спратност дозвољено је формирање стамбене етаже на последњој постојећој етажи објекта.

Могућа је и надградња спрата и форма повученог спрата.

Величина грађевинске парцеле

Површина грађевинске парцеле је проистекла након дефинисања јавних површина и фактичког стања на парцели износи П пр.= 2.100м²

Паркирање

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

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

Архитектонско обликовање

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

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

Архитектура надграђене етаже треба бити уклопљена са укупним изгледом објекта.

Извођење радова

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

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

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

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

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

3.4.1.6. Урбанистичка зона А6: вишепородично становање типа ВС-02 и ВС-01Дозвољена намена

Вишепородично становање типа ВС-02 и ВС-01.

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

Компатибилна намена

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

За изградњу самосталног објекта комерцијалних делатности користе се урбанистички параметри дефинисани за ВС-02 и ВС-01.

Индекс заузетости

ВС-02

Из=50%

ВС-01

За к.п.бр. 1675/2 – 35% на основу површине опредељене за изградњу.

За к.п.бр. 1674 – 28% на основу површине опредељене за изградњу.

За к.п.бр. 1676 – 48% на основу површине опредељене за изградњу.

Типологија објекта

ВС-02 – Објекти у непрекинутом и прекинутом низу

ВС-01 – Слободностојећи објекти

На к.п.бр. 1675/2, 1674 и 1676 објекти су по типологији слободностојећи. Постојећи изграђени објекат на к.п.бр. 1676, је послужио као габарит за остале објекте на овим парцелама.

Положај објекта

Грађевинска линија објеката према улици Косанчићевој и суседним парцелама, као и унутрашње грађевинске линије су дате у графичком прилогу *бр.3 Регулационо нивелациони план са зонама за грађење.*

Спратност објекта

ВС-02 - П+3

ВС-01 – П+2

Испади на објекту

ВС-02

Дозвољени испади на објекту изван регулационе линије, према улици Косанчићевој је 0,6м, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 50% уличне фасаде изнад приземља.

Могући испади на објекту на дворишној фасади дати су у делу *3.3.3. Општи услови изградње, Грађевински елементи објекта.*

ВС-01

Нису дозвољени испади на објекту изван грађевинских линија објекта.

Услови за формирање грађевинске парцеле

BC-02

Минимална површина грађевинске парцеле је 300м². Минимална ширина фронта парцеле је према затеченом стању, обзиром да се на парцелама формира низ објеката.

BC-01

Минимална површина грађевинске парцела је 300м². Минимална ширина фронта парцеле је према затеченом стању обзиром да су дате зоне за изградњу објеката.

Ширина приватног пролаза

Уколико парцела нема директан приступ на пут или другу јавну површину намењену за саобраћај, могуће је формирање приватног пролаза, чија ширина за парцеле намењене изградњи објеката вишепородичног становања, не може бити мања од 5,0м.

Паркирање

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

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

Архитектонско обликовање

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

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

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

Уређење слободних и зелених површина

Процент зелених површина је условљен бројем отворених паркинг места на парцели, али не може бити мањи од 20% травнатих и озелењених површина на нивоу парцеле.

Посебни урбанистички услови за објекте породичног становања на к.п.бр. 1669/1 и 1675/1**Породично становање**Дозвољена намена

Објекти се задржавају у постојећој намени.

Спратност

П+Пк

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

Реконструкција, доградња и адаптација постојећих објеката мора бити у складу са условима из Плана, Законом о ауторском и сродним правима, као и мерама заштите за објекте културног наслеђа утврђених на основу споменичке валоризације.

3.4.1.7. Урбанистичка зона А7: централне функције**Посебни урбанистички услови за објекат јавних функција на к.п.бр. 1667 и 1668 – управа и администрација**Дозвољена намена

Објекти се задржавају у постојећој намени, са осталим објектима на парцели који су у функцији основног објекта.

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

Индекс заузетости

Из=70%

Спратност објекта

Задржава се постојећа спратност објекта.

Услови за формирање грађевинске парцеле

Планом се успоставља регулациона линија која представља границу грађевинске парцеле према површинама јавне намене. Граница парцеле према осталим наменама се задржава. Парцела је Ппр. = 2000м².

Паркирање

Корисници објекта користе гараже на сопственој парцели. У случају потребе могућа је изградња нових гаража на парцели.

Остали објекти

Објекат вишепородичног становања на к.п.бр. 1668 се задржава, са могућношћу надградње једне спратне етажес. Формирањем парцеле за објекат је такође могуће пројектом препарцелације и у складу са захтевима корисника парцеле.

Посебни урбанистички услови за објекат комерцијалних делатности на к.п.бр. 1670/1Дозвољена намена

Објекти се задржавају у постојећој намени, са осталим објектима на парцели који су у функцији основног објекта.

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

Индекс заузетости

Из=60%

Спратност објекта

Задржава се постојећа спратност објекта.

Услови за формирање грађевинске парцеле

Планом се успоставља регулациона линија која представља границу грађевинске парцеле према површинама јавне намене. Граница парцеле према осталим наменама се задржава. Парцела је П пр. = 2000м².

Паркирање

Корисници објекта користе гараже на сопственој парцели. Могућа је изградња нових гаража на парцели.

Тргови

За тргове и скверове користити услове дате у поглављима плана *2.4. Услови за уређење зеленила* и *3.3.3 Општи услови изградње., уређење тргова и скверова.*

3.4.1.8. Урбанистичка зона А8: централне функције

Посебни урбанистички услови за објекат јавних функција - црква на к.п.бр. 1696

Дозвољена намена

Објекти се задржавају у постојећој намени, са осталим објектима на парцели који су у функцији основног објекта.

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

Индекс заузетости

Из=35%

Спратност објекта

Задржава се постојећа спратност објекта.

Услови за формирање грађевинске парцеле

Планом се успоставља регулациона линија која представља границу грађевинске парцеле према површинама јавне намене. Граница парцеле према осталим наменама се задржава. Парцела је Ппр. = 2550м².

Паркирање

Корисници објекта користе јавни паркинг простор у непосредној близини објекта.

Посебни урбанистички услови за објекат комерцијалних делатности типа КД-01

Дозвољена намена

Објекат се задржава у постојећој намени.

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

Индекс заузетости

Из=80%

Спратност објекта

Задржава се постојећа спратност објекта.

Услови за формирање грађевинске парцеле

Планом се успоставља регулациона линија која представља границу грађевинске парцеле према површинама јавне намене и грађевинској парцели цркве. Грађевинска парцела је П пр. = 1800м².

Тргови

За тргове и скверове користити услове дате у поглављима плана *2.4. Услови за уређење зеленила* и *3.3.3 Општи услови изградње., уређење тргова и скверова.*

3.4.2. Урбанистичка потцелина 1.2.2

3.4.2.1. Урбанистичка зона Б1: вишепородично становање ВС-02 и породично становање ПС-02

Вишепородично становање

Дозвољена намена

Вишепородично становање типа ВС-02

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

Компатибилна намена

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

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

Постојећи објекти вишепородичног становања и комерцијалних делатности се задржавају.

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

Комерцијалне делатности морају бити еколошки и функционално примерене зони становања.

Индекс заузетости

Из=50%

Типологија објеката

Планирана је изградња објеката непрекинутом или у прекинутом низу.

Објекат се, такође може поставити као двојни или слободностојећи, уз услов да ширина објекта према улици буде мин. 7,5м.

Положај објекта

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

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

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

Спратност објекта

П+3

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

Испади на објекту

Дозвољени испади на објекту изван регулационе линије, према улици Дринчићевој је 0,6м, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 50% уличне фасаде изнад приземља.

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

Услови за формирање грађевинске парцеле

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

Минимална ширина фронта парцеле је 15м.

Минимална површина грађевинске парцеле за изградњу двојног објекта или објекта у прекинутом низу је 550м².

Минимална ширина фронта парцеле је 10м.

Интервенције на постојећим објектима

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

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

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

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

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

Архитектонско обликовање објеката

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

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

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

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

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

Паркирање

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

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

Уређење слободних и зелених површина

Процент зелених површина је условљен бројем отворених паркинг места на парцели, али не може бити мањи од 20% травнатих и озелењених површина на нивоу парцеле.

Породично становањеДозвољена намена

Породично становање типа ПС-02

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

Компатибилна намена

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

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

Постојећи објекти породичног становања вече спратности и комерцијалних делатности се задржавају.

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

Комерцијалне делатности морају бити еколошки и функционално примерене зони становања.

Индекс заузетости

Из=50%

Типологија објекта

Планирана је изградња слободностојећих објекта.

Положај објекта

Грађевинска линија објекта је дата у графичком прилогу бр.3 „Регулационо нивелациони план са зонама за изградњу”.

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

Спратност објекта

П+2

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

Испади на објекту

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

Услови за формирање грађевинске парцеле

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

Изузетно, може бити и 250м².

Минимална ширина фронта парцеле је 12м.

Паркирање

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

Уређење слободних и зелених површина

Процент зелених површина на парцели износи 30%.

3.4.2.2. Урбанистичка зона Б2: вишепородично становање ВС-03Дозвољена намена

Вишепородично становање типа ВС-03

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

Компатибилна намена

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

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

Постојећи објекти вишепородичног становања и комерцијалних делатности се задржавају.

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

Комерцијалне делатности морају бити еколошки и функционално примерене зони становања.

Индекс заузетости

Из=50%

За објекте на углу Из=60%

Типологија објеката

Планирана је изградња објеката у прекинутом низу.

Могућа је и изградња слободностојећег објекта, типа ламеле или двојног објекта.

Положај објекта

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

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

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

Грађевинска линија према улици се делом може увући. Како би се постигла занимљива форма објеката, што се пре свега односи на објекте на углу.

Спратност објекта

П+4

Максимална висина венца објекта је 16.50м, у односу на коту приступне саобраћајнице.

Испади на објекту

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

Услови за формирање грађевинске парцеле

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

Минимална површина грађевинске парцеле за изградњу слободностојећег објекта је 750м².

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

Минимална ширина фронта парцеле за двојни објекат је 2х10м.

Минимална ширина фронта парцеле за слободностојећи објекат је 15м.

Интервенције на постојећим објектима

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

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

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

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

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

Архитектонско обликовање објеката

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

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

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

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

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

Паркирање

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

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

Уређење слободних и зелених површина

Процент зелених површина је условљен бројем отворених паркинг места на парцели, али не може бити мањи од 20% травнатих и озелењених површина на нивоу парцеле.

3.4.2.3. Урбанистичка зона Б3: реализована целина вишепородичног и породичног становања

Дозвољена намена

На свим парцелама у овој зони изграђени су објекти вишепородичног и породичног становања.

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

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

Индекс заузетости

Задржава се постојећи Из.

Грађевинска линија

Задржавају се постојеће грађевинске линије објеката.

Спратност објекта

Задржавају се постојеће спратности, с тим што је објекте спратности П+1 надградити још једном етажом.

Интервенције на постојећим објектима

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

3.4.2.4. Урбанистичка зона Б4: вишепородично становање ВС-02

Дозвољена намена

Вишепородично становање типа ВС-02

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

Компатибилна намена

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

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

Постојећи објекти вишепородичног становања и комерцијалних делатности се задржавају.

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

Комерцијалне делатности морају бити еколошки и функционално примерене зони становања.

Индекс заузетости

Из=50%

За објекте на углу Из=60%

Типологија објеката

Планирана је изградња објеката непрекинутом или у прекинутом низу.

Положај објекта

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

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

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

Грађевинска линија према улици се делом може увући. Како би се постигла занимљива форма објеката, што се пре свега односи на објекте на углу.

Спратност објекта

П+З

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

Испади на објекту

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

Услови за формирање грађевинске парцеле

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

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

Интервенције на постојећим објектима

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

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

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

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

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

Архитектонско обликовање објеката

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

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

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

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

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

Паркирање

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

Уређење слободних и зелених површина

Процент зелених површина је условљен бројем отворених паркинг места на парцели, али не може бити мањи од 20% травнатих и озелењених површина на нивоу парцеле.

3.4.2.5. Урбанистичка зона Б5: вишепородично становање ВС-03

Дозвољена намена

Вишепородично становање типа ВС-03

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

Компатибилна намена

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

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

Постојећи објекти вишепородичног становања и комерцијалних делатности се задржавају.

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

Комерцијалне делатности морају бити еколошки и функционално примерене зони становања.

Индекс заузетости

Из=50%

За објекте на углу Из=60%

Типологија објеката

Планирана је изградња објеката у прекинутом низу.

Могућа је и изградња двојног објекта.

Положај објекта

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

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

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

Грађевинска линија према улици се делом може увући. Како би се постигла занимљива форма објеката, што се пре свега односи на објекте на углу.

Спратност објекта

П+4

Максимална висина венца објекта је 16.50м, у односу на коту приступне саобраћајнице.

Испади на објекту

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

Услови за формирање грађевинске парцеле

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

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

Минимална ширина фронта парцеле за двојни објекат је 2х10м.

Интервенције на постојећим објектима

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

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

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

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

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

Архитектонско обликовање објеката

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

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

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

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

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

Паркирање

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

Уређење слободних и зелених површина

Процент зелених површина је условљен бројем отворених паркинг места на парцели, али не може бити мањи од 20% травнатих и озелењених површина на нивоу парцеле.

3.4.2.6. Урбанистичка зона Б6: реализовано вишепородично становање са комерцијалним делатностима

Дозвољена намена

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

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

Индекс заузетости

Из=50%

Спратност објекта

Задржава се постојећа спратност објекта.

Величина грађевинске парцеле

Површина грађевинске парцеле је проистекла након дефинисања јавних површина и фактичког стања на парцели износи П пр.= 5.000м²

Паркирање

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

У унутрашњости ове зоне постоје гараже корисника и власника станова у објекту вишепородичног становања.

Планом је предвиђено формирање отвореног паркинг простора као површине јавне намене, а према графичком прилогу.

Архитектонско обликовање

Кровови се изводе као коси, а могу бити једноводни или вишеводни, уз поштовање нагиба према примењеном кровном покривачу, тако да се не наруши укупан изглед објекта.

Интервенције на постојећим објектима

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

Уређење слободних и зелених површина

Планом је планирано уређене зелене површине у оквиру стамбене зоне, формиране као посебне површине јавне намене, површине око 300м². За уређење ове површине користити услове дате у поглављу плана 2.4. *Услови за уређење зеленила.*

3.4.3. Урбанистичка потцелина 1.3.2

3.4.3.1. Урбанистичка зона Ц1: вишепородично становање тип ВС-02

Дозвољена намена

Вишепородично становање типа ВС-02.

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

Компатибилна намена

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

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

Постојећи објекти вишепородичног становања и комерцијалних делатности се задржавају.

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

Комерцијалне делатности морају бити еколошки и функционално примерене зони становања.

Индекс заузетости

Из=50%

Типологија објекта

Планирана је изградња објекта у непрекинутом или прекинутом низу.

Положај објекта

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

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

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

Спратност објекта

П+3

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

Испади на објекту

Дозвољени испади на објекту изван регулационе линије, према улици Косанчићевој је 0,6м, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 50% уличне фасаде изнад приземља.

Могући испади на објекту на дворишној фасади дати су у делу *3.3.3. Општи услови изградње, Грађевински елементи објекта.*

Услови за формирање грађевинске парцеле

Минимална површина грађевинске парцеле за изградњу објекта у непрекинутом или прекинутом низу је 250м².

Минимална ширина грађевинске парцеле према улици за изградњу објекта у непрекинутом низу је 9м.

Интервенције на постојећим објектима

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

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

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

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

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

Архитектонско обликовање објекта

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

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

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

За реализацију објекта у низу обавезно планирати равне или косе кровове уз поштовање нагиба према примењеном кровном покривачу који мора бити у складу са архитектуром објекта и примењеним материјалима на фасади. Максимални нагиб косих кровова је 25° са завршном кровном атиком, висине 1.00 – 1.20м. Кров се такође може извести и као зелени кров, односно раван кров насут одговарајућим слојевима и озелењен.

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

Паркирање

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

Уређење слободних и зелених површина

Процент зелених површина је условљен бројем отворених паркинг места на парцели, али не може бити мањи од 20% травнатих и озелењених површина на нивоу парцеле.

Посебни урбанистички услови за објекат јавних функција на к.п.бр.1599 – управа и администрација

Дозвољена намена

Објекат Србија шума задржава се у постојећој намени, са осталим објектима на парцели који су у функцији основног објекта.

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

Компатибилна намена

Дозвољене компатибилне намене подразумевају само намене које су у функцији основној намени, што подразумева садржаје који доприносе унапређењу постојеће намене.

Индекс заузетости

Из=60%

Спратност објекта

П+1 за објекат основне намене.

Постојећи помоћни објекти задржавају постојећу спратност.

Грађевинска линија

Задржава се постојећа грађевинска линија објекта.

Међусобна удаљеност

Међусобна удаљеност објеката према фактичком стању.

Услови за формирање грађевинске парцеле

Планом се успоставља регулациона линија која представља границу грађевинске парцеле према површинама јавне намене. Граница парцеле према осталим наменама се задржава.

Паркирање

Корисници објекта користе гараже на сопственој парцели. У случају потребе могућа је изградња нових гаража на парцели.

3.4.3.2. Урбанистичка зона Ц2: вишепородично становање тип ВС-02

Дозвољена намена

На највећем броју катастарских парцела у овој зони изграђени су или је у току изградња објеката вишепородичног становања.

На осталим парцелама дозвољена је намена вишепородично становање типа ВС-01.

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

Компатибилна намена

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

За изградњу самосталног објекта компатибилне намене користе се урбанистички параметри дефинисани за ВС-01.

Постојећи објекти вишепородичног становања и комерцијалних делатности се задржавају.

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

Комерцијалне делатности морају бити еколошки и функционално примерене зони становања.

Индекс заузетости

Из=50%

Типологија објеката

Изграђени објекти и објекти чија је изградња у току су слободностојећи. Таква изградња не оставља могућност тампонирања објектима истог типа на преосталим парцелама.

Тип објекта на к.п.бр. 1587 ускладити са тип објектом на суседној к.п.бр. 1586.

Положај објекта на парцели

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

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

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

Спратност објекта

П+2

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

Архитектонско обликовање објекта

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

Кровови могу бити равни или коси уз поштовање нагиба према примењеном кровном покривачу који мора бити у складу са архитектуром објекта и примењеним материјалима на фасади. Максимални нагиб косих кровова је 25° са завршном кровном атиком, висине 1.00 – 1.20м. Кров се такође може извести и као зелени кров, односно раван кров насут одговарајућим слојевима и озелењен.

Елементи одвођења воде, ради постизања укупне архитектуре објекта извести као „скривене“.

Услови за формирање грађевинске парцеле

Преостале катастарске парцеле у овој зони задржавају своју површину и ширину фронта.

Интервенције на постојећим објектима

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

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

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

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

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

Паркирање

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

Уређење слободних и зелених површина

Процент зелених површина је условљен бројем отворених паркинг места на парцели, али не може бити мањи од 20% травнатих и озелењених површина на нивоу парцеле.

3.4.3.3. Урбанистичка зона ЦЗ: породично становање тип ПС-02

Дозвољена намена

Породично становање типа ПС-02.

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

Компатибилна намена

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

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

Постојећи објекат вишепородичног становања се задржава.

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

Комерцијалне делатности морају бити еколошки и функционално примерене зони становања.

Индекс заузетости

Из=50%

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

Типологија објеката

Изграђени објекти су слободностојећи. Задржава се постојећи тип објекта.

Положај објекта на парцели

Грађевинска линија објекта према улици је постављена на 3.0м.

Остале грађевинске линије објекта се задржавају.

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

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

Спратност објекта

П+2

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

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

Архитектонско обликовање објекта

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

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

Услови за формирање грађевинске парцеле

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

Интервенције на постојећим објектима

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

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

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

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

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

Паркирање

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

3.4.3.4. Урбанистичка зона Ц4: вишепородично становање тип ВС-02

Дозвољена намена

Вишепородично становање типа ВС-02.

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

Компатибилна намена

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

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

Постојећи објекти вишепородичног становања и комерцијалних делатности се задржавају.

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

Комерцијалне делатности морају бити еколошки и функционално примерене зони становања.

Индекс заузетости

Из=50%

Типологија објеката

Планирана је изградња објеката у непрекинутом или прекинутом низу.

Положај објекта на парцели

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

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

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

Спратност објекта

П+3

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

За објекте који се настављају на изведене објекте у овој зони који представљају делове будућег низа, висину усагласити са висином изведених објеката.

Испади на објекту

Дозвољени испади на објекту изван регулационе линије, према улици Косанчићевој је 0,6м, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 50% уличне фасаде изнад приземља.

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

Архитектонско обликовање објеката

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

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

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

За реализацију објеката у низу обавезно планирати равне или косе кровове уз поштовање нагиба према примењеном кровном покривачу који мора бити у складу са архитектуром објекта и примењеним материјалима на фасади. Максимални нагиб косих кровова је 25° са завршном кровном атиком, висине 1.00 – 1.20м. Кров се такође може извести и као зелени кров, односно раван кров насут одговарајућим слојевима и озелењен.

Елементи одвођења воде, ради постизања укупне архитектуре објеката извести као „скривене“.

Услови за формирање грађевинске парцеле

Минимална површина грађевинске парцеле за изградњу објеката у непрекинутом или прекинутом низу је 250м².

Минимална ширина грађевинске парцеле према улици за изградњу објеката у непрекинутом низу је 9м.

Интервенције на постојећим објектима

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

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

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

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

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

Паркирање

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

Уређење слободних и зелених површина

Процент зелених површина је условљен бројем отворених паркинг места на парцели, али не може бити мањи од 20% травнатих и озелењених површина на нивоу парцеле.

3.4.3.5. Урбанистичка зона Ц5: средња школа

Дозвољена намена

Објекат средње школе – Гимназије се задржава у постојећој намени, као реализована целина. На парцели је реализован и објекат физкултурне сале који се задржава.

Објекат високе школе се задржава у постојећој намени, као реализована целина.

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

Компатибилна намена

Дозвољене компатибилне намене подразумевају само намене које су у функцији основној намени, што подразумева садржаје који доприносе унапређењу постојеће намене.

За сваку нову изградњу потребна је израда урбанистичког пројекта.

Индекс заузетости

Из=60%

Спратност објекта

П+2

Услови за формирање грађевинске парцеле

Планом се успоставља регулациона линија која представља границу грађевинске парцеле према површинама јавне намене. Граница парцеле према осталим наменама се задржава.

Паркирање

Корисници објекта користе паркинг простор у непосредној близини.

Уређење зелених и слободних површина на парцели

У оквиру парцеле постоје површине под зеленилом и слободне површине, које се даље партерно уређују: обнова зеленила, поплочавање и др.

Архитектонско обликовање

Објекат је под заштитом, тако да се за било коју интервенцију на објекту потребно прибавити услове Завода за заштиту објеката градитељског наслеђа.

4. СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА

4.1. Примена плана

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

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

Неопходно је постављање инфраструктурних водова пре извођења саобраћајнице.

Постављање планиране инфраструктурне мреже може се вршити фазно.

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

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

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

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

4.2. Израда урбанистичких пројеката

Овим Планом су одређене локације за израду урбанистичких пројеката.

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

4.3. Израда пројеката парцелације и препарцелације

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

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

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

4.4. Урбанистички планови који се стављају ван снаге

Након ступања на снагу овог плана регулациони планови и урбанистички пројекти који су донети у претходном периоду, а побројани су у списку који следи, стављају се ван снаге.

Регулациони планови који се након усвајања ПДР-а стављају ван снаге:

- РП стамбено пословног комплекса ограничен улицама Топличиним, Обилићевом, Тргом Костурница и Косанчићевом („Сл. лист општине Крушевац“, бр. 6/02, 5/03)
- ДУП стамбено пословног блока између улица Косанчићеве, Топличине и Обилићеве у Крушевцу („Сл. лист општине Крушевац“, бр. 6/95, 5/03)

Урбанистички пројекти који се након усвајања ПДР-а стављају ван снаге:

- УП за простор између улица Доситејево, Аце Алексића, Косанчићеве и Трга расинских партизана („Сл. лист општине Крушевац“, бр. 4/97, 5/03)
- УП стамбеног блока између улица Таковске, Бранка Перишића, Стојана Милошевића и делом Трга октобарске револуције („Сл. лист општине Крушевац“, бр. 2/00, 5/03)

4.5. Графички прилози

Саставни део Плана су следећи графички прилози, у размери 1:2500:

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

4.6. Прибављање земљишта у јавну својину

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

4.7. Ступање на снагу плана

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

СКУПШТИНА ГРАДА КРУШЕВЦА

I Број:350-856/2017

ПРЕДЕСЕДНИК
Живојин Милорадовић