

На основу чл. 27. и члана 46. Закона о планирању и изградњи ("Сл.гласник РС" бр.72/09), члана 29. Правилника о садржини и изради планских докумената ("Сл.гласник РС" бр.60/03) и члана 19 Статута Града Крушевца ("Сл. Лист Града Крушевца" бр. 8/08) Скупштина Града Крушевца на седници одржаној дана \_\_\_\_\_ 2010. године, доноси

## **НАЦРТ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ** **стамбеног насеља РАВЊАК 1А у Крушевцу**

### **1. ОПШТЕ ОДРЕДБЕ ПЛАНА**

#### **1.1. Положај и границе подручја које се уређује Планом**

Подручје обухваћено Планом, налази се у северозападном периферном делу града у делу између улице Петра Добрњца(Моравска) са јужне стране, улице Наде Марковић на северу, комплекса предузећа Рубин са источне стране и простора са посебном наменом са западне стране. Ово подручје представља део стамбеног насеља Равњак које чини једну од периферних стамбених зона Крушевца.

Граница подручја са јужне стране је линија тротоара улице Петра Добрњца(Моравска), са северне стране линија тротоара улице Нада Марковић, са источне ограда комплекса предузећа Рубин, са западне ограда комплекса са посебном наменом.

Подручје обухваћено Планом припада КО Лазарица.

Укупна бруто површина комплекса обухваћеног Планом износи 24.00 ха.

#### **1.2. Циљеви израде Плана**

- уређивање и регулација спонтане, неформалне и непланске градње на подручју Плана
- усклађивање даљег урбаног развоја и уређења подручја плана са одредбама и елементима Закона о планирању и изградњи (Сл. гл. Р.С. 72/09),
- стварање услова за одређивање јавног и осталог грађевинског земљишта,
- парцелација и препарцелација јавног грађевинског земљишта и стварање услова за парцелацију и препарцелацију осталог грађевинског земљишта,
- флексибилност и алтернативност у одређивању основне и друге намене локација и објеката,
- одређивање правила за примену Плана путем дефинисања оптималног степена изграђености и искоришћености земљишта, правила градње и одређивања локација за израду Урбанистичких пројеката,
- дефинисање услова и правила за изградњу комуналне инфраструктуре,
- одређивање услова за уређење и изградњу слободних површина,
- усклађивање организације, опремања и уређења простора и земљишта са потребама и критеријумима за заштиту животне средине.

#### **1.3. Правни и плански основ за израду Плана**

Правни и Плански основ за израду Плана тј. програма садржан је у :

##### **Правни основ**

- Закон о планирању и изградњи (Сл.гласник РС бр.72/09)
- Правилник о садржини и изради планских докумената (Сл.гласник РС бр.60/03)

##### **Плански основ**

- Генерални план Крушевац 2021.г. (Сл.лист Општине Крушевац бр.04/05)

#### **1.4. Анализа катастарских планова и подлога потребних за израду Плана**

У складу са чл. 40 Закона о планирању и изградњи (Сл.гласник РС бр.72/09) о врсти и начину прибављања катастарских подлога за потребе израде планске документације извршено је прибављање подлога.

Предметно подручје је у матичној размери 1: 2500 што није у складу са Законом о планирању и изградњи (Сл.гласник РС бр 72/09), тако да се приступило изради ажурног катастарско топографског плана у размери 1:500.

Геодетска подлога за израду предметног Плана је катастарско топографски план који је израдила овлашћена фирма за обављање такве врсте делатности са приказаним стањем закључно са јануаром 2007.год. Катастарско топографски план је достављен у аналогном и дигиталном облику на CD-у број N123DLA161D827965D1.

Катастарско топографски план је оверен од стране надлежне институције тј.РГЗ-а.

### **1.5. Подаци, услови и друга документа значајна за израду плана**

- Одлука о изради плана детаљне регулације стамбеног насеља Равњак 1А у Крушевцу бр.350-721/2009
- Услови Министарства одбране бр.1085-4 од 07.05.2009год.
- Услови заштите од пожара бр.999-687/07 од 13.11.2007год.
- Предходни услови Водовода Крушевац
- Предходни услови Телекома Србија
- Предходни услови Електродистрибуције Крушевац бр.10258 од 27.11.2007год.

## **2. ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ**

### **2.1. Природне карактеристике подручја**

Терен односно земљиште обухваћено Планом је условно равно али са перманентим нагибом од југа ка северу и креће се од коте 159.03(на југу) до коте 150.23 (на северу).

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

Извршеном сеизмичком микрорегионализацијом, Крушевац је у подручју са максималним могућим интензитетом потреса до 7 степени по Меркалијевој скали.

### **2.2.Стечене карактеристике подручја**

На простору плана највећи део простора је изграђен. Углавном су заступљени објекти породичног становања спратности П до П+1 као и помоћни објекти.

Основна карактеристика подручја је непланска изградња у делу изграђеног простора, како објеката тако и саобраћајница и инфраструктуре као и неуређеност и нерационалност коришћења простора са аспекта урбане економије.

#### **Основне урбане одлике простора обухваћеног Планом су:**

- спонтани и стихијски развој насеља (бесправна изградња)
- изграђеност простора у већем обиму
- спонтана организација саобраћајне мреже унутар блока
- делимична, неадекватна и нерационална инфраструктурна мрежа
- нерационално коришћење простора кроз неуједначен степен изграђености и искоришћености земљишта

### **2.3.Намена урбанистичких блокова у оквиру урбанистичке зоне и урбанистички показатељи постојећег стања**

На подручју плана,према саобраћајној матрици која је условила организацију блокова,могу се издвојити следећи урбанистички блокови:

- **Урбанистички блок А**

Основна намена у блоку је индивидуално породично становање ниске спратности П, П+1, П+1+Пк. Блок је изграђен у равномерно у свим деловима. Улице су формиране стихијски у правцу граница наслеђених катастарских парцела. Блок је подељен на две целине(подблок а1 и а2), које физички раздваја поток Вучак.

Основне урбане одлике ове урбанистичке зоне су: истоветност функција-индивидуално породично становање, неусклађеност архитектонског израза и неуређеност у урбаном смислу. Такође није постигнут урбани ред са аспекта саобраћајне матрице. Слободно, неплански формирана саобраћајна матрица је последица самоиницијативне деобе великих катастарских парцела(ранијих ораница) ради формирања парцела за градњу. Ово има за последицу нерационално коришћење простора са аспекта урбане економије и укупне урбане нерегулативе простора.

- **Урбанистички блок Б**

Основна намена у блоку је индивидуално породично становање ниске спратности П, П+1, П+1+Пк. Блок је највише изграђен у северном и јужном делу, а мање је изграђен у западном делу према улици Станоја Милојевића-Шелета као и у источном делу према комплексу предузећа Рубин.

Основне урбане одлике ове урбанистичке зоне су: истоветност функција- индивидуално породично становање, неусклађеност архитектонског израза и изграђеност простора у мањем обиму. Можемо рећи да не постоји формирана саобраћајна матрица.

Табела 1 - **Урбанистички показатељи - постојеће стање**

| урб. блок | намена  | површина блока (ха) | БГП (м2) | БРГП (м2) | степен из-грађ. | степен заузет. %. | спратност     |
|-----------|---|---------------------|----------|-----------|-----------------|-------------------|---------------|
| <b>А</b>  | Породично и вишепородично становање, услужне делатности | 12.38               | 32820    | 45605     | 0.37            | 27                | П,П+1, П+1+Пк |
| <b>а1</b> |   | 3.46                | 11175    | 16360     | 0.47            | 33                | П,П+1, П+1+Пк |
| <b>а2</b> |   | 8.92                | 21645    | 29245     | 0.33            | 24                | П,П+1, П+1+Пк |
| <b>Б</b>  | Породично и вишепородично становање, услужне делатности | 9.67                | 19120    | 24315     | 0.25            | 20                | П,П+1, П+1+Пк |
| <b>б1</b> |   | 1.70                | 3975     | 4730      | 0.28            | 23                | П,П+1, П+1+Пк |
| <b>б2</b> |   | 7.97                | 15145    | 19585     | 0.24            | 19                | П,П+1, П+1+Пк |
|           | <b>УКУПНО</b>   | 22.05               | 51940    | 69920     | /               | /                 | /             |

|                                       |                          |
|---------------------------------------|--------------------------|
| Површина подручја Плана               | 24.00 ха                 |
| од тога:                              |                          |
| • укупна површина урбанистичког блока | 21.60 ха (90%)           |
| • укупна површина саобраћајница       | 2.40 ха (10%)            |
| Изграђеност блокова                   |                          |
| • Површина под објектима-бруто        | 5194<br>0 м <sup>2</sup> |
| • Бруто развијена површина објеката   | 69920 м <sup>2</sup>     |
| Од тога                               |                          |
| • стамбена                            | 33205 м <sup>2</sup>     |
| • пословна                            | 1000 м <sup>2</sup>      |
| • помоћна                             | 17735 м <sup>2</sup>     |
| • неизграђена површина                | 188060 м <sup>2</sup>    |
| Степен изграђености                   | 0.31                     |
| Степен заузетости                     | 23.5%                    |
| Број домаћинстава                     | 432                      |
| Број становника                       | 1512                     |
| Густинастановања-бр.ст/ха             | 63 ст/ха                 |

**НАПОМЕНА:** Прорачун је рађен према следећим показатељима; просечна величина стамбене јединице 120м<sup>2</sup>, просечан број чланова домаћинства 3.5.

#### 2.4 Постојеће јавне површине и објекти за јавну употребу

Законом о планирању и изградњи (Сл.гласник РС, бр.72/09) дефинисана је начин коришћења земљишта.

Опређено је површина јавне намене за изградњу јавних објеката и јавних површина за које се утврђује општи интерес у складу са посебним законом(улице, тргови, паркови и сл.)

#### 2.5. Постојеће стање саобраћаја и комуналне инфраструктуре

##### 2.5.1 Саобраћај - постојеће стање

Простор обухваћен Планом детаљне регулације оивичен је делом улице Цара Лазара(Наде Марковић), комплексом предузећа „Рубин”, делом улице Моравске и делом планиране обилазне саобраћајнице, од којих су део улице Цара Лазара и део улице Моравске са савременим коловозним застором. У оквиру подручја Плана нема изграђених јавних паркинга места и јавних гаража за путничка возила па се паркирање одвија на индивидуалним парцелама.

##### 2.5.2 Комунална инфраструктура - постојеће стање

###### Водоводна мрежа

Унутар комплекса стамбеног насеља ”Равњак 1А” улицом Станоја Милојевића Шелета пролази водоводна цев ТПЕ Ø125мм, која снабдева већи део насеља. Ободом комплекса стамбеног насеља ”Равњак 1” улицом Цара Лазара (Наде Марковић) пролази водоводна цев АЦЦ Ø150мм. На овај цевовод везане су улице које излазе на поменути улицу.

###### Фекална канализација

Ободом комплекса са источне стране стамбеног насеља”Равњак 1А”пролази Равњачки фекални колектор димензија Ø300мм. Поред овог примарног фекалног колектора улицама Нада Марковић, Станоја Милетића Шелета, Антонија Марковића, Божидара Алексића и Бобе Лисинца је изграђена фекална канализација димензија Ø200мм. Међутим траса појединих деоница је непозната, неадекватних димензија и некавалитетно изведена, што захтева реконструкцију канализације у оквиру појединих блокова. Деонице у зони Вучачког потока нису прикључене на постојећу фекалну канализацију због велике висинске разлике, тако да су многа домаћинства отпадне воде улила у поменути поток.

## Атмосферска канализација

Кроз стамбени комплекс "Равњак 1А" пролази Вучачки поток који је делимично регулисан, као и безимени нерегулисан поток који има значајну сливну површину и главни је скупљач атмосферских вода (стамбеног комплекса Равњак 2) и улива се у Вучачки поток. Садашње корито Вучачког потока је фекални колектор, чиме је директно угрожено здравље становника са ових простора.

## Електроенергетика - постојеће стање

**Постојеће стање** - У границама предметног Плана детаљне регулације постоје следеће TS: TS 10/0,4kV "Лазарица Моравска" снаге 1x400 kVA и TS 10/0,4kV "Нада Марковић" снаге 1x630 kVA из које се постојећи потрошачи напајају електричном енергијом.

Постојећа NN мрежа у границама Регулационог плана изведена је делимично кабловским водовима 1kV а делимично ваздушном NN мрежом која је изведена на бетонским и дрвеним стубовима са **Al-ће** провондницима и са **SKS-om**.

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

## ТТ мрежа - постојеће стање

**Постојеће стање**- У границама предметног плана постоји ТТ канализација и разводна ваздушна мрежа које су приказане у оној мери у којој се предметна мрежа налази уцртана на овереној катастарској подлози са подземним инсталацијама надлежне службе за катастар и непокретности у графичком прилогу.

## 2.6. Постојеће зелене површина

На простору који је обухваћен Планом детаљне регулације не постоје јавне зелене површине. Заступљено је индивидуално зеленило је у оквиру парцела са индивидуалним становањем.

## 3. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА

### 3.1. Основна концепција плана

Полазни основ за програмско дефинисање диспозиције, намене и капацитета урбаних функција чине:

- Плански акт вишег реда (ГП Крушевца 2021.г.)
- Значај и положај локације
- Постојећи грађевински фонд
- Стечене урбанистичке и друге обавезе

Генералним планом Крушевца 2021.г. предметно подручје налази се у 5 урбанистичкој зони са планираном наменом

- **ОСНОВНА НАМЕНА**- становање тј. породично и вишепородично становање средњих густина.
- **ПРАТЕЋА НАМЕНА** - могућа је изградња, као основних објеката на парцели и то :
  - изградња објеката намењена спорту и рекреацији (отвореног и затвореног типа)
  - објекти културног садржаја(мини сцене позоришног карактера, библиотека и слично)

- објекти образовно васпитног карактера(Школа страних језика,музичка школа,школа плеса и слично)
- различити типови установанаменењени деци предшколског узраста(вртићи, забавишта, играонице...)
- мини тржни центри,маркети...

### 3.2. Обухват грађевинског подручја

**Генералним планом Крушевца 2021.г.** простор ПДР-а је у оквиру градског грађевинског подручја у (урбанистичка зона 5) са преовлађујућом наменом породичног и вишепородичног становања средњих густина 100-200ст./ха

Планом се предвиђа задржавање основних карактеристика блока уз делимичну промену намене и промену регулације.

На основу наведене усклађености стеченог стања и планираних потреба подручје плана подељено је на 2 урбанистичка блока у односу на просторну организацију и садржаја.

На опредељење везано за тип и начин изградње у оквиру блокова утицало је фактичко стање на терену, као и формирање заједничког функционалног урбаног склопа са окружењем, односно контактним подручјем.

Урбана организација подручја Плана одређена је наменом површина и објеката, елемената регулације и поделом на површине јавне намене и површине са претежном наменом.

### 3.3. Подела подручја Плана на урбанистичке целине и блокове са претежном наменом

Основна начелно утврђена програмска опредељења су:

- **формирање урбанистичких блокова са преовлађујућим наменама и то:**

**БЛОК А** – породично и вишепородично становање средњих густина са заступљеним пословањем у делу дуж улице Наде Марковић. За вишепородичне објекте максимални број стамбених јединица у једном објекту је шест. Под делатносима се подразумевају све оне врсте које не угрожавају становање у смислу стварања буке, загађења, тј. не угрожавају животну средину. Потребно је обезбедити 1.5 паркинг место по стану у оквиру парцеле.

У подблоку **a1** дуж улице Наде Марковић планирано је задржавање постојеће стамбене изградње уз могућност интервенције као и изградња слободно стојећих стамбено пословних објеката, (однос становања и делатности је 70 :30%), као и пословних објеката спратности до П+2, степеном изграђености до 1.5 и степеном искоришћености до 50%.

У подблоку **a2** планирано је задржавање постојеће стамбене изградње уз могућност интервенције, као и нова изградња слободно стојећих стамбених објеката( са могућим односом становања и делатности до 70:30%), спратности П+1+Пк, степеном изграђености до 1.2 и степеном искоришћености до 40%.

**БЛОК Б** -породично и вишепородично становање средњих густина. Планирано је задржавање постојеће стамбене изградње уз могућност интервенције као и нова изградња стамбених објеката( са могућим односом становања и делатности до 70:30%) спратности макс. П+1+Пк, степен изграђености до 1.2 и степен искоришћености до 40%.

За вишепородичне објекте максимални број стамбених јединица у једном објекту је шест.

Под делатносима се подразумевају све оне врсте које не угрожавају становање у смислу стварања буке, загађења, тј. не угрожавају животну средину.

Потребно је обезбедити 1.5 паркинг место по стану у оквиру парцеле.

У подблоку **б1** планирана је изградња слободностојећих стамбених објеката породичног и вишепородичног становања средњих густина. Спратност објеката је П+1+Пк .

У подблоку **б2** планирана је изградња слободностојећих стамбених објеката породичног и вишепородичног становања спратности до П+1+Пк.

### 1 - Урбанистички показатељи - планирано стање

| урб. блок | намена  | површина блока (ха) | БГП (м2) | БРГП (м2) | степен из-грађ. | степен искорип. % | спратност      |
|-----------|---|---------------------|----------|-----------|-----------------|-------------------|----------------|
| <b>А</b>  | Породично и вишепородично становање средњих густина, услужне делатности | 12.38               | 44500    | 133500    | 1.2-1.5         | 40-50             | П+1+Пк,<br>П+2 |
| <b>а1</b> |   | 3.46                | 12500    | 37500     | 1.5             | 50                | до П+2         |
| <b>а2</b> |   | 8.92                | 32000    | 96000     | 1.2             | 40                | до П+1+Пк      |
| <b>Б</b>  | Породично и вишепородично становање средњих густина, услужне делатности | 9.67                | 34800    | 104400    | 1.2             | 40                | до П+1+Пк      |
| <b>б1</b> |   | 1.70                | 6100     | 18300     | 1.2             | 40                | до П+1+Пк      |
| <b>б2</b> |   | 7.97                | 28700    | 86100     | 1.2             | 40                | до П+1+Пк      |
|           | <b>УКУПНО</b>   | 22.05               | 79300    | 237900    |                 |                   |                |

|                                       |                |
|---------------------------------------|----------------|
| Површина подручја Плана               | 24.00 ха       |
| од тога:                              |                |
| • укупна површина урбанистичког блока | 19.20 ха (80%) |
| • укупна површина саобраћајница       | 4.80 ха (20%)  |
| Изграђеност блокова                   |                |
| • Површина под објектима-бруто        | 79300 м2       |
| • Бруто развијена површина објеката   | 237900 м2      |
| Од тога                               |                |
| • Стамбени објекти                    | 51100 м2       |
| • Пословни, комерцијални, радне зоне  | 3200 м2        |
| • помоћни објекти                     | 15000 м2       |
| • неизграђена површина                | 136700 м2      |
| Број домаћинстава                     | 1022           |
| Број становника                       | 3577           |
| Густина становања-бр.ст/ха            | 186ст/ха       |

**НАПОМЕНА:** Прорачун је рађен према следећим показатељима; просечна величина стамбене јединице 120м2 , просечан број чланова домаћинства 3.5

### **3.4. Површине и објекти јавне намене**

Законом о планирању и изградњи дефинисане су површине јавне намене за уређење и изградњу јавних објеката (улице, тргови, паркови итд...)

Постојеће саобраћајнице, новопланиране саобраћајнице и саобраћајнице којим се утврђује нова регулација овим Планом одређене су као површине јавне намене. У границама Плана не планирају се објекти јавне намене тј. објекти од општег интереса.

Преостало земљиште у границама предметног подручја одређено за претежну намену а то је породично и вишепородично становање средњих густина.

Елементи за поделу земљиште, урбанистичка мрежа линија, правила парцелације и препарцелације земљишта и начин и поступак примене Плана биће утврђени ПЛАНОМ ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ.

### **3.5. Урбанистички и други услови за уређење и изградњу површина и објеката јавне намене и мреже саобраћајне и комуналне инфраструктуре.**

#### **3.5.1 Услови изградње и уређења саобраћајница са нивелацијом**

Унутар простора Плана детаљне регулације улице са савременим коловозним застором се задржавају у постојећим габаритима.

На графичком прилогу бр. 2 приказане су новопланиране саобраћајнице као и постојеће саобраћајнице које су без коловозног застора.

Паркирање и гаражирање путничких возила у подручју ПДР-а планирано је у оквиру сопствених парцела корисника, према параметрима из Генералног плана.

#### **Нивелационо решење**

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

Нивелација је урађена водећи рачуна о томе да падови буду већи од 0.5%, док се при томе нивелација прилагођава конфигурацији терена. Овим је постигнуто несметано отицање атмосферске воде из овог подручја системом мреже сливника.

#### **3.5.2 Хидротехника**

##### **Водоводна мрежа**

Потребно је реконструисати све уличне цевоводе чији су пречници мањи од Ø100мм оспособити да задовоље противпожарне потребе од 10л/сек. на минимални пречник цеви од Ø100мм. На овим реконструисаним деоницама поставити противпожарне хидранте Ø80мм на максималном растојању од 150м и раскрсницама.

##### **Фекална канализација**

Планира се изградња фекалног колектора паралелно са новопланираним регулисаним Вучачким потоком са прикључком на постојећи Равњачки фекални колектор. Минимална димензија овог колектора као и нових прикључних водова износи Ø200мм.

##### **Атмосферска канализација**

Потребно је регулисати деоницу Вучачког потока који није регулисан према главном пројекту по коме је започета реализација. Планира се регулација (зацевање) безименог нерегулисаног по-







За напајање новопланираних објеката електричном енергијом потребно је изградити 8 (осам) TS 10/0,4 kV снаге до 1x630 kVA и за њих прикључне кабловске водове 10kV и то:

- у блоку А 4 (четири) TS 10/0,4 kV снаге до 1x630 kVA сличне типу MBTS-BS
- у блоку Б 4 (четири) TS 10/0,4 kV снаге до 1x630 kVA сличне типу MBTS-BS

Постојећу NN мрежу изведену са Al-ће проводницима на дрвеним стубовима заменити са SKS-ом на бетонским стубовима.

Стубове постојеће NN мреже који су угрожени изградњом нових саобраћајница изместити у тротоаре истих.

На стубовима NN мреже на којима нема светиљки јавне расвете, поставити светиљке јавне расвете тако да буду задовољени основни светлотехнички захтеви.

Планирана инвестициона вредност за изградњу TS 10/0,4kV, VN i NN мреже износи **63.360.000 дин.(681.290Еура)**

### 3.5.4 Телекомуникационе инсталације

**Планирано стање**- За улице у којима нема ТТ мреже планирана је траса ТТ каблова. За улице у којима нема КДС мреже планирана је траса КДС каблова.

**Планирана инвестициона вредност је 15.300.000дин. (164.516 Еура)**

### 3.5.5 Енергофлуиди

Планом гасификације града Крушевца пројектован је (делимично изведен) гасоводни прстен "Лазарица" PE Ø125x10mm за снабдевање комплекса PABЊAK 1A. За повезивање свих насеља у комплексу "Равњак" планиран је гасоводни подпрстен "Равњак", PEØ90x8,2mm. Део гасоводног подпрстена "Равњак" PEØ90x8,2mm планиран је у улицама насеља Равњака-1А и то: Петра Добрњца, Станоја Милојевића Шелета и Цара Лазара.

У свим осталим улицама насеља "Равњак 1А" планирани су дистрибутивни гасоводи PEØ40x3,7mm.

Дистрибутивна гасоводна мрежа (DGM) се планира у тротоару и зеленим површинама комплекса на дубини 1,0м.

Потребна количина природног гаса за насеље "Равњак 1А" је 1300 Sm<sup>3</sup>/h.

Цена гасификације насеља "Равњак 1А" је 560.000 Еура.

### 3.6 Услови уређења и регулације зелених површина

Јавно зеленило се планира у оквиру саобраћајница ( површина јавне намене).

За уређење ових површина важе следећа правила изградње:

- 1 Дрворед обавезно планирати једнострано на јужној ( или њој приближној експозицији ) на тротоарима ширим ( и једнаким ) 1,5м, сем ако постојеће инсталације не онемогућавају његово формирање.
- 2 Дрворед формирати од врсте која не угрожава својим кореном и крошњом застор и околне објекте.
- 3 Дрворед планирати на начин који омогућава опстанак дрвећа у градским условима (квалитетна земља, систем за заливање или обезбеђена хидрантска мрежа, вертикална и хоризонтална заштита и сл. )
- 4 Зеленило на скверовима, острвима и раскрсницама у оквиру саобраћајне површине планирати према општим условима безбедности саобраћаја ( партерно зеленило ) и од врста отпорних на појачано загађење.

Реализација је могућа на основу извода из плана и техничке документације.

Начин уређења дворишта породичних објеката као и објеката у оквиру којих је планиран пословни простор, решава се кроз техничку документацију за изградњу или реконструкцију објекта, односно посебним пројектом партерног уређења.

### Правила грађења у оквиру блокова А и Б

У блоковима са породичним становањем, израда пројеката уређења обавезна је за објекте у оквиру којих је планиран пословни простор и за линеарно зелено.

За уређење дворишта породичних објеката важе општа правила градње дата у овом плану.

### **3.7 Стратешка процена утицаја на животну средину**

У складу са чл.17 Правилника о садржани, начину израде, начину вршења стручне контроле урбанистичког плана, као и условима и начину стављања плана на јавни увид (Сл.гл.РС 12/04) и у складу са чл.9 ст.1.2.3 Закона о стратешкој процени утицаја на животну средину (Сл.гл.РС 135/04), а на основу Одлуке надлежног органа о потреби израде исте уколико је донет Извештај о стратешкој процени биће саставни део Плана.

### **3.8 Услови заштите обухваћеног подручја**

#### **3.8.1 Услови заштите и унапређења животне средине**

На подручју Плана остварен је позитиван ниво заштитне животне средине, обзиром да не постоје изражени извори који угрожавају квалитет ваздуха, воде и нема чиниоца који би стварали прекомерну буку.

На подручју Плана могуће је обављање свих непроизводних делатности, што подразумева да су дозвољене све трговинско-услугне, занатске и остале непроизводне делатности чија намена не утиче на становање и нарушавање животне средине.

Забрањено је обављање делатности које стварају прекомерну буку, или загађење ваздуха, воде или земљишта и угрожавају животну средину.

#### **3.8.2 Услови заштите природе**

На подручју Плана не постоји ни један евидентирани објекат који подлеже заштити према списку евидентираних културних добара (који уживају предходну заштиту) Генералног плана Крушевац 2021.г. (Сл.лист општине Крушевац 04/03).

Такође у границама Плана не постоји ни једно евидентирано природно добро које ужива предходну заштиту.

#### **3.8.3 Услови санитарне заштите**

Подразумева заштиту и уређење приобаља водотокова(регулација, забрана излива отпадних вода,санација спонтаних депонија). На простору Плана односи се на уређење и регулацију Вучачког потока и других водотокова у овој зони.

Такође повећање броја улица са адекватним засторима, редовно чишћење и прање улица, повећање обима зелених површина

Обавезан предтретман специфичних отпадних вода и производних капацитета пре упуштања у канализациони систем и обавезна уградња уређаја за пречишћавање отпадних вода

#### **3.8.4 Услови заштите непокретних културних добара**

На основу података који је доставио Завод за заштиту споменика културе у Краљеву, на подручју ГП Крушевца евидентирани су објекти-непокретна културна добра, за које се утврђују услови заштите : споменици културе, просторне културно историјске целине, археолошка налазишта, знаменита места. Увидом у документацију може се закључити да у обухвату ПДР-а Равњак 1А не постоје такви објекти.

#### **3.8.5 Услови којима се површине и објекти јавне намене чине приступачним**

##### **особама са инвалидитетом**

Код свих саобраћајница на месту пешачког прелаза, обореним ивичњацима формирати денivelисане тротоаре одговарајуће ширине за пролаз инвалидских колица.

Уколико постоје објекти јавне намене обавезно је формирање улазних рампи за особе са инвалидитетом.

### 3.8.6 Услови заштите од елементарних непогода

При изради техничке документације водити рачуна о степену сеизмичности подручја (VIII<sup>o</sup> МЦС) и исту урадити у складу са предвиђеним мерама Правилником о техничким нормативима за изградњу објеката високоградње у сеизмичким подручјима.

### 3.8.7 Услови заштите од ратних разарања

На основу члана 43. 57 и 58 закона о одбрани (Сл.лист СРЈ бр.43/94), чл.22, Уредбе о организовању и оспособљавању јединица цивилне заштите и о мерама заштите и спасавања цивилног становништва и материјалних добара (Сл.лист СРЈ бр.54/94), чл.74, 75, 76 и 79 Закона о одбрани РС (Сл.гл.РС бр.45/91) и чл.6, 7, 8, 9 и 10 Уредбе о организовању и функционисању цивилне заштите (Сл.гл.РС бр.21/92), Општински штаб цивилне заштите Крушевац на својој седници одржаној дана 26.12.2005.г. донео је Одлуку о утврђивању степена угрожености насељених места у општини Крушевац са рејонима угрожености и одређеном врстом и обимом заштите у тим рејонима, чија је примена обавезна.

На основу претходно наведене одлуке подручје обухвата плана налази се у трећем рејону угрожености (најмање угрожени рејон). За овај рејон планирано је да инвеститори пословних, стамбених и стамбено-пословних вишепородичних објеката граде двонаменска склоништа основне заштите отпорности 100кРа. Остали инвеститори стамбено-пословних, стамбених и других објеката обавезују се да граде склоништа допунске заштите, отпорности 50кРа.

Западна граница подручја обухваћеног планом граничи се са војним комплексом „Равњак”, па је у том делу плана предвиђена зона заштите око војног комплекса у ширини 50м од источне границе а на основу услова бр.1085/4 Министарства одбране од 07.05.2009 године и графичког прилога који чине саставни део плана. За објекте изграђене у заштитној зони није могуће вршити легализацију, реконструкцију и доградњу објеката.

### 3.8.8 Услови заштите од пожара

Значајан фактор код заштите од пожара јесте густина становања тј. број становника по хектару, као и висина објекта. Просечна густина становања на нивоу Плана је 172 ст./ха, као и степен искоришћености до 40% погодују противпожарној заштити. Осим густине насељености позитивне карактеристике у противпожарној заштити има и релативно мала спратност објекта, која омогућава брзу и ефикасну евакуацију становништва и материјалних добара.

Слободне површине у оквиру Плана представљају противпожарну преграду преко које се обезбеђује додатна заштита и проходност.

## 4. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

### 4.1 Општа правила грађења

#### намена објекта

1. дозвољена је изградња стамбених, стамбено-пословних, пословних објеката као и објекта пратеће намене
2. изградња пословног објекта као основног објекта на парцели могућа је уз улице Цара Лазара (Ул.Наде Марковић)
3. на простору Плана поред изградње нових објеката планира се реконструкција, доградња надградња, адаптација и пренамена већ изграђених објекта у складу са правилима датих Планом
4. стамбени објекти могу бити намењени породичном становању (до 2 стамбене јединице) и вишепородичном становању (са 3 и више стамбених јединица)
5. пословни простор може бити коришћен за обављање свих непроизводних, комерцијалних, трговинско-услужних, занатских и осталих по намени сродних делатности које не угрожавају животну средину и еколошки су примерене зонама становања

6. забрањују се изградња објекта чији садржаји неповољно утичу на квалитет воде, ваздуха и земљишта, као и на стварање прекомерне буке.

#### **положај објекта**

7. положај објекта одређен је грађевинском линијом која је дефинисана у односу на регулациону линију. Објекат се поставља предњом фасадом на грађевинску линију, односно унутар простора оивиченог грађевинском линијом.
8. положај објекта не може се мењати у односу на планом усвојено регулационо решење (растојање грађ.линије од рег.линије) осим за случај:
  - за стамбене објекте било којег типа код којег се планира гаражирање возила у подземној и приземној етажи минимално растојање грађевинске од регулационе линије мора бити 5.0м (на делу улаза у гражу)
  - за објекте које имају индиректну везу са јавним путем преко приватног пролаза растојање грађевинске од регулационе линије утврђује се сваком конкретном случају

#### **урбанистички показатељи**

9. вредност урбанистичких показатеља степ.искоришћености и степ.изграђености су дати у поглављу 3.2 за сваки урбанистичку целину и примењује се заједно са осталим правилима која се односе за тај блок. Гараже у подземним етажама које су у функцији основног габаритаобјекта не рачунају се у степ.изграђености.

#### **вертикална регулација**

10. висина објекта дефинисана је прописаном спратношћу на нивоу целог подручја (за сваку урбанистичку целину) и утврђује се у односу на нулту коту објекта и то за :
  - максимална дозвољена висина за породичне стамбене објекте спратности П+1+Пк је 12.0м
  - максимална висина за објекте спратности П+2 је 13.5м
  - свака изградња галерија или међуспратних етажа у објекту сматра се засебном спратном етажом (рачуна се као изградња спрата)
  - у осталим случајевима (терен у нагибу, релативна висина, индиректна веза,) висина објекта се утврђује применом урбанистичких правила из Правилника о општим условима о парцелацији и изградњи и садржини, условима и поступку издавања акта... (Сл.Гл.бр.РС.75/03)

#### **кота пода приземља**

11. кота пода приземља се одређује у односу на коту нивелете јавног или приступног пута, односно нултој коти објекта.
  - Кота приземља нових објеката на равном терену не може бити нижа од коте нивелете јавног или приступног пута и може бити највише 1.20м виша од нулте коте.
  - за објекте које у приземљу имају нестамбену намену (пословање или делатност) кота пода приземља може бити максимално 0.20м виша од коте тротоара (денivelација до 1.2м се савлађује унутар објекта).
  - у осталим случајевима (терен у нагибу, индиректна веза,) кота пода приземља се утврђује применом урбанистичких правила из Правилника о општим условима о парцелацији и изградњи и садржини, условима и поступку издавања акта... (Сл.Гл.РС.бр.75/03)

#### **спољне степенице**

12. отворене спољне степенице могу се постављати на објекат (предњи део) ако је грађевинска линија увучена мин. 3м у односу на регулациону линију и ако савлађују висину до 0.9м.Степенице које савлађују висину преко 0.9 м улазе у габарит објекта
13. степенице које се постављају на бочни или задњи део објекта не могу ометати пролаз.Корисна ширина пролаза на парцели поред једне стране објекта мора бити најмање 2.5м без физичких препрека (степеника , бунара итд.)

#### **висина надзидка**

14. за новопланиране објекте висина надзетка стамбене поткровне етажe износи највише 1.6м рачунајући од коте готовог пода поткровне етажe до тачке прелома кровне косине. Ова висина се мора налазити највише 50% дужине предње фасаде и највише 50% дужине бочних фасада објекта. На осталом делу објекта није дозвољено подизање надзетка подкровне етажe.
15. за већ изграђена поткровља на постојећим објектима, приликом легализације висина надзетка стамбене поткровне етажe износи највише 1.8м рачунајући од коте готовог пода поткровне етажe до тачке прелома кровне косине.

#### **грађевински елементи и испади на објекту**

16. испади на објекту не могу прелазити грађевинску линију више од 1.2м и то на делу вишем од 3.0м, под условом да је грађевинска линија на мин.3.0м од регулационе линије, у случају да је испад на објекту већи, хоризонтална пројекција испада се поставља на грађевинску линију
17. грађевински елементи (еркери, дократи, балкони улазне надстрешнице са и без стубова и сл.) на нивоу горњих етажа могу да пређу грађевинску линију рачунајући од основног габарита до хоризонталне пројекције габарита и то:
  - на делу према предњем дворишту или улици 1.2м, стим да укупна површина свих испада не може прећи 50% равни предње фасаде изнад приземља
  - на делу објекта према бочном дворишту претежно северне оријентације где је најмање растојање 1.5м од границе парцеле у ширини до 0.6м, стим да укупна површина свих испада не може прећи 30% равни бочне фасаде изнад приземља
  - на делу објекта према бочном дворишту претежно јужне оријентације где је најмање растојање 2.5м од границе парцеле у ширини до 0.9м, стим да укупна површина свих испада не може прећи 30% равни бочне фасаде изнад приземља
  - на делу објекта према задњем дворишту где је најмање растојање 5.0м од границе парцеле у ширини до 1.2м, стим да укупна површина свих испада не може прећи 30% равни бочне фасаде изнад приземља

**НАПОМЕНА:** у границама Плана није планирана изградња на регулационој линији, тако да се сви испади третирају у односу на грађевинску линију.

#### **ограђивање парцеле**

18. уколико нису утврђени посебни услови у правилима градње за блокове и подблокове као урбанистичке целине утврђује се применом урбанистичких правила из Правилника о општим условима о парцелацији и изградњи и садржини, условима и поступку издавања акта... (Сл.Гл.РС.бр.75/03)

#### **одводњавање површинских вода**

19. одводњавање површинских вода са грађевинске парцеле утврђује се нивелационим решењем на нивоу блока, уз обавезу да се површинске воде са једне грађ. парцеле не могу усмеравати према другој грађ.парцели. Објекти који се налазе на међи или у њеној непосредној близини морају решити одводњавање вода са кровних равни тако да ничим не угрожавају суседну парцелу.

#### **интервенција на постојећем објекту или изградња новог**

20. било која интервенција на постојећем објекту или изградња новог не сме угрозити функционисање, стабилност или фасаду суседног објекта.
21. свака доградња, надградња или реконструкција постојећег објекта мора бити изведена у складу са техничким прописима и тако да ничим не угрози стабилност постојеће конструкције, односно стабилност објекта у непосредном контакту.
22. приликом било какве интервенције на постојећем објекту важе исти услови као и за новопланиране објекте.

#### **архитектонско обликовање и примена материјала**

23. обавеза је остварити урбанистичку и архитектонску хармоничност са окружењем.
24. захтеви у погледу обликовања планираних објекта, тип крова, кровна конструкција, материјал за обраду фасаде, обрада отвора, степен разуђености габарита објект и сл. препуштају се избору инвеститора и пројектанта уз следеће препоруке:

- кровови се обавезно изводе као коси, вишеводни, уз поштовање нагиба према врсти кровног покривача, стим да је нагиб крова и покровни материјал потребно прилагодити и архитектури објекта
- за обраду фасада објекта могу се користити све врсте како природних, тако и вештачких материјала уз обавезу адекватне примене колорита (боја на фасади)
- дозвољено је коришћење свих врста материјала за изградњу објеката који подлежу важећим стандардима, технички и биолошки исправних.
- за обраду спољних отвора могуће је користити како природно (дрво), тако и савремене материјале (алуминијумска и пластифицирана браварија)

#### **прикључивање објеката на комуналну и осталу инфраструктуру**

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

#### **4.2. Правила грађења за породичне објекте и услови за обнову и реконструкцију**

**Постојећи изграђени објекти су прихваћени у постојећим габаритима. Из овог правила се изузимају објекти који се налазе на површини јавне намене, појасу регулације, планираним трасама саобраћајница или инфраструктурним коридорима**

За сваку интервенцију - реконструкција, доградња, надградња морају се поштовати параметри из Плана. Обим интервенција зависиће од фактичког стања и биће утврђена за сваки случај посебно.

У поступку утврђивања правила грађења за нове породичне објекте и зоне реконструкције (изграђене зоне) обавезно је поштовање и примена следећих правила:

**А. општа правила грађења- која су дата у тачки 4.1. од бр.1 до 25, као и посебних услова**

**Б. посебни услови и то:**

1. дозвољена је изградња стамбених и стамбено-пословних објекта са максимално 2 стамбене јединице као и изградња пратећих објекта
2. у случају наслеђене стамбене изградње, пословни простор се може обезбедити реконструкцијом или пренаменом објекта или дела објекта у складу са важећим прописима
3. објекти могу имати подрумску или сутеренску етажу, ако нема сметњи геотехничке и хидротехничке природе
4. поред основне намене породични стамбени објекти могу имати у приземљу и нестамбену намену. Минимална чиста висина пословних просторија и просторија нестамбене намене је 3.0м
5. потребно је обезбедити 1 паркинг место по стамбеној јединици у оквиру парцеле и 1 паркинг место на 70м<sup>2</sup> пословног простора у оквиру парцеле
6. међусобна удаљеност породичних стамбених објекта не може бити мања од 4.0м. Удаљеност новог стамбеног објекта од другог објекта (било које врсте изградње) или нестамбеног објекта може бити најмање 4.0м.
7. за изграђене стамбене објекте чија је међусобна удаљеност мања од 3.0м или су изграђени на међи у случају реконструкције, доградње и надградње не могу се на тој страни предвиђати нове отвори стамбених просторија.
8. све фасадне равни које се налазе на мање од 1.5 м од границе суседне парцеле не могу имати отворе, осим у случају наслеђене изградње и то минималног парапета 1,60м. Фасадне равни које се налазе на 1.5м од границе суседне парцеле могу имати отворе мин.- парапета 1.6м
9. најмање дозвољено растојање основног габарита (са испадима) породичног стамбеног објекта и линије суседне грађ.парцеле је за:
  - слободностојеће објекте на делу дворишта северне оријентације 1.5м
  - слободностојеће објекте на делу дворишта јужне оријентације 2.5м
  - двојне објекте и објекте у прекинутом низу на бочном делу дворишта 4.0м



- за изграђене породичне објекте и зоне породичног становања где је растојање до границе грађ.парцеле мање од наведених вредности, као и за објекте где је приступ преко индиректне везе са путем врши се примена урбанистички правила из Правилника о општим условима о парцелацији и изградњи и садржини, условима и поступку издавања локацијске дозволе... (Сл.Гл.РС.бр.75/03)
- услови за грађевинске елементе који прелазе грађевинску линију на нивоу приземља (излози локала, конзолне надсрешнице, рекламе итд.) утврђују се применом из Правилника о општим условима о парцелацији и изградњи и садржини, условима и поступку издавања локацијске дозволе... (Сл.Гл.РС.бр.75/03)

**НАПОМЕНА:** у границама Плана није планирана изградња на регулационој линији, тако да се сви испади третирају у односу на грађевинску линију

10. на истој грађевинској парцели могућа је изградња других објеката (помоћни објекти) у функцији основног објекта и то максималне бруто површине 30м<sup>2</sup>.
  - изградња помоћних објекта је могућа у оквиру површине дозвољене за изградњу, помоћни објекти могу да се граде у склопу стамбеног објекта, уз стамбени објекат или као посебан дворишни објекат
  - под помоћним објектима се подразумевају: гараже, летње кухиње, услужне радионице, оставе, котларнице и сл.
  - помоћни објекат мора бити приземни са котом пода макс. 0,20м у односу на нулту коту и максималном чистом висином просторија 2,8м
  - у условима наслеђене изградње могу се задржати само они објекти који испуњавају ове критеријуме
11. кровови се обавезно изводе као коси, вишеводни, уз поштовање нагиба према примењеном кровном покривачу, стим да је максимални нагиб кровних равни 35 степени.

#### **4.3. Правила грађења за вишепородичне објекте и услови за обнову и реконструкцију**

У поступку утврђивања правила грађења за нове вишепородичне објекте и зоне реконструкције (изграђене зоне) обавезно је поштовање и примена следећих правила:

**А. општа правила грађења- која су дата у тачки 4.1. од бр.1 до 25, као и посебних услова**

**Б. посебни услови и то:**

1. дозвољена је изградња стамбених и стамбено-пословних објекта са 3 и више стамбених јединица, као и изградња пословних објеката као основних објеката на парцели
2. Објекти могу имати подрумску или сутеренску етажу, ако нема сметњи геотехничке и хидротехничке природе
3. поред основне намене становања објекти могу имати у и нестамбену намену .Минимална чиста висина пословних просторија и просторија нестамбене намене је је 3.5м
4. свака изградња галерије или међуспратних етажа у објекту сматра се засебном спратном етажом (рачуна се као изградња спрата)
5. паркирање возила за потребе вишепородичних стамбених објеката обезбеђује се на сопственој парцели изван површине јавног пута. Број паркинг места је 1 паркинг-гаражно место по стану и 1 паркинг место на 70м<sup>2</sup> пословног простора .
6. на грађевинским парцелама чија је површина мања од 6,0 ари, а већа од 3.0ара могућа је изградња стамбено, стамбено-пословног вишепородичног објекта које подразумева највише 3 стамбене јединице
7. на грађевинским парцелама чија је површина 6.0 ари и већа од 6.0 ари могућа је изградња пословног, стамбеног и стамбено-пословног вишепородичног објекта које подразумева 3 и више стамбених јединица
8. међусобна удаљеност вишепородичних стамбених објекта слободностојећих и објекта који се граде у прекинутом низу, износи најмање половину висине вишег објекта.
9. међусобна удаљеност планираних вишепородичних објекта и од другог објекта било које врсте изградње или нестамбеног објекта не може бити мања од 5.0м

10. за изграђене стамбене објекте чија је међусобна удаљеност мања од 3.0м или су изграђени на међи у случају реконструкције, доградње и надградње не могу се на тој страни предвиђати нове отвори стамбених просторија.
  11. у евентуалним осталим случајевима одређивања међусобне удаљености објеката врши се применом правила из Правилника о општим условима парцелације и садржини, условима и поступку ... (Сл.Гл.РС бр.75/03)
  12. растојање основног габарита (са испада) вишепородичног објекта и линије суседне грађевинске парцеле је мин. 2.5м
  13. грађевински елементи (еркери, дократи, балкони улазне надстрешнице са и без стубова и сл.) на нивоу горњих етажа могу да пређу грађевинску линију (односно регулациону линију) рачунајући од основног габарита до хоризонталне пројекције габарита и то:
    - на делу према предњем дворишту или улици 1.2м, стим да укупна површина свих испада не може прећи 50% равни предње фасаде изнад приземља
    - на делу објекта према задњем дворишту где је најмање растојање 5.0м од границе парцеле у ширини до 1.2м, стим да укупна површина свих испада не може прећи 30% равни бочне фасаде изнад приземља
  14. услови за грађевинске елементе који прелазе грађевинску на нивоу приземља (излози локала, конзолне надстрешнице, рекламе итд.) утврђују се применом правила из Правилника о општим условима парцелације и садржини, условима и поступку ... (Сл.Гл.РС бр.75/03)
- НАПОМЕНА:** у границама Плана није планирана изградња на регулационој линији, тако да се сви испади третирају у односу на грађевинску линију
15. гараже вишепородичних стамбених објеката формирају се у објекту или испод објекта(у габариту или ван габарита објекта), или надземно. Површине гаража које се формирају надземно (на грађ.парцели) урачунавају се у степен искоришћености грађ.парцеле. Прилаз паркинг месту као и само паркинг место мора бити димензионисано и постављено у складу са прописима оаобраћају
  16. кровови се обавезно изводе као коси, вишеводни, уз поштовање нагибна према примењеном кровном покривачу.

#### 4.4. Услови за формирање грађевинских парцела

1. дозвољена је парцелација и препарцелација свих парцела уз услов задовољавања минималне површине прописане Планом и обезбеђивања приступа, што ће бити утврђено кроз израду УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА за потребе парцелације или препарцелације, а на основу Закона о планирању и изградњи (Сл.Гл.РС. бр.72/09).
2. у поступку израде урбанистичког пројекта парцелације и препарцелације водити рачуна о постојећој катастарској подели и правном статусу земљишта, као и о фактичком стању на терену
3. новоформирана регулациона линија, дата у графичком делу плана, уколико се не поклапа са постојећом катастарском границом парцеле представља нову границу парцеле, односно поделу између површине јавне намене и грађевинске парцеле.
4. свака грађевинска парцела мора имати приступ на саобраћајницу (директно или индиректно преко приватног пролаза)
5. један објекат не може се налазити на две или више парцела
6. најмања грађевинска парцела за изградњу породичног стамбеног објекта а према типу објекта који се гради је:
  - за слободностојећи је 300.0м<sup>2</sup>
  - за објекте у прекинутом или не прекинутом низу је 250.0м<sup>2</sup>
  - за двојне објекте 400.0м<sup>2</sup> (2x200.0м<sup>2</sup>)
7. грађевинска парцела за изградњу породичног стамбеног слободностојећег објекта може бити 250м<sup>2</sup> стим да је спратност П+1, степен искоришћености до 40% и степен изграђености до 0.8

8. изузетно грађевинска парцела може бити мања од 250м<sup>2</sup> само у случају да је то на катастарским подлогама затечено стање , а испуњава све остале услове грађевинске парцеле
9. најмања ширина новоформиране грађевинске парцеле за породичну изградњу је 10.0м, Грађевинска парцела за изградњу породичног стамбеног објекта може имати ширину мању од минимално утврђене уколико је то по катастарским подлогама затечено стање.
10. на грађевинским парцелама чија је површина мања од 6.0 ари, а већа од 3.0ара могућа је изградња пословног, сатмбеног или стамбено-пословног објекта који подразумева максимално 3 стамбене јединице
11. на грађевинским парцелама чија је површина 6.0 ари и више могућа је изградња пословног, стамбеног или стамбено-пословног објекта са вишепородичним становањем које подразумева 3 и више стамбених јединица
12. најмања ширина парцеле за вишепородичну изградњу је 15.0м, стим што парцела може имати и мању ширину од минимално утврђене уколико је то по катастарским подлогама затечено стање, али не може бити мања од 12.0м
13. најмања ширина службеног пролаза може бити 2.5м , а изузетно може бити 2.0м уколико је то затечено стање.
14. корисна ширина пролаза , на грађевинској парцели поред једне стране објекта мора бити 2.5м без физичких препрека (степеника, бунара, жардињера) и минималне корисне висине 3.0м
15. грађевинске парцеле за изградњу објекта у блоку мешовите намене као и за објекте културног садржаја, образовно васпитног карактера, различитих типова установа намењених деци предшколског узраста, мини тржних центара маркета и сличне намене формирати кроз израду Урбанистичког пројекта према стандарду и капацитетима за сваку специфичну намену, уз обавезу да свакој новоформираној парцели се обезбеди приступ возила ради функционисања планираних садржаја.

## **5. СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ**

Спровођење плана у зависности од фактичког стања на терену тј. на парцели, извршиће се:

### **5.1. Легализацијом постојећих објекта и то:**

1. легализацијом постојећих објекта који су у складу са правилима грађења која су дата Планом, без интервенција на њима.
2. легализацијом постојећих објекта уз могућност реконструкције, адаптације, пренамене, доградње и надградње у складу са правилима грађења прописаним Планом, (грађевинска линија, спратност, ст.искоришћености, коеф.изграђености и све остале одговарајуће одредбе и правила из Плана).
3. изузетно за изграђене објекте без одобрења за градњу, могућа су одступања у односу на дефинисана правила уређења и грађења уколико се утврди да се тиме не угрожавају суседни објекти, саобраћај и комуналну инфраструктуру (удаљење грађевинске линије од регулационе, степ.искоришћености, степ.изграђености)
4. за грађевинске објекте без одобрења за градњу са наменом која није дозвољена тј. није дефинисана правилима грађења и уређења, могуће је издавање Одобрења за градњу уз услов да се изврши пренамена (простора-објекта) у складу са одредбама Плана.

### **5.2. Изградња нових објекта на постојећим или планираним грађевинским парцелама**

На основу чл.56 Закона о планирању и изградњи (Сл.гласник РС бр.72/09), надлежна општинска управа издаје извод из плана детаљне регулације, који садржи податке о урбанистичким условима за уређење простора који су утврђени урбанистичким планом, као и:

- положај регулационе и грађевинске линије
- тип изградње и спратност објекта
- степен искоришћености и степ.изграђености парцеле
- висину објекта, намена објекта
- као и све остале одговарајуће параметре и правила из Плана која се односе на одговарајући блок, подблок или сами објекат

### 5.3. Посебне смернице за спровођење Плана

Свака изградња, реконструкција, доградња и надградња објекта у оквиру подручја захваћеног Планом, мора бити у складу са правилима грађења прописаних овим Планом.

У случајевима када прописана правила овим Планом не дефинишу у довољној мери или не садрже неопходне параметре примењиваће се одредбе из Правилника о општим условима парцелације и садржини, условима и поступку ... (Сл.Гл.РС бр.75/03)

### 5.4. Израда урбанистичких пројеката

У случају израде урбанистичких пројеката, како за потребе парцелације или препарцелације, тако и за потребе спровођења Плана у складу са чл.61 Закона о планирању и изградњи (Сл.Гл.РС.бр.72/09), урбанистички пројекат се изграђује на овереном катастарско-топографском плану као пројекат парцелације тј. као урбанистичко архитектонско решење планиране изградње.

**САДРЖАЈ** наведених урбанистичких пројекта у зависности од тога за које се потребе израђују (УП парцелације, УП препарцелације, УП као архитектонско решење за изградњу са ближом разрадом) биће одређен у складу са:

- Закон о планирању и изградњи - Сл.гласник РС бр.72/09
- Правилником о општим условима парцелације и изградњи и садржини, условима и поступку издавања акта .....- Сл.гласник РС бр.75/03

**План детаљне регулације предвиђа** израду урбанистичких пројеката као урбанистичко архитектонско решење планиране изградње-разраде за следеће намене:

- За изградњу објеката вишепородичног становања на парцелама површине од 6.0ари и већим парцелама, и са више од 6 стамбених јединица
- За изградњу **основних** објеката на парцели следећих намена: пословни објекти, мини тржни центри, маркети и слично.

## 6. ЕКОНОМСКА АНАЛИЗА И ПРИКАЗ УКУПНИХ ТРОШКОВА

Нацртом плана дата је апроксимативна инвестициона вредност трошкова уређења земљишта-припремања и опремања грађевинског земљишта(очекиване цене радова на инфраструктурном опремању), као и апроксимативана процена средстава остварених од надокнаде за уређивање грађевинског земљишта.

### 6.1. Трошкови уређивања и припремања грађевинског земљишта/процена/

#### 4.1.1. Припрема урбанистичке документације

|  |                  |
|--|------------------|
| назив документације  | сура             |
| обезбеђивање геодетских подлога  | 18.170,0         |
| израда Плана детаљне регулације  | 9.135,0          |
| израда главних пројеката-техничке документације (за планиране саобраћајнице и инфраструктуру) 3% од инвест.вред. | 12432,0          |
| израда главних пројеката-техничке документације за гасификацију, 2% од инвест.вред.                              | 11.200,0         |
| <b>Укупно</b>  | <b>50.937,00</b> |

#### 6.1.2. Трошкови обезбеђивања земљишта

Трошкови обезбеђивања јавног земљишта (планиране саобраћајнице)

| за обезбеђивање земљишта где није реализована планирана ширина регулације и за нове саобраћајнице | површина м2 | цена сура /м2 | сура             |
|---|-------------|---------------|------------------|
|   | 3620.0      | 18.30         | 66.246,0         |
| <b>Укупно</b>   |             |               | <b>66.246,00</b> |

#### 6.1.3. Опремање грађевинског земљишта-изградња и реконструкција саобраћајница и комунална инфраструктура

|   | јед. мере | еура / јед.мер. | еура                |
|---|-----------|-----------------|---------------------|
| изградња нових саобраћајница                | 13100м2   | 35 еура/м2      | 458.500,0           |
| водоводна мрежа                             | -         | -               | 908.602,00          |
| фекална канализација                        | -         | -               |                     |
| атмосферска канализација                    | -         | -               |                     |
| изградња трфостаница                        | -         | -               |                     |
| ВН мрежа                                    | -         | -               | 681.290,00          |
| НН мрежа, расвета                           | -         | -               |                     |
| ТТ мрежа                                    | -         | -               |                     |
| КДС мрежа                                   | -         | -               | 164.516,00          |
| гасоводна мрежа-<br>профил улице већи од 6м | -         | -               |                     |
| гасоводна мрежа-<br>профил улице мањи од 6м | -         | -               | 560.000,0           |
| <b>Укупно</b>                               |           |                 | <b>2.772.908,00</b> |

## 6.2. Процена прихода по основу убирања накнаде за уређивање грађевинског земљишта

За прорачун прихода узете су цене по м2 корисне површине у складу са Одлуком о критеријумима и мерилима за утврђивање закупнине и накнаде за уређивање грађевинског земљишта (Сл.лист Општине крушевац 5/03,7/03,3/04 и 3/05)

|  | јед. мере | еура/ јед.мер.    | еура             |
|--|-----------|-------------------|------------------|
| <b>1. новопланирано програмским концептом Плана од тога:</b>                   |           |                   |                  |
| стамбене површине  | 51100м2   | 7.94 еура/м2      | 405.734,0        |
| пословне површине  | 3200м2    | 19.55 еура/м2     | 62.560,0         |
| помоћни објекти  | 15000м2   | 3.97 еура/м2      | 59.550,0         |
|  |           | <b>укупно</b>     | <b>527.844,0</b> |
| <b>2. легализација објеката 70% од постојећих изграђених површина од тога:</b> |           |                   |                  |
| стамбене површине  | 23240м2   | 7.94 еура/м2      | 184.525,0        |
| пословни објекти   | 700м2     | 19.55 еура/м2     | 13.685,0         |
| помоћни објекти  | 12420м2   | 3.97 еура/м2      | 49.307,0         |
|  |           | <b>укупно</b>     | <b>233.845,0</b> |
|  |           | <b>укупно 1+2</b> | <b>761.689,0</b> |

Обрађивач:

ДИРЕКЦИЈА ЗА УРБАНИЗАМ И  
ИЗГРАДЊУ КРУШЕВАЦ Ј.П.