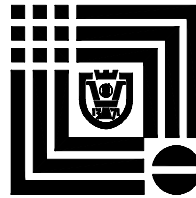


Просторно и урбанистичко планирање  
Пројектовање  
Инжењеринг  
Уређење грађевинског земљишта



ДИРЕКЦИЈА  
ЗА УРБАНИЗАМ  
И ИЗГРАДЊУ  
КРУШЕВАЦ ЈП

37000 КРУШЕВАЦ ул. Косанчићева 5, телефон 037/421-979, 442 - 245

---

**НАЦРТ  
ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ  
БЛОК Ц4 НА К.П.БР.5951/1 И 5951/2 КО КРУШЕВАЦ  
У ОКВИРУ ДЕТАЉНОГ ПЛАНА  
”БАГДАЛА 3” У КРУШЕВЦУ**

Крушевац,  
април, 2011.г.

**ПРЕДМЕТ:** ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ, на основу одлуке Скупштине града Крушевца, бр. 350-260/2010 од 11.06.2010.г.

**НАЗИВ:** НАЦРТ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ БЛОК Ц4 НА К.П.БР.5951/1 И 5951/2 КО КРУШЕВАЦ У ОКВИРУ ДЕТАЉНОГ ПЛАНА "БАГДАЛА 3" У КРУШЕВЦУ

**ИНВЕСТИТОР:** ГРАД КРУШЕВАЦ

**ОБРАЂИВАЧ:** ДИРЕКЦИЈА ЗА УРБАНИЗАМ И ИЗГРАДЊУ КРУШЕВАЦ ЈП, Косанчићева 5, 37000 Крушевац

**РУКОВОДИЛАЦ ИЗРАДЕ:** ДАНИЦА ДЕЉАНИН  
дипл.инж.арх. \_\_\_\_\_

**УЧЕСНИЦИ НА ИЗРАДИ:**

ДРАГОСЛАВ РАДОЈЕВИЋ,  
дипл.инж.ел. \_\_\_\_\_

АЛЕКСАНДАР ЦЕКИЋ,  
дипл.инж.грађ. \_\_\_\_\_

ЗВОНИМИР ИГЊАТОВИЋ,  
дипл.инж.грађ. \_\_\_\_\_

ПРЕДРАГ АРСИЋ,  
дипл.инж.саоб. \_\_\_\_\_

МИОДРАГ ШЉИВИЋ  
дипл.маш.инж. \_\_\_\_\_

ЈАСМИНА МИЈАТОВИЋ,  
дипл.инж.хорт. \_\_\_\_\_

МР АСЕН МАНОИЛОВ,  
дипл.инж.з.о.п. \_\_\_\_\_

ДЕЈАН ТЕРЗИЋ,  
геод.инж. \_\_\_\_\_

**ДИРЕКТОР:**  
АЛЕКСАНДАР ЦВЕТКОВИЋ дипл.ел.инж.

**ТЕКСТУАЛНИ ДЕО:**

**1. ОПШТЕ ОДРЕДБЕ ПЛАНА**

- 1.1. Положај и граница подручја које се уређује Планом детаљне регулације
- 1.2. Циљеви израде Плана детаљне регулације
- 1.3. Правни и Плански основ за израду Плана детаљне регулације
- 1.4. Анализа катастарских планова и подлога за израду Плана
- 1.5. Подаци, услови и друга документација значајна за израду Плана

**2. ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ**

- 2.1. Природне карактеристике подручја
- 2.2. Постојећа намена површина
- 2.3. Постојеће површине јавне намене
- 2.4. Постојеће стање саобраћаја, комуналне инфраструктуре и зеленила
  - 2.4.1 Саобраћај
  - 2.4.2 Комунална инфраструктура
  - 2.4.3 Зелене површине

**3. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА**

- 3.1. Основна концепција плана
- 3.2. Подела подручја плана на урбанистичке целине, намена и биланс површина са урбанистичким показатељима
- 3.3. Услови уређења и изградње површина и објеката јавне намене
  - 3.3.1. Саобраћајне површине
  - 3.3.2. Попис парцела за објекте јавне намене
- 3.4. Услови изградње и уређења саобраћајне и комуналне инфраструктуре
  - 3.4.1. Саобраћај и нивелација
  - 3.4.2. Комунална инфраструктура
- 3.5. Услови уређења и регулације зелених површина
- 3.6. Стратешка процена утицаја планског документа на животну средину
- 3.7. Заштита обухваћеног подручја
  - 3.7.1. Заштита културно грађитељског наслеђа
  - 3.7.2. Заштита природе
  - 3.7.3. Заштита животне средине
  - 3.7.4. Заштита од елементарних непогода
  - 3.7.5. Заштита од ратних разарања
  - 3.7.6. Заштита од пожара

**4. ЕКОНОМСКА АНАЛИЗА И ПРОЦЕНА УЛАГАЊА ИЗ ЈАВНОГ СЕКТОРА**

**5. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА**

**6. СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ**

Графички прилози:

1.Извод из Генералног плана Крушевац 2021.г.-Сл.лист Општине Крушевац бр.04/05	1:10000
2.Извод из Детаљног урбанистички плана стамбеног комплекса "Багдала 3" (Сл.лист Општине Крушевац 06/95 и 07/03)	1:1000
3.Постојеће стање	1:500
4. План намене површина са нивелацијом и регулацијом	1:500
5. План јавног и осталог земљишта	1:500

## **1. ОПШТЕ ОДРЕДБЕ ПЛАНА**

### **1.1 Положај и граница подручја које се уређује Планом детаљне регулације**

Подручје обихваћено Планом, налази се у обухвату важећег планског документа, Детаљни урбанистички план стамбеног комплекса "Багдала 3" (Сл.лист Општине Крушевац 06/95 и 7/03). Локација која се обрађује обухвата сквер са саобраћајницама које га формирају. Намена простора у контакту са предметним подручјем је зона индивидуалног становања.

Граница подручја одређена је трасом постојећих саобраћајница.

Катастарске парцеле обухваћене Планом припадају Катастарској Општини Крушевац.. Подручје које је обухваћено планом детаљне регулације сачињавају катастарске парцеле број 5951/1 и 5951/2.

Укупна површина подручја обихваћеног Планом износи приближно 38.00ара.

### **1.2 Циљеви израде Плана детаљне регулације**

- Измена дела хоризонталне регулације утврђене предходним планским документом ДУП "Багдала 3" ради реализације планиране изградње и стварања услова за градњу
- стварање услова за градњу у односу на услове локације на терену и
- омогућавање реализације услова конкурса и испуњавање обавеза према клијенту

### **1.3 Правни и плански основ за израду Плана детаљне регулације**

Правни основ

- Закон о планирању и изградњу (Сл.гласник РС бр.72/09, 81/09-испр.,64/2010-одлука УС и 24/2011 )
- Правилник о садржини, начину и поступку израде планских докумената (Сл.гласник РС бр.31/10, 69/10 и 16/2011)
- Одлука о изради Плана детаљне регулације бр.350-260/2010 од 11.06.2010.

Плански основ

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

Генералним планом предметна локација обухваћена је урбанистичком зоном 10. За ову урбанистичку зону планирано је становање средњих густина од 100-200 становника, спратности објеката до П+2.

Планским документом који је на снази на предметној локацији планирани су објекти привредне делатности намењени снабдевању и услугама.

#### 1.4 Анализа катастарских подлога за израду Плана

У складу са чл.40 Закон о планирању и изградњи (Сл.гласник РС бр.72/09, 81/09, 64/2010-одлука УС и 24/2011 )) о врсти и начину прибављања катастарских подлога за потребе израде планске документације извршено је прибављање подлога. Геодетска подлога за израду предметног Плана је катастарско топографски план који је израдило овлашћено предузеће, ЈП Дирекција за урбанизам и изградњу. Катастарско топографски план је оверен од стране Републичко геодетског завода-СКН Крушевац.

#### 1.5 Подаци, услови и друга документација значајна за израду Плана

За израду Плана детаљне регулације прикупљени су услови надлежних органа и организација и подаци о постојећем стању, и то:

- ЈП Водовод-Крушевац, бр.418/2 18.03.2010.год.
- Електродистрибуција Крушевац-Крушевац, бр.1293 од 16.02.2010.год.УП Крушевац-Сектор за ванредне ситуације-Одељење у Крушевцу, 07/19 бр.217-38/10 од 12.02.2010.год.
- Телеком Србија - извршна јединица Крушевац, бр.38339/1-2 од 12.02.2010.

### 2. ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ

#### 2.1. Природне карактеристике подручја

Терен обухваћен Планом је израженог нагиба према југоистоку и југозападу. Надморска висина креће се од коте 169.0 до коте 186.0м. Експозиција терена спада у категорију терена у нагибу. Доминантни ветрови јављају се из правца северозапад и југ.

#### 2.2.Постојећа намена површина

На локацији је изграђен један стамбено-пословни објекат спратности Су+П+1. Остали део локације је неуређен, изузимајући саобраћајнице које су са савременим коловозом.

Табела 1-Биланс површина-постојеће

Површина подручја Плана	3752м <sup>2</sup>
Неизграђено земљиште	664м <sup>2</sup>
Стамбено-пословни	108м <sup>2</sup> (брuto)
Саобраћајнице	2980м <sup>2</sup>

#### 2.3.Постојеће површине јавне намене

Постојеће јавне површине у оквиру подручја обухваћеног планом су постојеће саобраћајнице. У границама подручја обухваћеног Планом нема јавних објеката.

#### 2.4. Постојеће стање саобраћаја, комуналне инфраструктуре и зеленила

##### 2.4.1. Саобраћај

Простор обухваћен планом обухвата две саобраћајнице, ул.Карађорђеву и ул.Кнеза Павла. Обе саобраћајнице су са савременим коловозним застором. Природни терен подручја је у нагибу према југоистоку и југозападу. Нагиб саобраћајница омогућава гравитационо отицање атмосферских вода ка рецепијентима.

#### **2.4.2. Комунална инфраструктура**

Хидротехничке инсталације

Простор обухваћен планом опремљен је хидротехничким инсталацијама, водоводном и канализационом мрежом. У графичком прилогу број 3 Постојеће стање, уцртане су трасе вода.

Електроенергетика

У границама Плана од електроенергетских објеката постоји НН мрежа приказана на графичком прилогу број 3 Постојеће стање.

ТТ мрежа

У границама Плана постоји ТТ мрежа приказана на графичком прилогу број 3 Постојеће стање.

Енергофлуиди

У границама Плана постоји дистрибутивна гасоводна мрежа приказана на графичком прилогу број 3 Постојеће стање.

#### **2.4.3. Постојеће зелене површине**

На предметном подручју не постоје уређене зелене површине

### **3.ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА**

#### **3.1.Основна концепција плана**

Предметни простор за који се ради План детаљне регулације сада је обухваћен планским документом Детаљни урбанистички план стамбеног комплекса "Багдала 3" (Сл.лист Општине Крушевац 06/95 и 7/03) и обрађен блоком дефинисаним ознаком Ц4. У складу са тим извршена је продаја локације. На терену је кроз реализацију саобраћајница дошло до одређених одступања која не омогућавају реализацију планираних објеката на начин који су утврђени планским актом.

Израдом овог Плана врши се усклађивање затеченог стања са планираним садржајима, изменом хоризонталне регулације и стварање услова за реализацију планираног објекта.

Основна намена у блоку је пословање са пратећом наменом становање, што је у складу са одредбама Генералног плана.

#### **3.2.Подела на урбанистичке целине, намена и биланс површина са урбанистичким показатељима**

Подручје обухваћено планом чини једну урбанистичку целину означену у плану ознаком **А**.

Претежна намена простора је пословање, са пратећем наменом становање. Максимална спратност објеката је П+1. Положај објеката је утврђен положајем грађевинске линије.

Табела 2-Биланс површина-планирано

Површина подручја Плана	3752м2	
Урбанистичка целина А	440м2	Простор за изградњу(БРУТО)
		188м2
		уређене слободне површине
		255м2
Колске саобраћајнице	3312м2	
Индекс заузетости блока	мах 50	
Индекс изграђености блока	0,8-1,6	

### 3.3. Услови изградње и уређења површина јавне намене

Целокупан обухват плана представља планирано грађевинско подручје, по намени опредељено за саобраћајнице, изградњу објеката стамбено пословне намене и уређене слободне зелене површине.

#### 3.3.1. Саобраћајне површине

За површину јавне намене планом се опредељује простор за:

- Постојеће саобраћајнице и планирану саобраћајницу

#### 3.3.2. Попис парцела за јавну намену

#### 3.3.3. Елементи за пренос површина јавне намене

Грађевинска парцела бр.1 (улица), састоји се из делова катастарских парцела бр.5951/1 и 5951/2 обе КО Крушевац.

### 3.4.Услови изградње и уређења саобраћајне и комуналне инфраструктуре

#### 3.4.1. Саобраћај и нивелација

Унутар простора Плана ободне саобраћајнице обухваћене планом (са савременим коловозним застором)задржавају се са постојећим габаритом.

На графичком прилогу приказана је новопланирана саобраћајница, планирана као једносмерна са ширином коловоза од 3,5м и обостраним тротоарима ширине по 1.0м.

Нивелационо решење мора се уклопити у постојећу конфигурацију терена, са укрштањем у нивоу са постојећим асфалтним површинама, улицама Карађорђевог и Кнеза Павла.

#### 3.4.2.Комунална инфраструктура

##### Водовод

Планом се у потпуности задржава планирана водоводна мрежа из Детаљног урбанистичког плана стамбеног комплекса "Багдала 3".

##### Фекална канализација

Планом се у потпуности задржава планирана канализациона мрежа из Детаљног урбанистичког плана стамбеног комплекса ” Багдала 3 ”.

#### **Атмосферска канализација**

Планом се у потпуности задржава планирана атмосферска канализациона мрежа из Детаљног урбанистичког плана стамбеног комплекса ”Багдала 3”.

#### **Електроенергетика**

Новопланирани објекти биће прикључени на електро мрежу према условима надлежне организације. Планом се у потпуности задржава планирана НН мрежа из Детаљног урбанистичког плана стамбеног комплекса ”Багдала 3”.

#### **ТТ Мрежа**

Новопланирани објекти биће прикључени на ТК мрежу према условима надлежне организације. Планом се у потпуности задржава ТК мрежа из Детаљног урбанистичког плана стамбеног комплекса ”Багдала 3”.

#### **Енергофлуиди**

Дистрибутивна гасоводна мрежа се у потпуности задржава према изведеном стању.

#### **4.4. Услови уређења и регулације зелених површина**

У оквиру Плана планиране су слободне уређене површине. Планира се уређење простора попличавањем и озелењавањем у свему према пројекту партерног уређења, који ће се изградити након усвајања Плана.

#### **4.5. Стратешка процена утицаја планског документа на животну средину**

У складу са чл.30 Закона о планирању и изградњи ( ” Сл.Гл. РС” , 72/09, 81/09, 64/2010 - одлука УС и 24/2011 ), чл.17 Правилника о садржини, начину израде, начину вршења стручне контроле урбанистичког плана, као и условима и начину стављања плана на јавни увид ( СЛ.ГЛ. РС 31/2010, 69/2010 и 16/2011) надлежни орган је донео Одлуку о неприступању израде стратешке процене утицаја Плана на животну средину.

#### **4.6. Заштита обухваћеног подручја**

##### **4.6.1. Заштита културно градитељског наслеђа**

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

##### **4.6.2. Заштита природе**

Планом није обухваћено ни једно природно добро

##### **4.6.3. Заштита животне средине**

На подручју обухваћеног Планом могуће је обављање свих непроизводних делатности без посебних допунских услова и ограничења. Дозвољена намена за пословни простор подразумева обављање непроизводних, трговинско-услужних, занатских и свих осталих делатности које не утичу негативно на становање и не нарушавају животну средину.



Изградњу објеката у којима се обавља делатност спровести у складу са важећим техничким нормативима за изградњу уз примену процеса који испуњавају прописане стандарде заштите животне средине.

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

За објекте у којима се обављају делатности, као и за објекте за које се укаже потреба, у фази израде пројектне документације поступити у складу са Законом о процени утицаја на животну средину (СЛ.РС. бр.135/04), односно поднети захтев надлежном органу у вези одлучивања о потреби израде Студије о процени утицаја планираног објекта на животну средину.

Забрањено је депоновање или одлагање отпадних материја било каквог отпада на простору обухваћеном планом, изван специјалних судова одређених за ту намену.

#### **4.6.4. Заштита од елементарних непогода**

При изради техничке документације водити рачуна о степену сеизмичности подручја (8.степен МЦС) и исту урадити у складу са предвиђеним мерама заштите из важећих Правилника из ове области. Према одредбама ГП Крушевац 2021 тачка 6.2 Сеизмички ризик, према сачињеној подели градског подручја, предметно подручје налази се у Зони Ц дефинисано као релативно повољно земљиште.

#### **4.6.5. Заштита 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. За овај реон планирано је да инвеститори пословних, стамбених и стамбено-пословних вишепородичних објеката граде двоаменска склоништа основне заштите отпорности 100кПа. Остали инвеститори стамбено-пословних, стамбених и других објеката обавезују се да граде склоништа допунске заштите, отпорности 50кПа.

#### **4.6.6. Заштита од пожара**

Планом су обезбеђене следеће мере заштите од пожара:

- ▲ саобраћајна мрежа омогућава приступ ватрогасним возилима
- ▲ мрежа противпожарних хидраната, у склопу водовода и канализације, обезбеђује довољне количине воде за гашење пожара
- ▲ слободне површине и оквиру плана представљају противпожарну преграду преко које се обезбеђује трајна проходност

Да би се одпоштовале мере заштите од пожара објекти се морају реализовати сагласно Закону о заштити од пожара ("Сл.гласник СРС", бр.37/88), 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.81/95), 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 заштиту и спасавање, Одсек у Крушевцу бр.217-38/10 од 10.02.2010 год.

Програмом, тј. Планом дате су апроксимативна инвестициона вредност трошкова уређања земљишта-припремања и опремања грађевинског земљишта(оčekиване цене радова на инфраструктурном опремању), као и апроксимативана процена средстава остварених од надокнаде за уређивање грађевинског земљишта.

#### 4.ЕКОНОМСКА АНАЛИЗА И ПРОЦЕНА УЛАГАЊА ИЗ ЈАВНОГ СЕКТОРА

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

###### 4.1.1. Припрема урбанистичке документације

назив документације	сура
израда Плана детаљне регулације	1200
израда главних пројеката-техничке документације (за планиране саобраћајнице и инфраструктуру) 3% од инвест.вред.	1.716,0
<b>укупно</b>	<b>2.916,0</b>

###### 4.1.2. Трошкови обезбеђивања земљишта

Трошкови обезбеђивања јавног земљишта

за обезбеђивање земљишта где није реализована планирана ширина регулације	површина м2	цена сура./м2	сура
	25	25	625
	<b>укупно</b>		<b>625</b>

#### \*ЗЕМЉИШТЕ ЗА ПЛАНИРАНУ САОБРАЋАЈНИЦУ ЈЕ ПРИБАВЉЕНО

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

	јед. мере	сура./ јед.мер.	сура
изградња нових саобраћајница	143м2	40 сура/м2	5720
	<b>укупно</b>		<b>5.720,0</b>

4.2. Процена прихода по основу убирања накнаде за уређивање грађевинског земљишта  
За прорачун прихода узете 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)

Накнада се обрачунава на основу зона утврђених Одлуком , при чему се у оквиру сваке зоне утврђује висина накнаде за различите намене.

	јед. мере	Еура/ јед.мер.	еура
<b>1. новопланирано програмским концептом Плана од тога:</b>			
стамбене површине	160,0м2	14.еу/м2	2.240,0
пословне површине	80,0м2	28 еу./м2	2.240,0
		<b>укупно</b>	<b>4.480,0</b>
<b>2. легализација објеката 70% од постојећих изграђених површина од тога:</b>			
стамбене површине	216,0м2	14.еу/м2	3.024,0
пословни објекти	108,0м2	28 еу./м2	3.024,0
		<b>укупно</b>	<b>6.048,0</b>
	<b>укупно 1+2</b>		<b>10528</b>

## 5.ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

### 5.1.Правила урбанистичке регулације

#### 5.1.1. Општа правила

##### намена објекта

- дозвољена је изградња стамбених , пословно- стамбених и пословних објеката
- на простору Плана поред изградње нових објеката планира се реконструкција, доградња надградња, адаптација и пренамена већ изграђених објекта у складу са правилима датих Планом
- стамбени објекти могу бити намењени породичном становању (до 2 стамбене јединице)
- 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
- забрањују се изградња објеката који су у супротности са наменом утврђеном планом,објеката чији садржаји неповољно утичу на квалитет воде, ваздуха и земљишта, као и на стварање прекомерне буке.

##### положај објекта

- 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.
- Грађевинска линија подземних етажа у односу на регулациону линију је иста као грађевинска линија надземних етажа. Грађевинска линија подземних етажа према суседним парцелама је удаљена на 2,0м од граница грађевинске парцеле, уколико се подземна етажа изводи ван габарита надземне етаже.
- положај објекта не може се мењати у односу на планом усвојено регулационо решење (растојање грађ.линије од рег.линије)

##### урбанистички показатељи

- вредност урбанистичких показатеља индекс заузетости и индекс изграђености су дати у табели 2 и примењује се заједно са осталим правилима градње. Гараже у подземним етажама које су у функцији основног објекта не рачунају се у индекс изграђености.

## **вертикална регулација**

- ▲ 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
  - 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 Правилник о садржини, начину и поступку израде планских докумената ( СЛ.ГЛ. РС 31/2010, 69/2010 и 16/2011)

## **кота пода приземља**

- ▲ 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 који у приземљу имају не стамбену намену (пословање или делатност) кота пода приземља може бити максимално 0.20м виша од коте тротоара(денивелација до 1,2м савладава се унутар објекта)
  - у осталим случајевима (терен у нагибу, индиректна веза,) кота пода приземља се утврђује применом урбанистичких правила из Правилник о садржини, начину и поступку израде планских докумената ( СЛ.ГЛ. РС 31/2010, 69/2010 и 16/2011)

## **спољне степенице**

- ▲ 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 .
- ▲ 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**

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

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

- ▲ испади на објекту не могу прелазити грађевинску линију више од 1.2м и то на делу вишем од 3.5м под условом да је грађевинска линија на минимум 3.0м од регулационе линије, у случају да је испад на објекту већи, хоризонтална пројекција испада се поставља на грађевинску линију
- ▲ услови за грађевинске елементе који прелазе грађевинску линију на нивоу приземља (излози локала, конзолне надсрешнице, рекламе итд.) утврђују се применом Правилник о садржини, начину и поступку израде планских докумената (СЛ.ГЛ. РС 31/2010, 69/2010 и 16/2011)

- ▲ 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% површине 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% површине 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% површине 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% површине задње фасаде изнад приземља

**НАПОМЕНА:** сви испади третирају у односу на грађевинску линију

### **ограђивање парцеле**

- ▲ уколико нису утврђени посебни услови у правилима градње за блокове и под-блокове као урбанистичке целине утврђује се применом урбанистичких правила из Правилник о садржини, начину и поступку израде планских докумената ( СЛ.ГЛ. РС 31/2010, 69/2010 и 16/2011)

### **одводњавање површинских вода**

- ▲ 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**

- ▲ било која интервенција на постојећем објекту или изградња новог не сме угрозити функционисање, стабилност или фасаду суседног објекта.
- ▲ 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.
- ▲ приликом било какве интервенције на постојећем објекту важе исти услови као и за новопланиране објекте.

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

- ▲ обавеза је остварити урбанистичку и архитектонску хармоничност са окружењем.
- ▲ захтеви у погледу обликовања планираних објеката, 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 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**

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

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

Постојећи изграђени објекти су прихваћени у постојећим габаритима, али се за сваку интервенцију - реконструкција, доградња, морају поштовати параметри из плана. Обим интервенција зависиће од фактичког стања и биће утврђена за сваки случај посебно, уз обавезно поштовање правила утврђених планом.

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 5.1.1 као и посебних услова**

#### **Б. посебни услови и то:**

1. дозвољена је изградња стамбених и стамбено-пословних објеката са максимално 2 стамбене јединице
2. у случају наслеђене стамбене изградње, пословни простор се може обезбедити реконструкцијом или пренаменом објекта у складу са правилима из плана
3. објекти могу имати подрумску или сутеренску етажу, ако нема сметњи геотехничке и хидротехничке природе
4. минимална чиста висина пословних просторија је 3.0м
5. потребно је обезбедити 1,5 паркинг место на 70м<sup>2</sup> пословног простора у оквиру парцеле
6. удаљеност новог стамбеног објекта од другог објекта (било које врсте изградње) 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 планирати нови отвори стамбених просторија.
8. за све фасадне равни које се налазе на мање од 1.5 м од границе суседне парцеле не могу се постављати отвори осим у случају постојеће изградње
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
  - 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 урбанистичких правила из Правилник о садржини, начину и поступку израде планских докумената ( СЛ.ГЛ. РС 31/2010, 69/2010 и 16/2011)
10. на истој грађевинској парцели није могућа је изградња других објеката

11. кровови се обавезно изводе као коси, вишеводни, уз поштовање нагиба према примењеном кровном покривачу, стим да је максимални нагиб кровних равни 35 степени.

## 5.2. Правила урбанистичке парцелације

1. дозвољена је парцелација и препарцелација свих парцела уз услов задовољавања минималне површине прописане Планом и обезбеђивања приступа, што ће бити утврђено кроз израду ПРОЈЕКТА ПАРЦЕЛАЦИЈЕ И ПРЕПАРЦЕЛАЦИЈЕ, а на основу Закона о планирању и изградњи (СЛ.ГЛ. РС 72/09, 81/09, 64/2010-одлука УС и 24/2011).
2. у поступку израде пројекта парцелације и препарцелације водити рачуна о постојећој катастарској подели и правном статусу земљишта, као и о фактичком стању на терену
3. новформирана 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 остале намене земљишта.
4. свака грађевинска парцела мора имати приступ на саобраћајницу (директно или индиректно преко приватног пролаза)
5. један објект не можесе 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> (2х200.0м<sup>2</sup>)
7. на грађевинској парцели чија је површина мања од најмање утврђене у тачки б, може се утврдити изградња породичног стамбеног објекта спратности П+1 са два стана, степена искоришћености 40%, а степен изграђености 0,8
8. најмања ширина новформиране 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.
9. на грађевинским парцелама чија је површина мања од 6.0 ари, а већа од 3.0ара могућа је изградња пословног, стамбеног или стамбено-пословног објекта који подразумева максимално 3 стамбене јединице
10. најмања ширина службеног пролаза може бити 2.5м, а изузетно може бити 2.0м уколико је то затечено стање.
11. 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

## 6.СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

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

### 6.1. 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, пре-намене, доградње и надградње у складу са правилима грађења прописаним Планом, (грађевинска линија, спратност, ст.искоришћености, коэф.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, ст.искоришћености, коеф.изграђености)

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

На основу чл.54 Закона о планирању и изградњи (СЛ.ГЛ. РС 72/09, 81/09, 64/2010-одлука УС и 24/2011), надлежна општинска управа издаје локацијску дозволу, 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
- индекс заузетости и индекс 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

## **6.3. 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.

ОБРАЂИВАЧ  
ДИРЕКЦИЈА ЗА УРБАНИЗАМ И ИЗГРАДЊУ  
КРУШЕВАЦ