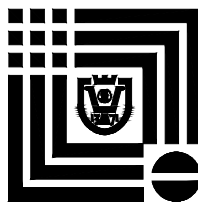


Просторно и урбанистичко планирање
Пројектовање
Инжењеринг
Уређење грађевинског земљишта



ДИРЕКЦИЈА
ЗА УРБАНИЗАМ
И ИЗГРАДЊУ
КРУШЕВАЦ ЈП

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

НАЦРТ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

**ДЕЛА БЛОКОВА А3 И А4 У СТАМБЕНО ПОСЛОВНОМ КОМПЛЕКСУ
РАСАДНИК 1 У КРУШЕВЦУ (измене дела урбанистичког пројекта
блокова А3 и А4 у стамбено-пословном комплексу "Расадник 1" у
Крушевцу)**

Крушевац
2011.г.

ПРЕДМЕТ: НАЦРТ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

НАЗИВ ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
ДЕЛА БЛОКОВА А3 И А4 У СТАМБЕНО ПОСЛОВНОМ КОМПЛЕКСУ РАСАДНИК 1 У КРУШЕВЦУ(измене дела урбанистичког пројекта блокова А3 и А4 у стамбено-пословном комплексу "Расадник 1" у Крушевцу)

ИНВЕСТИТОР: ГРАД КРУШЕВАЦ

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

РУКОВОДИЛАЦ ИЗРАДЕ: ЗОРАН СТОЈИЋ,
дипл.инж.арх. _____

УЧЕСНИЦИ НА ИЗРАДИ: ЗВЕЗДАН ЈОВИЧИЋ,
дипл.инж.арх. _____

ЗВОНИМИР ИГЊАТОВИЋ,
дипл.инж.грађ. _____

АЛЕКСАНДАР ЦЕКИЋ,
дипл.инж.грађ. _____

ДРАГОСЛАВ РАДОЈЕВИЋ,
дипл.инж.ел. _____

МИОДРАГ ШЉИВИЋ,
дипл.инж.маш. _____

ЈАСМИНА МИЈАТОВИЋ,
дипл.инж.пејз.арх. _____

АСЕН МАНОИЛОВ,
маг.пп.заштите _____

НЕБОЈША ЖУЈИЋ
геод.инж. _____

ДИРЕКТОР

АЛЕКСАНДАР ЦВЕТКОВИЋ, дипл.инж.ел.

САДРЖАЈ:

- Решење о регистрацији предузећа
- Лиценца одговорног урбанисте и учесника у изради плана
- Одлука о изради Плана са текстом нацрта плана
- Текстуални део

САДРЖАЈ :

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
- 1.4. Извод из ГП-а Крушевац
- 1.5. Анализа катастарских планова и подлога за израду Плана
- 1.6. Подаци, услови и друга документација значајна за израду Плана

2. УРБАНИКАРАКТЕР ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА

- 2.1. Природне карактеристике подручја
- 2.2. Стечене карактеристике подручја
- 2.3. Намена урбанистичких блокова у оквиру урбанистичке зоне и урбанистички показатељи постојећег стања
- 2.4. Постојеће површине јавне намене и јавни објекти
- 2.5. Постојеће стање саобраћаја и комуналне инфраструктуре

3. ЕЛЕМЕНТИ ПЛАНА

- 3.1. Полазни основ
- 3.2. Подела подручја Плана на урбанистичке блокове, планирана намена и биланс површина
- 3.3. Подела земљишта - површина јавне намене и површине за остале намене за (планирано)
- 3.4. Планирана инфраструктура за програмски концепт плана - изградња саобраћајница и комуналне инфраструктуре
- 3.5. Услови уређења и регулација зелених површина
- 3.6. Заштита обухваћеног подручја

4. ЕКОНОМСКА АНАЛИЗА ПРОЦЕНА УЛАГАЊА ИЗ ЈАВНОГ СЕКТОРА

5. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

5.1. Правила изградње на простору који је планом предвиђен за реконструкцију и надградњу постојећих објеката

5.2. Услови за образовање грађевинске парцеле на простору Плана

6. СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ ПДР-а

- Графички део

1. Извод из ГП-а Крушевац 2021	1:10000
2.Извод из урбанистичког пројекта блокова А3 и А4 у стамбеном насељу Расаdник 1 у Крушевцу	1:500
3. Катастарско-топографски план	1:500
4. План постојећег стања	1:500
5. План намене површина	1:500
6. План поделе земљишта	1:500
7. План регулације и нивелације	1:500
8. План хидротехничких инсталација	1:500
9. Електроенергетска мрежа	1:500
10.ТТ и КДС мрежа	1:500
11. План енергофлуида(топловод, гасовод)	1:500

- Пратећа документација

Предходни услови, сагласности од надлежних органа или организација

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

ДЕЛА БЛОКОВА А3 И А4 У СТАМБЕНО ПОСЛОВНОМ КОМПЛЕКСУ РАСАДНИК 1 У КРУШЕВЦУ (измене дела урбанистичког пројекта блокова А3 и А4 у стамбено-пословном комплексу "Расадник 1" у Крушевцу)

1. ОПШТЕ ОДРЕДБЕ ПЛАНА

1.1. Положај и границе подручја које се уређује Планом детаљне регулације

Подручје обухваћено ПДР-ом налази се непосредно уз централно градско подручје са јужне стране, у зони вишепородичног становања великих густина. У непосредном је контакту са спортско рекреативним центром и парком Баг дала.

Граница подручја са западне стране иде у правцу улице Радомира Јаковљевића (стара траса) обухватајући исту, са северне стране границом к.п. бр.2425/5, са источне стране у правцу улице 3 Српске Бригаде обухватајући исту, са јужне стране између вишеспратне стамбене зграде бр.2 и пословно тржне зграде са склоништем, сече парцелу 2425/3 у правцу оградe од кухиње Пионир "РО Ната Вељковић".

Простор плана захвата катастарске парцеле 2425/3, 2424, део 2425/1, део 2426/1

Катастарске парцеле у границама Плана припадају Катастарској Општини Крушевац.

Укупна бруто површина подручја обухваћеног ПДР-ом износи приближно $P=1,55\text{ха}$.

1.2. Циљеви израде Плана детаљне регулације

Дефинисање трајне регулације посматраног подручја

- Флексибилност у одређивању основне и пратеће намене локација и објекта, као и одређивање правила за примену Плана путем дефинисања оптималних урбанистичких параметара, правила грађења.
- Умањење дефицита и стварање услова за уређење и изградњу уређених зелених површина и паркинг простора
- усклађивање даљег урбаног развоја и уређења подручја плана са одредбама и елементима Закона о планирању и изградњи (Сл. гл. Р.С. 72/2009, 81/09, 64/10, 24/11) и са одредбама Генералног Плана Крушевац 2021г. (Сл.лист Општине Крушевац бр.04/05)
- стварање услова за одређивање површина јавне намене и грађевинског земљишта,
- парцелација и препарцелација површина јавне намене и стварање услова за парцелацију и препарцелацију грађевинског земљишта,
- дефинисање услова и правила за изградњу комуналне инфраструктуре,
- одређивање услова за уређење и изградњу слободних површина,

1.3. Правни и плански основ за израду Плана

Правни основ за доношење одлуке је:

- Закон о планирању и изградњи ("Сл. Гласник РС" 72/09, 81/09, 64/10, 24/11), и
- Правилник о садржини, начину и поступку израде планских докумената ("Сл. Гласник РС" 31/2010, 69/2010, 16/2011)
- Закључак са седнице Градског већа Града Крушевца одржане дана 29.04.2011.године

Плански основ за доношење одлуке је:

- Генерални план, Крушевац 2010г. ("Сл.лист Општине Крушевац " 4/05),
- Регулациони план Стамбено-пословног комплекса Расадник 1 у Крушевцу (измене и допуне Дуп-а Расадник 1 из 1990 године)
- Урбанистички пројекат Блокова А3 и А4 у стамбено пословном комплексу "Расадник 1" у Крушевцу

1.4. Извод из ГП-а Крушевац

Простор Плана детаљне регулације се налази у оквиру 7 урбанистичке зоне по ГУП-Крушевац 2021год. Специфичност ове урбанистичке зоне је разнородност садржаја са прео-

влађујућом наменом за породично и вишепородично становање великих густина преко 200ст/ха, задржавање потојећих парковских зелених површина. Такође су планиране комерцијалне функције и пословање са становањем као мешовита намена. Могућа је изградња објеката спратности П+2+Пк кроз израду Планава Детаљне регулације.

1.5. Анализа катастарских планова и подлога потребних за израду Плана

У складу са чл. 44 Закона о планирању и изградњи (Сл.гласник РС 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: 500 у којој је рађена планска документација. Пошто су подлоге у аналогном облику, приступило изради ажурног катастарско топографског плана у размери 1:500 за део простора у оквиру блокова А3 и А4 у стамбено-пословном комплексу "Расадник 1" у Крушевцу.

Геодетска подлога за израду предметног Плана је катастарско топографски план који је израдила овлашћена фирма за обављање такве врсте делатности са приказаним стањем зајучно за мај 2011.год. Катастарско топографски план је достављен у аналогном и дигиталном облику.

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

1.6.Подаци, услови и друга документација значајна за израду Плана

За израду Плана детаљне регулације ДЕЛА БЛОКОВА А3 И А4 У СТАМБЕНО ПОСЛОВНОМ КОМПЛЕКСУ РАСАДНИК 1 У КРУШЕВЦУ(измене дела урбанистичког пројекта блокова А3 и А4 у стамбено-пословном комплексу "Расадник 1" у Крушевцу), прикупљени су услови надлежних органа и организација и подаци о постојећем стању и то:

- ЈП Водовод -Крушевац, бр2043/2 од 08.06.2011.год.
- Електродистрибуција Крушевац, бр.4940/1 од 13.06.2011.год.
- Телеком Србија- Извршна јединица Крушевац, бр.5423-174369/1-1, од 10.06.20011.год.
- МУП крушевац- Сектор за заштиту и спасавање, Одсек у Крушевцу, 07/19 бр. 217-110/11 од 09.06.2011.год.
- ЈП Градска топлана Крушевац бр.4259 од 12.07.2011 г.

2. УРБАНИ КАРАКТЕР ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА

2.1. Природне карактеристике подручја

Терен односно земљиште обухваћено Планом је равно што изузетно погодује изградњи планираних садржаја и креће се од коте 163.50 (на северу) до коте 164,80 (на југу). Доминатни ветрови се јављају из правца исток-југоисток, северозапад и југ. Извршеном сеизмичком микрорегионализацијом, Крушевац је у подручју са максималним могућим интезитетом потреса до 7 степени по Меркалијевој скали.

2.2.Стечене карактеристике подручја

Посматрани простор је изграђен и уређен у већем делу, осим на делу кат.парцеле бр.2425/1 КО Крушевац где се налази објект двонаменског склоништа са пословним простором спратности Су +П+1.Раван кров на објекту је дотрајао и у јако лошем је стању тако да прокишњава и доводи у опасност функцију објекта за планирану намену. На основу изграђених објеката у непосредном окружењу, надградњом постојећег објекта неће се угрозити амбијенталне вредности ове урбанистичке целине, већ напротив простор у оквиру блокова добиће на вредности оживљавањем потојећег пословног простора и изградњом нових садржаја. Наравно за све то треба обезбедити техничке услове : инфраструктура, саобраћајно решење, паркирање и друго.

Основне урбане одлике простора обухваћеног Планом су:

- неуређеност простора у делу где се налазе гараже(прилазне саобраћајнице, пешачке стазе)
- нерационално коришћење простора са аспекта урбане економије

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

Сагледавајући подручје плана кроз низ урбанистичких параметара формиран је **блок А** на нивоу целог плана као јединствена целина која у себи садржи исте урбанистичке карактеристике.

- **Урбанистички блок А (простор обухваћен планом)**

Основна урбана одлика овог блока је мали степен изграђености простора јер су објекти велике спратности, као и степен искоришћености на целом простору од 28% што омогућава довољно простора за паркирање, саобраћајнице и зелене површине.

Табела 1 - Урбанистички показатељи - постојеће стање

урб. блок	намена	површина (м2)	БГП (м2)	БРГП (м2)	степен искориш.	степен изграђ.
А	неизграђен простор, саобраћајне површине, паркирање	7348м2	-	-	-	-
	објекти вишепородичног становања	2852м2	635м2	6350м2	28%	0,85
	склониште и пословни простор		1590м2	1703м2		
	гаражни простор -објек		627м2	627м2		
УКУПНО	10200м2	2852м2	8680м2			

2 - Урбанистички показатељи - постојеће стање

Површина блока А	1.02ха
Од тога:	
Парковске и зелене површине	0.48ха
Вишепородично становање (постојеће)	0.064ха
Склониште и пословни простор, становање(планирано)	0.16ха
Гаражни простор-објекти	0.063ха
Саобраћајнице, паркирање, пешачке стазе	0.25ха
• Степен искоришћености 28%	
• Степен изграђености (0.85) спратност(Су+П+1),(Су+П+8+Пк)	
Изграђеност блока:	
• Бруто површина под објектима	2852м2
• Нето развијена површина објекта од тога	6995м2
- стамбени	5080 м2
- пословни	700м2
-склониште	650м2
-гараже	565м2
-Површина за саобраћајнице и паркирање	2500м2
-Неизграђен простор и зеленило	4800м2
• Објекти (28%), Паркирање и саобраћај (24%), зеленило(48%)	
• Број домаћинстава	80
• Број становника	280
• Густина становања -број ст./ха	274

2.4 Постојеће површине јавне намене и јавни објекти

Законом о планирању и изградњи (Сл.гласник РС, бр.72/09) дефинисана је подела земљишта на површине јавне намене и површине за остале намене.

Постојеће јавне површине у оквиру подручја обухваћеног Планом, односно Програмом за израду плана су постојеће саобраћајнице.

У границама подручја обухваћеног Планом нема објеката за јавну употребу(осим простора дво-наменског склоништа које представља и објекат специјалне намене)

2.5 Постојеће стање саобраћаја и комуналне инфраструктуре

2.5.1 Саобраћај и нивелација - постојеће стање

- Подручје у границама плана са источне стране је ограничено Чеховљевом улицом ширине 7.0м са управним паркинзима наслоњеним на исту ка комплексу, са 52 паркинг места за путничке аутомобиле.

Са северне стране комплекс је ограничен са везном улицом између Косовске и Чеховљеве улице са двостраним управним паркинзима и 22 паркинг места. Са западне стране комплекс је ограничен Косовском улицом (стара Радомира Јаковљевића) која је приступна и пешачка где се саобраћај колски и пешачки одвија интегрално на истој коловозној површини. Са десне стране од поменуте улице у оквиру комплекса изведена су 3 низа гаража управних на предметну улицу са приступне две колске саобраћајнице по 6.0м.

Унутар комплекса постоје из улице Чеховљеве економски прилази објектима вишепородичног становања који се слепо до објекта завршавају.

Регулациони елементи дати су на графичком прилогу.

- Обзиром да се све постојеће комуникације унутар комплекса задржавају по габариту, функцији и намени и да су нивелационо већ везане за контактне садржаје и објекте, нивелација постојећих саобраћајница се у потпуности задржава.

2.5.2 Комунална инфраструктура - постојеће стање

Хидротехничке инсталације

У оквиру граница плана изграђена је комплетна хидротехничка инфраструктура и није планирана реконструкција.

Електроенергетика - постојеће стање

Постојећи потрошачи, који се налазе унутар предметног Плана, напајају се електричном енергијом из TS 10/0,4kV: TS 10/0,4kV Расадник К1 снаге 1x630 kVA и TS 10/0,4kV Економска школа снаге 1x400 kVA

Постојећа NN мрежа у границама Плана изведена је кабловским водовима 1kV.

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

ТТ мрежа

У границама предметног Плана постоји ТТ мрежа које су показане у оној мери у којој се предметна мрежа налази уцртана на овереној катастарској подлози са подземним инсталацијама надлежне службе за катастар и непокретност у граф.прилогу.

3. ЕЛЕМЕНТИ ПЛАНА

3.1. Полазни основ

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

- Плански акт вишег реда (ГП Крушевца 2021.г.)
- Урбанистички пројекат Блокова А3 и А4 у стамбено пословном комплексу "Расадник 1" у Крушевцу
- Значај и положај локације
- Постојећи грађевински фонд

Генералним планом Крушевца 2021.г. предметно подручје налази се у 7 урбанистичкој зони са преовладавајућом наменом за породично и вишепородично становање великих густина преко 200ст/ха .

Специфичност ове урбанистичке зоне је разноврсност садржаја, почевши од типичних садржаја централних градских зона- комерцијалне и пословне делатности у објекту двонаменског склоништа и пословног простора, преко вишепородичног становања.

У складу са очекиваном и постепеном трансформацијом простора у односу на постојеће стање и изграђеност простора, са оптималним урбанистичким параметрима планира се усмеравање градње објекта средњих спратности са са великом могућношћу организовања различитих намена и делатности (комерцијални, специјализовани објекти у домену услужних делатности- пословни, пословно-стамбени објекти итд.).

Намена простора је усмерена пре свега на развој комерцијалних делатности и пословања, као и вишепородичног становања, тј. на рационалније коришћење површина са аспекта урбане економије.

3.2. Подела подручја Плана на урбанистичке блокове, планирана намена и биланс површина

У складу са планираном организацијом, саобраћајном матрицом, наменом простора и површином која је обухваћена планом, подручје Плана је третирано као једна урбанистичка целина без подела на урбанистичке блокове и подблокове. Формиран блок А обухвата простор са зеленим површинама, пешачким стазама, паркинзима и простор под објектима, изузимајући ободне саобраћајнице и ободне паркинге.

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.

- урбанистичких блок А (подручје плана) са преовлађујућом наменом и то:

УРБАНИСТИЧКИ БЛОК А

ОСНОВНА НАМЕНА - вишепородично становање, пословање и комерцијалне делатности

ПРАТЕЋА НАМЕНА - паркинг површине, гараже, уређене зелене и слободне површине

Комерцијална тј. пословна делатност у оквиру овог блока обухвата делатности који се по карактеру и капацитету могу организовати у оквиру објеката и простора блока. Планирана намена подразумева обављање свих непроизводних и комерцијалних делатности тј. трговину и трговинско-услугне делатности, банкарство, финансијске организације, услуге у области промета роба и услуга, представништва фирми из различитих области, бирое и агенције, продајне и изложбене просторе, угоститељске садржаје и остале по намени сродне делатности.

Нису дозвољене производне делатности, складишта на отвореном простору и све делатности које би угрозиле становање као основну намену простора.

Планирана је реализација зелених и парковских површина на простору око објекта стамбено пословног објекта са склоништем и на простору слободном простору који остаје приликом реализације планираних саобраћајница.

Планирана је нова изградња тј. реконструкција и надградња на објекту склоништа са пословним простором до спратности макс. Су+П+1+Пк(Су+П+2), ст.искоришћености 30% и ст.изграђености 1.2. За пословни простор потребно је на парцели обезбедити 1 паркинг место на 70м² корисне површине као и 1 паркинг место по стамбеној јединици. За постојеће садржаје становања и пословања се користе већ изграђена паркинг места и гараже.

Табела 3 - Урбанистички показатељи - планирано стање

урб. блок	намена	површина (м ²)	БГП (м ²)	БРГП (м ²)	степен искориш.	степен изграђ.
А	неизграђен простор, саобраћајне површине, паркирање	7348м ²	-	-	-	-
	објекти вишепородичног становања	2852м ²	635м ²	6350м ²	30%	1.20
	склониште и пословни простор		1590м ²	5100м ²		
	гаражни простор -објекти		627м ²	627м ²		
УКУПНО	10200м ²	2852м ²	12077м ²			

4- Урбанистички показатељи - планирано стање

Површина блока А	1.02ха
Од тога:	
Парковске и зелене површине	0.48ха
Вишепородично становање (постојеће)	0.064ха
Склониште и пословни простор, становање (планирано)	0.16ха
Гаражни простор-објекти	0.063ха
Саобраћајнице, паркирање, пешачке стазе	0.25ха
• Степен искоришћености 30%	
• Степен изграђености 1.2 спратност (Су+П+Пк)(Су+П+2), (Су+П+8+Пк)	
Изграђеност блока:	
• Бруто површина под објектима	2852м ²
• Нето развијена површина објекта од тога:	9645м ²
- стамбени	7280 м ²
- пословни	1150м ²
-склониште	650м ²
-гараже	565м ²
-Површина за саобраћајнице и паркирање	2500м ²
-Неизграђен простор и зеленило	4800м ²
• Објекти (28%), Паркирање и саобраћај (24%), зеленило(48%)	
• Број домаћинстава	112
• Број становника	392
• Густина становања -број ст./ха	384

НАПОМЕНА: За прорачун су узете површине блокова; по домаћинству 65м² бруто површине и 3.5 становника по домаћинству. Урбанистички показатељи су дати на основу површина урбанистичких блокова.

3.3. Подела земљишта - површина јавне намене и површине за остале намене за (планирано)

Законом о планирању и изградњи дефинисане су површине јавне намене и површине за остале намене.

Постојеће саобраћајнице, јавне зелене површине, новопланиране саобраћајнице и саобраћајнице којим се утврђује нова регулација овим планом опредељене 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 опредељено је као површине за остале намене.

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

3.4 Планирана инфраструктура за програмски концепт плана - изградња саобраћајница и комуналне инфраструктуре

3.4.1 Саобраћај и нивелација

- Постојеће стање саобраћајне инфраструктуре се у потпуности задржава по габариту, функцији и намени на основу већ изведеног стања. Измена у режиму саобраћаја је да се улица Косовска (бивша Радомира Јаковљевића) затвара за колски саобраћај у делу од северног низа гаража до паркинга на северу комплекса.

Јужно од комплекса гаража планира се паркинг са управном шемом и 36 паркинг места. Иза средишног низа гаража планирано је уређење још 8 паркинг места са подужном шемом.

- За новопланиране саобраћајнице које опслужују гараже и паркинг места, дато је нивелационо решење у графичком прилогу. Нивелација у потпуности прати постојећу конфигурацију терена и већ изведене садржаје.

3.4.2 Комунална инфраструктура-планирано

Хидротехничке инсталације

На паркингу који са налази уз западну границу плана планира се изградња атмосферске канализације са прикључком на постојећи атмоасферски колектор Кожетински колектор димензија ф800мм. Планирану канализацију извести у складу са припадајућом сливном површином, с тим што димензија колектора не сме бити мања од ф300мм. Остале хидротехничке инсталације се задржавају у постојећем стању.

Процена трошкова на изградњи хидротехничких инсталација је 1.500.000,00 дин.

Електроенергетика

Потребне једновремене снаге за планирани пословни простор рачунамо према потреби од: 140W по м2 бруто развијене површине планираног пословног простора и уз фактор једновремености $K=0,6$ према следећем обрасцу

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

где је (k) фактор једновремености, (s) бруто развијена површина планираног пословног простора и (p) потребна снага по м2 бруто развијених површина.

Максималну годишњу једновремену снагу за планиране стамбене јединице рачунамо према обрасцу

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

0,88 m - 1990

где је (n) број планираних стамбених јединица, (m) година за коју рачунамо снагу
На основу претпостављених површина новопланираних пословних објеката и претпостављеног броја новопланираних станова потребна је једновремена снага

$$P_j=415kW$$

Опис решења са УТУ

Постојеће TS 10/0,4kV које покривају постојећи конзум задржавају се на садашњем нивоу.

На основу претпостављеног потребног повећања једновремене снаге од 415kW за напајање објеката електричном енергијом потребно је:

Уместо TS 10/0,4kV "Економска школа" изградити нову TS 10/0,4kV "Економска школа" снаге до 2x630 kVA која ће бити прикључена на постојећи кабловски вод 10kV.

Постојећа TS 10/0,4kV "Расадник К1" задржава се са постојећим капацитетом

Потребно је извршити пренапајање постојећих потрошача из TS 10/0,4kV "Расадник К1" на новопланирану TS 10/0,4kV "Економска школа",

По пренапајању потрошача, извести напајање новопланираног објекта из TS 10/0,4kV "Расадник К1" каблом 1kV потребног пресека

Јавну расвету предвидети тако да буду задовољени основни светлотехнички услови.

Планирана инвестициона вредност претпостављених радова за изградњу TS 10/0,4kV, VN i NN мреже је око 8.800.000,00дин.

ТТ мрежа

За новопланирани објекат планирана је траса ТТ кабла и траса КДС каблова, која је дата у графичком прилогу

Планирана инвестициона вредност је 800.000.00дин.

Снабдевање топлотном енергијом

Подручје стамбено-пословног комплекса опремљено је дистрибутивном гасном мрежом "Расадник-1", власништво "Србијагас" – Нови Сад и топоводном мрежом, власништво ЈКР "Градска Топлана"-Крушевац.

У левом тротару Улице Достојевског налази се полиетиленски цевовод PE Ø125x10 mm за природни гас. У левом тротоару Чеховљеве улице налази се магистрални вреловод DN 250 за врелу воду.

Прикључке на цевоводима за снабдевање топлотном енергијом изводе дистрибутери у складу са Законом о планирању изградњи.

Процењена вредност прикључака Природни гас 550.000,00дин. Топловод 1.060.000,00дин.

3.5 Услови уређења и регулација зелених површина

На планираној локацији постоји уређено зеленило, које чини углавном високо лишћарско и четинарско дрвеће. Део простора чини самоникли травњак. Осим зеленила које је формирано на основу ранијих пројеката, постоје и површине које су формирали станари и то углавном око улаза у објекте. Опште стање зеленила је задовољавајуће али захтева ревитализацију и прилагођавање изменама у плану површина.

Простор између постојећих гаража и склоништа, који је сада обрастао самониклим травњаком, уредити на основу пројекта партерног уређења. Решење мора да буде усклађено са већ постојећим зеленилом на околном простору и са њим да чини целину.

Постојеће зеленило прилагодити изменама у плану намене површина. За ове површине урадити пројекат реконструкције и ревитализације који мора да садржи валоризацију постојећег зеленила. Пројектом планирати, осим зеленила и друге садржаје који одговарају простору а доприносе његовој функционалности и декоративности (дечја игра, одмор, рекреација и сл.)

3.6 Заштита обухваћеног подручја

3.6.1. Заштита културно градитељског наслеђа

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

3.6.2. Заштита природе

Планом није обухваћено ниједно природно добро.

3.6.3. Заштита животне средине

У складу са чл.30 Закона о планирању и изградњи (Сл.гл.РС 72/09), 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 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 Мишљења одсека за финансије привреду и екологију бр.501-134/11-04 од 09.06.2011.г о неприступању изради стратешке процене.

3.6.4. 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 Правилником о техничким нормативима за изградњу објеката високоградње у сеизмичким подручјима.

3.6.5. Заштита од ратних разарања

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

Примена горе наведене Одлуке је обавезна приликом израде Урбанистичких планова.

3.6.6. Заштита од пожара

Планом су обезбеђене следеће мере заштите од пожара:

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

Према предходним условима нема посебних грађевинско-техничких, технолошких и других услова, већ је потребно придржавати се Закона о заштити од пожара ("Сл.гласник СРС", бр.37/88) и Правилника о техничким нормативима за хидрантску мрежу за гашење пожара ("Сл.лист СФРЈ", бр.30/91),

Саставни део документације Плана су предходни услови за заштиту од пожара издати од стране Министарства унутрашњих послова Републике Србије, Сектор за заштиту и спасавање, Одсек у Крушевцу бр.217-110/11 од 09.06.2011године.

4.ЕКОНОМСКА АНАЛИЗА ПРОЦЕНА УЛАГАЊА ИЗ ЈАВНОГ СЕКТОРА

По Одлуци о грађевинском земљишту („Сл.лист општине Крушевац", бр.5/03, 3/05 и 1/07) и Одлуци о критеријумима и мерилима за утврђивање закупнине и накнаде за уређивање грађевинског земљишта („Сл.лист општине Крушевац", бр.5/03, 7/03, 3/04, 3/05, 5/07) уређивање јавног земљишта обухвата његово припремање и опремање.

Припремање земљишта обухвата истражне радове, израду геодетских и других подлога, израду планске и пројектне документације, програма за уређивање земљишта, расељавање, рушење објеката који су за то планом предвиђени, санирање терена и друге радове.

Опремање земљишта обухвата изградњу објеката комуналне инфраструктуре (објекти и мрежа водоснабдевања, канализација, саобраћајна површина са комплетном опремом, изградња паркинга и пешачких површина) и уређење других јавних и зелених површина.

По налазу лица одговорних у одсеку за утврђивање, наплату и контролу јавних прихода градске управе Крушевац-планом обухваћено подручје спада у I зону.

Предвиђена накнада за уређење комуналног земљишта у овој зони је 3940дин/м² нето стамбеног простора и 7880дин/м² нето пословног простора.

Приход

По основу накнаде за комунално опремање тј. уређење грађевинског земљишта

Укупна нето стамбена површина 3940дин/м² x 2500м² = 9.850.000,00дин

Укупна нето пословна површина 7880дин/м² x 500м² = 3.940.000,00дин.

Укупан приход на основу накнаде за опремање 13.790.000,00дин.

Накнада на основу продаје односно закупа земљишта за изградњу паркинг простора и прилазне саобраћајнице 1355дин/м² x 800м² = 1.084.000,00

Накнада за коришћење грађевинског земљишта

Укупна нето стамбена површина 12x1,13дин/м² x 2500м² = 33.900,00дин

Укупна нето пословна површина 12x40дин/м² x 500м² = 240.000,00дин.

Укупан приход на основу накнаде за коришћење 273.900,00дин.

УКУПНО..... 14.063.900,00дин.

Расход

Расходи на основу опремања грађевинског земљишта, а по претпостављеним (планерским) ценама су следећи:

-Обезбеђење геодетске подлоге 800.000,00дин.

-Израда планске документације 1.800.000,00дин

-Саобраћајнице, паркинзи, тротоари и стазе 150x 5000дин/м² = 750.000,00дин.

-Хидротехничке инсталације 1.500.000,00дин.

Укупан расход за припремне радове и радове на опремању земљишта чини укупно

.....4.850.000,00дин.

Разлика

Разлика између укупног прихода и расхода је (14.063.900,00дин - 4.850.000,00дин.)= 9.213.900.00дин. Ову разлику (добит) треба узети условно, обзиром да је учешће у њој остварено од продаје, односно откупа земљишта, која сама по себи не би требало да служи за подмирење трошкова комуналног опремања. Са друге стране, изградња планираних саобраћајница не служи само за будуће власнике планираних садржаја, већи за власнике садржаја у контактним зонама

Закључак

Констатује се да је вредност прихода приближно пет пута већа од расхода, али да се у коначној припреми програма улагања може разматрати питање корекције трошкова комуналног опремања за овај блок поготову уколико се не би улагала средства добијена по основу од продаје, односно закупа.

5.ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

5.1 Правила изградње на простору који је планом предвиђен за реконструкцију и надградњу постојећих објеката

За део блока, на графичком прилогу намене површина означеном као склониште, вишепородично становање и пословање, предвиђена је реконструкција постојећег објекта са равним кровом и надградња спрата и подкровља(или два спрата) стамбено пословног простора са следећим утврђеним правилима грађења:

Дозвољена намена објеката - Планира се надградња спрата и подкровља(или два спрата) на постојећем пословном објекту и двонаменском склоништу, где се на првој етажи дозвољава изградња пословног и стамбеног простора а на другој етажи стамбеног простора. Дозвољена намена пословног простора подразумева обављање свих непроизводних делатности, чија делатност не утиче негативно на основну намену-становање. Забрањено је обављање делатности које стварају буку или загађење ваздуха, воде и земљишта.

Спратност објекта – Постојећа спратност је Су+П+1, где је спратна етажа на делу објекта укупне површине око 113м². Реконструкција постојећег објекта подразумева ојачање приземља објекта новим конструктивним елементима стубовима који могу бити видни на фасади. Даје се могућност рушења спратног дела објекта и формирање јединствене конструктивне плоче изнад приземља у нивоу највишље коте равног крова. Дозвољена спратност објекта је Су+П+1+Пк max.Су+П+2, у односу на постојећу спратност дозвољена је надградња још једне стамбене етаже.

Висина назитка - Максимална висина назитка стамбене поткровне етаже износи 1.60м рачунајући од коте пода поткровне етаже до тачке прелома кровне косине.

Хоризонтална регулација - Планом регулације дате су регулационе линије којима се издвајају површине јавне намене од осталог земљишта за изградњу и грађевинске линије објеката планираног за реконструкцију и надградњу.

Грађевинска линија приземља прати линију габарита објекта на одстојању макс. 0.4м од објекта у зони стубова.

Грађевинске линије надземних етажа односно спратова стамбено пословног објекта су утврђене тако да је могуће конзолно испуштање горњих етажа на целој дужини фасада углавном у линији постојеће надстрешнице. На бочној фасади где не постоји надстрешница дозвољено је испуштање горњих на етажа 50% дужине фасаде. Хоризонтална пројекција испуста у односу на грађевинску линију приземља је макс1.20м.

Вертикална регулација - Висина објеката дефинисана је прописаном спратношћу на нивоу целог подручја обухваћеном Планом, али имајући у виду реконструкцију и специфичност објекта могућа је корекција параметара тако да је за макс. спратност објекта Су+П+2 висина од коте тротоара до кровног венца износи макс.10.00м.

Нагиб кровних равни је макс.30% за све врсте кровног покривача. Висина слемена није прецизирана али произилази из предходних обавезујућих параметара.

Кота пода приземља за објекте који у приземљу имају нестамбену намену (пословање и делатности) може бити максимално 0.20м виша од коте тротоара (денивелација од 1.20м савладава се унутар објекта).

Корисна висина пословног простора у приземним етажама и на спрату не може бити мања од 3.00м. На осталим етажама, где је планиран стамбени простор, корисна висина не може бити мања од 2.60м.

Прикључење објеката на комуналну и осталу инфраструктуру ће се реализовати према условима надлежних комуналних предузећа.

Архитектонско обликовање - Основни захтеви у погледу обликовања планиране надградње, тип крова, кровна конструкција, материјал за обраду фасаде објеката, обраде отвора, препуштају се избору инвеститора и пројектанта објекта, уз следеће препоруке:

- Кровови се обавезно изводе као коси, вишеводни, уз поштовање нагиба према примењеном кровном покривачу (цреп,тегола,лим) не већем од 30%.
- Нове зидове радити од лаког пуног материјала или шупљих материјала.
- За обраду фасаде објекта могу се користити све врсте, како природних, тако и вештачких материјала.
- За обраду спољних отвора могуће је користити како природне (дрво), тако и савремене материјале (елоксирана или пластифицирана браварија).

Извођење радова - Радове је могуће изводити под следећим условима:

-Обавезно је извођење радова над укупном површином објекта, који представља архитектонску и функционалну целину, како би се задржао карактер објекта као јединствене целине, у архитектонском, конструктивном и урбанистичком смислу. --Радове изводити тако да не угрожавају начин коришћења предметног,односно суседних објеката у функционалном и конструктивном смислу.

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

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

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

Неопходан ниво обезбеђености паркинг простора - Паркирање возила корисници вишепородичног стамбеног-пословног објекта, обавезно обезбеђују на грађевинској парцели изван површине јавног пута. Планом је опредељен простор за паркирање возила за кориснике вишепородичних стамбених објеката. Планом је дат број постојећих и новопланираних станова и укупан број паркинг места и гаража у урбанистичкој целини блока А. Према укупном броју станова обезбеђено је најмање по једно паркинг на стамбену јединицу, као и једно паркинг место на 70 м² корисне површине пословног простора. Прилаз паркинг месту, као и само паркинг место мора бити димензионисано и постављено у складу са прописима.

Услови ограђивања парцеле - Ограђивање парцеле према јавним површинама и суседним парцелама није обавезно,а уколико се поставља ограда придржавати се услова из Правилника о општим условима о парцелацији и изградњи.

Прикључење објеката на комуналну и осталу инфраструктуру ће се реализовати према условима надлежних комуналних предузећа.

5.2 Услови за образовање грађевинске парцеле на простору Плана

У оквиру обухвата плана формирана је парцела на којој су изграђени објекти вишепородичног становања као и стамбено пословни објекат са склоништем. У оквиру исте су изграђени и помоћни објекти (први низ индивидуалних гаража), прилазне стазе и зелене површине које су у функцији изграђених објеката.

Као посебна парцела издвојен је је простор на коме је изграђен други низ гаража.

Гараже трећег низа имају формиране парцеле свака појединачно.

Као јединствена парцела издвојен је простор испред трећег низа гаража за изградњу паркинг простора. који би био у функцији новопланираног стамбено пословног објекта.

Остале површине у оквиру плана су површине јавне намене, улице, прилазне саобраћајнице за обслуживање објеката и паркинга, постојећи паркинзи, нови паркинзи (8 паркинг места иза другог низа гаража), зеленило и парковске површине.

6. СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ ПДР-а

Постојећи изграђени објекти су прихваћени у постојећим габаритима, а за сваку интервенцију - надградњу поткровних стамбених етажа и доградњу тераса на вишепородичним стамбеним објектима, морају се поштовати параметри из плана, (грађевинска линија, дозвољена спратност, степен изграђености, степен заузетости).

На основу чл.56 Закона о планирању и изградњи (Сл.гласник Републике Србије), надлежна општинска управа издаје локацијску дозволу, који садржи податке о урбанистичким условима за уређење простора који су утврђени урбанистичким планом, као и:

- површину за могућу изградњу, доградњу и надградњу,
- тип изградње,
- спратност објекта, која може бити мања од максималне прописане планом, с тим да се инвеститор обавезује да изведе објекат чија конструкција дозвољава надградњу до висине прописане Планом,
- хоризонталну површину габарита, тј. проценат изграђености парцеле,
- висину објекта,
- коефицијенат изграђености парцеле,
- положај регулационе и грађевинске линије и нивелационе услове.
- намена објекта, по захтеву инвеститора а у складу са одредбама Плана,
- урбанистичко и партерно решење локације,

Обрађивач:

ДИРЕКЦИЈА ЗА УРБАНИЗАМ И
ИЗГРАДЊУ КРУШЕВАЦ Ј.П.