

## ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

(измене и допуне дела ДУП-а 'Трг расинских партизана - I фаза и дела измењеног и допуњеног РП-а спортско рекреативног центра блок (СХ1) спортски терени и пословни простор у Крушевцу) у деловима кат. парцела бр. 2447/1, 2446/2, 2455/2 и 2657/2 све КО Крушевац у Крушевцу

На основу чл. 39 Закона о планирању и изградњи ("СЛ. гласник РС" бр. 37/2003, и 16/97 ) Скупштина Општине Крушевац на седници одржаној дана --- 2003. године, донела је

## ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

(измене и допуне дела ДУП-а 'Трг расинских партизана - I фаза и дела измењеног и допуњеног РП-а спортско рекреативног центра блок (СХ1) спортски терени и пословни простор у Крушевцу) у деловима кат. парцела бр. 2447/1, 2446/2, 2455/2 и 2657/2 све КО Крушевац у Крушевцу

Текстуални део:

Увод

### 1. ОПШТЕ ОДРЕДБЕ ПЛАНА

- 1.1. Правни и плански основ за израду План детаљне регулације
- 1.2. Положај и граница подручја које се уређује План детаљне регулације
- 1.3. Стечене урбанистичке обавезе
- 1.4. Статус земљишта

### 2. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА

- 2.1. Постојеће стање /стање изграђености комплекса/
- 2.2. Режим коришћења земљишта
- 2.3. Планирана намена и карактер простора и урбанистички показатељи
  - 2.3.1. Намена и карактер простора
- 2.4. Намена објекта
  - 2.4.1. Планирана намена, диспозиција и статус објекта

### 3. РЕГУЛАЦИОНА ПРАВИЛА И УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДЊУ И ЗАШТИТУ ПОДРУЧЈА ПЛАНА

- 3.1. Услови изградње и уређења саобраћајница са нивелацијом
- 3.2. Правила регулације
  - 3.2.1. Грађевинска и регулациона линија
- 3.3. Правила препарцелације
- 3.4. Услови изградње и уређења комуналних инсталација
  - 3.4.1. Хидротехника
  - 3.4.2. Електроенергетика
  - 3.4.3. ТТ инсталације
  - 3.4.4. Енергофлуиди
- 3.5. Правила грађења
  - 3.5.1. Урбанистички услови за радове на постојећим грађевинама
  - 3.5.2. Урбанистички услови за новопланиране грађевине
  - 3.5.3. Привремени објекти
- 3.6. Услови ограђивања парцеле

- 3.7. Услови за уређење слободних и неизграђених површина
- 3.8. Услови заштите
  - 3.8.1. Услови заштите непокретних културних добара и њихове заштићене околине
  - 3.8.2. Услови заштите и унапређења животне средине
  - 3.8.3. Услови за заштиту природе
  - 3.8.4. Услови заштите од елементарних непогода
  - 3.8.5. Услови заштите од ратних разарања
4. ЕКОНОМСКИ, ФУНКЦИОНАЛНИ И ДРУГИ УСЛОВИ РАЦИОНАЛНОГ КОРИШЋЕЊА ПРОСТОРА И ГРАЂЕВИНА ДО ПРИВОЂЕЊА НАМЕНИ
  - 4.1. Етапност изградње

#### Графички прилози:

1. Извод из ГУП - а Крушевац	1:10000
2. Извод из РП-а (Спртско рекреативни центар блок СХ1)	1:500
3. Извод из ДУП-а (Трг расинских партизана -прва фаза)	
4. Ситуација-катастарско стање	1:500
5. Постојеће стање	1:500
6. План јавног и осталог грађевинског земљишта	1:500
7. Препарцелација	1:500
8. План намене површина (планирано решење)	1:500
9. План регулације и нивелације	1:500
10. План хидротехничких инсталација	1:500
11. Електроенергетика	1:500
12. План телефонских инсталација	1:500
13. Енергофлуиди	1:500

Обзиром на предходно, ближе дефинисану намену и локацијске стечене обавезе и ограничења, План детаљне регулације садржи и елементе Урбанистичког пројекта, У даљем тексту План детаљне регулације (П.Д.Р. или План).

## Увод

---

Планом детаљне регулације планом утврђују се урбанистички критеријуми, смернице, решења и нормариви за изградњу, уређење и заштиту третираног подручја.

Локација која је предмет овог плана обухваћена је ГУП-ом Крушевац ("Међ уопштински сл. лист Крушевца", бр. 17/90) и ближе је разрађивана плановима нижег реда /табела бр.2/

Циљ израде плана је да се изменама и допунама већ донетих планова за предметни простор, омогући даљи континуирани развој већ изграђеног, као и неизграђеног простора и обезбеди законски основ за издавање дозвола за градњу (продајног објекта - центра већег капацитета типа макси маркета, а за који постоји изражено интересовање више инвеститора).

Избор и намена локације проистекли су из просторно-економских захтева и потреба који проистичу из положаја у односу на окружење, ниво и начин коришћења, као и степена саобраћајне и комуналне опремљености.

Битне одлике и предности локације које су утицале на опредељење намене, садржаја и капацитета су:

- Централна диспозиција (у оквиру примарног градског центра-расински трг).
- Висок ниво и степен саобраћајне и комуналне опремљености (реконструисана саобраћајна и инфраструктурна мрежа, изграђени паркинг за путничка возила, повољана диспозиција и услови за снабдевање енергофлуидима-постојећи вреловод и планирани гасовод).
- Нерационално газдовање земљиштем, као урбо-економске категорије, са аспекта уређивања и коришћења.

## 1. ОПШТЕ ОДРЕДБЕ ПЛАНА

### 1.1 Правни и плански основ за израду ПДР-а

План детаљне регулације ради се на основу потреба и интереса за савременим развојем дефицитарних садржаја у области снабдевања грађана робом широке потрошње путем изградње великих продајних објеката - центара (типа 'Макси-маркета') у оквиру примарних и секундарних градских центара на подручију Генералног урбанистичког плана.

Полазни правни и плански основ за припрему, израду и доношење предметног плана чини:

- Одлука о изради Регулационог плана (измене и допуне дела ДУП-а "Трг расинских партизана" - I фаза из 1978.г. и дела измењеног и допуњеног РП-а спортско рекреативног центара блок СХ1 спортски терени и пословни простор у Крушевцу из 1996.г.) у деловима кат. парцела бр. 2447/1, 2446/2, 2455/2 и 2657/2 све КО Крушевац у Крушевцу.
- Генерални урбанистички план Крушевца

Раније донета урбанистичка документација и то:

- Измене и допуне дела ДУП-а "Трг расинских партизана"- прва фаза из 1978.г. у Крушевцу ("Међ. сл. лист бр.7/79)
- Регулациони план "Спортско рекреативни центар" блок СХ1 спортски терени и пословни простор у Крушевцу (Сл.лист Општине крушевац бр.9/92)

Табела 1 – Правни основ за израду ПДР-а

Документ	Гласило	Број	Датум	Прилог
Закон о планирању и изградњи	"Сл. гласник РС"	47/03	--	--
Закон о просторном плану и просторни план Републике Србије	"Сл. гласник РС"	13/96	--	--
Статут Општине Крушевац (на основу кога је донета Одлука о изради)	"Сл. лист општине Крушевац"	7/98, 6/99 и 3/00	--	--
Одлука о изради Регулационог плана		01 бр 350-342/03	21.03.03.	Саставни део елабората
Закључак о утврђивању нацрта плана и упућивању на јавни увид				Саставни део елабората
Извештај Планске комисије				Саставни део елабората

Табела 2 – Плански основ за израду П.Д.Р.-а

Документ	Гласило	Број
Просторни план Републике Србије	"Сл. гласник РС"	13/96
Генерални урбанистички план Крушевца	"Међ уопштински лист Крушевца"	17/90
Измене и допуне дела Дуп-а 'Трг расинских партизанских партизана' I фаза из 1978.г.	"Међ уопштински лист Крушевца"	7/79
Регулациони план 'Спортско рекреативни центар' блок СХ1 спортски терени и пословни простор у Крушевцу	"Сл.лист. Општине Крушевац"	9/92

Инвеститор израде плана је Дирекција за урбанизам и изградњу Крушевац, а у име и за потребе оснивача -Општине Крушевац, као носиоца права коришћења над делом земљишта обухваћеног планом и права газдовања над градским грађевинским земљиштем.

## 1.2. Положај и граница подручја које се уређује планом

---

Подручје које се уређује планом налази се у градском језгру на контакту са Расинским тргом и отвореним базаена у оквиру градског спортског центра.

Овај простор ограничен је са југо-истока делом примарне градске саобраћајнице - ул. Р. Јаковљевића (кат.п.бр.2657/2 КО Крушевац), са северо-запада и северо-истока делом комплекса института за крмно биље к.п.бр. 2447/1 /део/ и делом к.п.бр.2455/2, а са југо-западне стране "отвореним базенима", тј. делом к.п.бр.2446/2 све КО Крушевац

Подручје које је обухваћено планом сачињавају следеће катастарске парцеле, тј. делови:

К.О. Крушевац:

- део кат. парцела: бр. 2447/1, 2446/2, 2455/2 и 2657/2

**Бруто површина** обухваћеноа ПДР-ом износи приближно 1ха 05 ари 38м<sup>2</sup>.

## 1.3. Стечене урбанистичке обавезе

---

У границама плана третман стечене урбанистичке обавезе која се уграђује у план чини ' Урбанистички пројекат дела градског гасоводног прстена 'ГРАНА ЈУГ' у Крушевцу ( Сл.лист Општине Крушевац бр.4/01)

## 1.4. Статус земљишта

---

Земљиште обухваћено границом предметног плана има статус:

за део кат. парцеле бр.2657/2 Ко Крушевац - саобраћајница - **јавно грађевинско земљиште** у приближној површини 0 ха 7 а 41 м<sup>2</sup>, дато у табели бр. 5, а за делове кат. парцела бр.2447/1, 2455, 2446/2 - **остало грађевинско земљиште** у приближној површини од 0 ха 97 а 97 м<sup>2</sup>, дато у табели бр. 5.

Корисници предметних парцела обухваћених П.Д.Р-ом дати у табели бр.3 на основу података добијених од надлежног РГЗ-а(који чине саставни део елабората).

Табела 3 – Кориснички статус( у границама ПДР-а)

бр.кат. парцеле	бр.пос листа	корисник	површина (м <sup>2</sup> )
2447/1	4107	Републички институт за пољопривреду-центар за крмно биље	цела парцела 23344.0
2446/2	4238	Општина Крушевац	цела парцела 32105.0
2455/2 основна 2455	4940	Општина - путеви Крушевац	цела парцела 3989.0
2657/2	4940	Општина -путеви Крушевац	цела парцела 6145.0

## 2. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА

### 2.1. Постојеће стање

---

На основу фактичког стања утврђен је карактер, намена и степен изграђености комплекса у периоду пре приступања изради наведеног плана. Закључно са месецом фебруаром 2003.г. са третманом постојећег стања, изграђени су:

- Објекти у оквиру комплекса института за крмно биље
- Групација привремених објекта
- Саобраћајне површине и пратећа инфраструктура

#### 2.1.1. Објекти на делу локације института за крмно биље

На овој локацији изграђени су објекти са првобитно пољопривредном наменом и то:

- Стаја за јунад-економски објекат (објекат А)

Приземни објекат бруто површине  $P \approx 432.0 \text{ m}^2$  од тврдог материјала са дрвеном таванском конструкцијом-сеник.

Објекат је ван функције, осим дела објекта који је адаптиран и тренутно је у функцији стамбеног простора.

- Магацински простор (објекат Б)

Приземни објекат бруто  $P \approx 88.0 \text{ m}^2$  од дрвене грађе који није у функцији.

- Канцеларијски простор (објекат Ц)

Приземни објекат бруто површине  $P \approx 40.50 \text{ m}^2$  од тврдог материјала који није у функцији.

Овим планом предвиђа се уклањање предходно наведених објеката.

### 2.1.2. Групација привремених објеката

У оквиру ове групације изграђено је више објеката различите квадратуре и то 9 локала површине од 9.0м<sup>2</sup> до 32.0м<sup>2</sup> укупне бруто површине од 172.0м<sup>2</sup>.

Овим Планом предвиђено је уклањање предходно наведених објеката.

### 2.1.3. Саобраћајне површине

- Улица Радомира Јаковљевића (примарна градска саобраћајница)
- Паркинг простор за путничка возила (у оквиру спортског центра)

Планом у потпуности се задржава постојећа саобраћајна матрица.

Постојећа намена дела простора који је неискоришћен као и ниски урбанистички нормативи, постојећи степен искоришћености  $S_i=6.95\%$ , а планирани ГУП-ом је од 40-50% и постојећи коефицијент изграђености  $K_i=0.069$ , а планирани ГУП-ом је од 0.2 до 0.6) указују на нерационално коришћење земљишта у односу на намену, положај, обим коришћења и степен саобраћајне и комуналне опремљености предметне локације.

Табела 4 – Постојећа намена простора (биланс површина) у границама ПДР-а

Намена	Површина (ха)	%
под објектима	0 ха 07 ари 32м <sup>2</sup>	6.95
под саобраћајницама и паркингом	0 ха 48 ари 31м <sup>2</sup>	45.84
неизграђено земљиште/не уређено/	0 ха 49 ари 75м <sup>2</sup>	47.21
<b>УКУПНО</b>	<b>1 ха 05 ари 38м<sup>2</sup></b>	<b>100</b>

Урбанистички показатељи за постојеће стање у границама П.Д.Р-а:

- Степен заузетости земљишта **0.695**
- Степен изграђености **0.069**

## 2.2. Режим коришћења земљишта

---

Режим коришћења земљишта, а у складу са утврђеним корисничким статусом (поглавље 1.4.), а који је условљен потребама за рационалним коришћењем простора путем имплементације ГУП-а Крушевца садржи планска решења и концепт организације који предвиђа:

- **задржавање постојећег саобраћајног решења и матрице у границама плана, тј без промене постојеће регулације.**
- уклањање објеката чија је намена у супротности са дугорочним планираним концептом или који су привременог карактера.
- нову изградњу на делу простора где је планирано уклањање објеката, са функционалним обједињавањем у изграђену саобраћајну матрицу.

Површина која се разрађује овим планом по карактеру дели се на површине за јавну намену-јавно грађевинско земљиште и површину планирану за остале намене (изградњу објекта терцијалне делатности, пешачке и зелене површине, постојећи паркинг) тј. остало грађевинско земљиште.

## 2.3. Планирана намена и карактер простора и урбанистички показатељи

### 2.3.1. Намена и карактер простора

Предметни комплекс је трговинско-услужног карактера са основном наменом: трговина робе широке потрошње. У складу са основном наменом и технолошким процесом (пријем, складиштење и дистрибуција робе) утврђене су основне и пратеће намене и опредељен простор за:

- објекат терцијалне делатности (трговинско-услужног карактера)
- саобраћај у функцији основне намене (мирујући-паркирање, економски-манипулативне површине, пешачки)
- слободне и зелене површине у функцији основне намене и других централних делатности.

НАПОМЕНА: Део постојећег паркинг простора (укупног капацитета око 186 места) био би у функцији планираног објекта за потребе грађанства, (обзиром да се не користи пун капацитет истог), са напоменом да над овим простором корисник планираног објекта-трговинске делатности не би имао никакво право (мислећи на власништво и корисништво).

Однос планираног и постојећег стања објекта приказан је у табели бр. 5

Табела 5 – Намена простора

Намена	Површина (постојеће)	Површина (планирано)	Индекс	Процентуално учешће
1. јавне намене-јавно грађевинско земљиште	0ха 7ари 41м2	<b>0ха 7ари 41м2</b>	1.0	7.03%
1.1. површина за грађевине јавне намене	/	/	/	/
2. остале намене-остало грађевинско земљиште	0ха 92ара 37м2	<b>0ха 97ари 97м2</b>	1.06	92.97%
2.1. трговина-услуге-пословање	1ар 72м2	25 ари 00м2	14.53	23.73%
2.2. пешачке површине, паркинг, манипулативне и зелене поврине	90 ари 65 м2	72 ара 97	0.80	69.24%
3. остале намене, економски, помоћни објекти . . .	5 ари 60м2	/	/	/
Збир (1+2+3) Бруто П подручја РП	1ха 5ари 38м2	1ха 5ари 38м2	1.0	100%

*Напомена:* Однос - представља однос површина у планираном и постојећем стању  
Процентуално учешће - однос површине под одређеном наменом у односу на укупну површину П.Д.Р.-а

## 2.4. Намена објекта

### 2.4.1. Планирана намена, диспозиција и статус објекта

- Смештање садржаја планира се у објекту јединственог габарита, у оквиру зоне предвиђене за изградњу истог.

Диспозиција објеката тј. зона за изградњу објекта је у контакту са регулисаном Ул. Р. Јаковљевића и изграђеним паркингом капацитета од 186 места. Положај објекта условљен је са основном и пратећом наменом као и функционалним захтевима тако да оптимално задовољава технолошке, саобраћајно-просторне, заштитне и друге потребе и услове.

Планирани објекат је спратности П са делом објекта По+П у бруто површини приземља од око 2500,0м<sup>2</sup> уз могућност изградње спрата. Изградња спрата (као алтернативно решење) могућа је на делу објекта до 40% изграђене површине приземља, тј. да бруто развијена површина не буде већа од око 3500,0м<sup>2</sup>.

На простору који се уређује овим планом у графичком прилогу бр.5 /план постојећег стања/ приказани су постојећи објекти који се уклањају, а у графичком прилогу бр. 8 /план намене површина/, приказана је зона тј. површина у оквиру које је дозвољена изградња.

#### 2.4.2. БИЛАНС ПОВРШИНА ( у границама новоформиране грађ.парцеле)

- Површина под објектом на парцели је  $P \approx 2500.0 \text{ м}^2$
- Бруто развијена површина под објектом на парцели је  $P \approx 3500.0 \text{ м}^2$
- Планирани степен заузетости парцеле је 0.52
- Планирани степен искоришћености је  $k = 0.7$

### **3 РЕГУЛАЦИОНА ПРАВИЛА И УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДЊУ, УРЕЂЕЊЕ И ЗАШТИТУ ПОДРУЧЈА ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ**

#### **3.1. Услови изградње и уређења саобраћајница са нивелацијом**

---

##### **Саобраћај**

Елементи решења из Генералног плана

Простор обухваћен планом наслања се на улицу Радомира Јаковљевића, која је Генералним планом предвиђена као део мреже примарних градских саобраћајница.

Функционални ранг саобраћајница и њихови елементи регулације

У функционалном смислу саобраћајница Радомира Јаковљевића представља ободну саобраћајницу за посматрани блок. Елементи регулације поменуте саобраћајнице дати су на графичком прилогу бр 9.

Саобраћајни транзит и саобраћајни прилази

Транзитни саобраћај за предметни блок се одвија ободном саобраћајницом Радомира Јаковљевића, док је економски прилаз за објекат остварен саобраћајницом кроз постојећи паркинг, ширине 6.0 м.

Техничке карактеристике саобраћајница

Разрадом поменутог блока ободна саобраћајница Радомира Јаковљевића у регулационом смислу није посебно дефинисана, већ је задржана са постојећим техничким карактеристикама, и то:



- Саобраћајница за двосмеран саобраћај, ширине коловоза од 7.0м и обостраним тротоаром променљиве ширине од 2.5м до 3.0м., са тротоарима који су денivelисани у односу на коловоз.

Радијуси укрштања са саобраћајницама (улазима у паркинг) су 3.0м.

Посебне обавезе коридора и улица према јавном саобраћају, бициклическом саобраћају, кретању пешака:

Бициклически саобраћај је могућ уз интегрално кретање са моторним саобраћајем, док су за кретање пешака предвиђене посебне површине (пешачке стазе) и тротоари.

Посебне обавезе према кретању хендикепираних:

На радијусима укрштања ободних саобраћајница као и унутарблоковских саобраћајница са ободним саобраћајницама предвиђају се прелазне рампе за повезивање тротоара и коловоза.

## ПАРКИРАЊЕ

Простор обухваћен Планом захтевао је и одређени концепт паркирања, а он се може укратко описати на следећи начин:

- паркирање возила корисника објекта и запослених је на постојећем паркингу капацитета 186 паркинг места,
- паркирање није дозвољено на ободној саобраћајници.

## НИВЕЛАЦИЈА ТЕРЕНА

Генерално посматрано, нивелационо решење је усклађено са конфигурацијом терена, колама постојећих индивидуалних парцела као и колама постојећих ободних саобраћајница.

Постојећи паркинг плато испред планираног објекта се у потпуности задржава са својим нивелационо-регулационим елементима. Пешачки плато између паркинг простора и планираног објекта денivelисан је у односу на паркинг плато за 14 цм непрелазним ивичњаком. Пад пешачког платоа предвиђа се од објекта ка паркингу од око 2%. Кота пода приземља планираног објекта у односу на пешачки плато денivelисана је минимално за висину степеника (15- 17 цм).

Манипулативни плато на северозападној страни објекта повезује се у нивоу са постојећим паркингом платоом и у подужном је паду ка истом од 0.5%.

Поречни нагиб манипулативног платоа од објекта ка ивици платоа предвиђа се минимално 1%.

Све коте на графичком прилогу бр.9 дате су у апсолутним вредностима.

## 3.2. Правила регулације

---

### 3.2.1. Грађевинска линија и регулациона линија

Регулациона линија утврђена је дуж постојеће саобраћајнице (Ул. Р.Јаковљевића) и дели путно земљиште (јавна површина) од земљишта намењеног за друге намене тј. за изградњу.

Грађевинске линије, у односу на утврђену регулациону линију, су повучене унутар комплекса на удаљености од мин. 7,0 м што је условљено приступним пешачким платоом.

Грађевинске линије у односу на суседне кат.парцеле су на растојању од 1,0 м (североисточна граница) односно 4.0 м (западна граница).

Регулација простора је поред утврђене регулационе и грађевинских линија дефинисана и:

- аналитичко-геодетским елементима
- интерном и екстерном регулациом, нивелациом, површинама и објектима
- урбанистичким показатељима (степен заузетости и степен искоришћености)

### 3.3. Правила препарцелације

Препарцелацијом за предметни комплекс формирала би се једна грађевинска парцела која би настала обједињавањем делова кат.парцела бр.2447/1, 2455/2 и 2446/2 све КО Крушевац . За потребе препарцелације израђује се Урбанистички пројект у складу са горе наведеним.

Предлог плана парцелације дат је у графичком прилогу бр.7

Табела 6 – Парцелација

Број грађ. арцеле /план/	Новоформирана парцела-коментар		Приближне површине ( м <sup>2</sup> )	Вега са бр. поседовног листа
	од целе парцеле к.п.бр.	од дела парцеле к.п.бр.		
1.	/	2447/1	П≈2849.06м <sup>2</sup>	7 410
	/	2455/2	П≈468.77м <sup>2</sup>	4940
	/	2446/2	П≈1419.02м <sup>2</sup>	238 4
приближна површина нове грађ.парцеле ΣП≈4736.85 м <sup>2</sup>				

Табела 7 – Елементи за пренос

#### ЕЛЕМЕНТИ ЗА ПРЕНОС НА ТЕРЕН

ред.бр	Х координата	У координата	ред.бр	Х координата	У координата
Т1	27205.77	25594.70	Т5	27188.81	25713.14
Т2	27223.23	25610.45	Т6	27155.09	25667.74
Т3	27240.55	25631.52	Т7	27157.23	25663.64
Т4	27203.67	25702.30	Т8	27170.50	25662.08

**НАПОМЕНА:** Тачна површина парцеле биће срачуната након преноса плана на терен. У табели приказана је приближна површина новоформиране парцеле.

### 3.4. Услови изградње и уређења комуналних инсталација

#### 3.4.1. Хидротехника

Подаци о локацији

Југоисточну границу комплекса чини улица Радомира Јаковљевић са постојећом инфраструктурном мрежом, водоводном цеви Ø150мм, фекалном канализацијом Ø150мм и атмосферском канализацијом Ø800мм. Постојећи паркинг простор је опремљен атмосферском канализацијом.

Постојећи водоводни и канализациони прикључак за постојеће привремене објекте који се налазе у зони у оквиру које је дозвољена изградња укинути.

### **Урбанистичко-технички услови**

#### **3.4.1.1 Водовод и противпожарна заштита**

Прикључивање водоводне мреже комплекса извести на постојећу водоводну цев Ø150мм у ул. Радомира Јаковљевић. Минимална димензија прикључка износи Ø100мм. Спољни хидрантски развод на локацији извести у виду хидрауличног прстена са димензијама цеви које га чине мин Ø100мм, у складу са "Правилником о противпожарној заштити и спољашној и унутрашњој мрежи"(Сл.лист СФРЈ бр. 30/91). На овако формирану хидрантску мрежу поставити надземне хидранте Ø80мм, заштићене од замрзавања, осим на местима где ометају нормалну комуникацију где се постављају подземни хидранти. На овако формирану спољну хидрантску мрежу је модуле извршити прикључење унутрашње хидрантске мреже објекта као и санитарних чворова.

Приликом изградње водоводне мреже неопходно је извести потпуну заптивност спојева. У нивелационом погледу је неопходно обезбедити довољну дубину укопавања како мрежа не би трпела утицаје замрзавања тла и динамички утицај. На основу ових услова минимална дубина укопавања износи 1.0м. Цеви спољног развода морају бити за радни притисак 10бара. Материјали за изградњу мреже морају бити атестирани и у складу са нашим стандардима. Траса мора бити тако постављена да омогућава пражњење мреже гравитационо

#### **Противпожарне мере заштите**

Планом детаљне регулације обезбеђене су следеће мере противпожарне заштите:

- саобраћајна мрежа омогућава приступ ватрогасним возилима,
- мрежа противпожарних хидраната, у склопу плана водовода и канализације, обезбеђује довољне количине воде за гашење пожара,
- електрична мрежа и инсталације морају бити у складу са прописима из ове области,
- материјал за изградњу објекта мора бити инертан и ватроотпоран,
- уз инвестиционо - техничку документацију урадити посебан елаборат заштите од пожара.

#### **3.4.1.2. Канализација**

##### **Фекална канализација**

Мрежом затворених канала, отпадне воде из објекта супер маркета довести до постојеће уличне шахте РŠ фекалне канализације. Разводну мрежу фекалне канализације димензионисати на основу количина отпадних вода, с тим што је минимална димензија Ø150мм. На свим преломима трасе, као и на правцима не дужим од 30м поставити ревизионе шахте са отвореном бетонском кинетом на дну. Шахови морају задовољити услове водонепропусности. Приликом изградње канализационе мреже морају бити атестирани и у складу са нашим стандардима.

##### **Атмосферска канализација**

Одводњавање атмосферских вода са читавог комплекса је могуће постојећом мрежом атмосферске канализације (која се налази на постојећем паркингу) у виду затворених канала.



### 3.4.4. Енергофлуиди

#### Енергетске потребе објекта:

За потребе грејања планираног објект (типа максимаркета ) на предметној локацији, потребно је око 200 kW топлотне енергије или 25 Nm<sup>3</sup>/h природног гаса.

#### Планирано стање:

Планирани објект налази се у зони мерно-регулационе станице (МРС) за природни гас "Спортски центар", капацитета 4000 Nm<sup>3</sup>/h. На подручју МРС планира се изградња дистрибутивног гасовод до потрошача гаса ( траса гасовода дата је у графичком прилогу бр. 13).

Кућни мерно регулациони сет лоцира се на северној фасади објекта. Капацитет КМРС-а је 25 Nm<sup>3</sup>/h.

## 3.5. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

---

За објекат чија градња предстоји површине, спратност и намена дати су у поглављима 2.2, 2.3. и 2.4.

**НАПОМЕНА:** Обзиром на локацијску одређеност планираног објекта као и на дугорочни концепт реализације пешачке зоне и коридора зеленила у оквиру исте (која би повезивала расински трг са парком Багдала) **обавезује се инвеститор да у фази реализације пешачког коридора изврши реконструкцију манипулативног платоа и економског улаза у објекат, и исте дислоцира на северо-источну границу локације тј.објекта.**

#### 3.5.1. Урбанистички услови за радове на постојећим грађевинама

Групације изграђених објеката на локацији (објекти у оквиру комплекса института за крмно биље и привремени објекти) планирају се за уклањање. Уклањају се објекти ван функција и неодговарајућих вредности, као и објекти који се бесправно користе, ради формирања одговарајућег простора уређеног за потребе изградње садржаја који се овим планом предвиђају.

Постојећа саобраћајна матрица као и постојећи паркинг простор капацитета од 186 места се у потпуности задржавају.

#### 3.5.2. Урбанистички услови за новопланиране грађевине

Овим Планом детаљне регулације утврђују се следећи услови изградње:

- Планирани објекат поставља се у оквиру зоне дозвољене за изградњу и то као слободностојећи.
- Габарити објекта могу бити слободни у оквиру површине дозвољене за изградњу, са напоменом да су мања одступања у погледу дозвољене бруто површине дозвољена, али је положај према грађевинској линији утврђен.
- Планирана спратност објекта је П и део објекта По+П уз могућност изградње спрата над делом објекта максимално до 40% бруто површине приземља.
- Могућност изградње спрата на делу објекта се предвиђа као дугорочни концепт реализације у зависности од потреба инвеститора за проширењем капацитета.
- Подземна грађевинска линија дефинисана је испод грађевинске линије приземља.
- Главни улаз у објекат план је са пешачког платоа тј. из ул. Р. Јаковљевића.
- Кота пода приземља може бити максимално (у односу на коту завршног слоја платоа) на + 0.20 м.

- Надстрешнице као архитектонски и обликовни елемент, (а у функцији заштите од атмосферских утицаја) изводити од челичне конструкције са минималном висиним од 4.5 м.
- Објекат се ради са равним или косим вишеводним кровним површинама, а покривање изврши адекватним кровним покривачем (у складу са наменом објекта) са нагибом макс. 15 степени.
- Не предвиђају се посебна ограничења у погледу архитектонског обликовања објекта, односно избора материјала, већ се оставља могућност њиховог усклађивања са функцијом објекта и непосредним окружењем. **Обавезно је поштовање услова изградње да све фасаде (што подразумева и фасаду уз планирани манипулативни простор, која ће бити на контакту са будућим пешачким тргом) буду са третманом главних фасада.**
- Прикупљање одпадака врши се у оквиру локалног пункта који мора бити у оквиру објекта или парцеле и то опремљен према санитарно-хигијенским прописима.
- Није дозвољена изградња помоћних објеката у оквиру комплекса (трајних и привремених).

**НАПОМЕНА: Обавезује се инвеститор да у поступку прибављања одобрења за изградњу предходно прибави сагласност Планске комисије на идејно решење објекта као и идејни пројекат партерног уређења (као јединствен елаборат).**

### 3.5.3. Привремени објекти

Није допуштена изградња привремених објеката (трафике, бараке итд.).

У оквиру грађевинске парцеле формиране за изградњу планираног објекта могуће је постављање објеката урбаног мобилијара (јарболи, рекламни панои, светлеће рекламе, жардињере, клупе) као објекти привременог карактера, а чија ће се локација-позиција израдом идејног пројекта партерног уређења. Постављање наведених објеката на неизграђеним-слободним површинама спровешће се након изградње планираног објекта, манипулативних и пешачких површина.

### 3.6. Услови ограђивања парцеле

На простору обухваћеним Планом није предвиђено ограђивање по граници грађевинске парцеле, осим у делу који се граничи са земљиштем института за крмно биље (источна граница), где је могуће постављање транспарентне ограде до висине од 1.4м. тако да ограда, стубови ограде буду на грађевинској парцели која се ограђује.

### 3.7. Услови за уређење слободних и неизграђених површина

Диспозиција слободних површина и зеленила усклађена је са потребом функције објекта сталног повезивања са контактним пешачким повезивањем и мирујућим саобраћајем.

Мала заступљеност слободних површина у границама плана која је проистекла из функције објекта, компензирана је постојећим и планираним парковским и спортско-рекреативним садржајима који непосредно тангирају западну и северну границу плана.

Пејсажна организација слободног простора састоји се из претежно пешачких комуникација на контакту са улицом Р.Јаковљевића (главни улаз у објекат) и постојећим параметрима.

Зеленило је заступљено у облицима:

- линеарно (дуж улице Р.Јаковљевића и на изграђеном паркингу)
- систем мањих зелених површина (жардињера) са просторима за седење у зони главног улаза у објекат
- мањих зелених енклава (травнате површине) у зони економског прилаза објекту

### Правила градње:

- Пешачке површине поплочати савременим материјалима (бетонске, камене плоче).
- Обраду мањих зелених површина (спољни зидови) ускладити са пешачким површинама и фасадним елементима објекта, са претежним озелењавањем ниским партерним врстама.
- Положај дрвореда у ул. Р. Јаковљевића обавезно је ускладити са постојећим и планираним инсталацијама.
- Постојећи дрворед јавора на паркингу допунити истом врстом дрвета.

### **3.8. Услови заштите**

---

#### **3.8.1. Услови заштите непокретних културних добара и њихове заштићене околине**

На подручју обухваћеном планом не постоје заштићена непокретна културна добра, као ни у његовој широј околини.

#### **3.8.2. Услови заштите и унапређења животне средине**

При изради овог плана у интересу заштите животне средине у потпуности су отпоштоване мере заштите у погледу степена изграђености, комуналне опремљености земљишта и планираних слободних површина. По закону о заштити животне средине за предметну врсту објекта тј. планирани садржај на парцели није потребно у поступку израде плана прибавити мишљење Министарства за заштиту животне околине.

У оквиру предметног комплекса не налазе се и не планирају садржаји који неповољно утичу на квалитет воде, ваздуха и тла, као и на стварање прекомерне буке.

#### **3.8.3. Услови за заштиту природе**

На подручју обухваћеном планом нема објеката посебних природних вредности нити заштићених природних добара.

#### **3.8.4. Услови заштите од елементарних непогода**

При изради техничке документације водити рачуна о степену сеизмичности подручја (VIII° MCS) и исту урадити у складу са мерама предвиђеним *Правилником о техничким нормативима за изградњу објеката високоградње у сеизмичким подручјима*, - Сл.лист СФРЈ, бр. 31/81, 49/82, 29/83, 21/88 и 52/90) и за заштиту од пожара, (*Према Закону о заштити од пожара*), - "Сл. гласник СР Србије", бр.37/88.

Интерне саобраћајнице као и манипулативне површине омогућавају приступ ватрогасним возилима на свим површинама и објекту на предметној локацији, (према Правилнику о техничким нормативима за приступне путеве, окретнице и уређене платое за ватрогасна возила у близини објеката повећаног ризика од пожара, "Сл. лист СРЈ", бр. 8/95) При пројектовању објеката водити рачуна о мерама заштите од пожара.

У смислу заштите од пожара објекат се мора 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" 53/88, 54/88 и 28/95), правилнику о техничким нормативима за хидранску мрежу за гашење пожара ("Сл. лист СФРЈ" бр.30/91) и осталим важећим прописима из ове области.

Према предходним условима 07 бр.217-88/03 од 25.03.2003.год. издатих од стране МУП-а одсек противпожарне полиције не постоје посебни грађевинско-технички, технолошки и други услови за предметну локацију.

### **3.5. Услови заштите од ратних разарања**

Полазни елементи за изградњу склоништа:

- За предметни комплекс предвиђа се изградња склоништа допунске заштите у подрумском делу планираног објекта.
- Степен заштите утврдиће се сходно Општинској Одлуци цивилне заштите СО Крушевац, о утврђивању степена угрожености насељених места у општини Крушевац са рејонима угрожености и одређеном врстом и обимом заштите у тим рејонима од 29.10.2001. год. (чл.3).
- Капацитет објекта се одређује у складу са предходним условима издатим од стране Савезног министарства за одбрану-одељење за одбрану СМО Крушевац
- Обавезно је установити геотехничке и хидротехничке особине тла тј. ниво подземних вода из разлога могућности реализације подрумске етаже.

Сатавни део елабората чине и предходни услови издати од стране Савезног министарства за одбрану-одељење за одбрану СМО Крушевац бр.824-4-/52/03-10/43 од 05.05.2003. год. Документацију радити у складу са Правилником о техничким прописима за склоништа и друге заштитне објекте ("Сл. војни лист", бр. 13/98) и Правилником о техничким нормама за склоништа ("Сл. лист СФРЈ", бр. 55/83).

#### **4. Економски, функционални и други услови рационалног коришћења простора и грађевина до привођења намени**

---

##### **4.1 Етапност изградње**

Као посебна фаза реализације (дугорочна) предметног објекта и локације планира се реконструкција манипулативног платоа и дела објекта-/економски прилаз/ и то у моменту реализације пешачког коридора и зеленила који би повезивали Расински Трг и парк Багдала.

Привођење парцеле планираној намени је одмах по усвајању предметног плана. План је урађен на основу резултата предходних и припремних радова и прибављених услова.

Надзор над применом и спровођењем овог Плана врши надлежни орган Управе Општине Крушевац.

Сваку започету изградњу на простору обухваћеним овим планом које је у супротности са Планом надлежни орган управе ће обуставити, односно уколико је објекат изграђен наложити рушење.

Измене и допуне овог плана може вршити искључиво СО Крушевац на начин и по поступку за његово доношење.

Овај План ступа на снагу 8 дана од дана објављивања у "Службеном листу општине Крушевац".

Обрађивач:

---

ДИРЕКЦИЈА ЗА УРБАНИЗАМ И  
ИЗГРАДЊУ КРУШЕВАЦ Ј.П.