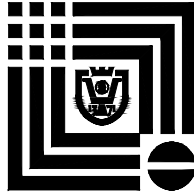


Просторно и урбанистичко планирање  
Пројектовање  
Инжењеринг  
Уређење грађевинског земљишта



ДИРЕКЦИЈА  
ЗА УРБАНИЗАМ  
И ИЗГРАДЊУ  
КРУШЕВАЦ ЈП

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

---

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ СТАРИ АЕРОДРОМ  
ФАЗА 1 - БЛОКОВИ А,Б,Ц У КРУШЕВЦУ

Крушевац, 2013. године

ПРЕДМЕТ: ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

НАЗИВ: ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ СТАРИ АЕРОДРОМ ФАЗА 1 - БЛОКОВИ А,Б,Ц 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:

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

БОРКА МЛАДЕНОВИЋ,  
дипл.инж.грађ. \_\_\_\_\_

СЛАВИЦА НИКОЛИЋ,  
дипл.инж.грађ. \_\_\_\_\_

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

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

ЈАСМИНА МИЈАТОВИЋ,  
дипл.инж.пејз.арх. \_\_\_\_\_

АСЕН МАНОИЛОВ,  
маг.пп.заштите \_\_\_\_\_

НЕБОЛША ЖУЈИЋ,  
геод.инж. \_\_\_\_\_

АЛЕКСАНДАР ВАСИЋ,  
дипл.п.п. \_\_\_\_\_

в.д. ДИРЕКТОР-а:

РАДМИЛО НИКОЛИЋ, дипл. инж.арх.

\_\_\_\_\_

## САДРЖАЈ:

- Решење о регистрацији предузећа
- Лиценца одговорног урбанисте и учесника у изради Плана
- Одлука о изради Плана бр. 350-170/2011 од 12.04.2011. године
- Претходни услови, сагласности од надлежних органа и организација, мишљења и закључци комисије за планове, извештај о стратешкој процени утицаја плана на животну средину
- Текстуални део Плана
- Геодетски прилози( списак кат. парцела, списак координата, списак бројева тачака, списак грађевинских парцела јавне намене)

## ТЕКСТУАЛНИ ДЕО ПЛАНА

### 1. ОПШТИ ДЕО

1.1. Опис граница Плана

1.2. Плански и правни основ за израду Плана

1.3. Обавезе, услови и смернице из планских докумената вишег реда и других развојних докумената

1.4. Преглед прикупљених података и услова надлежних институција

### 2. АНАЛИЗА И ОЦЕНА СТАЊА

2.1. Оцена постојећег стања (грађевинско подручје, намена површина, објекти и површине јавне намене, врсте изградње, трасе коридора и регулација саобраћајница, привредни и други објекти, мреже и капацитети јавне комуналне инфраструктуре, јавно и друго зеленило)

2.2. Преглед евидентираних и заштићених објеката, споменика културе, природе и амбијенталних целина

2.3. Предлог поделе насеља на урбанистичке целине и зоне према урбанистичким показатељима и другим карактеристикама

2.4. Оцена расположивих подлога за израду Плана

### 3. УСВОЈЕН КОНЦЕПТ ПЛАНског РЕШЕЊА

3.1. Циљеви уређења и изградње насеља, основни програмски елементи

3.2. Оријентационо предвиђено грађевинско подручје са предлогом намена површина и површина јавне намене

3.3. Оријентационо планирани капацитети мрежа јавне комуналне инфраструктуре

3.4. Предлог целина и зона за даљу урбанистичку разраду

3.5. Услови заштите обухваћеног подручја

### 4. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

4.1. Концепција уређења и типологија карактеристичних грађевинских зона и карактеристичне целине одређене планом

4.2. Правила уређења и грађења простора

### 5. СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

5.1. Посебне смернице за спровођење плана

5.2. Легализација постојећих објеката

5.3. Изградња нових објеката на постојећим или планираним грађевинским парцелама у складу са одредбама Плана

5.4. Израда пројеката парцелације и препарцелације

5.5. Израда урбанистичких пројеката

5.6. Интервенције на постојећим објектима до привођења намене планиране Планом

## Графички прилози:

|   |         |
|---|---------|
| 1. Извод из ГП-а Крушевац 2021                      | 1:10000 |
| 2. Катастарско-топографски план (подлоге 7 листова) | 1:500   |
| 3. План постојећег стања                            | 1:1000  |
| 4. План намене површина                             | 1:1000  |
| 5а. Елементи за пренос граница парцела јавне намене | 1:1000  |
| 5б. Парцеле јавне намене                            | 1:1000  |
| 6. План регулације и нивелације                     | 1:1000  |
| 7. План хидротехничких инсталација                  | 1:1000  |
| 8. Електроенергетска мрежа                          | 1:1000  |
| 9. ТТ и КДС мрежа                                   | 1:1000  |
| 10. План енергофлуида (топловод, гасовод)           | 1:1000  |
| 11. Сихрон план инфраструктуре                      | 1:1000  |

## 1. ОПШТИ ДЕО

### 1.1. *Опис граница плана*

Подручје обухваћено Планом, налази се у јужном периферном делу града између два важна путна правца и то: путни правац Крушевац-Јастребац и путни правац Крушевац-Брус. У непосредном је контакту (западна страна) са спомен парком Слободиште као и објектима комерцијалних и услужних делатности. Са севера и истока предметно подручје наслања се на зону породичног и вишепородичног становања средњих густина, док је јужни део предметног подручја планиран за мешовиту намену, спортско рекреативни центар и комерцијалне делатности.

Границу подручја са северне стране чини ул. Кнеза Милоша, са источне стране ул. Аеродромска (ул. Љубе Трипковића), са западне старне Бруски пут док се са јужне стране граница формира дуж катастарске границе парцеле бр. 2637/1.

Укупна површина подручја обухваћеног Планом износи 28,50ха.

Катастарске парцеле у границама Плана припадају Катастарској Општини Крушевац.

### 1.2. *Плански и правни основ за израду Плана*

#### ***Плански основ***

- Генерални план Крушевац 2021. год. (Сл. лист Општине Крушевац бр. 04/05)
- Просторни план Града Крушевца (Сл. лист Града Крушевца бр. 04/11)

#### ***Правни основ***

- Закон о планирању и изградњи (Сл. гласник РС бр. 72/09, 81/09, 64/10, одлука УС 24/11)
- Правилник о садржини, начину и поступку израде планских докумена (Сл. гласник РС бр. 31/10, 69/10 и 16/11)
- Правилник за урбанистичку парцелацију (Сл. гласник РС бр. 50/11)

### 1.3. *Обавезе, услови и смернице из планских докумената вишег реда и других развојних докумената*

Простор Плана детаљне регулације се налази у оквиру 13. урбанистичке зоне по ГП Крушевац 2021. год. Специфичност ове урбанистичке зоне је разнородност садржаја са планираним садржајима мешовите намене 300-350 становника/ха, парковским површинама и црквеним објектом у контакту са спомен парком Слободиште, до садржаја комерцијалне функције уз улицу Аеродромску.

#### *1.4. Преглед прикупљених података и услова надлежних институција*

За израду Плана детаљне регулације Стари Аеродром блокови А,Б,Ц у Крушевцу (у току израде Концепта Плана детаљне регулације) прикупљени су услови надлежних органа и организација и подаци о постојећем стању и то:

- ЈКП Водовод - Крушевац, бр. 110/2 од 08.03.2011. год.
- Електродистрибуција Крушевац, бр. 471/1 од 21.01.2011. год.
- Телеком Србија - Извршна јединица Крушевац, бр. 12707/1-1, од 16.02.2011. год.
- МУП Крушевац - Сектор за заштиту и спасавање, Одсек у Крушевцу, 07/19 бр. 217-13/11 од 19.01.2011. год.
- ЈП Склоништа – Београд, бр. 42-159/12-3 од 05.09.2012 . год.

## **2. АНАЛИЗА И ОЦЕНА СТАЊА**

*2.1. Оцена постојећег стања (грађевинско подручје, намена површина, објекти и површине јавне намене, врсте изградње, трасе коридора и регулација саобраћајница, привредни и други објекти, мреже и капацитети јавне комуналне инфраструктуре, јавно и друго зеленило)*

- Природне карактеристике подручја

Терен односно земљиште обухваћено Планом је равно што изузетно погодује изградњи планираних садржаја и креће се од коте 165,50 (на истоку) до коте 163,60 (на западу). Доминатни ветрови се јављају из правца исток-југоисток, северозапад и југ. Извршеном сеизмичком микрорегионализацијом, Крушевац је у подручју са максималним могућим интензитетом потреса до VIII степени по Меркалијевој скали.

- Стечене карактеристике подручја

Посматрани простор је неизграђен и неуређен изузев парцела на којима су затечени објекти бензинске пумпе, објекти аеро-клуба, складишни и магацински простор, полигон за обуку возача ауто-мото савеза и хидрометеоролошка станица. На простору који је обухваћен Планом налази се део травнате полетно-слетне стазе коју користи аеро-клуб Михајло Живић из Крушевца као и објекти поменутог аеро-клуба. Аеродром је у функцији и регистрован од стране директората за цивилно ваздухопловство Републике Србије и активан је члан Ваздухопловног савеза Србије.

- Основне урбане одлике простора обухваћеног Планом су:
  - неизграђеност и неуређеност простора у великом обиму
  - нерационално коришћење простора са аспекта урбане економије
- Намена урбанистичких блокова у оквиру урбанистичке зоне и урбанистички показатељи постојећег стања

Сагледавајући подручје Плана кроз низ урбанистичких параметара формиран је блок А као јединствена целина која у себи садржи исте урбанистичке карактеристике.

- Урбанистички блок А

Основна урбана одлика овог блока је изграђеност простора у веома малом обиму као и степен искоришћености на целом простору од 1,54%.

| урб. блок   | НАМЕНА   | површина<br>m <sup>2</sup> | БГП<br>m <sup>2</sup> | БРГП<br>m <sup>2</sup> | индекс<br>заузетости | индекс<br>изграђености |
|-------------|--|----------------------------|-----------------------|------------------------|----------------------|------------------------|
| А<br>Б<br>Ц | неизграђен простор и саобраћајне површине                      | 226.800                    | -                     | -                      | -                    | -                      |
|             | бензинска пумпа  | 2.500                      | 50                    | 50                     | 2,00 %               | 0,20                   |
|             | полигон за обуку возача  | 12.200                     | -                     | -                      |                      | -                      |
|             | складишта, магацини и услужне делатности, метеоролошка станица | 10.500                     | 1.205                 | 1.205                  | 11,50 %              | 1,50                   |
| УКУПНО      |  | 252.000                    | 1.255                 | 1.255                  | 0,50 %               | 0,05                   |

Табела 1. - Урбанистички показатељи - Постојеће стање

- Постојеће површине јавне намене и јавни објекти

Законом о планирању и изградњи дефинисана је подела земљишта на површине јавне намене и површине за остале намене.

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

У границама подручја обухваћеног Планом нема објеката за јавну употребу.

- Постојеће стање саобраћаја и комуналне инфраструктуре

Простор обухваћен Планом детаљне регулације оивичен је делом улице Бруски пут (Благоја Паровића) са западне стране која се поклапа са деоницом државног пута другог реда (регионални пут) бр. 102, делом улице Кнеза Милоша (Драгољуба Димитријевића) са северне стране, делом улице Аеродромске (Љубе Трипковића) са источне стране која се поклапа са деоницом државног пута другог реда (регионални пут) бр. 223 и катастарском парцелом бр. 2637/1 КО Крушевац са јужне стране.

Све улице које су изграђене су са савременим коловозним застором, и то:

- Улица Бруски пут за двосмеран саобраћај са две (три) саобраћајне траке, ширине коловоза 10,00 метара и 6,10 метара, са тротоарима променљиве ширине (или без тротоара);
- Улица Кнеза Милоша за двосмеран саобраћај са две коловозне траке са по две саобраћајне траке, ширине коловоза 2x7,00 метара са разделним острвом ширине 3,00 метра, са тротоарима променљиве ширине (или без тротоара);
- Улица Аеродромска за двосмеран саобраћај са четири саобраћајне траке, ширине коловоза 12,00 метара, са тротоарима ширине 2,00 метра.

У оквиру подручја Плана нема изграђених објеката јавне намене па самим тим нема ни изграђених јавних паркинг простора. У свим постојећим саобраћајницама забрањено је



паркирање на коловозу.

- Водовод

У границама предметног ПДР-а постоји водоводна ливеногвоздена цев Ø500 која је директно везана на магистрални вод Ø1000, као и водоводне азбестцементне цеви Ø150 и Ø100. Поменуте водоводне цеви Ø500 и Ø150 пролазе паралелно са Бруским путем, а азбестцементна цев Ø100 пролази кроз подручје Плана, али ван планиране саобраћајнице.

- Фекална канализација

У оквиру подручја Плана није изграђена фекална канализација. Условима за уређење простора бр. 350-1751/89 од 21.12.1989. год. (објављеног у Међуопштинском сл. листу Крушевац бр. 24/89) утврђена је траса за изградњу секундарног Кошијског фекалног колектора, што је и уграђено у Генерални план Крушевца 2021. год. (Сл. лист Општине Крушевац бр. 04/05). Кошијски фекални колектор изграђен је од железничке станице (где се улива у главни колектор "Д") до улице Поручника Божидача. Траса неизграђеног дела колектора почиње од прикључка у улици Поручника Божидача дуж улице Хајдук Вељкове, затим кроз насеље Расадник до улице Пролетерских бригада код "Агропромета" где пресеца улицу Благоја Паровића и паралелно са Бруским путем иде до стамбеног насеља Шумице.

- Атмосферска канализација

Од Ватрогасног дома на Бруском путу почиње траса регулације Кошијског потока који се генерално пружа ка северу. Траса регулације почиње кружним профилем Ø1400. У ул. Кнеза Милоша изграђен је атмосферски колектор Ø1000.

- Електроенергетика

У границама предметног ПДР-а постоји следећа TS 10/0,4kV: TS 10/0,4kV Аеродром 1 снаге 1x630 kVA.

Постојећи потрошачи, који се налазе унутар предметног Плана, напајају се електричном енергијом и из околних TS 10/0,4kV: TS 10/0,4kV Аеродром 2 снаге 1x630 kVA.

Постојећа НН мрежа у границама Плана изведена је делимично кабловским водовима 1kV а делимично ваздушном НН мрежом која је изведена на бетонским и дрвеним стубовима са Ал-че проводницима и са СКС-ом.

Постојећа TS 10/0,4kV, кабловски водови 10kV, кабловски водови 1kV и ваздушна НН мрежа су приказани у оној мери у којој се предметна мрежа налази уцртана на овереној катастарској подлози са подземним инсталацијама надлежне Службе за катастар и непокретности у графичком прилогу.

- ТТ мрежа - постојеће стање

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 графичком прилогу.

- Енерго флуиди

Комплекс Аеродром планиран је за снабдевање топлотном енергијом из природног гаса и

обновљивих извора енергије.

Градски гасоводни прстен за природни гас изграђен је у улици Војводе Степе на удаљености 250 метара од комплекса према северу. На градском гасоводном прстену изграђен је разводни шахт за разводни градски гасовод ЈУГ DN200. Разводни градски гасовод планиран је у зеленилу поред улице Бруски пут, за део трасе гасовода од улице Војводе Степе до улице Кнеза Милоша постоји планска документација и идејни пројекат разводног градског гасовода ЈУГ.

## *2.2. Преглед евидентираних и заштићених објеката, споменика културе, природе и амбијенталних целина*

На подручју Плана који је углавном неизграђен (осим у делу дуж улице Љубе Трипковића) не постоје евидентирани објекти који подлежу заштити као споменици културе или као део природне и амбијенталне целине.

## *2.3. Предлог поделе насеља на урбанистичке целине и зоне према урбанистичким показатељима и другим карактеристикама*

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

- Плански акт вишег реда (ГП Крушевца 2021. год. и Просторни План Града Крушевца)
- Значај и положај локације
- Постојећи грађевински фонд

Генералним планом Крушевца 2021. год. предметно подручје налази се у 13. урбанистичкој зони са преовладавајућом мешовитом наменом.

Основна концепција Плана је резултат свих фактора који обликују простор, а у коначном има за циљ подизање урбаног нивоа Планом третираног подручја.

Специфичност ове урбанистичке зоне је разноврсност садржаја, почевши од типичних садржаја централних градских зона - комерцијалне и пословне делатности уз главне путне правце, преко вишепородичног становања са пословањем унутар подручја и простора паркова са верским објектом и портом који се позиционирају на улазном делу.

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 средње и високе спратности 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 уз главне саобраћајне правце и вишепородичног становања у централном делу, тј. на рационалније коришћење површина са аспекта урбане економије.

- Подела подручја Плана на урбанистичке блокове, планирана намена и биланс површина  
На основу стечених услова и планираних потреба, подручје Плана је подељено на

урбанистичке блокове и подблокове, а у складу са планираном организацијом, саобраћајном матрицом и наменом простора.

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.

Формирани су урбанистички блокови А, Б, Ц а према намени или више намена у једном блоку као и степену интервенција формирани су подблокови а1, а2 итд., а у оквиру подблокова и подцелине б1-1, б1-2 итд.

- формирање урбанистичких блокова са преовлађујућом наменама и то:

#### **УРБАНИСТИЧКИ БЛОК А**

ОСНОВНА НАМЕНА - јавне функције(верски објекат са портом ), пословање дуж примарне саобраћајнице:

- трговина(тржни центри, робне куће,маркети, велетржнице, изложбени салони)
- пословни(истраживачки центри, пословни бирои, сервиси, представништва ,агенције)

ПРАТЕЋА НАМЕНА - паркинг површине, заштитно зеленило, уређене зелене и слободне површине.

Планирана намена подразумева обављање свих непроизводних и услужних делатности.

Нису дозвољене производне делатности и становање, као и складишта на отвореном простору.

Планирана је нова изградња објеката, спратности макс. По+П+1, индекс заузетости макс. 50% и индекс изграђености 1,0. За пословни простор потребно је на парцели или у оквиру објекта обезбедити 1 паркинг место на 70m<sup>2</sup> корисне површине.

**За простор овог блока обавезна је израда урбанистичког пројекта који ће садржати детаљну разраду блока или подблока уз примену параметара који ће се прописати ПДР-ом.**

#### **УРБАНИСТИЧКИ БЛОК Б**

ОСНОВНА НАМЕНА - вишепородично становање, пословање, комерцијалне делатности

ПРАТЕЋА НАМЕНА - паркинг површине, заштитно зеленило, уређене зелене површине

Комерцијална тј. пословна делатност у оквиру овог блока обухвата делатности који се по карактеру и капацитету могу организовати у оквиру објеката као и простору блока. Планирана намена подразумева обављање свих непроизводних и комерцијалних делатности тј. трговину и трговинско-услугне делатности, објекте из области пословања тј. банкарства, финансијске организације, услуге у области промета роба, техничке услуге, пројектовање и истраживачки рад, дирекције и представништва фирми из различитих области, биро и агенције, продајне и изложбене просторе, туристичке и угоститељске садржаје, занатство и остале по намени сродне делатности.

Планирана је нова изградња пословних или пословно-стамбених објеката, спратности од По+П+3, По+П+4 до По+П+6, индекс заузетости макс. 40% и индекс изграђености 1,6–2,0. Однос пословања и становања је 80%:20% на нивоу блока.

Могуће је организовање више типова-облика становања (вишепородично становања или становање апартманског типа) у оквиру објеката пословног карактера на задњим етажама.

За пословни простор потребно је на парцели или у оквиру објекта обезбедити 1 паркинг место на 70m<sup>2</sup> корисне површине

Нису дозвољене производне делатности као и складишта на отвореном простору.

Планирана је реализација зелених и парковских површина које се употпуњују садржајима пратеће намене на отвореном (спортски терени за мале спортове, игра деце, систем стаза за шетање, простори за седење и одмор, водене површине)

**За простор овог блока обавезна је израда урбанистичког пројекта који ће садржати детаљну разраду блока, подблока или подцелине уз примену параметара који ће се прописати ПДР-ом.**

## **УРБАНИСТИЧКИ БЛОК Ц**

ОСНОВНА НАМЕНА - вишепородично становање, пословање, комерцијалне делатности

ПРАТЕЋА НАМЕНА - паркинг површине, заштитно зеленило, уређене зелене површине

Комерцијална тј. пословна делатност у оквиру овог блока обухвата делатности који се по карактеру и капацитету могу организовати у оквиру објеката и на простору блока. Планирана намена подразумева обављање свих непроизводних и комерцијалних делатности тј. трговину и трговинско-услугне делатности, објекте из области пословања тј. банкарства, финансијске организације, услуге у области промета роба, техничке услуге, пројектовање и истраживачки рад, дирекције и представништва фирми из различитих области, биро и агенције, продајне и изложбене просторе, туристичке и угоститељске садржаје, занатство и остале по намени сродне делатности.

Планирана је нова изградња стамбених и пословних објеката спратности од По+П+3 до По+П+8 (индекс заузетости 30-40% и индекс изграђености 1,6–2,5). Однос пословања и становања је 70%:30% на нивоу блока.

Могуће је организовање више типова-облика становања (вишепородично становања или апартманског типа) у оквиру објеката пословног карактера на задњим етажама.

За пословни простор потребно је на парцели или у оквиру објекта обезбедити 1 паркинг место на 70m<sup>2</sup> корисне површине

Нису дозвољене производне делатности као и складишта на отвореном простору.

Планирана је реализација зелених и парковских површина које се употпуњују садржајима пратеће намене на отвореном (спортски терени за мале спортове, игра деце, систем стаза за шетање, простори за седење и одмор, водене површине)

**За простор овог блока обавезна је израда урбанистичког пројекта који ће садржати**

детаљну разраду блока, подблока или подцелине уз примену параметара који ће се прописати ПДР-ом.

|  |                     |
|--|---------------------|
| <b>Површина блока А</b>  | 4,80ha              |
| Од тога:   |                     |
| подблок а1 - Парковске површине  | 1,78ha              |
| подблок а2 - Верски објекат са портом По+П (По+П+1)                                | 1,20ha              |
| подблок а3 - Пословање (трговина, пословни-агенције, представништва итд.) (По+П+1) | 0,87ha              |
| подблок а4 - Паркинг простор   | 0,33ha              |
| подблок БП - Постојећа намена (бензинска пумпа) П                                  | 0,16ha              |
| • Индекс заузетости макс. 50%  |                     |
| • Индекс изграђености 1,0 (По+П+1)   |                     |
| Изграђеност блока: збир површина свих подблокова                                   | (4,26ha)            |
| • Бруто површина под објектима   | 3280m <sup>2</sup>  |
| • Нето развијена површина објекта од тога:   | 10120m <sup>2</sup> |
| - верски објекти   | 1000m <sup>2</sup>  |
| - пословни објекти   | 9120m <sup>2</sup>  |
| - Површина за саобраћајнице и паркирање  | 8000m <sup>2</sup>  |
| - Неизграђен простор и зеленило  | 32000m <sup>2</sup> |
| Објекти (10%), паркирање и саобраћај (20%), зеленило (70%)                         |                     |
| • Број домаћинстава  | /                   |
| • Број становника  | /                   |
| • Густина становања - број ст./ха  | /                   |

|  |                      |
|--|----------------------|
| <b>Површина блока Б</b>  | 11,60ha              |
| Од тога:   |                      |
| подблок б1 - <b>мешовита намена</b> - пословање и становање (По+П+3), паркинг, зеленило<br>Индекс заузетости макс. 40%, Индекс изграђености 1,6      | 1,21ha               |
| подблок б2 - <b>мешовита намена</b> - вишепородично становање, пословање (По+П+4)<br>Индекс заузетости макс. 40%, Индекс изграђености 2,0            | 1,75ha               |
| подблок б3 - <b>мешовита намена</b> - вишепородично становање, пословање (По+П+4)<br>Индекс заузетости макс. 40%, Индекс изграђености 2,0            | 1,82ha               |
| подблок б4 - <b>мешовита намена</b> - комерцијалне делатности, пословање, становање (По+П+3)<br>Индекс заузетости макс. 40%, Индекс изграђености 1,6 | 1,28ha               |
| подблок б5 - <b>мешовита намена</b> - вишепородично становање, пословање (По+П+6)<br>Индекс заузетости макс. 40%, Индекс изграђености 2,8            | 1,66ha               |
| подблок б6 - <b>мешовита намена</b> - вишепородично становање, пословање (По+П+6)<br>Индекс заузетости макс. 40%, Индекс изграђености 2,8            | 2,08ha               |
| • Индекс заузетости макс. 40%  |                      |
| • Индекс изграђености 1,6-2,8 (По+П+3, По+П+4, По+П+6)   |                      |
| Изграђеност блока: збир површина свих подблокова   | (9,80ha)             |
| • Бруто површина под објектима   | 29400m <sup>2</sup>  |
| • Нето развијена површина објекта од тога:   | 129360m <sup>2</sup> |
| - стамбени (80%)   | 103488m <sup>2</sup> |
| - пословни (20%)   | 25872m <sup>2</sup>  |
| - Површина за саобраћајнице и паркирање  | 24500m <sup>2</sup>  |
| - Неизграђен простор и зеленило  | 44100m <sup>2</sup>  |
| Објекти (30%), паркирање и саобраћај (25%), зеленило (45%)   |                      |

|  |                     |
|--|---------------------|
| • Број домаћинства   | 1480                |
| • Број становника  | 4880                |
| • Густина становања - бр.ст/ха   | 420st/ha            |
| <b>Површина блока Ц</b>  | 8,83ha              |
| Од тога:   |                     |
| подблок ц1 - парковске зелене површине, паркинг простор  | 0,69ha              |
| подблок ц2 - <b>мешовита намена</b> - вишепородично становање, пословање (По+П+8)<br>Индекс заузетости макс. 30%, Индекс изграђености 2,7                        | 2,28ha              |
| подблок ц3 - <b>мешовита намена</b> - вишепородично становање, пословање (По+П+8)<br>Индекс заузетости макс. 30%, Индекс изграђености 2,7                        | 3,32ha              |
| подблок ц4 - <b>мешовита намена</b> - вишепородично становање, комерцијалне функције, пословање (По+П+3)<br>Индекс заузетости макс. 40%, Индекс изграђености 1.6 | 0,46ha              |
| подблок ц5 - спортски терени   | 0,69ha              |
| • Индекс заузетости (30-40%)   |                     |
| • Индекс изграђености 1,6-2,7 (По+П+3, По+П+8)   |                     |
| Изграђеност блока: збир површина свих подблокова   | (7,64ha)            |
| • Бруто површина под објектима   | 18070m <sup>2</sup> |
| • Нето развијена површина објекта  | 96700m <sup>2</sup> |
| од тога:   |                     |
| - стамбени (70%)   | 67690m <sup>2</sup> |
| - пословни (30%)   | 29010m <sup>2</sup> |
| - Површина за саобраћајнице и паркирање  | 15600m <sup>2</sup> |
| - Неизграђен простор и зеленило  | 42800m <sup>2</sup> |
| Објекти (22%), паркирање и саобраћај (18%), зеленило (60%)   |                     |
| • Број домаћинства   | 970                 |
| • Број становника  | 3200                |
| • Густина становања - бр.ст/ха   | 362st/ha            |

Табела 2. - Урбанистички показатељи - Планирано стање

**НАПОМЕНА:** За прорачун су узете површине блокова: по домаћинству 70m<sup>2</sup> бруто површине и 3,3 становника по домаћинству. Урбанистички показатељи су дати на основу површина урбанистичких блокова.

#### 2.4. Оцена расположивих подлога за израду плана

У складу са чланом 44 Закона о планирању и изградњи о врсти и начину прибављања катастарских подлога за потребе израде планске документације извршено је прибављање подлога.

Предметно подручје је у матичној размери 1:2500 што није у складу са Законом о планирању и изградњи, тако да се приступило изради ажурног катастарско топографског плана у размери 1:1000.

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

дигиталном облику на CD-у број N108BKL301D821521A1.

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

### 3. УСВОЈЕН КОНЦЕПТ ПЛАНСКОГ РЕШЕЊА

#### 3.1. Циљеви уређења и изградње насеља, основни програмски елементи

- Дефинисање трајне регулације посматраног подручја у циљу проширења појаса путног правца Крушевац-Брус (четири саобраћајне траке), и планирање саобраћајнице у правцу исток-запад која спаја путне правце Крушевац-Брус и Крушевац-Јастребац
- Флексибилност у одређивању основне и пратеће намене локација и објекта, као и одређивање правила за примену Плана путем дефинисања оптималних урбанистичких параметара, правила градње и одређивање локација за израду Урбанистичких пројекта
- Умањење дефицита и стварање услова за уређење и изградњу парковских и зелених површина
- Усклађивање даљег урбаног развоја и уређења подручја Плана са одредбама и елементима Закона о планирању и изградњи, и са одредбама Генералног Плана Крушевац 2021. год. (Сл. лист Општине Крушевац бр. 04/05) и са одредбама Просторног Плана Града Крушевца (Сл. лист Града Крушевца бр. 04/11)
- 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

#### 3.2. Оријентационо предвиђено грађевинско подручје са предлогом намене површина и површина јавне намене

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 одређене су као површине јавне намене. У границама Плана не планирају се објекти јавне намене тј. објекти од општег интереса.

Преостало земљиште у границама предметног подручја одређено 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.

### 3.3. Оријентационо планирани капацитети мрежа јавне комуналне инфраструктуре

#### - Саобраћај и нивелација

Планом је предвиђено да се улица Аеродромска задржава са постојећим габаритима, а за остале ободне улице су предвиђене следеће измене:

- Улица Бруски пут за двосмеран саобраћај са две коловозне траке са по две саобраћајне траке, ширине коловоза 2x6,50 метара са разделним острвом ширине 3,00 метра, са појасом зеленила од 2,00 метра са једне стране и тротоарима од 2,00 (2,50 метра);
- Улица Кнеза Милоша за двосмеран саобраћај са две коловозне траке са по две саобраћајне траке, ширине коловоза 2x7,00 метара са разделним острвом ширине 3,00 метра, са појасом зеленила од 1,00 метар са једне стране и тротоарима од 3,00 метра.

Нове саобраћајнице предвиђене Планом су планиране са следећим елементима:

- Саобраћајнице планиране Генералним планом (С4-С14 и С9-С13) за двосмеран саобраћај са две саобраћајне траке, ширине коловоза 7,50 метара са обостраним тротоарима ширине 1,50 и 2,00 метра;
- Планирана саобраћајница С1-С5 за двосмеран саобраћај са две саобраћајне траке, ширине коловоза 7,50 метара са обостраним тротоарима ширине по 2,00 метра;
- Све остале планиране саобраћајнице за двосмеран саобраћај са две саобраћајне траке, ширине коловоза 5,50 метара и обостраним тротоарима ширине по 1,50 метар;

Планира се и реконструкција постојећих семафорских раскрсница у кружне раскрснице у нивоу: улице К. Милоша-Аеродромска, К. Милоша-Бруски пут, Бруски пут-Краља Александра.

Приступ на (са) ободних саобраћајница треба да буде строго контролисан и то:

- Приступ на (са) улице Бруски пут није дозвољен осим у зони планираног кружног тока са улицом Краља Александра ујединитеља, са свим дозвољеним смеровима као и новопланиране улице С9-С12;
- Приступ на (са) улице Кнеза Милоша није дозвољен;
- Приступ на (са) улице Аеродромске је дозвољен, и то само са десним скретањима на (са) локације.

Поред паркинг места планираних уз саобраћајнице у простору обуваћеним Планом, планира се и изградња издвојених паркинга на три локације, и то у подблоковима а4, б1 и ц1 (према графичком прилогу). Сва паркинг места уз саобраћајнице унутар плана планирана су као управна и то са обе стране саобраћајнице. Такође на унутарблоковским паркиралиштима планирано је управно паркирање.

Основна нивелациона решења урађена су на државној карти размере 1:1000.

Нивелационим решењем дефинисани су нивелациони услови на изграђеним и неизграђеним површинама и извршено њихово усклађивање. Новопланиране саобраћајнице на месту прикључка на постојеће имају нивелацију постојећих којој се прилагођавају на потребној дужини. Нивелационо решење је прилагођено нивелацији површине асфалтних слојева на местима укрштања постојећих и новопројектованих саобраћајница улице Бруски пут и улице



Аеродромске. Усвојена је постојећа нивелација да се не би пореметили улази у објекте на суседним парцелама.

Одводњавање и оцеђивање коловоза обезбеђује се применом попречних и подужних падова према техничкој документацији.

Из нивелационог плана и на основу идејних сагледавања планираних саобраћајница, може се закључити да све саобраћајнице испуњавају прописане техничке услове, па су самим тим технички оправдане и могуће. Из срачунатих просечних падова терена на подручју старог аеродрома може се закључити да је предвиђена намена површина узела у обзир природне услове - конфигурацију терена и падове, тако да се веће нивелационе интервенције у овом простору не предвиђају. Могућност одводњавања подручја старог аеродрома системом канализационе мреже утврђене су анализом нивелационих параметара: кота и генералност смера пада терена.

Регулациона и нивелациона решења приказана су у графичком приказу концепт Плана детаљне регулације стари аеродром - фаза 1 (блок А, Б и Ц)

- Комунална инфраструктура - планирано

- Водовод

На основу предходних услова издатих од стране ЈКП Водовод Крушевац и општинских техничких услова потребно је реконструисати водоводну мрежу у улици Бруски пут која се налази испод саобраћајнице. Новопланирани цевовод предвидети од тврдог полиетилена спољног пречника Ø255mm. Водоводну мрежу реконструисати од водоводног шахта у близини локације бензинске пумпе до улице Жртва Фашизма (која је ван предметног Плана) где ће бити повезан на магистрални цевовод Ø1000.

Постојећи поменути цевовод АСС Ø100 који је ван планиране саобраћајнице прикључен на ливеногвоздену цев Ø500 реконструисати на минимални пречник Ø200 и повезати га у ул. Љубе Трипковића чиме се затвара хидраулички прстен. Траса овог цевовода пролазила би кроз новопланирану саобраћајницу (планирану Генералним планом са јужне стране) и на њега би се прикључили сви корисници са конзумног подручја Плана.

Све новопланиране саобраћајнице у насељу се опремају водоводном мрежом потребних капацитета како у погледу санитарне тако и противпожарне потрошње и димензије цеви не могу бити мање од Ø100mm. На новопланираној водоводној мрежи поставити противпожарне хидранте и то надземне, са обавезном заштитом од смрзавања, на местима на којима не ометају нормалну комуникацију и који задовољавају услове из противпожарних прописа.

- Фекална канализација

Изградити поменути део трасе Кошијског фекалног колектора од улице Поручника Божидара до планиране саобраћајнице која представља јужну границу Плана и на који ће се прикључити мрежа фекалне канализације са подручја предметног Плана. У новоформираним саобраћајницама се планира изградња канализационе мреже са прикључцима на планирани Кошијски фекални колектор. Димензионисање извршити према хидрауличком прорачуну не прекорачујући минималне и максималне падове за усвојене пречнике цеви, уз минимални

пречник уличне мреже Ø200mm. На свим преломима трасе као и на међусобном растојању које износи приближно 160D на правцу, поставити ревизионе шахтове са отвореном кинетом на дну која одговара димензијама канализационе цеви.

У канализациону мрежу се могу упуштати само отпадне воде чији ниво загађења не прелази ниво отпадних вода која се испуштају из домаћинства. У случају да поједини објекти упуштају отпадне воде које не одговарају овим условима, потребан квалитет се мора обезбедити предтретманом у оквиру парцеле корисника. Отпадне воде у канализациону мрежу се не смеју упуштати директно из објеката корисника, већ из ревизионих окана у оквиру појединачне парцеле, а које су од регулационе линије удаљене максимално 1,50m.

- **Атмосферска канализација**

Подручју које се обрађује овим Планом припада значајна сливна површина. Терен предметног Плана гравитира северозападно. Потребно је изградити два главна атмосферска колектора и то са леве и десне стране Бруског пута. Са леве стране Бруског пута наставити изградњу регулације Кошијског потока, а са десне стране изградити нови колектор атмосферске канализације који ће се укључити на шахт атмосферске канализације који се налази на раскрсници улица Кнеза Милоша, Љубе Трипковића и Радована Милошевића. У новопланираним саобраћајницама изградити секундарну атмосферску канализацију са прикључцима на поменути планирани "десни" главни атмосферски колектор .

Димензионисање канализационе мреже извршити за двогодишњу кишу која се јавља на подручју Крушевца, а према рационалној методи. Минималне димензије уличних секундарних колектора износе Ø300mm, а сливничких веза Ø200mm.

Траса канализације се планира уз тротоар улице испод двоструких сливних решетки, које служе и као ревизиони силази.

Шахтови треба да су армирано-бетонски Ø1000mm са таложником. Шахт темељити на плочи минималне дебљине 15cm.

Сливници треба да су од армирано-бетонских цеви Ø500mm са таложником.

На сливнике монтирати двоструке сливне решетке.

При пројектовању и извођењу радова придржавати се свих важећих техничких прописа за ову врсту објекта.

Положај грађевина према графичком прилогу.

Све атмосферске воде чија се измена не планира одводе се на исти начин као и до сада.

- **Дренажа**

Терен предметног Плана је доста подводан. Потребно је урадити геомеханичка истраживања како би се утврдио ниво подземних вода и геолошке карактеристике тла на основу које би се изградила дренажа тј. одредио тип дренаже. Предвиђа се изградња дренажног система од дренажних цеви и филтерског слоја од гранулисаног шљунка. Дренажу укључити на шахтове атмосферске канализације. Дубина дренаже условљена је дубином новопланираног атмосферског колектора.

- **Електроенергетика**

Потребне једновремене снаге за планирани пословни простор рачунамо према потреби од: 140W по m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> бруто развијених површина.

Максималну годишњу једновремену снагу за планиране стамбене јединице рачунамо према обрасцу:

$$P_{js} = n \times 3,5 \left( 0,65 + \frac{0,35}{n} \right) + 2,86 \times n \times \frac{0,88}{m} \times 1,015$$

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

$$P_j = 9052,9 \text{ kW}$$

- **Опис решења са УТУ**

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

На основу претпостављене потребне једновремена снага 9052,9kW за напајање објеката електричном енергијом потребно је изградити 17 (седамнаест) TS 10/0,4kV снаге до 1x630kVA и за њих прикључне кабловске водове 10kV и то:

у блоку А - 1 (једна) TS 10/0,4kV снаге до 1x630kVA сличне типу MBTS-BS

у блоку Б - 9 (девет) TS 10/0,4kV снаге до 1x630kVA сличне типу MBTS-BS

у блоку Ц- 7 (седам) TS 10/0,4kV снаге до 1x630kVA сличне типу MBTS-BS

Јавну расвету предвидети тако да буду задовољени основни светлотехнички услови.

- **ТТ мрежа**

За улице у којима нема ТТ мреже планирана је траса ТТ каблова.

За улице у којима нема КДС мреже планирана је траса КДС каблова.

- **Енергофлуиди - план снабдевања топлотном енергијом**

Планиране мере енергетске ефикасности изградње објеката.

Мере енергетске ефикасности градње објеката у стамбено-пословном комплексу Аеродром подразумевају примену правилника о енергетским својствима зграда (Сл. гласник РС бр. 61/11) и коришћење обновљивих извора енергије код пројектовања и изградње објеката.

Правилник о енергетским својствима зграда дефинише енергетске разреде зграда у зависности од категорије. За планиране објекте у комплексу Аеродром планира се максимална

годишња потрошња финалне енергије за грејање, припрему санитарне топле воде и хлађење од: 65kWh/(m<sup>2</sup>a) за стамбене зграде, 60kWh/(m<sup>2</sup>a) за стамбене зграде са више станова, 55kWh/(m<sup>2</sup>a) за пословне зграде (канцеларије) и 70kWh/(m<sup>2</sup>a) за зграде трговине и угоститељства.

За смањење емисије CO и NOx према декларацијама ЕУ у комплексу Аеродром планира се коришћење обновљивих извора енергије из сунца, ваздуха, воде и земље (топлотне пумпе и соларни колектори)

Снабдевање стамбено-пословног комплекса Аеродром топлотном енергијом за грејање, припрему санитарне топле воде и хлађење планирано је из следећих извора: обновљиви извори енергије и природни гас.

Потребни капацитет топлотних извора за снабдевање топлотном енергијом планираних објеката у стамбено-пословном блоку А је 1000kW. Планирани топлотни извори су:

- Обновљиви извори, топлотне пумпе за грејање и хлађење објеката и соларни панели за припрему санитарне воде 40% или 400kW.
- Кондезациони поступци сагоревања природног гаса за кување, грејање и припрему санитарне воде 60% или 70,0Sm<sup>3</sup>/h.

Потребни капацитет топлотних извора за снабдевање топлотном енергијом планираних објеката у стамбено пословном блоку Б је 8300kW. Планирани топлотни извори су:

- Обновљиви извори, топлотне пумпе за грејање и хлађење објеката и соларни панели за припрему санитарне воде 40% или 3320kW.
- Кондезациони поступци сагоревања природног гаса за кување, грејање и припрему санитарне воде 60% или 560,0Sm<sup>3</sup>/h.

Потребни капацитет топлотних извора за снабдевање топлотном енергијом планираних објеката у стамбено пословном блоку Ц је 6700kW. Планирани топлотни извори су:

- Обновљиви извори, топлотне пумпе за грејање и хлађење објеката и соларни панели за припрему санитарне воде 40% или 2680kW.
- Кондезациони поступци сагоревања природног гаса за кување, грејање и припрему санитарне воде 60% или 450,0Sm<sup>3</sup>/h.

Снабдевање природним гасом планирано је са мерно-регулационе станице Аеродром, капацитета 4000Sm<sup>3</sup>/h. Мерно-регулациона станица планирана је поред разводног градског гасовода Југ у зони улице Бруски пут поред блока Б.

Дистрибуција природног гаса у комплексу Аеродром планирана је са гасоводног прстена Аеродром од полиетиленских цеви, димензије PE Ø110x10,0mm. Гасоводни прстен планиран је у зеленим површинама поред ободних улица у комплексу. Дистрибутивни гасовод планира се на дубини 1,0 m од нивелете уређеног терена.

Изнад паркинг у блоку Б планирани су фотонапонски панели (пријемници) за производњу електричне енергије. Електрична енергија са фотонапонских панела планирана је за напајање електроаутомобила и топлотних пумпи.

Заштита гасовода у односу на околину и околине у односу на гасовод, регулише се класом разреда гасовода. Класе разреда гасовода дефинисане су дебљином зида цеви гасовода у односу

на максимални радни притисак гасовода и процтор у коме се полаже гасовод.

Заштита околине у односу на топлотне пумпе регулисана је нивоом буке топлотних пумпи. Ниво буке планираних топлотних пумпи у дневном и ноћном режиму рада мора да буде испод дозвољених граница за дневни и ноћни ниво буке у комуналној средини.

- Парковске површине и зеленило

Планом су дефинисане површине намењене формирању зеленила. Означене су на Плану јединственом легендом *парковске површине и зеленило*.

Површина у северном делу Плана биће организована као парк са разним садржајима за рекреацију, одмор и забаву. Основу треба да чини високо зеленило, које повезује све планиране садржаје

Зелене површине према улици Бруски пут имаће пре свега заштитну улогу па у том смислу треба да је чини отпорно, аутохтоно зеленило.

Блоковско и линеарно зеленило у оквиру стамбених и пословних блокова биће у функцији основних садржаја и прилагођено обликовно и избором врста.

### **3.4. Предлог целина и зона за даљу урбанистичку разраду**

Урбанистичком поделом планске целине на урбанистичке блокове са различитом наменом (стамбени, стамбено-пословни и комерцијални блокови), омогућена је урбанистичка разрада мањих целина кроз израду урбанистичких пројеката.

### **3.5. Услови заштите обухваћеног подручја**

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

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

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

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

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

### ***3.5.2. Услови заштите природе и културних добара***

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

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

### ***3.5.3. Услови санитарне заштите***

Подразумева заштиту и уређење приобаља водотокова (регулација, забрана излива отпадних вода, санација спонтаних депонија).

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

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

### ***3.5.4. Услови заштите непокретних културних добара***

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

### ***3.5.5. Услови којима се површине и објекти јавне намене чине приступачним особама са инвалидитетом***

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

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

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

При изради техничке документације водити рачуна о степену сеизмичности подручја (VIII° MCS) и исту урадити у складу са предвиђеним мерама Правилником о техничким нормативима за изградњу објеката високоградње у сеизмичким подручјима и у складу са Законом о ванредним ситуацијама(измене) (Сл. Гласник РС бр. 111/09, 92/11 и 93/12).

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

Поступити у свему према закону о ванредним ситуацијама(измене) (Сл. Гласник РС бр. 111/2011, 92/2011, 93/2012),

### 3.5.8. Услови заштите од пожара

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

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

Планом су обезбеђене следеће мере заштите:

- просторним распоредом планираних објеката (међусобна удаљеност, грађ.линија, спратност итд.) формирана су неопходна растојања која служе као противпожарне баријере тј. преграде
- нови објекти биће изграђени од тврдых, инертних и ватроотпорних материјала, а за објекте вишепородичног становања и нестамбене објекте где се очекује потенцијално присуство већег броја људи морају се спровести додатне мере заштите од пожара (унутрашњи хидранти, апарати за гашење пожара итд.)
- саобраћајна мрежа и профили саобраћајница омогућавају приступ противпожарним возилима
- електрична мрежа и пратеће инсталације морају бити у складу са прописима из ове области

Да би се отпоштовале мере заштите од пожара објекти се морају реализовати сагласно Закону о заштити од пожара (Сл. гласник РС бр. 111/09), Закон о експлозивним материјама, запаљивим течностима и гасовима(Сл. гласник СРС бр. 44/77,45/85,18/89), Правиник о техничким нормативима за приступне путеве, окретнице и уређене платое за ватрогасна возила у близини објекта повећаног ризика од пожара (Сл. лист СРЈ 81/95), Правилнику о техничким нормативима за електричне инсталације ниског напона (Сл. лист СФРЈ 53/88, 54/88, 28/95), Правилнику о техничким нормативима за хидрантску мрежу за гашење пожара (Сл. лист СФРЈ бр. 30/91), као и осталим важећим прописима из ове области, а на основу предходних услова за заштиту од пожара издатих од стране надлежних служби и организација.

Саставни део Плана су и претходни услови за заштиту од пожара издатих од стране Министарства унутрашњих послова Републике Србије, Секретаријат унутрашњих послова у Крушевцу, Одсек противпожарне полиције бр. 217-13/11 од 19.01.2011. године.

## 4. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

### 4.1. Концепција уређења и типологија карактеристичних грађевинских зона и карактеристичне целине одређене планом

На простору који третира план формирају се урбанистичке целине, блокови, подблокови и

подцелине, условљени саобраћајним решењима и наменом простора по ГП Крушевац 2021.

Формирани су урбанистички блокови А, Б, Ц које су оивичени главним приступним саобраћајницама. У оквиру блока А се налазе подблокови а1, а2, а3, а4, а у оквиру ових подблокова нема подцелина. У оквиру блока Б се налазе подблокови б1, б2, б3, б4, б5, б6, а у оквиру ових подблокова формиране су следеће подцелине: б2-1, б2-2, б3-1, б3-2, б5-1, б5-2, б6-1 и б6-2. У оквиру блока Ц се налазе подблокови ц1, ц2, ц3, ц4, ц5 а у оквиру ових подблокова формиране су следеће подцелине: ц2-1, ц2-2, ц3-1, ц3-2.

#### - УРБАНИСТИЧКИ БЛОК А

У оквиру блока А формиране су парковске и уређене зелене површине, ближе објашњене у поглављу Парковске површине и зеленило у делу Усвојен концепт планског решења. Правила грађења за подблок а2 - црквени комплекс налазе се у тексту плана, у оквиру правила грађења и уређења простора за верске грађевине, уз паркирање предвиђено по ободу подблока, дуж приступних саобраћајница. У оквиру подблока а3 планирано је пословање (трговина, пословни-агенције, представништва итд.) спратности По+П+1, уз паркирање предвиђено унутар подблока, дуж приступних саобраћајница. Подблок а4 је паркинг простор јавне намене у функцији обезбеђивања додатних паркинг места за целокупан блок А.

#### - УРБАНИСТИЧКИ БЛОК Б

У оквиру блока Б формирано је шест подблокова. Подблок б1 у себи садржи паркинг простор јавне намене у функцији обезбеђивања додатних паркинг места за опслуживање пословне делатности блока Б. Претежна намена подблока б1 је пословање и комерцијалне функције уз могућност изградње и стамбеног простора на задњим етажама. Могућност изградње слободностојећих објеката, као и објеката у непрекинутом и прекинутом низу спратности до По+П+3. Подблок б2 подељен је на две подцелине: б2-1 и б2-2 са претежном наменом становање средњих спратности до По+П+4, уз могућност пословне намене у односу 80%:20%. Између подцелина б2-1 и б2-2 предвиђен је паркинг простор намењен за обезбеђивање додатних паркинг места за подблок б2. Паркирање у оквиру подблока б2 преваходно реализовати на ободним паркинзима који су на јавној површини, а додатно на површини између подцелина б2-1 и б2-2. На једној подцелини (б2-1 или б2-2) могуће је изградити максимално 4 слободностојећа објекта по правилима и нормама датим за блок и подблок. Унутар подцелина, између објеката, уредити зелене површине уз пратеће садржаје (терени за игру деце и сл.). Подблок б3 подељен је на две подцелине: б3-1 и б3-2 са претежном наменом становање средњих спратности до По+П+4, уз могућност пословне намене у односу 80%:20%. Између подцелина б3-1 и б3-2 предвиђен је паркинг простор намењен за обезбеђивање додатних паркинг места за подблок б3. Паркирање у оквиру подблока б3 преваходно реализовати на ободним паркинзима који су на јавној површини, а додатно на површини између подцелина б3-1 и б3-2. На једној подцелини (б3-1 или б3-2) могуће је изградити максимално 4 слободностојећа објекта по правилима и нормама датим за блок и подблок. Унутар подцелина, између објеката, уредити зелене површине уз пратеће садржаје (терени за игру деце и сл.).



Подблок б4 намењен је пословној и комерцијалној делатности уз могућност изградње и стамбеног простора на задњим етажама. Могућност изградње слободностојећих објеката, као и објеката у непрекинутом и прекинутом низу спратности до По+П+3. Паркирање је планирано у оквиру подблока б4 уз унутрашњу саобраћајницу ван јавне површине. Подблок б5 подељен је на две подцелине: б5-1 и б5-2 са претежном наменом становање средњих спратности до По+П+6, уз могућност пословне намене у односу 80%:20%. Између подцелина б5-1 и б5-2 предвиђен је паркинг простор намењен за обезбеђивање додатних паркинг места за подблок б5. Паркирање у оквиру подблока б5 превасходно реализовати на ободним паркинзима који су на јавној површини, а додатно на површини између подцелина б5-1 и б5-2. На једној подцелини (б5-1 или б5-2) могуће је изградити максимално 4 слободностојећа објекта по правилима и нормама датим за блок и подблок. Унутар подцелина, између објеката, уредити зелене површине уз пратеће садржаје (терени за игру деце и сл.). Подблок б6 подељен је на две подцелине: б6-1 и б6-2 са претежном наменом становање средњих спратности до По+П+6, уз могућност пословне намене у односу 80%:20%. Између подцелина б6-1 и б6-2 предвиђен је паркинг простор намењен за обезбеђивање додатних паркинг места за подблок б6. Паркирање у оквиру подблока б6 превасходно реализовати на ободним паркинзима који су на јавној површини, а додатно на површини између подцелина б6-1 и б6-2. На једној подцелини б6-1 могуће је изградити максимално 4 слободностојећа објекта по правилима и нормама датим за блок и подблок. Унутар подцелина, између објеката, уредити зелене површине уз пратеће садржаје (терени за игру деце и сл.). На једној подцелини б6-2 могуће је изградити максимално 5 слободностојећа објекта по правилима и нормама датим за блок и подблок. Унутар подцелина, између објеката, уредити зелене површине уз пратеће садржаје (терени за игру деце и сл.).

#### - УРБАНИСТИЧКИ БЛОК Ц

У оквиру блока Ц формирано је пет подблокова. Подблок ц1 у себи садржи паркинг простор јавне намене у функцији обезбеђивања додатних паркинг места за опслуживање блока Ц, као и уређене парковске површине. Подблок ц2 подељен је на две подцелине: ц2-1 и ц2-2 са претежном наменом становање високих спратности до По+П+8, уз могућност пословне намене у односу 70%:30%. Између подцелина ц2-1 и ц2-2 предвиђен је паркинг простор намењен за обезбеђивање додатних паркинг места за подблок ц2. Паркирање у оквиру подблока ц2 превасходно реализовати на ободним паркинзима који су на јавној површини, а додатно на површини између подцелина ц2-1 и ц2-2. На једној подцелини (ц2-1 или ц2-2) могуће је изградити максимално 4 слободностојећа објекта по правилима и нормама датим за блок и подблок. Унутар подцелина, између објеката, уредити зелене површине уз пратеће садржаје (терени за игру деце и сл.). Подблок ц3 подељен је на две подцелине: ц3-1 и ц3-2 са претежном наменом становање високих спратности до По+П+8, уз могућност пословне намене у односу 70%:30%. Између подцелина ц3-1 и ц3-2 предвиђен је паркинг простор намењен за обезбеђивање додатних паркинг места за подблок ц3. Паркирање у оквиру подблока ц3 превасходно реализовати на ободним паркинзима који су на јавној површини, а додатно на површини између подцелина ц3-1 и ц3-2. На једној подцелини (ц3-1 или ц3-2) могуће је

изградити максимално 6 слободностојећа објекта по правилима и нормама датим за блок и подблок. Унутар подцелина, између објеката, уредити зелене површине уз пратеће садржаје (терени за игру деце и сл.). Подблок ц4 намењен је пословној и комерцијалној делатности уз могућност изградње и стамбеног простора на задњим етажама. Могућност изградње слободностојећих објеката, као и објеката у непрекинутом и прекинутом низу спратности до По+П+3. Паркирање је планирано у оквиру подблока ц4 уз унутрашњу саобраћајницу ван јавне површине. Подблок ц5 заджава постојећу спортско-рекреативну намену уз могућност изградње потребних пратећих садржаја у функцији спорта и рекреације што не подразумева помоћне објекте.

#### **4.2. Правила уређења и грађења простора**

Правила грађења и уређења представљају скуп међусобно зависних правила, услова и елемената за образовање и уређивање грађевинских парцела, утврђивање регулационе и грађевинске линије, међусобног положаја, висине и спољног изгледа објекта, као и других елемената неопходних за спровођење плана и издавање Локацијске дозволе.

- Општа правила уређења

Општим правилима уређења дате су:

- поделе на целине и зоне одређене планским документом (основна планирана намена простора грађевинско земљиште)
- урбанистички и други услови за уређење и изградњу површина и објеката јавне намене, мреже саобраћајница и друге инфраструктуре
- стратешку процену утицаја планског документа на животну средину
- општи и посебни услови и мере заштите живота и здравља људи и заштита од пожара, елементарних непогода, техничко технолошких несрећа и ратних дејстава, природних и културних добара и други посебни услови
- посебни услови којима се површине и објекти јавне намене чине приступачни особама са инвалидитетом, у складу са стандардима приступачности

Правила уређења дата су у поглављима за сваку појединачну област.

##### **4.2.1. Општа правила грађења**

Општим правилима грађења дата су правила урбанистичке регулације и парцелације која подразумевају:

1. врсту и намену објеката који се могу градити под условима утврђеним планом
2. врсту и намену објеката чија је изградња забрањена у појединачним зонама
3. типологију објеката
4. услове за формирање грађевинске парцеле
5. положај објеката у односу на регулациону линију и у односу на границе грађевинске парцеле
6. правила за постојеће објекте у оквиру постојећих блокова

7. правила за нове објекте
8. правила за позиционирање грађевинских елемената објеката
9. урбанистички параметри (највеће дозвољене индексе заузетости и изграђености парцеле)
10. највећу дозвољену спратност и висину објекта
11. најмању дозвољену међусобну удаљеност објеката међусобно и објеката од граница парцела
12. услове за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели
13. услове и начин обезбеђивања приступа парцели и простора за паркирање
14. правила за архитектонско обликовање објеката
15. правила за слободне и зелене површине на парцели
16. правила за ограђивање на парцели

1. врста и намена објеката који се могу градити под условима утврђеним планом  
У оквиру грађевинског земљишта

- становање: (вишепородично становање)
- комерцијалне делатности (комерцијално-пословни садржаји у стамбеном ткиву)
- јавни објекти, јавни објекти инфраструктуре, јавни објекти заштите

2. врста и намена објеката чија је изградња забрањена у појединачним зонама  
*зона становања*

Није дозвољена изградња објеката чија намена би могла да угрози животну средину буком, вибрацијама, гасовима, мирисима, отпадним водама и другим штетним дејствима.

*зона комерцијалних и пословних делатности*

Није дозвољена намена чија би делатност, према процени утицаја, угрозила животну средину и основну намену са било ког аспекта.

*зона јавних објеката*

У оквиру центара није дозвољено градити објекте који по свом карактеру и капацитету не одговарају основној и могућој пратећој намени, односно објекте са посебним просторним, технолошким, заштитним и саобраћајним условима који се не уклапају у ужи и контактни захват, односно ремете регулацију и коришћење простора.

Није дозвољена намена чија би делатност угрозила животну средину и основну намену (процена ризика).

3. типологија објеката

Грађевинске линије према суседним парцелама дефинишу концепт изградње, тј. типологију објеката:

- слободностојећи ( објекат не додирује ни једну границу грађевинске парцеле)
- у непрекинутом низу ( објекат на парцели додирује обе бочне границе грађевинске парцеле)

- у прекинутом низу или једнострано узидани двојни (објект на парцели додирује само једну бочну линију грађевинске парцеле)

#### 4. услови за формирање грађевинске парцеле

Грађевинска парцела има по правилу облик правоугаоника или трапеза.

Услови за формирање грађевинске парцеле су дефинисани регулационом линијом према јавној површини (саобраћајници), границама према суседним парцелама и преломним тачкама, које су одређене геодетским елементима.

Регулациона линија јесте линија која раздваја површину одређене јавне намене од површина предвиђених за друге јавне и остале намене.

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

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

Свака грађевинска парцела мора имати директан приступ на саобраћајницу. Уколико нема директан приступ, у изузетним случајевима може имати колски прилаз преко друге парцеле. Минималне ширине прилаза дате су посебним правилима за сваку намену понаособ.

На већем броју катастарских парцела може се образовати једна или више грађевинских парцела, а на основу пројекта препарцелације.

На једној катастарској парцели може се образовати већи број грађевинских парцела, а на основу пројекта парцелације.

На предлог власника, односно закупца постојеће катастарске парцеле и уз сагласност власника суседне катастарске парцеле, врши се исправка граница суседних парцела у складу са правилима овог плана.

При формирању грађевинских парцела парцелацијом или препарцелацијом максимално уважавати постојеће катастарске парцеле.

Формирање грађевинских парцела парцелацијом или препарцелацијом спроводи се изградом пројекта парцелације или препарцелације у складу са правилима овог плана.

Планом су дефинисане минималне величине парцела (минимална површина парцеле и минимална ширина парцеле) за сваку појединачну намену, а према типологији градње.

#### 5. положај објекта у односу на регулациону линију и у односу на границе грађевинске парцеле

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

- регулацију саобраћајнице
- бочне суседне парцеле
- унутрашњу суседну парцелу

Све грађевинске линије у границама парцеле морају бити постављене тако да не ометају функционисање објекта на парцели, инфраструктурну мрежу, као и функционисање и статичку

стабилност постојећих објеката на суседним парцелама.

Грађевинска линија подземних етажа или објеката је хоризонтална пројекција грађевинских равни у оквиру којих се граде подземне етаже, односно објекат. Подземна грађевинска линија не сме да прелази границе парцеле. Она се дефинише посебно уколико се не поклапа са грађевинском линијом приземља.

Грађевинска линија приземља је обавезујућа, када се објекат мора поставити на њу (нпр. када се поклапа са регулационом линијом или када је потребно задржати дефинисано растојање до регулационе линије). У осталим случајевима грађевинска линија даје максималну границу градње, тј. границу до које је дозвољено (не обавезно постављање објекта).

На једној грађевинској парцели дозвољена је изградња једног или више објеката у зависности од намене и типологије градње.

Правила за позиционирање објеката на парцели (минимално растојање грађевинске линије од регулационе линије, минимална удаљења од граница парцеле, минимална међусобна растојања објеката и др.) планом су дефинисана за сваку појединачну намену у складу са типологијом градње.

#### 6. правила за постојеће објекте

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

У случају замене објекта новим, поштовати све параметре и условљености дефинисане овим планом. Постојећи објекти који се дограђују и сл. морају да испуњавају све услове овог плана (удаљења од граница парцеле, удаљења од суседних објеката и др).

#### 7. правила за нове објекте у оквиру постојећих блокова

Код постојећих блокова (потпуно или делимично формираних), грађевинска линија према регулацији која је дефинисана постојећим објектима који се задржавају, обавезујућа је за положај грађевинске линије планираних објеката.

Висину новог објекта у блоку ускладити са преовладавајућом висином објекта у блоку, наспрамном блоку и окружењу.

#### 8. правила за позиционирање грађевинских елемената објеката

Све подземне и надземне етаже објекта налазе се унутар вертикалних равни дефинисаних грађевинским линијама, али су Планом дозвољена и одређена одступања појединих делова објеката од грађевинске и регулационе линије само у подрумским етажама.

упуштање делова објекта у јавну површину (одступање од регулационе линије)

Грађевински елементи на нивоу приземља могу прећи грађевинску, односно регулациону линију (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада), и то:

- транспарентне браварске конзолне надстрешнице у зони приземне етаже максимално

- 2,0m по целој ширини објекта са висином изнад 3,0m, односно 1,0m од спољне ивице тротоара
- платнене надстрешнице са масивном браварском конструкцијом 1,0m од спољне ивице тротоара на висини изнад 3,0m, а у пешачким зонама према конкретним условима локације
  - конзолне рекламе - 1,2m на висини изнад 3,0m, односно 1,0m од спољне ивице тротоара.

На свим објектима забрањено је формирање кровних баца и других отвора на кровним равнима објеката, осим кровних прозора у функцији проветравања, осветљавања тавана и изласка на кров.

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

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

#### 9. урбанистички показатељи (највећи дозвољени индекси заузетости и индекси изграђености парцеле)

Урбанистички показатељи (највећи дозвољени индекси заузетости и индекси изграђености парцеле) као и спратност дефинисани су као максималне дозвољене вредности за ниво парцеле за сваку намену и типологију градње.

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

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

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

#### 10. највећа дозвољена спратност и висина објекта

Максималне дозвољене спратности дате су у посебним правилима за све објекте у зависности од намене и типологије.

Висина објекта је растојање од нулте коте објекта до коте слемена (за објекте са косим кровом), односно до коте венца (за објекте са равним кровом). Дозвољена висина објеката дефинисана је максималном спратношћу за сваку намену, у складу са типологијом градње.

Нулта (апсолутна) кота је тачка пресека линије терена и вертикалне осе објекта.

#### 11. најмања дозвољена међусобна удаљеност објеката и објеката од граница парцела

Позиција објеката на парцели дефинисана је у односу на намену (вишепородично, породично становање, комерцијално-пословни, јавни објекти), а у односу на типологију објекта (слободностојећи објекти, прекинути низ - једнострано узидани / двојни и непрекинути низ) и

дата је за сваки тип објекта понаособ у посебним правилима грађења за тај тип објекта.

12. услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели - вишепородично становање

Вишепородични стамбени објекти се могу градити као појединачни објекти на засебним парцелама или више објеката на јединственој парцели.

На грађевинским парцелама није дозвољена изградња помоћних објеката.

13. услови и начин обезбеђивања приступа парцели и простора за паркирање приступ парцели

Приступ грађевинским парцелама за све намене, обезбедити директно са јавне саобраћајне површине.

Ширина приступа колског прилаза за објекте вишепородичног становања уколико нема директан приступ на јавну саобраћајницу мора имати обезбеђен колски прилаз преко друге парцеле мин. 5,0m.

Приступи - улази у комерцијално-пословне делове објеката морају бити одвојени од улаза у стамбени део објекта или организовани тако да не ометају коришћење станова. Уколико јединица комерцијалног објекта или малог производног погона нема директан приступ на саобраћајницу, мора имати обезбеђен колски прилаз са друге парцеле, минималне ширине 5,0m. без хоризонталних и вертикалних физичких препрека.

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

Минимална корисна висина пролаза, на грађевинској парцели је 3,5m., за породично становање, а 4,5m за вишепородично становање.

14. правила за архитектонско обликовање објеката

Спољни изглед објекта, облик крова, примењени материјали, боје и други елементи дефинишу се архитектонским пројектом.

15. правила за слободне и зелене површине на парцели

Минимални проценат зелених површина и специфичности уређивања слободних површина парцеле дефинисани су појединачно за сваку намену и типологију градње.

16. правила за ограђивање на парцели

Грађевинске парцеле на подручју Плана не могу се ограђивати.

#### 4.2.2. Становање

- намена објекта

У оквиру вишепородичних објеката, поред доминантне намене становања, могу бити

заступљене и друге компатибилне намене: трговина, пословање, услуге и други централни садржаји, најчешће у приземним етажама објекта, (стамбено-пословни објекти).

У вишепородичним стамбеним објектима дозвољене су делатности које не угрожавају основну намену - становање, односно оне које су еколошки и функционално примерене зони вишепородичног становања: трговина, услужно занатство, угоститељство, туризам, агенцијски послови, лекарске ординације, апотеке и сл.

- типологија објекта

Вишепородични стамбени објекти према типологији градње могу бити слободностојећи

- правила парцелације

Вишепородични стамбени објекти се могу градити као појединачни објекти на засебним парцелама или више објеката на јединственој парцели.

- положај објекта на парцели

Минимално растојање између регулационе и грађевинске линије за вишепородичне стамбене објекте свих типова је 5m, осим за објекте који су постављени у регулационом делу улице за вишепородичне стамбене објекте у коме се грађевинска и регулациона линија поклапају.

Минимално удаљење основног габарита (без испада) вишепородичног стамбеног објекта спратности до По+П+4 од границе суседне грађевинске парцеле је 2,5m

Минимално удаљење основног габарита (без испада) вишепородичног стамбеног објекта од границе суседне грађевинске парцеле спратности од По+П+5 до По+П+8 је 6,0m.

Међусобна удаљеност слободностојећих вишеспратних објеката и објеката који се граде у прекинутом низу, износи најмање  $\frac{1}{2}$  висине вишег објекта. Ово растојање се може смањити на  $\frac{1}{4}$  висине вишег објекта ако објекти на наспрамним бочним фасадама не садрже отворе на стамбеним просторијама (као и атељеима и пословним просторијама). Само за објекте спратности до По+П+4 ово растојање не може бити мање од 6,0m ако један од зидова објекта садржи отворе за дневно осветљење.

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

Кровови равни или у нагибу, са максималним нагибом од 30°.

Поред услова из предходне ставке, вишеспратни слободностојећи објекат не може заклањати директно осунчање другом објекту више од половине трајања директног осунчања.

На једној грађевинској парцели могу бити изграђени један или више вишепородичних стамбених објеката.

- висинска регулација

Максимална спратност вишепородичних стамбених објеката је По+П+8, а у зависности од величине парцеле.

Вишепородични стамбени објекти могу имати подрумске или сутеренске просторије ако геотехнички и хидротехнички услови то дозвољавају.

Фундирање објеката вршити уз обавезну израду геомеханичких елабората.

- правила за слободне и зелене површине на парцели



Минимални проценат зелених површина на парцели за вишепородичне стамбене објекте износи 30%.

#### 4.2.3. Комерцијално-пословни садржаји у стамбеном ткиву

У оквиру стамбеног ткива развијају се комерцијални и пословни садржаји чији је просторни развој условљен потребама околних корисника.

- намена објекта

Комерцијално-пословни садржаји у склопу стамбеног ткива су:

- комерцијални и сродни садржаји локалног снабдевања и услуга: продавнице, пословни простори, занатство, пословне услуге и сл.

- комерцијално и пословни садржаји са доминантном комерцијалном и пословном наменом: трговина (шопинг центри, робне куће, велетржнице, маркети, и др.), финансије (банке, мењачнице, осигурање и др.)

- трговинско-пословни центар.

- правила регулације и парцелације, положај објеката на парцели, висинска регулација, ограђивање парцела

За комерцијалне, пословне и производне објекте у стамбеном ткиву - комерцијални и сродни садржаји локалног снабдевања и услуга (продавнице, пословни простори, занатство, пословне услуге и сл.), важе иста правила урбанистичке регулације и парцелације (индекс заузетости и индекс изграђености, спратност, парцелација, позиционирање објекта на парцели и др.) као за стамбено-пословне објекте у вишепородичном или породичном становању, у зависности од типологије насеља, а у складу са типологијом градње. У зони вишепородичног становања, на парцелама мањим од 600m<sup>2</sup>, а већим од 300m<sup>2</sup> могу се градити комерцијално-пословни садржаји, са истим урбанистичким параметрима који важе за вишепородично становање.

За комерцијално-пословне објекте који се могу градити у целом или делу урбанистичког блока у стамбеном ткиву, са комерцијално-пословним садржајима - трговина (шопинг центри, робне куће, велетржнице, маркети, и др.), трговинско-пословни центри, бензинске и гасне станице, важе иста правила за урбанистичке регулације и парцелације (индекс заузетости и индекс изграђености, спратност, парцелација, позиционирање објекта на парцели и др.) као за комерцијално-пословне и производне садржаје у радним зонама. Ови објекти се могу градити само на парцелама већим од 15 ари.

Такође, поред предходно дефинисаних правила, важе и следећа правила:

- приступи - улази у комерцијално-пословне делове објеката морају бити одвојени од улаза у стамбени део објекта или организовани тако да не ометају коришћење станова

- уколико јединица комерцијалног објекта нема директан приступ на саобраћајницу, мора имати обезбеђен колски прилаз са друге парцеле, минималне ширине 5,00m

- организација парцеле комерцијалног објекта мора бити таква да не угрожава функционисање контактних парцела друге намене

- својим изгледом, материјализацијом и волуменом, комерцијални објекат не сме да

наруши архитектонски и урбанистички концепт окружења.

- грађевинске парцеле комерцијално-пословних комплекса свих врста и типова изградње не могу се ограђивати.

- код изградње јавних саобраћајница, пешачких стаза и тротоара, као и код прилаза комерцијално-пословних објеката, морају се применити одредбе Правилника о условима за планирање и пројектовање објеката у вези са несметаним кретањем деце, старијих и хендикепираних лица (Сл. гласник РС бр. 18/97).

- типологија објеката

Комерцијални и пословни садржаји у склопу стамбеног ткива могу се организовати као:

- самостални објекат на парцели

- у склопу стамбеног објекта - у приземној и спратним етажама

У оквиру грађевинских парцела комерцијалних и пословних садржаја у склопу стамбеног ткива забрањено је складиштење и депоновање материјала и робе (отпадни материјали, грађевински материјали, ауто-отпади, прерада пластичних маса и сл.

На грађевинским парцелама уз комерцијалне и пословне објекте у стамбеном ткиву не могу да се граде помоћни објекти и то: гараже, оставе, портирнице, надстрешнице, тремови и слично.

#### **4.2.4. Јавни објекти**

Јавни објекти су објекти чије је коришћење од општег интереса.

Овим правилима дефинисана су правила за изградњу објеката јавних функција и објеката за јавну употребу.

- јавни објекти (образовне и здравствене установе, социјална и дечија заштита, објекти културе - музеји и галерије, верске грађевине, спортске дворане, ПТТ саобраћаја и остале грађевине које су по свом карактеру јавне)
- јавни објекти инфраструктуре (јавни путеви, путни објекти и друге саобраћајне површине; улице, тргови, скверови; паркови и друге јавне зелене површине; јавна расвета; водовод, канализација и друга комунална инфраструктура);
- јавни објекти заштите (животне средине, од елементарних непогода и др.)

Поред општих правила уређења и грађења која се односе за све типове и намене објеката на простору Плана, дата су такође општа и посебна правила грађења за јавне објекте.

Општа правила грађења за јавне објекте

Утврђују се следећа правила за изградњу објеката јавних функција и објеката за јавну употребу (образовне и здравствене установе, социјална и дечија заштита, објекти културе - музеји и галерије, верске грађевине, спортске дворане, ПТТ саобраћаја и остале грађевине које су по свом карактеру јавне).

Приликом одређивања локације за нове комплексе мора се осигурати доступност и сигурност прилаза.

Грађевине које служе садржајима од јавног интереса по правилу се граде на истакнутим локацијама, те морају бити грађене квалитетно и рационално.

У оквиру зона становања, могу се градити (у приватном власништву) објекти: образовања, дечије и социјалне заштите, здравства, културе, религије, информисања, али само под условом да задовоље све нормативе и критеријуме за одговарајућу делатност и услове непосредног окружења.

Величину грађевинске парцеле за јавне објекте одредити према нормативима за ту врсту објеката.

Јавни објекти могу имати подрумске или сутеренске просторије ако не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе.

Кровови равни или у нагибу, са максималним нагибом од 30°.

Материјализација - користити савремене материјале.

Грађевинска парцела треба бити озелењена, а најмање 30% њене површине треба хортикултурно уредити, осим у већ изграђеним деловима насеља.

Удаљеност грађевинске линије од регулационе (од ивице јавне саобраћајне површине) не може бити мања од 5,0m код општинских путева и 10,0m код државних путева другог реда.

Пристап грађевинске парцеле на јавну саобраћајну површину мора се одредити тако да на њој не буде угрожено одвијање саобраћаја. Када се грађевинска парцела налази на раскрсници локалне саобраћајнице и државног пута другог реда прилаз са те парцеле на јавну саобраћајну површину мора се извести преко споредне улице.

Удаљеност објеката образовања и дечије заштите, верских објеката од стамбених грађевина износи најмање 10m.

У односу на намену јавног објекта потребан број паркиралишта и гаражих места за сопствене потребе и за кориснике јавних објеката уређује се јавној површини.

На јавним паркиралиштима за аутомобиле инвалида треба осигурати најмање 5% паркинг места од укупног броја.

Код изградње јавних саобраћајница, пешачких стаза и тротоара, као и код прилаза објектима за јавно коришћење, морају се применити одредбе Правилника о условима за планирање и пројектовање објеката у вези са несметаним кретањем деце, старијих и хендикепираних лица (Сл. гласник РС бр. 18/97).

За реконструкцију објекта примењују се правила утврђена за изградњу објеката.

Грађевинске парцеле за јавне објекте могу се оградавати транспарентном оградом висине до 2,2m која може имати парапет висине до 0,9m.

На једној грађевинској парцели може бити изграђено више јавних објеката.

- Верске грађевине

У зависности од величине насеља у комплексу цркве поред објекта цркве може се градити: парохијски дом, канцеларијски, стамбени као и други простори потребни за функционисање црквеног комплекса.

Максималан индекс изграђености грађевинске парцеле износи 1,0.  
Максималан индекс заузетости грађевинске парцеле износи 40%.  
Најмање 30% верског комплекса мора бити хортикултурно уређен.  
У оквиру грађевинске парцеле потребно је осигурати простор за окупљање верника.  
Грађевинске парцеле за јавне објекте не могу се ограђивати.  
На једној грађевинској парцели може бити изграђено више јавних објеката.

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

Спровођење плана у зависности од фактичког стања на парцели, извршиће се пројектом парцелације, односно пројектом препарцелације постојећих катастарских парцела, урбанстичким пројектима и изградњом објеката на грађевинским парцелама, а све у складу са овим Планом детаљне регулације.

### **5.1. Посебне смернице за спровођење плана**

Свака изградња објеката и извођење грађевинских и других радова мора бити у складу са правилима грађења и уређења прописаним овим Планом.

Када правила грађења и уређења дата овим планом не дефинишу у довољној мери неопходне параметре примењиваће се одредбе Правилника о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу (Сл. гласник РС бр. 50/11)

### **5.2. Легализација постојећих објеката**

Легализација постојећих објеката вршиће се на основу важећег Закона о легализацији.

### **5.3. Изградња нових објеката на постојећим или планираним грађевинским парцелама у складу са одредбама Плана**

На основу члана 54, члана 55 и члана 57 Закона о планирању и изградњи (Сл. гласник РС бр. 72/09, 81/09, 64/10 и 24/11) надлежни орган јединице локалне самоуправе издаје локацијску дозволу, која садржи урбанистичке и техничке услове и податке потребне за израду идејног, односно главног пројекта у складу са важећим планским документом.

### **5.4. Израда пројекта парцелације и препарцелације**

Пројекти парцелације и препарцелације израђиваће се у складу са правилима парцелације и препарцелације датих у Плану.

На већем броју катастарских парцела може да се образује једна или више грађевинских парцела, на начин и под условима утврђеним у овом планском документу. Парцелација ће бити утврђена пројектом препарцелације, а на основу Закона о планирању и изградњи (Сл. гласник

РС бр. 72/09, 81/09, 64/10 и 24/11) и на основу Правилника о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу (Сл. гласник РС бр. 50/11).

Такође, на једној катастарској парцели може да се образује већи број грађевинских парцела, на начин и под условима утврђеним у овом планском документу. Парцелација ће бити утврђена пројектом парцелације, а на основу Закона о планирању и изградњи („Сл.гласник РС“, бр.72/09, 81/09, 64/10 и 24/11) и на основу Правилника о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу (Сл.гласник РС бр. 50/11).

Исправка граница суседних парцела – уколико се на простору плана јаве случајеви у којим је потребна исправка граница суседних парцела, иста ће се вршити у складу са чланом 4 Правилника о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу (Сл.гласник РС бр. 50/11).

### **5.5. Израда урбанистичких пројеката**

Планом су прописани случајеви као и услови под којима се у блоковима, или деловима блока израђују урбанистички пројекти.

За све делове који су Планом предвиђени за израду урбанистичког пројекта, локацијска дозвола се издаје на основу Плана детаљне регулације и урбанистичког пројекта.

### **5.6. Интервенције на постојећим објектима до привођења намене планиране Планом**

На просторима који су планом предвиђени као површина јавне намене, неопходно је уклањање објекта.

На простору између регулационе и грађевинске линије до привођења намене предвиђене Планом дозвољено је:

- инвестиционо одржавање објекта
- текуће (редовно) одржавање објекта

На осталом простору (унутар грађевинских линија) у границама Плана до привођења намене предвиђене Планом дозвољена је:

- адаптација објекта
- санација
- реконструкција
- инвестиционо одржавање објекта
- текуће (редовно) одржавање објекта

У складу са закључком градског већа бр.351-1157/12 од 22.12.2012 године допуњавају се правила градње са одлуком наведеном у закључку која се односи на претварање таванског простора у намену последње етаже(стамбени простор) уз поштовање урбанистичких параметара без промене хоризонталног и вертикалног габарита објекта.

Обрађивач:  
ДИРЕКЦИЈА ЗА УРБАНИЗАМ  
И ИЗГРАДЊУ КРУШЕВАЦ ЛП

1- Графички прилози у овом елаборату усаглашени су са текстом Плана детаљне регулације Стари аеродром фаза 1-блокови А,Б,Ц у Крушевцу који је донет на седници Скупштине града Крушевца дана 26.04.2013.год. под I бр.350-199/2013 и објављен у Службеном листу града Крушевца бр.4/13.

Носилац израде елабората:

Дирекција за урбанизам и изградњу

1. \_\_\_\_\_  
Зоран Стојић, обрађивач

2. \_\_\_\_\_  
Владан Ђирковић, руководиоца сектора

3. \_\_\_\_\_  
Радмило Николић в.д. директора

**I I- Овај елаборат чини саставни део Плана детаљне регулације Стари аеродром фаза 1-блокови А,Б,Ц у Крушевцу I бр.350-199/2013.**

## **СКУПШТИНА ГРАДА КРУШЕВЦА**

I бр.350-199/2013

**ПРЕДСЕДНИК  
СКУПШТИНЕ ГРАДА**

**Живан Николић**