

На основу чл. 54, став 1 Закона о планирању и изградњи ("Сл.гласник РС" бр.47/03,34/06) и чл. 27 Статута општине Крушевац ("Сл. лист Општине Крушевац" бр. 3/02) Скупштина Општине Крушевац на седници одржаној дана \_\_\_\_\_ 2006. године, доноси

## **ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ СТАМБЕНО ПОСЛОВНОГ КОМПЛЕКСА ЦЕНТАР 2 У КРУШЕВЦУ**

### **САДРЖАЈ:**

---

#### **Текстуални део:**

##### **1. ОПШТЕ ОДРЕДБЕ ПЛАНА**

- 1.1. Положај и граница подручја које се уређује Планом детаљне регулације
- 1.2. Циљеви израде Плана детаљне регулације
- 1.3. Правни и плански основ за израду Плана детаљне регулације
- 1.4. Предходна планска документација
- 1.5. Анализа катастарских планова и подлога потребних за израду Плана
- 1.6. Постојеће стање
- 1.7. Основна концепција плана

##### **2. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА**

- 2.1. Подела подручја плана на урбанистичке блокове
- 2.2. Планирана намена и биланс површина урбанистичких блокова
- 2.3. Врста земљишта (јавно и остало грађевинско земљиште)
- 2.4. Намена и биланс површина јавног и осталог грађевинског земљишта
- 2.5. Услови изградње и уређења комуналних инсталација
  - 2.5.1. Регулација мреже саобраћајних површина са нивелацијом терена
  - 2.5.2. Хидротехника
  - 2.5.3. Електроенергетика
  - 2.5.4. Телекомуникационе инсталације
  - 2.5.5. Гасификација
- 2.6. Услови уређења и регулације зелених површина
- 2.7. Економска анализа као приказ укупних трошкова и извора финансирања
- 2.8. Услови заштите обухваћеног подручја
  - 2.8.1. Услови заштите културно градитељског наслеђа и њихове заштићене околине
  - 2.8.2. Услови заштите и унапређења животне средине
  - 2.8.3. Услови за заштиту природе
  - 2.8.4. Услови заштите од елементарних непогода
  - 2.8.5. Услови заштите од ратних разарања
  - 2.8.6. Услови заштите од пожара

##### **3. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА**

- 3.1. Општа правила грађења
- 3.2. Правила грађења која се односе за изградњу породичних стамбених објеката у урбанистичком блоку Д – подблок Д1, подблок Д2,

- 3.3. Правила грађења која се односе за изградњу објеката у урбанистичком блоку Г - подблок Г1, подблок Г2 - између улица Бријанове (Партизанских курира) и новопланиране саобраћајнице, и део подблока Г3 (према ул. Бријановој (Партизанских курира)),
- 3.4. Правила грађења која се односе за изградњу објеката у урбанистичком блоку Г – подблок Г4 - између улица Копачичких жртава (Радивоја Стоиловића) и новопланиране саобраћајнице,
- 3.5. Правила грађења која се односе за изградњу објеката у урбанистичком блоку Г – подблок Г5 – између улица Балканске (ЈНА) и новопланиране саобраћајнице,
- 3.6. Правила грађења која се односе за изградњу пословних објеката у урбанистичком блоку Б – подцелина Б3б,
- 3.7. Правила грађења која се односе за изградњу вишепородичних стамбених објеката у урбанистичком блоку Б – подцелина Б3в,
- 3.8. Правила грађења на простору урбанистичких подблокова и подцелина са постојећим вишепородичним стамбеним објектима – подблок А1, подблок Б1, блок В, подблок Е1, подблок Е2, подцелина Б4а и Б4в,
- 3.9. Правила грађења која се односе за изградњу пословног објекта у оквиру урбанистичког блока Е - подблок Е2
- 3.10. Услови за образовање грађевинских парцела

#### 4. СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

## 1. Опште одредбе плана

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

Подручје које је обухваћено Планом детаљне регулације налази се у зони централних градских функција, на простору који директно тангира главни градски трг и главне градске саобраћајнице.

Одлуком о приступању изради плана обухваћено је подручје које је ограничено са југо-источне стране улицом Газиместанском (Пана Ђукића) и Тргом косовских јунака, са северне стране улицом Југ Богдановом, са југозападне стране улицом Балканском (ЈНА).

Површина подручја које се обрађује овим планом је 17 ха 35 ара.

Подручје које је обухваћено Планом детаљне регулације припада катастарској општини Крушевац и сачињавају га следеће катастарске парцеле:

К.О. Крушевац:

220/7, 220/6, 220/8, 220/4, 220/2, 224/4, 224/3, 224/2, 224/1, 223/1, 223/2, 220/5, 220/1, 220/3, 221, 222, 2298, 254, 273, 276, 277, 280, 279, 278, 272/1, 272/2, 271, 259, 270/1, 270/2, 270/3, 2300, 2299, 325/3, 325/2, 325/1, 324, 326/1, 326/2, 326/3, 323/2, 322, 321, 320, 310, 323/1, 323/3, 317, 315, 316, 314, 313/2, 313/1, 312/1, 312/2, 299/1, 299/2, 298/1, 298/2, 300, 302/1, 302/2, 302/3, 301, 311, 303/1, 303/2, 303/3, 303/4, 304/1, 304/2, 305, 306, 319/1, 319/2, 318, 309/1, 309/2, 309/3, 308/1, 308/2, 307/1, 307/2, 2301 – Ул. Бријанова (Партизанских курира), 327/3, 327/2, 327/1, 328, 329, 330/1, 330/2, 331, 332, 333/1, 333/2, 333/3, 336/1, 336/2, 336/3, 336/4, 337, 338/1, 338/2, 347, 348, 349, 350, 339, 335/1, 335/2, 335/3, 335/4, 334, 340/1, 340/2, 820, 821, 817, 818, 819, 810, 2312/1, 346/1, 346/2, 344/3, 344/4, 345/4, 345/1, 345/2, 345/3, 2312/2, 2310 – Ул. Балканска (ЈНА), 2294 - (ул. Југ Богданова), 2296 – Ул. Видовданска (Мирка Томића), 351, 352, 353, 354/1, 354/2, 354/3, 354/4, 354/5, 354/6, 354/7, 355, 356/1, 356/2, 357, 358, 359, 360, 361, 362, 2281 (Кошијски поток), 393, 394, 395/1, 395/2, 391/1, 391/2, 392/1, 392/2, 396/1, 396/2, 397/1, 397/2, 397/3, 398/1, 398/2, 398/3, 398/4, 398/5, 398/6, 399, 400, 401/1, 401/2, 401/3, 401/4, 402/1, 402/2, 402/3, 402/4, 391/2, 389/1, 389/2, 389/3, 389/4, 389/5, 389/6, 389/7, 389/8, 389/9, 388/18, 385, 384, 382, 383,

381/1, 381/2, 381/3, 380, 379, 378/1, 378/2, 373/1, 386/2, 2303/1, 2303/2, 2303/3, 363, 364, 365, 366, 367/1, 367/2, 367/3, 367/4, 367/5, 368/1, 368/2, 369/1, 369/2, 370/1, 370/2, 371, 372/1, 372/2, 373, 374/1, 374/2, 375, 376, 404, 405, 406, 403/1, 403/2, 403/3, 403/4, 403/5, 403/6, 403/7, 409, 410/1, 410/2, 411, 412, 413, 414/1, 414/2, 415, 408, 416, 417, 418, 407, 420/1, 420/2, 421/1, 421/2, 422/1, 422/2, 422/3, 423, 388/10, 388/11, 388/12, 388/13, 388/14, 388/15, 388/16, 388/17, 388/1, 388/2, 388/3, 388/4, 388/5, 388/6, 388/7, 388/8, 388/9, 386/1, 387/1, 387/5, 387/6, 387/7, 387/8.

**Напомена:** Називи улица у оквиру ПДР- а су усклађени са Решењем о одређивању назива нових, измени назива постојећих и утврђивању пречишћеног списка улица и тргова на подручју Генералног плана Крушевца (Сл. лист Општине Крушевац бр. 04/04)

## 1.2. Циљеви израде Плана детаљне регулације

Циљеви израде плана произилазе из скупа мера, обавеза, ограничења и задатака који су од значаја и утицаја на планирање, просторну организацију и регулацију подручја обухваћеног Планом.

У складу са обавезама и потребним мерама спровођења и поштовања важећих закона и у складу са очекиваним променама на подручју обухваћеном Планом, постављени су следећи циљеви и задаци:

- усклађивање даљег урбаног развоја и уређења подручја плана са одредбама Закона о планирању и изградњи (Сл. гл. Р.С. 47/03, 34/06),
- усклађивање даљег урбаног развоја и уређења подручја плана са одредбама ГП – а Крушевац 2021 (Сл. лист Општине Крушевац 04/05),
- подела подручја Плана на јавно грађевинско земљиште и остало грађевинско земљиште и стварање услова за одређивање јавног грађевинског земљишта,
- дефинисаност трајне регулације саобраћајница и других јавних површина у оквиру Плана парцелације јавног грађевинског земљишта.
- стварање услова за парцелацију и препарцелацију осталог грађевинског земљишта,
- флексибилност у одређивању основне и друге намене локација и објеката, као и одређивање правила за примену Плана путем дефинисања оптималног степена изграђености и искоришћености земљишта, правила градње и одређивања локација за израду Урбанистичких пројеката,
- обезбеђивање површине за гараже и паркинг просторе, како би се делимично решио проблем паркирања у самом градском центру,
- планирање врсте и положаја комуналне опреме и целокупне инфраструктуре,
- умањење дефицита и дефинисање услова за уређење и изградњу слободних, зелених површина,
- усклађивање организације, опремања и уређења простора и земљишта са потребама и критеријумима за заштиту културног наслеђа,
- усклађивање организације, опремања и уређења простора и земљишта са потребама и критеријумима за заштиту животне средине,

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

Табела 1 - Правни основ за израду ПДР-а

Документ	Гласило	Број	Датум	Прилог
Закон о планирању и изградњи	"Сл. гласник РС"	47/03, 34/06	05.05.2003, 18.04.2006,	--
Правилник о садржини, начину израде, начину вршења стручне	"Сл. гласник РС"	12/04	09.02.2004	--

контроле урбанистичког плана, као и условима и начину стављања плана на јавни увид.				
Статут Општине Крушевац (на основу кога је донета Одлука о изради)	"Сл. лист Општине Крушевац"	3/02	--	--
Одлука о изради Плана	"Сл. лист Општине Крушевац"	350-332/05	25.04.2005. 09.05.2005.	Саставни део елабората
Закључак о утврђивању предлога плана и упућивању на јавни увид				Саставни део елабората
Извештај о раду планске комисије				Саставни део елабората

Табела 2 - Плански основ за израду ПДР-а

Документ	Гласило	Број
Генерални план Крушевац 2021	"Службени лист Општине Крушевац"	04/05

#### 1.4. Предходна планска документација

За подручје обухваћено овим планом предходно су урађени следећи планови:

Документ	Гласило	Број
ДУП пословно стамбеног комплекса "Центар 2"-измене и допуне	"Међуопштински лист Крушевца"	27/89
Измене и допуне ДУП-а стамбено-пословног комплекса "Центар 2" у Крушевцу - блок Ц1, Ц2 и Ц3	"Сл. лист Општине Крушевац "	6/94
Урбанистички пројекат стамбено пословног центра ДОО "Епотекс"	"Сл. лист Општине Крушевац "	4/99
Урбанистички пројекат (измене и допуне) стамбено-пословног блока ул. Југ Богданова, Синђелићева нова, део ул. Партизанских Курира и део ул. Караџићеве,	"Сл. лист Општине Крушевац "	2/00
Урбанистички пројекат стамбено пословног простора - објекта бр. 9 у ул. Партизанских Курира (к.п.бр. 307/1 и к.п.бр. 307/2 обе КО Крушевац)	"Међуопштински лист Крушевца"	7/92
Урбанистички пројекат објекта бр. 1 (П+4+Пк) у ул. Југ Богдановој (кат. парц. 413 КО Крушевац)	"Међуопштински лист Крушевца"	7/92

Како се до данас на основу предходно урађених планова нису реализовали сви планирани садржаји, а обзиром на значај централног градског простора и потребом за

реконструкцијом и обновом простора и увођењем нових садржаја, донета је одлука о изради новог плана.

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

У складу са чл. 44 Закона о планирању и изградњи (Сл. гл.РС. 47/03) о врсти и начину прибављања катастарских подлога за потребе израде планске документације извршено је прибављање истих.

Геодетска подлога за израду ПДР Центар 2 добијена је на компакт дисковима који су преузети од Општинске управе. На дисковима се налазе скенирани и геореференцирани катастарски планови и планови подземних водова и објеката и то:

1. Диск број ЕГ84А14Х0513С2 налазе се следећи детаљни листови: 8,10 у размери 1:500 КО Крушевац.
2. Диск број ЕГ84А14Х0513С3 налазе се следећи детаљни листови: 13,14 у размери 1:500 КО Крушевац.
3. Диск број 4054 60 Р Ц 25499 налазе се следећи детаљни листови: 9 у размери 1:500 КО Крушевац.

Скенирани и геореференцирани планови постављени су у државни координатни систем одговарајућим софтвером, тако да се добила јединствена катастарска подлога за израду плана. Обзиром да се подручје обухваћено планом налази на катастарским плановима различите размере извршено је усклађивање истих. Због сагледавања целокупног стања на предметној локацији неопходно је било да се са планова подземних водова и објеката изврши дигитализација снимљене инфраструктуре и да се она нанесе на катастарску подлогу. То је решено тако да се свака инсталација (електро, телекомуникације, водовод, канализација, топловод, гасовод) налазе на посебном лејеру.

### **1.6. Постојеће стање**

**Природне карактеристике подручја** – Подручје обухваћено Планом карактерише конфигурација терена са наглашеном депресијом у централном делу комплекса и нагиб од Трга косовских јунака улицом Балканском (ЈНА), према западу до улице Југ Богданове, улицом Газиместанском (Пана Ђукића) према североистоку до улице Југ Богданове.

**Стечене карактеристике подручја** - Основне урбане одлике простора обухваћеног Планом су:

-хетерогеност садржаја и функција, реализованих у објектима различитим како по архитектонском изразу тако и по вредностима,

-недовољно организованом и уређеном мрежом саобраћаја и комуналне инфраструктуре, -нерационално коришћење простора кроз неуједначен степен изграђености и искоришћености земљишта,

-укупна неизграђеност комплекса у погледу реализације зелених површина.

Простор обухваћен Планом је у већој мери изграђен и користи се као вишенаменски.

Најзаступљенија намена је вишепородично становање и делатности.

Блокове са вишепородичним становањем већих густина карактерише претежно отворена блоковска структура са слободностојећим вишепородичним стамбеним објектима веће спратности или нешто мање спратности у везним деловима. У овим блоковима је потпуно или делимично уређен партер, углавном решен саобраћајни приступ и паркинг простор. Осим наменских објеката у овим блоковима, и потпуног или делимичног коришћења приземља као пословног простора углавном трговинско услужне делатности, намена осталих етажа је стамбена.

Породично становање је заступљено у мањој мери и карактеришу га слободностојећи објекти најчешће спратности П+1 на уређеним парцелама, као и неуређено мање изграђено земљиште са објектима лошег бонитета или неизграђено земљиште у централном делу Плана.

Посебну просторну целину чини улица Караџићева са Беговом кућом као заштићена амбијентална целина и категорисано културно добро, као и евидентирани објекти у улици Балканској (ЈНА).

Подручје обухваћено Планом детаљне регулације наслања се на примарне градске саобраћајнице: са севера улицу Југ Богданову, са југа улицу Балканску (ЈНА), са југозапада улицу Газиместанску (Пана Ђукића), тако да ове улице чине ободне саобраћајнице обухваћеног подручја. Остале саобраћајнице у оквиру обухвата Плана се користе као саобраћајнице за одвијање блоковског саобраћаја са не у потпуности задовољавајућом саобраћајном матрицом и регулацијом.

На подручју Плана, у постојећем стању, а према намени простора могу се издвојити следећи урбанистички блокови:

**Урбанистички блок А** - мешовита намена - пословно стамбени блок ограничен ул. Газиместанском (Пана Ђукића), ул. Југ Богдановом, делом ул. Караџићеве и ул. Синђелићевом кога карактерише потпуна изграђеност. Преовлађујућа намена је вишепородично становање, са пословним простором у оквиру стамбених зграда, и јавним објектом-зградом СУП-а. Овај блок карактеришу и недовољно уређене слободне површине у оквиру блока. Према улици Караџићевој је "Бегова кућа" као део културно-историјског градитељског наслеђа, која је саставни део заштићене амбијенталне целине улице Караџићеве.

**Урбанистички блок Б** - пословно стамбени блок ограничен Тргом Косовских јунака, ул. Газиместанском (Пана Ђукића), ул. Синђелићевом, ул. Бријановом (Партизанских курира) и ул. Балканском (ЈНА) који се састоји од више различитих по намени урбанистичких подцелина:

Објекти вишепородичног становања са пословним простором у оквиру истих, (објекти у улици Бријановој (Партизанских курира), у улици Газиместанској (Пана Ђукића).

Урбанистичка подцелина стамбеног блока индивидуалног становања у ул. Караџићевој тзв. "Грчки шор" је због својих наглашених вредности културно историјског, односно градитељског наслеђа проглашена за непокретно културно добро од великог значаја.

Урбанистичка подцелина иза Ламеле и зграде Суда до зоне објеката градитељског наслеђа у ул. Караџићевој карактерише индивидуално становање лошег бонитета са неуређеним слободним површинама.

Јавни објекти : зграда Суда, пословна зграда "Коцка" на Тргу косовских јунака.

Постојеће јавне зелене површине- парковске површине и пешачки тргови и комуникације.

**Урбанистички блок В** – пословно стамбени блок ограничен улицама Југ Богдановом, ул. Бријановом (Партизанскох курира), ул. Стевана Синђелића и улицом Караџићевом до ул. Југ Богданове кога карактерише потпуна изграђеност са преовлађујућом наменом вишепородичног становања (стамбеним кулама високе спратности и везним деловима) и пословним простором у оквиру стамбених зграда.

**Урбанистички блок Г** - мешовита намена – стамбено пословни блок ограничен ул. Бријановом (Партизанских курира), ул. Југ Богдановом, објектима вишепородичног становања у ул. Југ Богдановој и објектима индивидуалног становања у ул. Данила Киша (Живке Мићић) и Василија Великог (Славка Гвозденовића), до ул. Балканске (ЈНА), кога тренутно карактерише неуједначена изграђеност простора тј. интезивнија изграђеност периферних делова блока који су у контакту са саобраћајницама док је унутрашњи простор блока неуређен са честим појавама бесправне градње, који се састоји од више различитих по намени урбанистичких подцелина:

Објекти индивидуалног становања у улици Бријановој (Партизанских курира) лошег бонитета са неуређеним неизграђеним површинама.

Пословни објекти и објекти индивидуалног становања, уз ул. Балканску (ЈНА). Група објеката је евидентирана као објекти са споменичким вредностима.

Јавни објекти: зграда Биро-а за запошљавање.

**Урбанистички блок Д** - индивидуално становање у ул. Василија Великог (Славка Гвозденовића) и ул. Данила Киша (Живке Мићић), кога карактеришу изграђени објекти за индивидуално становање на самосталним парцелама спратности П до П+1+Пк.

**Урбанистички блок Е** - мешовита намена - стамбено пословни блок, ограничен ул. Југ Богдановом, ул. Балканском (ЈНА) до објекта индивидуалног становања у ул. Данила Киша (Живке Мићић) и ул. Василија Великог (Славка Гвозденовића), кога карактерише потпуна изграђеност. Преовлађујућа намена је вишепородично становање. Слободне површине у оквиру овог блока су делимично уређене.

Табела 3 - Урбанистички показатељи - постојеће стање

урб. блок	намена	површина блока (ха)	БГП (м <sup>2</sup> )	БРГП (м <sup>2</sup> )	степен изграђ.	степен искориш.
А	А 1 мешовита (вишепор. ст., јавни објекти, пословање)	1.58	4900	25950	1.63	31
	А 2 Бегова кућа-заштићена амбиј. целина	0.10	135	135	0.13	13
Б	Б 1 вишепородично становање	0.34	940	4050	1.17	27
	Б 2 ул. Караџићева-заштићена амбиј. целина	1.20	3609	4047	0.33	30
	Б 3 породично становање	1.23	3161	3161	0.25	25
	Б 4 мешовита (вишепор. ст., јавни објекти, пословање)	1.56	4440	11510	0.74	28
В	вишепор. ст. великих густина, пословање	1.16	5025	31500	2.70	43
Г	пород.ст., пословање, јавни објекти	2.60	6836	11850	0.45	26
Д	Д 1 породично становање	0.63	2547	3167	0.50	40
	Д 2 породично становање	0.75	2941	3845	0.51	39
Е	вишепор. ст. великих густина, пословање	2.47	5070	34850	1.40	20
УКУПНО		13.60	39604	137088	1.00	29

## Урбанистички показатељи постојећег стања

Површина подручја Плана	17.35 ха.
Површина урбанистичких блокова	13.60ха./78.40%/
Површина под саобраћајницама	3.75ха. /21.60%/
Површина под објектима:	39604.00м <sup>2</sup>
Бруто развијена грађ. површина објекта	137088м <sup>2</sup>

Степен искоришћености	29
земљишта	
Степен изграђености	1.00
Укупна нето површина објеката	109670.00м <sup>2</sup>
-стамбени /75%/	82250.00м <sup>2</sup>
-пословни /25%/	27420.00м <sup>2</sup>
број станова	914
број становника	2742
Просечна густина за подручје	200
Плана	

## 1.7. Основна концепција плана

Осим карактера постојећег стања, које карактерише више различитих намена: од јавних и комерцијалних објеката, породичног становања малих и средњих густина до вишепородичног становања великих густина, концепт уређења простора је определила и планирана намена.

ГП-ом 2021 Крушевац, подручје обухваћено Планом налази се у зони ужег градског центра, у урбанистичкој зони 1 где је планирана намена простора: мешовита намена (делатности и становање), вишепородично становање великих густина, породично и вишепородично становање средњих густина, јавне функције.

Значај градског центра је условио концепцију Плана, а разнородност функција и садржаја је усклађена са потребама подручја. Основна концепција је резултат свих фактора који обликују простор, а у коначном има за циљ подизање урбаног нивоа централног градског простора.

Средишњим делом простора се провлачи улица Бријанова (Партизанских курира) која успоставља везу ужег градског центра са садржајима у улици Југ Богдановој (аутобуском и железничком станицом), и која је захтевала планирање веће концентрације садржаја становања и пословања у улици Бријановој (Партизанских курира) која новом регулацијом и планираним садржајима добија виши урбани и архитектонски ниво и карактер централног градског правца.

Простор ужег градског центра између градског трга и улице Караџићеве је решен тако да се трг наставља ка унутрашњости блока, а садржаји су планирани у складу са очекиваним потребама и представљају независне подцелине – вишепородично становање ка ободу подцелине, пословање у централном делу организовано око новог трга формираног у овој подцелини. На ободу блока, ка улици Синђелићевој планирана је јавна гаража.

Обзиром на проблем мирујућег саобраћаја у градском центру и потребом за његовим решавањем планиране су јавне гараже: спратна гаража на ободу урбанистичког блока Б ка улици Синђелићевој, подземна гаража са паркирањем у партеру у делу блока Г ка улици Балканској (ЈНА), подземна гаража у оквиру урбанистичког блока А, подземна гаража са паркирањем у партеру у оквиру урбанистичког блока В.

У средишњем делу комплекса, у делу урбанистичког блока Г планирана је парковска површина ограничена блоковима у којима је планирана изградња, и самим тим представља посебан садржај у централном градском простору као равнотежа његовој изграђености.

## 2. Правила уређења

### 2.1. Подела подручја плана на урбанистичке блокове

На основу стечених услова и планираних потреба, подручје које се разрађује овим Планом је подељено на урбанистичке блокове, подблокове и подцелине блока, а у складу са планираном организацијом и наменом простора.



Табела 4 - Подела на блокове, подблокове и подцелине

Блок	Подблок	Намена
Блок А	А1	Мешовита вишепородично становање великих густина објекти јавних функција – (зграда Суп-а) пословање
	А2	Заштићена амбијентална целина – Бегова кућа
Блок Б	Б1	Мешовита вишепородично становање великих густина пословање
	Б2	Заштићена амбијентална целина – Улица Караџићева
	Б3а	Јавна гаража
	Б3б	Мешовита пословање вишепородично становање средњих густина
	Б3в	Мешовита вишепородично становање средњих густина пословање
	Б4а	Мешовита вишепородично становање великих густина пословање
	Б4б	Градски трг
	Б4в	Мешовита вишепородично становање објекти јавне намене пословање
Блок В	-	Мешовита вишепородично становање великих густина пословање јавна гаража
Блок Г	Г1	Мешовита становање средњих густина пословање
	Г2	Мешовита становање средњих густина пословање
	Г3	Мешовита становање средњих густина пословање објекти јавних функција - (зграда Биро-а за запошљавање)
	Г4	Мешовита становање средњих густина

		пословање
	Г5	Мешовита становање средњих густина пословање
	Г6	Јавна гаража
	Г7	Градски парк - зелене и рекреативне површине јавно подземно склониште
	Г8	Трг - сквер
Блок Д	Д1	породично станавање средњих густина
	Д2	породично станавање средњих густина
Блок Е	Е1	вишепородично станавање великих густина
	Е2	Мешовита вишепородично станавање великих густина пословање

## 2. Планирана намена и биланс површина урбанистичких блокова, подблокова и подцелина блока

Назив:	Блок А *подблок А1 – пословање и станавање
Намена:	Доминантна намена – вишепородично станавање великих густина, Остале намене - у приземљима објеката пословање, објекти јавне намене (зграда СУП –а), подземна гаража у оквиру блока,
Спратност:	П+1, П+4+Пк, П+13
Површина под објектима:	4900.00м <sup>2</sup>
Површина подземне гараже (дата као пов. мог. изградње):	1250.00м <sup>2</sup>
Бруто развијена површина под објектима:	27950.00м <sup>2</sup>
степен заузетости	31 %
степен изграђености	1.77
стамбено (80%)	22490.00м <sup>2</sup>
пословно (20%)	5460.00м <sup>2</sup>
број станова	225
број становника	675
Површина под саобраћајницама:	19ари 86м <sup>2</sup>
Остале површине:	89ари 14м <sup>2</sup>
Укупна нето површина подблока:	<b>1ха 58ари 00м<sup>2</sup></b>
Назив:	Блок А *подблок А2 – заштићена амбијентална целина – Бегова кућа

Намена:	Породично становање
Спратност:	По+П
Површина под објектима:	165.00 м <sup>2</sup>
Бруто развијена површина под објектима:	165.00м <sup>2</sup>
степен заузетости	16.50%
степен изграђености	0.16
Остале површине:	8ари 35м <sup>2</sup>
Укупна нето површина подблока:	<b>10 ари 00м<sup>2</sup></b>

**Укупна густина становања за урбанистички блок А:**

**400становника/ха**

Напомена: Број станова - однос укупне бруто стамбене површине са 100м<sup>2</sup> бруто површине једног стана  
Број становника - 3.0 по стану

**Назив: Блок Б \*подблок Б1 – пословање и становање**

Намена:	Доминантна намена – вишепородично становање великих густина, Остале намене - у приземљима објеката пословање,
Спратност:	П+Пк, П+2+Пк, П+4+Пк
Површина под објектима:	940.00 м <sup>2</sup>
Бруто развијена површина под објектима:	4070.00м <sup>2</sup>
степен заузетости	28 %
степен изграђености	1.20
стамбено (80%)	3260.00м <sup>2</sup>
пословно (20%)	810.00м <sup>2</sup>
број станова	33
број становника	99
Површина под саобраћајницама:	Зара 40м <sup>2</sup>
Остале површине:	21ар 20м <sup>2</sup>
Укупна нето површина подблока:	<b>34 ара 00м<sup>2</sup></b>

**Назив: Блок Б \*подблок Б2 – заштићена амбијентална целина – Улица Караџићева**

Намена: Доминантна намена – породично становање,  
Остале намене – могућност увођења пословања, културних и

	туристичких садржаја
Спратност:	До П+1
Површина под објектима:	3609.00м <sup>2</sup>
Бруто развијена површина под објектима:	4000.00м <sup>2</sup>
степен заузетости	40%
степен изграђености	1.00
број станова	40
број становника	120
Површина под саобраћајницама:	17ари 86м <sup>2</sup>
Остале површине:	65ари 42м <sup>2</sup>
Укупна нето површина подблока:	<b>1ха 19ари 38м<sup>2</sup></b>

<b>Назив:</b>	<b>Блок Б *подцелина Б3а – јавна спратна гаража</b>
---------------	---

Намена:	Јавна спратна гаража која може примити и друге комерцијалне функције
Спратност:	До П+4
Површина под објектима:	1382.05м <sup>2</sup>
Бруто развијена површина под објектом:	6910.00м <sup>2</sup>
степен заузетости	56 %
степен изграђености	2.80
Остале површине:	10ари 98м <sup>2</sup>
Укупна нето површина подцелине:	<b>24ара 80м<sup>2</sup></b>

<b>Назив:</b>	<b>Блок Б *подцелина Б3б – пословање и становање</b>
---------------	--

Намена:	Доминантна намена – пословање Остале намене – могућност вишепородичног становања код објекта спратности П+2 на последњој етажи, код објекта спратности П+3 и П+4 на последње две етаже.
Спратност:	П+1, П+2, П+3, П+4,
Површина под објектима:	2503.00м <sup>2</sup>
Бруто развијена површина под објектима:	10735.00м <sup>2</sup>
степен заузетости	45 %
степен изграђености	2.10
пословно (70%)	7515.00м <sup>2</sup>

стамбено (30%)	3220.00м <sup>2</sup>
број станова	32
број становника	110
Остале површине:	30ари 87м <sup>2</sup>
Укупна нето површина:	<b>55ари 90м<sup>2</sup></b>

<b>Назив:</b>	<b>Блок Б *подцелина Б3в– становање и пословање</b>
---------------	---

Намена:	Доминантна намена – вишепородично становање, Остале намене - у приземљима објеката пословање,
Спратност:	П+4
Површина под објектима:	1350.00м <sup>2</sup>
Површина подземне гараже (дата као пов. мог. изградње):	2150.00м <sup>2</sup>
Бруто развијена површина под објектима:	6750.00м <sup>2</sup>
степен заузетости	35 %
степен изграђености	1.90
стамбено (80%)	5400.00м <sup>2</sup>
пословно (20%)	1350.00м <sup>2</sup>
број станова	54
број становника	190
Површина под саобраћајницама:	7 ари 60м <sup>2</sup>
Остале површине:	21ар 70м <sup>2</sup>
Укупна нето површина:	<b>42ара 80м<sup>2</sup></b>

<b>Назив:</b>	<b>Блок Б *подцелина Б4а – становање и пословање,</b>
---------------	---

Намена:	Доминантна намена – вишепородично становање великих густина, Остале намене - у приземљима објеката пословање,
Спратност:	П+6+Пк
Површина под објектима:	1920.00м <sup>2</sup>
Бруто развијена површина под објектима:	12065.00м <sup>2</sup>
степен заузетости	52 %
степен изграђености	3.30
стамбено (90%)	10860.00м <sup>2</sup>
пословно (10%)	1205.00м <sup>2</sup>
број станова	110
број становника	330

Површина под саобраћајницама:	13ари 98м <sup>2</sup>
Остале површине:	Зара 20м <sup>2</sup>
Укупна нето површина подцелине:	<b>36ари 40м<sup>2</sup></b>

<b>Назив:</b>	<b>Блок Б *подцелина Б4б – градски трг</b>
Намена:	Доминантна намена – градски трг са уређеним воденим површинама, поплочаним површинама, отвореним површинама ресторана и кафеа, зеленим површинама
Укупна нето површина:	<b>66ари</b>

<b>Назив:</b>	<b>Блок Б *подцелина Б4в – становање, јавне функције и пословање,</b>
Намена:	Намена – мешовита – вишепородично становање великих густина са пословањем у приземљу објекта, јавне функције (зграда Суда), пословање (зграда Коцке)
Спратност:	П+4, П+4+Пк, П+6
Површина под објектима:	2110.00м <sup>2</sup>
Површина под саобраћајницама:	12ари 80м <sup>2</sup>
Бруто развијена површина под објектима:	13685.00м <sup>2</sup>
степен заузетости	45 %
степен изграђености	2.95
стамбено (27%)	3750.00м <sup>2</sup>
пословно (73%)	9935.00м <sup>2</sup>
број станова	38
број становника	165
Остале површине:	12ари 70м <sup>2</sup>
Укупна нето површина:	<b>46ари 60м<sup>2</sup></b>

**Укупна густина становања за урбанистички блок Б:**

**300 становника/ха**

Напомена:	Постојеће - Број станова - однос укупне бруто стамбене површине са 100м <sup>2</sup> бруто површине једног стана Број становника - 3.0 по стану Планирано - Број станова - однос укупне бруто стамбене површине са 100м <sup>2</sup> бруто површине једног стана Број становника - 3.5 по стану
-----------	--

<b>Назив:</b>	<b>Блок В – пословање и становање</b>
Намена:	Доминантна намена – вишепородично становање великих густина, Остале намене - у приземљима и на првим етажама објекта

Спратност:	пословање, јавна гаража, П+1 до П+2 (пословни објекти) П+2+Пк, П+3+Пк, П+14 +Пк (стамбени објекти) По+отворени паркинг простор на партеру (јавна гаража)
Површина јавне гараже:	245.00м <sup>2</sup>
Површина под објектима:	5266.00м <sup>2</sup>
Бруто развијена површина под објектима:	34500.00м <sup>2</sup>
степен заузетости	48 %
степен изграђености	3.00
стамбено (90%)	31050.00м <sup>2</sup>
пословно (10%)	3450.00м <sup>2</sup>
број станова	310
број становника	930
Остале површине:	59ари 55м <sup>2</sup>
Укупна нето површина:	<b>1ха 14ара 66м<sup>2</sup></b>

**Укупна густина становања за урбанистички блок В:**

**810 становника/ха**

Напомена:

Број станова - однос укупне бруто стамбене површине са 100м<sup>2</sup> бруто површине једног стана  
Број становника - 3.0 по стану

**Назив:** Блок Г \*подблок Г1 – становање и пословање

Намена:	Доминантна намена – становање средњих густина и пословање (могућност организовања пословног простора кроз све етаже објекта) у односу у односу делатности : становање макс. 60 % : 40%, Остале намене - у подрумима и сутеренима гараже и помоћне просторије.
Спратност:	П+4
Површина под објектима:	2828.00 м <sup>2</sup>
Бруто развијена површина под објектима:	13695.00м <sup>2</sup>
стамбено (60%)	8220.00м <sup>2</sup>
пословно (40%)	5475.00м <sup>2</sup>
број станова	83
број становника	290
степен заузетости за све парцеле на нивоу блока	50 % 65%
*парцеле на углу	

степен изграђености за све парцеле на нивоу блока	2.60
*парцеле на углу	3.00
Остале површине:	22 ара 77 м <sup>2</sup>
Укупна нето површина:	<b>45 ари 53 м<sup>2</sup></b>

<b>Назив:</b>	<b>Блок Г *подблок Г2 – становање и пословање</b>
---------------	---

Намена:	Доминантна намена – становање средњих густина и пословање (могућност организовања пословног простора кроз све етажне објекта) у односу делатности : становање макс. 60 % : 40%, Остале намене - у подрумима и сутеренима гараже и помоћне просторије.
Спратност:	П+3+Пк, П+2+Пк,
Површина под објектима:	2372.00м <sup>2</sup>
Бруто развијена површина под објектима:	10610.00м <sup>2</sup>
степен заузетости за све парцеле на нивоу блока	50 %
*парцеле на углу	2.60
степен изграђености за све парцеле на нивоу блока	65 %
*парцеле на углу	3.00
стамбено (60%)	6365.00м <sup>2</sup>
пословно (40%)	4245.00м <sup>2</sup>
број станова	64
број становника	225
Остале површине:	19 ари 94м <sup>2</sup>
Укупна нето површина:	<b>39 ари 88м<sup>2</sup></b>

<b>Назив:</b>	<b>Блок Г *подблок Г3 – становање и пословање</b>
---------------	---

Намена:	Доминантна намена – становање средњих густина и пословање (могућност организовања пословног простора кроз све етажне објекта) у односу делатности : становање макс. 60 % : 40%, Остале намене – јавне делатности, у подрумима и сутеренима гараже и помоћне просторије.
Спратност:	П+1+Пк, П+2, П+2+Пк, П+3+Пк,
Површина под објектима:	2737.00 м <sup>2</sup>
Бруто развијена површина под	9480.00м <sup>2</sup>



објектима:	
стамбено (50%)	4740.00м <sup>2</sup>
пословно (50%)	4740.00м <sup>2</sup>
број станова	48
број становника	168
Остале површине:	27ари 11м <sup>2</sup>
Укупна нето површина:	<b>54ара 22м<sup>2</sup></b>

<b>Назив:</b>	<b>Блок Г *подцелина Г4 – становање и пословање</b>
---------------	---

Намена:	Доминантна намена – вишепородично становање средњих густина, Остале намене – пословање, могућност пословног простора на приземљу и првом спрату објеката, у подрумима и сутеренима гараже и помоћне просторије.
Спратност:	П+3+Пк
Површина под објектима:	1855.00 м <sup>2</sup>
Бруто развијена површина под објектима:	8720.00м <sup>2</sup>
степен заузетости	60 %
степен изграђености	3.00
стамбено (70%)	6100.00м <sup>2</sup>
пословно (30%)	2620.00м <sup>2</sup>
број станова	61
број становника	214
Остале површине:	11ари 50м <sup>2</sup>
Укупна нето површина:	<b>28ари 76м<sup>2</sup></b>

<b>Назив:</b>	<b>Блок Г *подцелина Г5 – становање и пословање</b>
---------------	---

Намена:	Доминантна намена – вишепородично становање средњих густина, Остале намене – терцијална делатност, могућност пословног простора на приземљу, првом и другом спрату објеката, у подрумима и сутеренима гараже и помоћне просторије.
Спратност:	П+3+Пк
Површина под објектима:	1150.00 м <sup>2</sup>
Бруто развијена површина под објектима:	5750.00м <sup>2</sup>
степен заузетости	60 %
степен изграђености	3.00
стамбено (60%)	3450.00м <sup>2</sup>
пословно (40%)	2300.00м <sup>2</sup>
број станова	35

број становника	123
Остале површине:	10ара 00м <sup>2</sup>
Укупна нето површина:	<b>25ари 00м<sup>2</sup></b>

<b>Назив:</b>	<b>Блок Г *подцелина Г6 – јавна гаража</b>
---------------	--

Намена:	Јавна гаража
Спратност:	2По+партер
Површина под објектом:	1820.00м <sup>2</sup>
Површина под саобраћајницама:	6ари 00м <sup>2</sup>
Укупна нето површина:	<b>24ара 20м<sup>2</sup></b>

<b>Назив:</b>	<b>Блок Г *подцелина Г7 – парк</b>
---------------	------------------------------------

Намена:	Доминантна намена – зелене и рекреативне површине Остале намене – могућност изградње игралишта за мале спортове, простора за игру деце, пешачке комуникације и др., јавно склониште
Укупна нето површина:	<b>42ара 60м<sup>2</sup></b>

<b>Назив:</b>	<b>Блок Г *подцелина Г8 – сквер</b>
---------------	-------------------------------------

Намена:	Намена – пешачки трг са уређеним поплочаним површинама и зеленим површинама,
Укупна нето површина:	<b>8ари 75м<sup>2</sup></b>

<b>Укупна густина становања за урбанистички блок Г:</b>	<b>390 становника/ха</b>
---	--------------------------

Напомена:	Број станова - однос укупне бруто стамбене површине са 100м <sup>2</sup> бруто површине једног стана Број становника - 3.5 по стану
-----------	--

<b>Назив:</b>	<b>Блок Д *подблок Д1 – становање</b>
---------------	---------------------------------------

Намена:	Доминантна намена – породично становање, Остале намене – у приземљима објеката пословни простор (мах. 30% од укупне површине под објектима), у подрумима и сутеренима гараже и помоћне просторије.
Спратност:	До П+1+Пк
Површина под објектима:	3660.00м <sup>2</sup>
Бруто развијена површина под објектима:	9500.00м <sup>2</sup>
степен заузетости	50 %
степен изграђености	1.30
стамбено (70%)	6650.00м <sup>2</sup>

пословно (30%)	2850.00м <sup>2</sup>
број домаћинстава	45
број становника	158
Остале површине:	38ари 10м <sup>2</sup>
Укупна нето површина:	<b>73ара 15м<sup>2</sup></b>

<b>Назив:</b>	<b>Блок Д *подблок Д2 – становање</b>
---------------	---------------------------------------

Намена:	Доминантна намена – породично становање, Остале намене – у приземљима објекта пословни простор (мах. 30% од укупне површине под објектима), у подрумима и сутеренима гараже и помоћне просторије.
Спратност:	До П+1+Пк
Површина под објектима:	4000.00м <sup>2</sup>
Бруто развијена површина под објектима:	10400.00м <sup>2</sup>
степен заузетости	50 %
степен изграђености	1.30
стамбено (70%)	7280.00м <sup>2</sup>
пословно (30%)	3120.00м <sup>2</sup>
број домаћинстава	48
број становника	168
Остале површине:	40ари 00м <sup>2</sup>
Укупна нето површина:	<b>80ари 00м<sup>2</sup></b>

<b>Укупна густина становања за урбанистички блок Д:</b>	<b>173 становника/хектару</b>
---	-------------------------------

Напомена: Број домаћинстава – однос укупне стамбене површине са 150м<sup>2</sup> бруто површине једног стамбеног објекта  
Број становника – 3.5 по домаћинству

<b>Назив:</b>	<b>Блок Е *подблок Е1 – пословање и становање</b>
---------------	---

Намена:	Доминантна намена – вишепородично становање великих густина,
Спратност:	П+4+Пк
Површина под објектима:	1360.00 м <sup>2</sup>
Бруто развијена површина под објектима:	8250.00м <sup>2</sup>
степен заузетости	17 %
степен изграђености	1.10
број станова	82

број становника	246
Остале површине:	49 ари 10м <sup>2</sup>
Укупна нето површина:	<b>75 ари 95м<sup>2</sup></b>

<b>Назив:</b>	<b>Блок Е *подблок Е2 – становање</b>
Намена:	Доминантна намена – вишепородично становање великих густина, Остале намене – пословни објекти (са пословањем кроз све етажe), пословање у приземљима објеката,
Спратност:	П+2 до П+10+Пк (становање) П+2, П+5 (пословање), П+1 (пословање)
Површина под објектима:	4028.00м <sup>2</sup>
Бруто развијена површина под објектима:	28800.00м <sup>2</sup>
степен заузетости	23 %
степен изграђености	1.75
стамбено (85%)	24480.00м <sup>2</sup>
пословно (15%)	4320.00м <sup>2</sup>
број станова	245
број становника	735
Површина под саобраћајницама:	45ари 60м <sup>2</sup>
Остале површине:	91ари 97м <sup>2</sup>
Укупна нето површина:	<b>1ха 78ари 10м<sup>2</sup></b>

**Укупна густина становања за урбанистички блок Е:** **390 становника/хектару**

Напомена:	Број станова – однос укупне стамбене површине са 100м <sup>2</sup> бруто површине једног стана Број становника – 3.0 по стану
-----------	--

**Урбанистички показатељи планираног стања**

Површина подручја Плана	17.35 ха.
Површина урбанистичких блокова	12.78ха./73.65%/
Површина под саобраћајницама	4.57ха./26.35%/
Површина под објектима:	46948.00м <sup>2</sup>
Бруто развијена грађ. површина објеката	217971.00м <sup>2</sup>
-стамбени	158925.00м <sup>2</sup>
-пословни	59045.00м <sup>2</sup>
број станова	1590
број становника	5090
Просечна густина за подручје Плана	398
Напомена:	Број станова – однос укупне стамбене површине са 100м <sup>2</sup> бруто

површине једног стана  
Број становника – 3.2 по стану

Табела 6 – Однос изграђених и планираних површина под објектима према намени простора за План детаљне регулације

Намена	Површина (постојеће стање)	Површина (планирано стање)	Однос план./пост.
Јавне функције	22ара 30м <sup>2</sup>	22ара 30м <sup>2</sup>	1
Вишепородично становање великих густина са пословањем	1ха 84ара 40м <sup>2</sup>	1ха 84ара 40м <sup>2</sup>	1
Мешовита намена - становање средњих густина и пословање	820м <sup>2</sup>	1ха 21ар 80м <sup>2</sup>	14.85
Породично становање	92ара 32м <sup>2</sup>	1ха 13ари 00м <sup>2</sup>	1.22
Јавне гараже (надземне и подземне)	-	68ара 60м <sup>2</sup>	100

### 2.3. Врсте земљишта (јавно и остало грађевинско земљиште)

Законом о планирању и изградњи (Сл.гласник РС, бр.47/03) дефинисана је подела грађевинског земљишта на јавно грађевинско земљиште и остало грађевинско земљиште.

#### 2.3.1. Јавно грађевинско земљиште за саобраћајну инфраструктуру - улице, гараже и паркинг простори, јавне слободне површине - тргови и јавне зелене површине

##### 2.3.1.1 Јавне саобраћајне површине

У оквиру јавног грађевинског земљишта Планом су опредељене јавне саобраћајне површине - улице.

Списак парцела које обухватају будуће **јавне саобраћајне површине - улице**

**гр.парцела бр. 13** - улица, као веза у оквиру подблока А2 - обухвата делове к.п.бр. 259, 2300, 270/1, 270/2, 271, 273, 276, 259, 2298, 220/3, 220/1, 277, 278 и 279

**гр.парцела бр. 14** – новопланирана улица са паркинг простором - обухвата делове к.п.бр. 810, 344/4, 2312/2 и 2301

**гр.парцела бр. 16** – улица - пешачка комуникација, као веза улице Караџићеве, Бријанове (Партизанских курира) и подблока Б3 - обухвата делове к.п.бр. 349, 346/1, 346/2, 345/4, 345/1 и 2301

**гр.парцела бр. 17** - улица Синђелићева - обухвата делове к.п.бр. 2296, 2300, 2299, 330/2, 330/1, 327/2, 327/1, 327/3 и 328

**гр.парцела бр. 18** - улица Караџићева и наставак постојеће улице Карахићеве до улице Југ Богданове - обухвата делове к.п.бр. 2299, 307/1, 325/3, 325/2, 325/1, 326/1 и 326/2

**гр.парцела бр. 19** – улица Синђелићева - обухвата делове к.п.бр. 303/1, 303/4, 304/1, 310, 311, 301, 303/3, 303/2, 320, 324, 325/2, 326/1, 326/2, 326/3, 323/2, 322, 321, 307/1, 305 и 302/2

**гр.парцела бр. 20** – улица - пешачка комуникација, као веза улице Карахићеве и улице Синђелићеве - обухвата делове к.п.бр. 310

**гр.парцела бр. 28** - улица Бријанова (Партизанских курира) - обухвата делове к.п.бр. 2301, 354/3, 364, 365, 366, 367/4, 367/3, 367/1, 367/5, 368/1, 370/1, 371, 372/1, 373, 298/1, 300, 302/1, 302/2, 303/1, 304/1, 305, 306, 307/1 и 307/2

**гр.парцела бр. 29** – улица - пешачка комуникација, као веза улице Бријанове (Партизанских курира) и подблока Г7 - обухвата делове к.п.бр. 368/1 и 369/2

**гр.парцела бр. 30** - улица (Кошијски поток) до улице Југ Богданове, - обухвата делове к.п.бр. 376, 375, 374/2, 374/1, 373, 372/2, 370/2, 369/2, 368/2, 367/2, 367/1, 367/3, 367/4, 363, 365, 364, 2281, 384, 385, 383, 382, 381/1, 381/2 и 380

**гр.парцела бр. 33** – стаза - пешачка комуникација, као веза улице Копаоничких жртава (Радивоја Стоиловића), и подблока Г4 - обухвата делове к.п.бр. 357, 2281 и 384

**гр.парцела бр. 34** - новопланирана улица - обухвата делове к.п.бр. 364, 354/3 и 355

**гр.парцела бр. 37** - улица Копаоничких жртава (Радивоја Стоиловића) и наставак постојеће улице Копаоничких жртава (Радивоја Стоиловића) до улице Балканске (ЈНА)- обухвата делове к.п.бр. 386/1, 379, 380, 381/2, 381/1, 382, 385, 384, 389/9, 388/19, 388/18, 388/1, 390 и 387/1

**гр.парцела бр. 38** - новопланирана улица - обухвата делове к.п.бр. 362, 2281, 384, 391/2, 391/1, 392/3, 392/4, 392/2, 395/1, 397/1, 398/2, 398/5, 398/6, 399, 400, 401/1, 401/2, 402/1, 398/1, 397/2, 396/1, 395/2, 394, 393 и 363

**гр.парцела бр. 39** - улица Данила Киша (Живке Мићић) - обухвата делове к.п.бр. 388/19, 388/18 и 389/9,

**гр.парцела бр. 40** - улица Василија великог (Славка Гвозденовића) - обухвата делове к.п.бр. 390, 388/1, 388/5, 388/6, 388/7, 388/8, 388/9, 387/8, 387/7, 387/6, 387/5 и 387/1

**гр.парцела бр. 41** - улица Југ Богданова - обухвата делове к.п.бр. 2651, 422/2, 422/1, 421/1, 421/2, 420/1, 417, 2303/1, 386/1, 2303/3, 2281, 376, 298/1, 298/2, 299/1, 299/2, 312/1, 313/1, 314, 315, 316, 317, 323/1, 323/3, 324, 325/1, 325/3, 2299, 278, 280, 2298, 220/1, 220/5, 220/6, 220/7, 220/8, 220/4, 2294/1, 213, 211, 281, 282, 284, 208, 286, 287, 288/1, 289, 290, 293/1, 293/2, 293/3, 293/4, 294, 295, 297, 2282, 377/4, 377/1 и 377/5

**гр.парцела бр. 42** - улица Балканска (ЈНА) - обухвата делове к.п.бр. 810, 2310, 393, 394, 395/1, 396/1, 397/3, 398/5, 398/1, 399, 400, 401/1, 401/2, 402/1, 402/2, 402/3, 403/7, 404, 406, 422/1, 630, 2651, 2652/1, 633 и 632

**гр.парцела бр. 43** - улица Газиместанска (Пана Ђукића) - обухвата делове к.п.бр. 2293/2, 2296, 220/7, 220/4, 2298, 819, 818, 817, 810 и 2314

**гр.парцела бр. 44** - улица Раићева са паркинг простором - обухвата делове к.п.бр. 2312/1, 340/2, 335/1 и 334

све парцеле су КО Крушевац.

**Напомена:** Планом је предвиђено уклањање свих објеката који се налазе у оквиру парцела одређених за јавне саобраћајне површине, одн. оних објеката који се налазе у утврђеном појасу регулације.

\*Општина Крушевац – путеви је корисник за следеће катастарске парцеле у оквиру Плана (Попис наведених парцела је израђен на основу Извода из поседовних листова РГЗ - а, Службе за катастар непокретности Крушевац од 27.01.2003 год).

к.п.бр.2299 - улица Караџићева,

к.п.бр.349 - пешачка комуникација - улица Караџићева,  
к.п.бр.2312/1 - улица Рајићева,  
к.п.бр.2312/2 - улица Рајићева,  
к.п.бр.2310 - улица Балканска (ЈНА),  
к.п.бр.2301- улица Бријанова (Партизанских курира),  
к.п.бр.354/2 - пешачка комуникација - улица Бријанова (Партизанских курира),  
к.п.бр.393 - пешачка комуникација - улица Балканска (ЈНА),  
к.п.бр.2300- улица Синђелићева,  
к.п.бр.388/19- улица Данила Киша (Живке Мићић),  
к.п.бр.390- улица Василија Великог (Славка Гвозденовића),  
к.п.бр. 386/1 – улица Копачких жртава (Радивоја Стојиловића),

### **2.3.1.2 Јавне гараже и паркинг простори**

У оквиру јавног грађевинског земљишта Планом су одређене јавне гараже и паркинг простори.

Списак парцела које обухватају будуће **јавне гараже и паркинг просторе**

**гр.парцела бр. 9** - јавна гаража - подцелина Б3а - обухвата делове к.п.бр. 2312/1, 331, 332, 330/2, 330/1 и 327/2

**гр.парцела бр. 27** - јавна гаража - блок В - обухвата делове к.п.бр. 325/3 и 325/1

**гр.парцела бр. 35** - јавна гаража и паркинг простор - подблок Г6 - обухвата делове к.п.бр. 364, 357, 355, 356/2, 358, 359, 360, 362, 361, 2281 и 384

све парцеле су КО Крушевац.

**Напомена:** Планом је предвиђено уклањање свих објеката који се налазе у оквиру парцела одређених за јавне гараже и паркинг просторе.

### **2.3.1.3 Јавне зелене површине и отворене јавне површине - тргови**

У оквиру јавног грађевинског земљишта Планом су одређене слободне и зелене површине:

Списак парцела које обухватају будуће **јавне тргове**

**гр.парцела бр. 6** - јавни трг - обухвата к.п.бр. 2300 и 2296

**гр.парцела бр. 7** - јавни трг - обухвата делове к.п.бр. 819, 818, 817, 810, 2312/2 и 2301

**гр.парцела бр. 25** - јавни трг - сквер у ул. Бријановој (Партизанских курира) на контакту са улицом Југ Богдановом - обухвата делове к.п.бр. 2301, 373, 2294/1 и 298/1

све парцеле су КО Крушевац.

Списак парцела које обухватају **јавне зелене површине**

**гр.парцела бр. 1** - јавно зеленило – блок А - обухвата део к.п.бр.220/4

**гр.парцела бр. 2** - јавно зеленило – блок А - обухвата делове к.п.бр. 220/4, 220/2, 224/4, 224/3 и 224/2

**гр.парцела бр. 3** - јавно зеленило – блок А - обухвата делове к.п.бр. 224/1, 223/1, 223/2, 224/2, 222 и 2298

**гр.парцела бр. 4** - јавно зеленило - блок А- обухвата делове к.п.бр. 2298 и 254

**гр.парцела бр. 5** - јавно зеленило – блок А - обухвата делове к.п.бр. 254 и 2296

**гр.парцела бр. 8** - јавно зеленило – блок Б - обухвата делове к.п.бр. 2312/1, 340/1 и 340/2

**гр.парцела бр. 10** - јавно зеленило – блок Б - обухвата делове к.п.бр. 327/2 и 327/1

**гр.парцела бр. 11** - јавно зеленило – блок Б- обухвата делове к.п.бр. 332 и 335/1

**гр.парцела бр. 12** - јавно зеленило - зелена површина са подземном јавном гаражом у подблоку А1 - обухвата делове к.п.бр. 276, 277, 278, 272/1, 272/2, 271, 273 и 259

**гр.парцела бр. 21**- јавно зеленило – блок Б - обухвата делове к.п.бр. 305, 303/1 и 304/1

**гр.парцела бр. 22** - јавно зеленило – блок В - обухвата делове к.п.бр. 303/3, 302/2, 302/3 и 301

**гр.парцела бр. 23** - јавно зеленило – блок В - обухвата делове к.п.бр. 302/1

**гр.парцела бр. 24** - јавно зеленило – блок В - обухвата делове к.п.бр. 300 и 2301

**гр.парцела бр. 31** - јавно зеленило – парковска површина у блоку Г у оквиру које је планирана изградња јавног склоништа- обухвата делове к.п.бр. 383, 384, 385, 2281 и 386/1

**гр.парцела бр. 32** - јавно зеленило – парковска површина у блоку Г - обухвата делове к.п.бр. 384, 2281, 363 и 357

све парцеле су КО Крушевац.

**Напомена:** Планом је предвиђено уклањање свих објеката који се налазе у оквиру парцела опредељених за јавно зеленило и јавне тргове (осим објеката који се могу наћи у оквиру главног градског трга).

#### **2.3.1.4 Јавно грађевинско земљиште за објекте јавних функција**

У оквиру јавног грађевинског земљишта Планом су одређене површине за објекте јавних функција.

Списак парцела које обухватају **објекте јавних функција**

**гр.парцела бр. 36** - објекат Завода за запошљавање у ул. Балканској (ЈНА) - обухвата делове к.п.бр. 361 и 362,

**гр.парцела бр. 45** - објекат СУП-а у ул. Синђелићевој - обухвата делове к.п.бр. 259, 270/3, 270/2, 273, 2300 и 838/1,

**гр.парцела бр. 46** - Објекат Суд – а на Тргу косовских јунака - обухвата делове к.п.бр. 810 и 344/4,

све парцеле су КО Крушевац.

#### **2.3.2. Остало грађевинско земљиште**

Под осталим грађевинским земљиштем су површине, односно парцеле, које су Планом опредељене:

**за изградњу објеката планираних намена** - породично и вишепородично становање, пословне објекте и пратеће садржаје ових намена - површине подблокова Г1, Г2, Г3, Г4, Г5, Д1 и Д2 затим површине под постојећим објектима у оквиру подблокова и подцелина А1, Б1, Б3б, Б3в, Б4в, В, Е1, Е2, и површине у подблоковима А2 и Б2,

**као и површине** опредељене као интерне саобраћајнице, паркинг простор и гаражни простор у оквиру вишепородичног становања, као и зелене и слободне површине у оквиру блокова са вишепородичним становањем – површине у оквиру подблокова А1, Б1, Б3б, Б3в, Б4в, Е1, Е2.

**Напомена:** Планом су предвиђене локације за планиране трафостанице, осим грађевинске парцеле бр. 26 за постојећу трафостаницу која се налази на делу к.п.бр. 298/1 КО Крушевац.

#### **2.4 Намена и биланс површина јавног и осталог грађевинског земљишта**



Блок А	
Саобраћајне јавне површине у оквиру блокова	17ари 86м <sup>2</sup>
Зелене јавне површине (са подземном гаражом)	24ара 08м <sup>2</sup>
Јавно грађевинско земљиште за објекте јавних функција	19ара 08м <sup>2</sup>
Остало грађевинско земљиште	1ха 04ара 37м <sup>2</sup>
Укупна нето површина:	1ха 68ари 00м <sup>2</sup>
Блок Б	
Саобраћајне јавне површине у оквиру блокова	65ари 16м <sup>2</sup>
Јавна гаража	17ари 72м <sup>2</sup>
Отворене јавне површине - трг	66 ари 00м <sup>2</sup>
Зелене јавне површине	11ари 64м <sup>2</sup>
Јавно грађевинско земљиште за објекте јавних функција	8ари 76м <sup>2</sup>
Остало грађевинско земљиште	2ха 58ари 13м <sup>2</sup>
Укупна нето површина:	4ха 27ари 41м <sup>2</sup>
Блок В	
Саобраћајне јавне површине	27ари 72м <sup>2</sup>
Јавна гаража	2ари 45м <sup>2</sup>
Зелене јавне површине	1ар 95м <sup>2</sup>
Остало грађевинско земљиште	82ара 54м <sup>2</sup>
Укупна нето површина:	1ха 14ари 66м <sup>2</sup>
Блок Г	
Саобраћајне јавне површине	21ар 55м <sup>2</sup>
Јавна гаража и паркинг простор	23ара 23м <sup>2</sup>
Отворене јавне површине - трг	8ари 74м <sup>2</sup>
Зелене јавне површине	42ара 61м <sup>2</sup>
Јавно грађевинско земљиште за објекте јавних функција	9ари 93м <sup>2</sup>
Остало грађевинско земљиште	1ха 67ари 17м <sup>2</sup>
Укупна нето површина:	2ха 73ара 23м <sup>2</sup>
Блок Д	
Саобраћајне јавне површине у оквиру блокова	17ара 68м <sup>2</sup>
Остало грађевинско земљиште	1ха 42ара 04м <sup>2</sup>
Укупна нето површина:	1ха 59ари 72м <sup>2</sup>

Блок Е	
Саобраћајне јавне површине у оквиру блокова	16ари 20м <sup>2</sup>
Остало грађевинско земљиште	2ха 37ара 98м <sup>2</sup>
Укупна нето површина:	2ха 54ара 18м <sup>2</sup>
Саобраћајне јавне површине – ободне саобраћајнице обухваћене Планом и све саобраћајнице у оквиру Плана	4ха 64ара 31м <sup>2</sup>

Табела 7 - Биланс површина за План детаљне регулације - јавно и остало грађевинско земљиште

Намена	Површина (планирано стање)	Процентуално учешће
Саобраћајне <b>јавне</b> површине – ободне саобраћајнице обухваћене Планом и све саобраћајнице у оквиру Плана,	4ха 64ари 31м <sup>2</sup>	27.0
Саобраћајне <b>јавне</b> површине у оквиру блокова, (колске и пешачке)	1ха 63ара 27м <sup>2</sup>	9.5
<b>Јавне</b> гараже и паркинг простори	43ара 33м <sup>2</sup>	3.0
Отворене <b>јавне</b> површине-тргови	74ара 74м <sup>2</sup>	5.0
Зелене <b>јавне</b> површине – парк и зелене енклаве	80ари 28м <sup>2</sup>	5.0
<b>Јавно</b> грађевинско земљиште за објекте јавних функција	37ари 77м <sup>2</sup>	2.0
<b>Остало</b> грађевинско земљиште – зоне породичног и вишепородичног становања и зоне мешовите намене	8ха 71ар 20м <sup>2</sup>	48.5
<b>УКУПНО</b>	<b>17ха 35ари 00м<sup>2</sup></b>	<b>100</b>

## 2.5. Услови изградње и уређења комуналних инсталација

### 2.5.1 Регулација мреже саобраћајних површина са нивелацијом терена

#### 2.5.1.1 Саобраћај

##### 1. Елементи решења из Генералног плана

Простор обухваћен планом детаљне регулације ограничен је ул. Газиместанском (Пана Ђукића), Тргом косовских јунака, делом ул. Балканском (ЈНА ) и ул. Југ Богдановом.

Генералним планом предвиђено је да све поменуте ободне улице буду део мреже примарних градских саобраћајница, док саобраћајнице унутар простора Плана представљају део ниже мреже градских саобраћајница.

## 2. Функционални ранг саобраћајница и њихови елементи регулације

У функционалном смислу саобраћајнице Газиместанска (Пана Ђукића), Трг косовских јунака, Балканска (ЈНА) и Југ Богданова представљају ободне саобраћајнице за посматрани простор, док све остале улице служе као приступне саобраћајнице и за одвијање унутарблоковског саобраћаја. Елементи регулације поменутих саобраћајница дати су на графичком прилогу бр 7.

## 3. Саобраћајни транзит и саобраћајни прилази

Транзитни саобраћај за предметни блок се одвија примарним ободним саобраћајницама, а саобраћајнице унутар блока служе за непосредни приступ парцелама од стране корисника.

## 4. Техничке карактеристике саобраћајница

Разрадом поменутог простора ободне саобраћајнице у регулационом смислу нису посебно дефинисане, већ су задржане са постојећим техничким карактеристикама, и то:

- Улица Газиместанска (Пана Ђукића) за двосмеран саобраћај, ширине коловоза од 10.0м, са обостраним тротоаром променљиве ширине;
- Трг косовских јунака за двосмеран саобраћај, ширине коловоза од 2х6.0м и обостраним тротоаром променљиве ширине;
- Улица Балканска (ЈНА) за двосмеран саобраћај, променљиве ширине коловоза од 7.0м и тротоаром променљиве ширине;
- Улица Југ Богданова за двосмеран саобраћај, ширине коловоза 10.0м и обостраним тротоаром променљиве ширине.

Сви тротоари су денivelисани у односу на коловоз.

За неколико саобраћајница се предвиђа реконструкција тј. побољшање регулационих елемената, и то:

- Улица Бријанова (Партизанских курира) за двосмеран саобраћај, ширине коловоза од 6.0м, са једностраним (обостраним) тротоаром променљиве ширине;
- Улица Синђелићева за двосмеран саобраћај, ширине коловоза од 5.0м и једностраним (обостраним) тротоаром променљиве ширине;
- Улица Рајићева (иза зграде Суда) за двосмеран саобраћај, ширине коловоза од 5.5м, са једностраним тротоаром променљиве ширине;

Техничке карактеристике нових саобраћајница предвиђене овим планом су следеће:

- улица паралелна са улицом Бријановом (Партизанских курира), (источно од ње) за двосмеран саобраћај, ширине коловоза 5.0м и обостраним тротоаром променљиве ширине;
- улица која спаја улицу Балканску (ЈНА) и Југ Богданову за двосмеран саобраћај, ширине коловоза 6.0м и обостраним тротоаром променљиве ширине;
- улица која спаја горе наведене улице за двосмеран саобраћај, ширине коловоза 5.0м и обостраним тротоаром ширине 2.0м;
- наставак улице Караџићеве (до улице Југ Богданове), за двосмеран саобраћај, ширине коловоза 6.0м и обостраним тротоаром променљиве ширине.

Радијуси укрштања са ободним саобраћајницама варирају од 6,0м до 12,0м, у зависности од ранга ободне саобраћајнице.

Техничке карактеристике поменутих саобраћајница дате су на графичком прилогу бр.7.

## 5. Посебне обавезе коридора и улица према јавном саобраћају, бицикличком саобраћају, кретању пешака

Унутар блока није предвиђено кретање возила јавног превоза, већ је он могућ само ободним саобраћајницама.

Бициклички саобраћај је могућ уз интегрално кретање са моторним саобраћајем. За кретање пешака предвиђене су посебне површине (тргови, тротоари, пешачке стазе и сл.).

## 6. 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.

### 2.5.1.2 Паркирање

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

- у посматраном простору предвиђа се изградња великог броја паркинг гаража (подземних и надземних), као ивануличних паркиралишта на неколико локација (простор иза зграде Ламеле, иза зграде Суда, између улица Балканске (ЈНА) и Бријанове (Партизанских курира), у ул. Синђелићевој, у блоку А1, у ул. Василија Великог (Славка Гвозденовића), у блоку Е и др., према графичком прилогу бр 4 и 7,
- предвиђа се и управно паркирање ван коловоза на неколико локација према графичком прилогу бр 4 и 7,
- у улицама које имају довољну ширину коловоза могуће је и подужно паркирање на коловозу - ул. Балканска (ЈНА) и ул. Југ Богданова,
- простор за паркирање власника индивидуалних парцела се мора обезбедити на парцелама корисника.

### 2.5.1.3 Нивелација терена

У нивелационом смислу ободне сабирне саобраћајнице: улица Балканска (ЈНА) , Југ Богданова и Газиместанска (Пана Ђукића) у потпуности задржавају постојеће нивелационо решење на које су повезани контактни објекти , платои и парцеле и већ формиране у нивелационом смислу.

Саобраћајнице унутар блокова пре свега постојеће: Синђелићева, Караџићева, Бријанова (Партизанских курира) , Копаоничких жртава (Радивоја Стојиловића) , Данила Киша (Живке Мићић) , Василија Великог (Славка Гвозденовића) и њихови огранци са већ дефинисаном регулацијом и рубном градњом задржавају максимално постојећу нивелацију као због конфигурације терена тако и већ изграђених садржаја нивелационо везаних за њихове коте.

Новопредвиђене саобраћајнице унутар блока генерално имају дефинисане подужне падове ка и по паду Кошијског потока који је у овом делу регулисан и не јавља се као отворени водоток. Нивелета преко регулисаног потока је подигнута за потребну дебљину ојачања истог као и за дебљину саме коловозне конструкције.

Попречни падови саобраћајница су за постојеће постојећи а за новопредвиђене једноставни по прописима мин. вредности у правцу 2.5 %, а подужних вредности до мах 12 %. Колске од пешачких и слободних површина препоручује се да буду денивелисане непрелазним ивичњацима висинске разлике 12 - 15 цм осим на местима улаза у колективну или индивидуалне поседе и намене.

Попречни падови пешачких комуникација треба да су у вредностима од око 2 % ка коловозу а исти да се у максималној могућој мери опреме атмосферским колекторима обзиром на близину самог Кошијског колектора и повољне конфигурације терена .

Саобраћајнице које не гравитирају Кошијском сливу гравитирају и падају ка улици Југ Богдановој и Моравској долини па исте могу се сматрају условно речено повољним у нивелационом смислу са аспекта одвођења површинских атмосферских вода.

Сва нивелациона решења максимално могуће су уклопљена у околни терен, већ изведене објекте и контактне комуникације у нивоу.

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

## 2.5.2. Хидротехника

### Подаци о локацији

Простор који се уређује овим планом детаљне регулације је стамбено - пословни комплекс ограничен улицама : Балканском (ЈНА), Југ Богдановом и Газиместанском (Пана Ђукића) у Крушевцу.

### 2.5.2.1 Водовод

#### Постојеће стање

Примарна водоводна мрежа у улицама које чине границу предметног Плана детаљне регулације је изграђена.

Распоред водова по улицама је следећи:

- Балканска (ЈНА)	ACC Ø 175 мм
- Југ Богданова	ACC Ø 200 мм
( један део улице има изведен додатни крак )	ACC Ø 150 мм
- Газиместанска (Пана Ђукића)	ACC Ø 100 мм
- Бријанова (Партизанских курира)	
(део од улице Балканске (ЈНА) до Караџићеве)	ACC Ø 80 мм и РОС Ø 40 мм
(део од Караџићеве улице до Југ Богданове)	ACC Ø 150 мм
- Караџићева	ТРЕ Ø 110 мм
- Синђелићева	ТРЕ Ø 90 мм

Постојећи објекти на простору плана снабдевају се водом преко развода од поцинкованих цеви. Мрежа нема довољно капацитета за надограђене и новопланиране објекте.

Водоводна мрежа и распоред постојећих хидраната НО 80 мм, дат је на приложеној ситуацији Р 1 : 500.

Објекти над којима је планирана надградња имају изведену хидрантску мрежу, неки правилно димензионисану, а неки цевима недовољног пречника, па је реконструкција неопходна.

#### Новопланирана водоводна мрежа

На основу претходних услови издатих од стране ЈКП "Водовод" Крушевац и општих техничких услова следи :

Примарну водоводну мрежу у улици Балканској (ЈНА) од ACC Ø 175 мм заменити цевима од дуктилног лива пројектованог пречника.

Реконструисати водоводну мрежу у делу улице Бријанове (Партизанских курира) (од улице Балканске (ЈНА) до Караџићеве) цевима Ø150мм. Постојеће цевоводе АССО 80мм и РОС Ø 40 мм угасити.

Водоводну мрежу у улици Данила Киша (Живке Мићић) од поцинкованих цеви НО 25 заменити цевима Ø 100 мм.

Све новопланиране водове извести у складу са важећим техничким прописима и плановима у оквиру глобалне стратегије водоснабдевања града Крушевца.

Сваки прикључак на главни напојни вод мора се обавити у водоводном шахту са вентилима за случај интервенције током одржавања.

Реконструисати целокупну водоводну мрежу на простору плана изведену од поцинкованих цеви, а за све новопланиране цевоводе спољног развода водоводне мреже употребити цеви за радне притиске 10 Бара.

Пречник новопланиране мреже усвојити Ø100мм као минимални, а у складу са Правилником о техничким нормативима за хидрантску мрежу за гашење пожара ("Сл.лист СФРЈ" бр. 30/91 год.).

На постојећим и реконструисаним деоницама мреже планирати постављање надземних противпожарних хидраната Ø 80мм на максималном међурастојању не већем од 150 м, а према распореду датом на ситуацији. Постојеће подземне хидранте треба држати у исправном стању.

На ову мрежу прикључити унутрашње хидрантске и санитарне мреже појединих објеката са реконструкцијом шахтова и водомера у њима уколико је потребно.

Снабдевање водом надграђеног простора изнад постојећих објеката предвиђа се са изведених водоводних вертикала, уколико се хидрауличким прорачуном покаже да је то могуће и да се не угрожавају постојећи потрошачи.

Уколико оваква могућност није технички могућа, формирати нове водоводне вертикале и прикључити их преко водомера на улични вод.

Постојећа хидрантска мрежа у објектима који се надограђују мора се наставити, и допунити са оноликим бројем хидраната колико се прорачуном покаже да је потребно.

### **2.5.2.2 Канализација**

#### **Фекална канализација**

##### **Постојеће стање**

На простору плана постоји изведена фекална канализациона мрежа која је у добром стању и у потпуности испуњава садашње потребе.

Ревизиони шахтови су армирано-бетонски, а делом зидани опеком са шахт поклопцима за тежак саобраћај на врху и њихова је реконструкција неопходна.

Цевна мрежа је изведена од цеви минималног пречника Ø 200 мм.

У оквиру глобалне стратегије одвода фекалних вода изведен је Кошијски фекални колектор Ø 400 мм дуж зацевљеног Кошијског потока од улице Балканске (ЈНА) до улице Југ Богданове.

Пречници, падови и смерови падова као и положај фекалних колектора по улицама дат је на ситуацији.

##### **Новопланирана фекална канализациона мрежа**

Изведена фекална канализација на простору плана у потпуности задовољава садашње и потребе новопланираних и надограђених објеката.

Планира се задржавање целокупне фекалне мреже са реконструкцијом свих зиданих ревизионих шахтова изградњом нових армирано-бетонских са новим кинетама и шахт поклопцима.

Нове деонице канализације извести од ПВЦ канализационих цеви са шахтовима на максимално 30 м трасе, односно на свим скретањима, прикључцима и преломима нивелете.

Пречници, падови и смерови падова као и положај фекалних колектора по улицама дат је на ситуацији.

Димензионисање извршити према хидрауличком прорачуну не прекорачујући минималне и максималне падове за усвојене пречнике цеви.

Минимални пречник цевовода је  $\varnothing 200$  мм.

Одвођење воде из санитарних прибора и уређаја надграђеног простора изнад постојећих објеката предвиђа се преко постојећих канализационих вертикала, уколико се хидрауличким прорачуном покаже да је то могуће и да се не угрожавају постојећи потрошачи са нижих етажа.

Уколико оваква могућност није технички могућа, формирати нове канализационе вертикале и прикључити их у постојећу канализациону мрежу у складу са техничким условима и хидрауличким прорачуном.

## Атмосферска канализација

### Постојеће стање

Атмосферском канализацијом уређене су следеће улице:

- Балканска (ЈНА)
- Југ Богданова
- Газиместанска (Пана Ђукића)
- Бријанова (Партизанских курира)
- Синђелићева

Одвођење атмосферских вода са осталих улица није решено.

Кошијски поток од улице Балканске (ЈНА) до Југ Богданове је зацевљен АБ потковичастим профилом 220x160 цм.

Изведене деонице атмосферске канализације функционишу, али је потребно чистићење делимично запуњених сливника.

Трасе атмосферске канализације дате су на приложеној ситуацији Р 1 : 500.

### Новопланирана атмосферска канализациона мрежа

Постојећа атмосферска канализација и зацевљени Кошијски поток могу да приме све атмосферске воде са простора који обухвата овај план детаљне регулације.

Планира се изградња атмосферске канализације на простору јавне гараже и паркинга ( блок Г4 ) са уливом у Кошијски колектор.

Одвођење атмосферских вода са саобраћајница и кровова новопланираних и надограђених објеката решено је посебним системом канализације, наиме простор у границама плана пресеца мрежа постојећих и новопланираних саобраћајница дуж којих се планира мрежа атмосферске канализације у свим улицама.

Атмосферску канализацију треба извести у складу са следећим условима:

Изабране димензије цеви не треба да прекорачују минималне и максималне падове за усвојене пречнике.

Атмосферску канализацију извести од цеви пројектованог пречника према хидрауличком прорачуну.

Сливничке везе треба да су минималних димензија  $\varnothing 200$  мм

Шахови треба да су армирано-бетонски  $\varnothing 1000$  мм са таложником. Шахт темељити на плочи минималне дебљине 15 цм.

Сливници треба да су од армирано-бетонских цеви  $\varnothing 500$  мм 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 са објекта чија се измена не планира одводе се на исти начин као и до сада.

**Напомена:**

Обратити пажњу на евентуално плављење због успора који се повремено може створити у градском колектору.

Уколико се током експлоатације појаве проблеми око уливања конструктивним мерама решити проблем.

### 2.5.3. Електроенергетика

Постојеће стање

Потрошачи који се налазе на предметном простору напајају се из трафостанице ТС 110/35кV у називу "Крушевац 2" а преко трафостанице ТС 35/10кV у називу "Аутобууска станица"

У предметном подручју постоје изграђени следећи електроенергетски капацитети тј. трафостанице и ВН и НН мреже :

-Трафостаница 35/10кV у називу "Аутобууска станица" снаге 2x8MVA сада оптерећена са 85% капацитета

-Постоје и доле побројане трафостанице 10/0.4кV са карактеристикама по табели у прилогу :

Табела 3 – Приказ постојећег стања трафостаница 10/04кV

Број	Назив трафостанице	Пост. Инсталисана снага	Крајњи капацитет ТС	Резерва у снази
1	"ЈУГ БОГДАНОВА 1 "	630кVA	630кVA	НЕМА
2	"ЈУГ БОГДАНОВА 2 "	400кVA	630кVA	104кVA после будућег проширења
3	"ЈУГ БОГДАНОВА 3 "	2 x 400кVA	2 x 630кVA	208кVA после будућег проширења
4	" КУЛА ЈНА "	400кVA	630кVA	104кVA после будућег проширења
5	" ВОЈНА ЈНА 1 "	400кVA	630кVA	204кVA после будућег проширења
6	"ЛЕПТИР "	400кVA	630кVA	104кVA после будућег проширења
7	" КОЦКА "	400кVA	630кVA	104кVA после будућег проширења



8	" ЛАМЕЛА "	2 x 400кVA	2 x 630кVA	208кVA после будућег проширења
9	" БУЛЕВАР "	630кVA	630кVA	НЕМА
10	"ПАРТИЗАНСКИХ КУРИРА "	630кVA	1000кVA	170кVA после будућег проширења

-Каблови (35 и 10)кV који повезују предметне трафостанице. Приказани су и изводни 35кV и 10кV каблови који повезују друге зоне а пролазе кроз зону Плана "Центар 2".

-Приказана је и нисконапонска мрежа (кабловска и ваздушна) која снабдева електричном енергијом поједине потрошаче. Већи део НН мреже је подземан али постоје и ваздушне НН мреже у следећим деловима :

**а.** У улици Василија Великог (Славка Гвозденовића) , улици Данила Киша (Живке Мићић), улица Раићева, Караџићева, делови улице Бријанове (Партизанских курира) и неке мање улице у блоку "Г". У неким деловима блока нарочито у делу блока "Б" НН мрежа је у јако лошем стању.

### Програмске потребе за електроенергетику

Потребну једновремену снагу за све новопланиране објекте у оквиру РП рачунаћемо на основу Техничких препорука бр.14 издатих од Пословне заједнице Електродистрибуције Београд :

За домаћинства максимално годишње једновремено оптерећење израчунава се, зависно од типа насеља, по обрасцу:

$$P_m = P_{meg} + P_{mbeg} = n * 3.5 * \left[ 0.65 + \frac{0.35}{\sqrt{n}} \right] + 2.86 * n^{0.88} * 1.015^{(2006-1990)}, \text{ где је}$$

$P_m$  - максимално годишње једновремено оптерећење (кW)

$P_{meg}$  -просечно максимално годишње једновремено оптерећење, део који потиче од електричног загревања станова (кW)

$P_{mbeg}$  - просечно максимално годишње једновремено оптерећење, део који не зависи од начина загревања станова (кW)

За домаћинства зависно од начина загревања станова у РП имаћемо два типа насеља :

#### ТИП 1: УЖЕ ГРАДСКО ПОДРУЧЈЕ

Овај тип насеља обухвата већ изграђени део града такозвано градско језгро или стари део града са претежно кабловском НН мрежом са непознатим начином загревања (ТА пећи, угаљ, уље и сл) а  $P_m$  се рачуна по доњој формули:

$$P_m = P_{meg} + P_{mbeg} = n * 3.5 * \left[ 0.65 + \frac{0.35}{\sqrt{n}} \right] + 2.86 * n^{0.88} * 1.015^{(2006-1990)}$$

#### ТИП 3: КОЛЕКТИВНА СТАМБЕНА НАСЕЉА СА ЦЕНТРАЛНИМ ГРЕЈАЊЕМ

Овај тип насеља обухвата насеља са централним грејањем са великом густином становања, спратности П+2 или више а  $P_m$  се рачуна по доњој формули:

$$P_m = P_{mbeg} = 2.86 * n^{0.88} * 1.015^{(2006-1990)}$$

Потребну једновремену снагу за све новопланиране пословне објекте рачунаћемо по м<sup>2</sup> бруто развијене грађевинске површине објеката тј. Прерачунато на број јединица станова и локала где је узето да:

- Однос новопланираних станова и локала је 70/30%
- Просечна величина једног новопланираног стана је око 80м<sup>2</sup>
- Просечна величина једног новопланираног локала је око 25м<sup>2</sup>

На основу бруто развијених површина претворених у број станова и локала ,по горњој претпоставци, дошло се до следећих енергетских потреба дефинисаних доњом табелом

Табела 4 - Потребне једновремене електричне снаге по зонама и блоковима

Блок	(1) Ново изградњена БРГП (бруто развијена површина)	(2) Стара БРГП (бруто развијена површина)	(3)= (1) - Ставља БРГП (бруто развијена површина)	(4)= 70% од Ставља Новог БРГП	(5) = 30% од Локалитет Новог БРГП	(6)= 4/80 од (3) Број нових стана од 80м <sup>2</sup>	(7)= 5/25 од (3) Број нових локала од 25м <sup>2</sup>	(8) = (6) + (7) Број нових станова и локала	П <sub>м</sub> Мак. Једновремено оптерећење на нивоу блока По ТП 14	Напајање блока електричном енергијом
	(м <sup>2</sup> )	(м <sup>2</sup> )	(м <sup>2</sup> )	(м <sup>2</sup> )	(м <sup>2</sup> )	(1)	(1)	(1)	(кЊ)	(1)
<b>А</b>	28085	26085	2000	1400	420	17.5	16.8	35	83	Тип насеља <b>3</b> Са постојећих капацитета
<b>Б</b>	44560	22768	21792	15254	4576	190.7	183	374	1541	Тип насеља <b>1</b> Изградња нове типске ТС 2x630кVA+ТС 1x630кVA
<b>В</b>	34500	34500	0	0	0	0	0	0	0	Тип насеља <b>3</b> (Нема нових захтева)
<b>Г</b>	25930	11850	14080	9856	2957	123.2	118.3	242	1025	Тип насеља <b>1</b> Изградња нове типске ТС 2x630кVA
<b>Д</b>	14100	7012	7088	4961	1489	62.02	59.6	122	540	Тип насеља <b>1</b> Изградња нове типске ТС 1x630кVA
<b>Е</b>	37050	34850	2200	1540	462	19.25	18.5	38	90	Тип насеља <b>3</b> Са постојећих капацитета

Потребна активна снага  $P_m$  - максимално годишње једновремено оптерећење (кW)  
за објекте планиране регулационим планом је:  $P_m = 3279$  (кW)

**Број трафостаница по броју и јединичној снази одређен је како се то види у горњој табели.**

Опис решења са УТУ

Постојеће ТС 10/0.4кV дефинисане табелом 3 су у границама Плана, а које покривају постојећи конзум остају на садашњем нивоу и могу се по потреби проширити како је то дефинисано табелом бр.3. Проширења се врше у оквиру постојећих габарита заменом енергетског трансформатора и пратеће опреме.

Постојеће ТС 10/0.4кV као и припадајући напојни високонапонски каблови дати су у графичком прилогу у оној мери у којој се предметна мрежа налази уцртана на овереној катастарској подлози са подземним инсталацијама надлежне Службе за катастар и непокретности.

Постојећа НН мрежа на графичком прилогу дата је у оној мери у којој се предметна мрежа налази уцртана на овереној катастарској подлози са подземним инсталацијама надлежне Службе за катастар и непокретности. Због тога планирана надземна НН мрежа се води у делу тротоара по Закону у појасу предвиђеном за то (у зависности да ли је мрежа ваздушна или кабловска) али обзиром на непотпуну ситуацију оставља се могућност вођења новопланиране НН мреже и супротним тротоаром, што ће бити разрађено кроз главне пројекте.

Овим планом предвиђамо оптималан број трафостаница како је дефинисано табелом бр.4, потребних за будуће напајање овог конзума. Планом су предвиђене локације на којима би се налазиле предметне трафостанице. Могућа су извесна одступања, тако да ће тачна места изградње, у зависности од центра оптерећења, биће дефинисана појединачно, како се буде указивала потреба за изградњом уз консултацију стручних служби у Дирекцији за урбанизам и изградњу Крушевац ЈП.

На местима где новопланирана НН мрежа иде истом трасом као и постојећа, оставља се та могућност због самог типа постојећих стубова који могу да прихвате још оптерећења.

Трасе новопланираних 10кV високонапонских каблова дате су у графичком прилогу овог елабората и предвиђају могућност да у зависности од локације будуће ТС, прикључак по систему улаз-излаз (умрежавање) буде изведен или повезивањем са другом ТС-ом или расецањем планираног или постојећег кабловског вода.

Трасе новопланиране подземне и надземне НН мреже су дате у графичком прилогу овог елабората и постоји могућност да због остале планиране инфраструктуре саме трасе претрпе одређене измене, али само у складу са прописима и препорукама. Траса је јединствена и за ваздушну и за подземну мрежу и у већем делу прати постојећу ваздушну НН мрежу. Типови НН мреже (ваздушно или подземно) биће разрађивани кроз главне пројекте и зависиће од више техничких параметара.

Овим планом дате су само трасе НН мреже. Уколико планираном трасом буде извођен ваздушни вод, он би се водио у зони контактне мреже на постојећим или новоизграђеним стубовима, а ако је подземни он би се полагао у зони предвиђеној законом.

Тачна места стубова ваздушне НН мреже одредиће се израдом главних пројеката за ту врсту објеката. Мрежа јавног осветљења иде ваздушно уз постојећу ваздушну НН мрежу, а у елитним деловима насеља раде се канделаберски стубови са подземним кабловским напајањем.

Пројекат и радове изводити у складу са овим условима и условима које ће дефинисати главни пројекти, претходним условима надлежне електродистрибутивне организације у

Крушевцу, важећим техничким прописима и препорукама, уз обавезно присуство надзорног органа.

#### **2.5.4. Телекомуникационе инсталације**

Постојеће стање

У границама плана налазе се следећи ТТ водови и објекти:

-кабловска ТТ канализација са кабловским ТТ окнима у улици Газиместанској (Пана Ђукића), делу улице Синђелићеве, улице Бријанове (Партизанских курира) у делу улице Југ Богданова и у тротоару са супротне стране улице Балканске (ЈНА),  
-разводна ваздушна и подземна ТТ мрежа. Ваздушна мрежа у добрим деловима блока је у доста лошем стању.

Програмске потребе за ТТ Инсталацијама

Планира се изградња кабловске ТТ канализације (КТТК) са кабловским ТТ окнима у улицама: делу Југ Богданове, Синђелићевој, Караџићевој, улици Василија Великог (Славка Гвозденовића), Данила Киша (Живке Мићић) и у новопланираним улицама на подручју обухваћеном планом. На трасама КТТК оставити прелазе испод будућих саобраћајница.

Дуж тротоара саобраћајница унутар граница плана, планира се (КТТК) од кабловских окана, ПВЦ цеви фи 110мм, једне ПЕ цев фи 40мм за оптику и једне ПЕ цев и 40мм за кабловску телевизију. Локације КТТК и уопште ТТ мреже приказане су кроз графичку документацију.

Овим планом предвиђене су трасе ТТ канализације (или ТТ кабловске или ваздушне мреже), а обзиром да будући инвеститори и њихове потребе за ТТ прикључцима нису познате, капацитети ТТ каблова који ће бити провлачени кроз планиране цеви (или каблове) биће накнадно одређени као и капацитет КТТК. Другим речима када се буде знала тачна потреба за телефонским инсталацијама главним пројектом уз сагласност носиоца плана, Поште и инвеститора дефинисати тип развода капацитет и слично водећи рачуна и о потребама ширег реона или целине.

У саставу КТТК увек водити и два ПЕ цев и 40мм за оптику и кабловску телевизију.

Трасе кабловске канализације са приближним местима ТТ окана дате су у графичком прилогу.

Пројектну документацију и радове изводити у складу са овим елаборатом, важећим техничким прописима и препорукама и уз обавезно присуство надзорног органа.

#### **2.5.5. Топлификација**

Локација

Подручје ПДР "Центар 2" према ГУП-у планирано је за топлификацију а налази се у североисточном делу топлификације центра града.

У комплексу ПДР "Центар - 2" инсталирани су магистрални вреловоди и то:

- ДН 500 у улици Бријановој (Партизанских курира)
- ДН 400 у Караџићевој улици
- ДН 400 у Синђелићевој улици
- ДН 300 у улици Данила Киша (Живке Мићић)

Планирано стање:

За дистрибуцију топлотне енергије у комплексу "Центар 2" планира се реконструкција постојећих дистрибутивних вреловода:

- У улици Бријановој (Партизанских курира) постојећи ДН 150 мења се новим ДН 200 од предизолованих цеви,
- У зони Кошијског потока између улице Данила Киша (Живке Мићић) и улице Балканске (ЈНА) постојећи вреловод ДН 80 мења се новим ДН 200 од предизолованих цеви.

За дистрибуцију топлотне енергије у комплексу од магистралних вреловода до објеката планирани су следећи вреловоди:

- Улица Василија Великог (Славка Гвозденовића) - ДН 100 и ДН 80,
- Приступни пут поред зграде СУП-а - ДН 150 и ДН 100,
- Иза објекта "Ламела" - ДН 150, ДН 120 и ДН 100,
- Иза објекта Суда - ДН 150 и ДН 100,
- Југ Богданова улица - ДН 100,
- Балканска (ЈНА) улица - ДН 100 + ДН 100

## **2.6. Услови уређења и регулација зелених површина**

### **2.6.1. Општи услови**

Партерно уређење и озелењавање слободних и зелених површина неопходно је ускладити са:

- Ближом наменом и функцијом зелене површине,
- Начином примене Плана на основу достигнутог степена уређења (новопланирано, реконструкција или ревитализација зелених површина),
- Функционалним садржајем и односом према наменама у контактним зонама,
- Положајем подземних и надземних инсталација,
- Еколошким захтевима у погледу избора вегетације резистентне на градске услове и начина организације у функцији оптималне заштите животне средине.

Техничка документација партерног уређења и озелењавања израђује се као посебни елаборат за јавне слободне и зелене површине, односно као саставни обавезни део за остале намене и објекте (јавни објекти, стамбени блокови, индивидуалне парцеле, саобраћајне и друге површине).

### **2.6.2. Посебни услови**

#### **2.6.2.1. Парковска површина (парк насеља) - блок Г7 у Плану намене површина**

- ниво уређења: неуређено - новопланирано,
- садржај: мање универзално игралиште за мале спортове, простори и реквизити за игру деце, систем пешачких стаза за шетњу и одмор, зеленило,
- начин примене Плана: Урбанистички пројекат,

#### **2.6.2.2. Трг Косовских јунака - блок Б4б у Плану намене површина**

- ниво уређења: изграђено (поплочане пешачке површине, ресторан и кафе у отвореном простору, партерно зеленило и високо лишћарско дрвеће, расвета која није у функцији),
- планирани допунски садржаји: водене површине, простори за седење, игра деце и др,
- начин примене плана: Пројекат реконструкције на основу извода из Плана.

## 2.6.2.3. Трг-сквер у блоку Г8 у Плану намене површина

- ниво уређења: делимично уређен (бетонско степениште),
- планирани допунски садржаји: пешачка пасарела, реконструкција степеништа, пешачке стазе, зеленило,
- начин примене плана: израда пројекта на основу извода из Плана.

## 2.6.2.4. Зелена површина са подземном гаражом у подблоку А1 у Плану намене површина

- ниво уређења: новопланирано,
- планирани садржаји: игра деце, седење, партерно зеленило,
- начин примене Плана: израда пројекта партерног уређења у оквиру пројекта гараже на основу извода из Плана.

## 2.6.2.5. Блоковско зеленило у оквиру блокова вишепородичног становања

- изградња нових и тотална обнова постојећих површина: пројекат партерног уређења и озелењавања чини саставни и обавезујући део припадајућег објекта.
- ревитализација зелених површина: у оквиру текућег одржавања и комуналног надзора.

## 2.7. Економска анализа као приказ укупних трошкова и извора финансирања

Програм уређивања јавног грађевинског земљишта доноси Скупштина општине. Основни извор финансирања представљала би наплата надокнаде за уређивање грађевинског земљишта.

Планом је дата апроксимативна инвестициона вредност трошкова уређивања земљишта – припремања и опремања грађевинског земљишта и апроксимативна процена средстава остварених од надокнаде за уређивање грађевинског земљишта.

## 2.7.1. Трошкови уређивања грађевинског земљишта – процена

## 2.7.1.1 Припремање грађевинског земљишта

- трошкови обезбеђивања јавног грађевинског земљишта за ободне и све остале саобраћајнице обухваћене Планом (нове саобраћајнице, саобраћајнице у којима није реализована планирана ширина регулације, блоковске саобраћајнице - колске и пешачке комуникације)  
укупно  $263,88 \text{ ара} \times 5000,00 = 1.319.400,00$
- трошкови обезбеђивања јавног грађевинског земљишта за јавне гараже - подблок А1, подцелина Б3а, блок В, подблок Г6,  
укупно  $30,78 \text{ ара} \times 5000,00 = 153.900,00$
- трошкови обезбеђивања јавног грађевинског земљишта за градски парк - подблок Г7,  
укупно  $42,60 \text{ ара} \times 5000,00 = 213.000,00$
- трошкови откупа и рушења објеката који се налазе у зони нових саобраћајница и гаража (у зони Б3а, Г6),  
укупно  $1000,00 \text{ м}^2 \times 700,00 = 700.000,00$

**Укупно**

**2.386.300,00 еура**

## 2.7.1.2 Израда урбанистичке документације

- трошкови обезбеђивања урбанистичке и техничке документације  
геодетске подлоге са инфраструктуром  $1000,00$   
допуна геодетске подлоге  $3500,00$

урбанистички план 10000,00

**Укупно 14.500,00 еура**

**2.7.1.3 Опремање грађевинског земљишта изградња саобраћајница, ком. инфраструктуре зелених површина**

- саобраћајнице
  - нова - улица Копаоничких жртава  
укупно 3400 м2 x 35,00= 119.000,00
  - нова - улица (Кошијски поток)  
укупно 1400 м2 x 35,00= 49.000,00
  - реконструкција - улица Бријанова, Караџићева, ЈНА  
укупно 13000 м2 x 18,00= 49.000,00
- паркинг простори
  - нови - Рајићева и остали  
укупно 2000 м2 x 35,00= 70.000,00
- реконструкција тргова – Б4 и Г8 6500 м2 x 35,00=227.000,00
- парк 53.000,00

**Комунална инфраструктура**

- водоводна мрежа, фекална канализација.  
атмосферска канализација

**Приближна дужина**

водоводна мрежа	2.900 м
фекална канализација	500 м
атмосферска канализација	1.400 м

Инвестициона вредност планираних инфраструктурних радова за водоводна мрежа, фекална канализација и атмосферска канализација .

износи :

водоводна мрежа	1.170.000,00	
фекална канализација	23.000,00	
атмосферска канализација	80.450,00	
укупна потребна средства		1.273.450,00

- електроенергетика

Трафостаница 10/04кВ снаге до 1000кВА	5 x 15.600,00 = 78.000,00
10кВ каблови, комплет	м 800 x 25,00 = 20.000,00
Јавно осветљење	м 1500 x 20,00 = 30.000,00
НН мрежа	паушално 40.500,00
укупна потребна средства	168.500,00

- енергофлуиди

Вредност реконструкције топловода са пратећим прикључним вреловодима износи 1.092.000,00.

Топлификација - блока Б обезбедиће се вреловодом капацитета 2,5 MW у укупној дужини од 200 м у вредности од 69.000,00

укупна потребна средства	1.610.000,00
--------------------------	--------------

- телефонска мрежа

Приближна дужина новопланиране кабловске ТТ канализације са кабловским ТТ окнима на подручју обухваћеном планом је 2200 метара.

укупна потребна средства 74.250,00

**Укупно 3.693.200,00 еура**

**Укупно – трошкови уређивања грађ. земљишта подручја Плана - без телефона и са 50% учешћа у изградњи електроинсталација**

**Укупна вредност 5.214.500,00 еура**

**Напомена:** У процени трошкова уређења нису узета у обзир средства потребна за изградњу јавних гаража.

### **Апроксимативна процена средстава по основу убирања накнаде за уређивање грађевинског земљишта**

#### **А. Квадратура објеката по намени (м2 нето)**

Укупна новопланирана нето површина објеката чија је изградња планирана

стамбена	м2	60.960,00
пословна	м2	24.750,00

Нето површина објеката легализација објеката (25% површине изграђених објеката)

стамбена	м2	20.570,00
пословна	м2	6.900,00

---

Укупна нето површина		
стамбена	м2	81.530,00
пословна	м2	31.650,00

#### **Б. Приходи од накнаде за уређивање земљишта**

за објекте породичног становање  
 $\text{м2 } 12.040,00 \times 22,62 \text{ еура} = 272.585,60$

за објекте вишепородичног становање  
 $\text{м2 } 69.490,00 \times 45,24 \text{ еура} = 3.143.727,20$

за пословне објекте  
 $\text{м2 } 31.650,00 \times 45,22 \text{ еура} = 1.431.213,00$

**Укупно – средства од надокнаде градског грађевинског земљишта**

<b>Укупна вредност</b>	<b>4.847.525,80 еура</b>
------------------------	--------------------------

Цена накнаде за уређивање земљишта по објекти породичног становања – 22. 62 еура  
 м2 објекта, објекти вишепородичног становања – 45. 24 еура  
 пословни објекти – 45.22 еура

**Напомена:** У процени средстава није узета вредност средстава која би се остварила уступањем парцела чији је корисник Општина Крушевац које се налазе у осталом грађевинском земљишту и планиране су за изградњу.

## **2.8. Услови заштите обухваћеног подручја**

2.8.1. Услови заштите културно градитељског наслеђа и њихове заштићене околине



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

Просторна целина у ул. Караџићевој са Беговом кућом је проглашена за непокретно културно добро од великог значаја (Сл.гласник РС 14/79).

Евидентирана непокретна културна добра, која уживају предходну заштиту су: објекат у ул. Бријановој (Партизанских курира) на к.п.бр. 372/1 КО Крушевац, низ објеката у ул. Балканској (ЈНА) на к.п.бр. 354/7, 355, 356/1, 358, 359, 360 све КО Крушевац, објекат на углу ул. Балканске (ЈНА) и ул. Бријанове (Партизанских курира) на к.п.бр. 351, објекат у ул. (Балканској)ЈНА на к.п.бр. 395/1 и 395/2 КО Крушевац.

Допуном Конзерваторских услова из евиденције се у потпуности брише објекат у ул. Бријановој (Партизанских курира) бр. 52 (на к.п.бр. 372/1 КО Крушевац) и објекат у улици Балканској (ЈНА) 35-37 (на к.п.бр. 395/1 и 395/2 КО Крушевац), чије елементе треба задржати у обликовности новопроектване структуре.

Утврђени статус просторне целине ул. Караџићеве са Беговом кућом, (подблок Б2) до сада није ни на који начин, а посебно кроз израду одговарајућих планова валоризације и ревитализације потврђен и заштићен, нити је извршно предходно вредновање објеката са свих потребних стручних аспеката, ради утврђивања услова ревитализације комплекса. Основна намена простора се не мења у концепту плана, али се инсистира на коначној изради плана просторне и урбанистичке организације овог комплекса. Решење дато планом предлаже задржавање постојеће намене објеката и могућност увођења нових садржаја, посебно у објекте значајне архитектонске и градитељске вредности. Нови садржаји би могли бити из области културе, туризма или пословања.

Ова целина као и појединачни објекти третираће се у складу са условима надлежних институција и уз посебан третман заштићених зона који подразумева: очување аутентичности и карактера објеката као и амбијента ширег простора око њих. Ово подразумева, уклањање неодговарајућих објеката и садржаја, спровођење мера техничке заштите, стварање неопходних услова за савремено коришћење објеката, евентуалну изградњу нових објеката, као и адаптацију и санацију постојећих и то искључиво у складу са условима надлежних институција.

Објекти у ул. Балканској (ЈНА) се овим Планом третирају као целина која не мења своју основну намену, становање и пословање и над постојећим објектима се дозвољава надградња поткровне етаже исте намене. За ове објекте је приликом било које интервенције, у овом случају реконструкције или надградње, неопходни и обавезни су посебно дефинисани посебни услови и сагласност надлежне институције.

У оквиру ове целине је планирана изградња стамбено пословних објеката спратности П+2 (урбанистички подблок Г3).

Сагласност од надлежне институције, Завода за заштиту споменика културе, неопходна је и за објекте који ће се градити у непосредном окружењу објеката који уживају предходну заштиту.

Објекат на углу између ул. Партизанских курира и улице ЈНА се задржава у постојећим хоризонталним и вертикалним габаритима, а за било коју интервенцију, у овом случају рестаурацију, је неопходна и обавезна сагласност надлежне институције.

Објекат Бироа за запошљавање, у ул. ЈНА се задржава у постојећим хоризонталним и вертикалним габаритима, а за било коју интервенцију, у овом случају рестаурацију, неопходни и обавезни су посебно дефинисани посебни услови и сагласност надлежне институције.

Саставни део Плана су Конзерваторски услови за израду Плана детаљне регулације Центар 2 бр. 443 од 28.10.2004.год. издатих од стране Завода за заштиту споменика културе у Краљеву и допуна Конзерваторских услова бр. 312 од 05.05.2006.год. издатих од стране Завода за заштиту споменика у Краљеву.

## 2.8.2. Услови заштите и унапређења животне средине

На подручју обухваћеном Планом могуће је обављање свих непроизводних делатности без посебних допунских услова и ограничења. Дозвољена намена за пословни простор подразумева обављање свих непроизводних, трговинско услужних, занатских и осталих делатности, чија намена не утиче негативно на становање.

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

При изради овог плана у интересу заштите животне средине у потпуности су одпоштоване мере заштите у погледу урбанистичких параметара, комуналне опремљености земљишта и планираних слободних и зелених површина.

У складу са чл. 17 Правилника о садржини, начину израде, начину вршења стручне контроле урбанистичког плана, као и условима и начину стављања плана на јавни увид (Сл.гл.РС 12/04) и у складу са чл. 9, ст.1,3,5 Закона о стратешкој процени утицаја на животну средину (Сл.гл.РС 135/ 04), потребна је Одлука надлежног органа о потреби израде стратешке процене утицаја на животну средину. Уколико се Одлука о изради донесе и уколико је исту потребно израдити Извештај о стратешкој процени биће саставни део Плана.

## 2.8.3. Услови за заштиту природе

Планом није обухваћено ниједно природно добро.

## 2.8.4. Услови заштите од елементарних непогода

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

## 2.8.5. Услови заштите од ратних разарања

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

Примена горе наведене Одлуке је обавезна приликом израде Урбанистичких планова.

Саставни део Плана је графички прилог Плана размештаја склоништа, који је урађен у складу са Анексом мера заштите ГП Крушевац 2021 (Сл. лист Општине Крушевац 03/05) и Прегледом склоништа основне и допунске заштите на територији Општине Крушевац достављеним од стране Одсека за одбрану Крушевац .

На подручју Плана предвиђена је локација за изградњу јавног склоништа у оквиру подблока Г7.

Намена објекта је двонаменско склониште. Планирана је изградња објекта спратности По+П (Оквирна бруто површина приземне етажје је око 100.00м<sup>2</sup>, која би се користила као пословни простор који не би угрозио основну намену склоништа). На партеру су предвиђене површине које ће се уредити према условима уређења планираног парка – мање игралиште, простор за игру деце, пешачке стазе и зеленило.

Планом је дата површина за изградњу објекта са утврђеном грађевинском линијом и удаљењем објекта од подблока Г4.

**За урбанистички подблок Г7 предвиђена је обавезна израда тј. ближа разрада Урбанистичким пројектом.**

Саставни део Плана је акт бр. 03-28/1 од 13.02.2006 године издат од стране Јавног предузећа за склониште, пословница Ниш, о локацији за изградњу јавног склоништа.

### 2.8.6. Услови заштите од пожара

Планом су обезбеђене следеће мере заштите:

-просторним распоредом планираних објеката формиране су неопходне удаљености које служе као противпожарне преграде

-саобраћајна мрежа омогућава приступ ватрогасним возилима

-улична 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

-објекти морају бити снабдевени одговарајућим средствима за гашење пожара

Слободне површине у оквиру плана представљају противпожарну преграду преко које се обезбеђује трајна проходност.

Да би се одпоштовале мере заштите од пожара објекти се морају реализовати сагласно Закону о заштити од пожара ("Сл.гласник СРС" бр.37/88), Правилнику о техничким нормативима за електричне инсталације ниског напона ("Сл.лист СФРЈ" 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.

## 3. Правила грађења

### 3.1. Општа правила грађења

**Дозвољена намена објеката** Дозвољена је изградња стамбених, стамбено-пословних и пословних објеката.

Дозвољена намена за пословни простор подразумева обављање свих непроизводних, комерцијалних (пословање, културни садржаји, угоститељство и туризам), трговинско услужних, занатских и осталих по намени сродних делатности, чија намена не утиче негативно на становање и оне које су еколошки и функционално примерене зони становања.

Пословна намена у оквиру ових блокова обухвата делатности које се по карактеру и капацитету могу организовати у оквиру објеката, простора и услова ових блокова, као и одговарајуће занате, професионалне услуге и делатности, бирое и агенције, представништва и остале делатности које не захтевају посебне функционалне, просторне и саобраћајне услове.

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

За породично становање утврђени параметар су максимум две стамбене јединице.

За вишепородично становање утврђени параметар су три и више стамбених јединица.

**Степен изграђености и степен заузетости** – Вредности урбанистичких показатеља степен изграђености и степен заузетости (степен искоришћености) су дате у оквиру правила грађења за сваки урбанистички блок, урбанистички подблок и урбанистичку подцелину посебно и примењују се заједно са осталим правилима који се односе на тај блок.

У прорачуну степена искоришћености, за који се користи збир бруто развијених површина и редукованих површина свих надземних корисних етажа, поткровна етажа се рачуна са 70% површине. Подземне корисне етаже се редукују као и поткровље, с тим да се гараже у подземним етажама, подстанице грејања, котларнице, станарске оставе и остале

помоћне просторије у оквиру подрумских или сутеренских етажа, не рачунају у степен изграђености.

**Положај објекта** - Хоризонтална регулација одн. положај објекта одређен је грађевинском линијом која је дефинисана у односу на регулациону линију. Објект се поставља предњом фасадом на грађевинску линију, односно унутар простора оивиченог грађевинском линијом.

За објекте које имају индиректну везу са јавним путем преко приватног пролаза растојање грађевинске од регулационе линије утврђује се у сваком конкретном случају.

**Вертикална регулација** - Висина објекта дефинисана је прописаном спратношћу на нивоу целог подручја обухваћеном Планом и утврђује се у односу на нулту коту објекта .

Максимална висина објекта спратности П+1+Пк од нулте коте до доње ивице кровног венца је 8.50м.

Максимална висина објекта спратности П+2+Пк од нулте коте до доње ивице кровног венца је 11.50м.

Максимална висина објекта спратности П+3+Пк од нулте коте до доње ивице кровног венца је 14.50м.

Максимална висина објекта спратности П+4 од нулте коте до доње ивице кровног венца је 16.00м.

Објекти спратности П+2 до П+4 морају имати дужину било које стране у основи минимум 7.00м, што се као минимум обавезно односи на страну објекта према утврђеној регулацији.

Објекти спратности П+Пк до П+1+Пк морају имати дужину било које стране у основи мин. 5.00м, што се као минимум обавезно односи на страну објекта према утврђеној регулацији.

**Напомена – У оквиру посебних услова који су саставни део прописаних правила грађења у оквиру урбанистичких подблокова детаљније су дати елементи вертикалне регулације за поједине урбанистичке блокове, подблокове и подцелине.**

**Међусобна удаљеност породичних стамбених објеката** не може бити мања од 4.0м.

Удаљеност новог стамбеног објекта од другог објекта (било које врсте изградње) или нестамбеног објекта може бити најмање 4.0м.

За изграђене стамбене објекте чија је међусобна удаљеност мања од 3.0м у случају реконструкције, доградње и надградње не могу се на тој страни предвиђати отвори стамбених просторија.

Изграђени стамбени објекти на међи са суседном парцелом у случају реконструкције, доградње и надградње не могу имати нове отворе на тим фасадама.

Све фасадне равни породичног стамбеног објекта које се налазе на мање од 2.0 м од границе суседне парцеле могу имати само отворе минималног парапета 1,60м.

**Међусобна удаљеност вишепородичних стамбених објеката**, слободностојећих и објеката који се граде у прекинутом низу, износи најмање половину висине вишег објекта.

Удаљеност се може смањити на четвртину висине вишег објекта, уколико објекти на наспрамним бочним фасадама не садрже отворе на просторијама за становање, одн. ако су на суседним фасадама отвори пословних просторија.

Вишепородични слободностојећи стамбени објект, осим предходног не може заклањати директно осунчање другом објекту више од половине трајања директног осунчања.

Међусобна удаљеност планираних вишепородичних стамбених објеката и околних објеката не може бити мања од 5.0 м.

Изграђени стамбени објекти на међи са суседном парцелом у случају реконструкције, доградње и надградње не могу имати нове отворе на тим фасадама.

Све фасадне равни вишепородичног стамбеног објекта које се налазе на мање од 2.5 м од границе суседне парцеле могу имати само отворе минималног парапета 1,60м.

Код вишепородичних стамбених објеката који се граде у непрекинутом низу у затвореном блоку у ужем градском центру није дозвољено да имају било какве отворе на бочним

фасадама, а дубина објеката и међусобна удаљеност наспрамних низова мора бити таква да се обезбеди довољна осунчаност и осветљење стамбених просторија суседног објекта.

Код изградње нових објеката у градском центру, како стамбених, тако и стамбено пословних посебно водити рачуна о удаљености објеката и оријентацији пре свега стамбених просторија.

У евентуалним осталим случајевима одређивање међусобне удаљености објекта врши се применом чл.18 Правилника о општим условима парцелације и садржини, условима и поступку....(Сл. Гл. РС бр.75/2003)

**Кота пода приземља** се одређује у односу на коту нивелете јавног или приступног пута, односно према нултој коти објекта.

Кота приземља нових објеката са стамбеном наменом, на равном терену, не може бити нижа од коте нивелете јавног или приступног пута и може бити највише 1.20м виша од нулте коте.

Кота приземља нових објеката са нестамбеном наменом (пословање и делатности), може бити максимално 0.20м виша од коте тротоара, (денивелација од 1.20м савладава се унутар објекта).

За одређивање коте пода приземља за објекте на стрмом терену примењује се чл.11.2.6 ГП – а Крушевац 2021 (Сл. лист. Општине Крушевац бр. 03/05).

**Отворене спољне степенице** се могу постављати на објекат, са предње стране ако је грађевинска линија увучена 3.00м у односу на регулациону линију и ако савлађују висину од 0.90м.

Степенице које савлађују висину већу од 0.90м улазе у габарит објекта.

Степенице које се постављају на бочни или задњи део објекта не могу ометати пролаз, Корисна ширина пролаза, на грађевинској парцели, поред једне стране објекта мора бити најмање 2.50м без физичких препрека (степеника, жардињера, бунара...)

**Висина назитка** стамбене поткровне етаже, код нове изградње износи највише 1.60м рачунајући од коте готовог пода поткровне етаже до тачке прелома кровне косине. Ова висина се мора налазити на најмање 50% дужине предње фасаде и на најмање 50% дужине бочних фасада објекта.

За изграђена поткровља на постојећим стамбеним објектима, приликом легализације висина назитка стамбене поткровне етаже износи највише 1.80м рачунајући од коте готовог пода поткровне етаже до тачке прелома кровне косине.

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

**Услови за ограђивање парцеле** уколико нису посебно утврђени у посебним правилима градње за урбанистичке блокове, подблокове и подцелине утврђују се применом чл. 11.2.13 ГП – а Крушевац 2021 (Сл. лист. Општине Крушевац бр. 03/05)

**Интервенције на постојећем објекту или изградња новог** не сме угрозити функционисање или стабилност суседног објекта, као ни његову фасаду.

Свака интервенција на постојећем објекту - доградња, надградња или реконструкција постојећег објекта мора бити изведена у складу са техничким прописима и тако да ничим не угрози стабилност постојеће конструкције, односно стабилност објеката у непосредном контакту.

Приликом било какве интервенције на постојећем објекту важе исти услови као и за новопланиране објекте.

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

**Постављање контејнера за одлагање смећа** реализовати обезбеђивањем контејнера за одлагање смећа у складу са нормативима и то: 1 контејнер на 1000м<sup>2</sup> корисне стамбене површине и 1 контејнер на 500м<sup>2</sup> корисне површине пословног простора. Контејнере сместити у оквиру грађевинске парцеле, у габариту објекта или изван габарита објекта, тако да се обезбеди несметани приступ возилима надлежног предузећа (рампе и сл.).

Постављање контејнера вршити у складу са Одлуком о одржавању чистоће и подизању и одржавању зелених површина на подручју Општине Крушевац (Сл. лист. Општине Крушевац бр.07/01)

### **3.2. Правила грађења која се односе за изградњу породичних стамбених објеката у урбанистичком блоку Д – подблок Д1, подблок Д2,**

Постојећи изграђени објекти су прихваћени у постојећим габаритима, али се за сваку интервенцију - реконструкција, доградња, морају поштовати параметри из плана. Обим интервенција зависиће од фактичког стања и биће утврђена за сваки случај посебно, уз обавезно поштовање правила утврђених планом, дозвољени степен изграђености и дозвољени степен искоришћености, дозвољену спратност објеката и дозвољену намену. За објекте без грађевинске дозволе који није дозвољене намене која је дефинисана у правилима грађења и уређења, могуће је издавање Одобрења за изградњу уз услове да се изврши промена делатности у складу са одредбама Плана.

Правила грађења за нове породичне објекте и зоне реконструкције (изграђене зоне) подразумевају обавезно поштовање и примену следећих правила:

**А.** Општа правила грађења дата овим Планом која се могу применити на планиране објекте у овом блоку, **(3.1. Општа правила грађења)**

**В.** Посебни услови и то:

**Дозвољена намена** - Поред основне намене породични стамбени објекти могу у приземљу имати и нестамбену делатност. Однос становања и делатности у породичном стамбеном објекту износи 70:30, односно површина за пословни простор износи до 30% укупне бруто површине.

Функција становања на сме бити ометана функцијом пословања.

Прилаз стамбеном делу објекта не сме бити ометен обављањем пословних делатности.

**Степен изграђености и степен заузетости** - Степен изграђености и степен заузетости за планиране објекте у урбанистичком блоку Д су дати на нивоу грађевинске парцеле. Степен изграђености је максимум 1.30 а степен заузетости (степен искоришћености) је 50% (0.50).

**Дозвољена спратност** Највећа дозвољена спратност породичног стамбеног објекта износи до П+1+Пк, без обзира на тип изградње. Објекти могу имати подрумску или сутеренску етажу, ако нема сметњи геотехничке и хидротехничке природе.

Свака изградња галерија или међуспратних етажа у објекту сматра се засебном спратном етажом (рачуна се као изградња спрата).

**Помоћни објекат** На истој грађевинској парцели у зони изградње породичног становања могућа је изградња помоћних објектата у функцији основног (стамбеног или другог) објекта. Под помоћним објектима се подразумевају гараже, летње кухиње, услужне радионице, оставе, котларнице и сл., односно објекти дефинисани као помоћни у Основним одредбама Закона о планирању и изградњи, чл.2 (Сл. Гл. РС бр.47/03).

Максимална бруто површина помоћног објекта је 30м<sup>2</sup>. Помоћни објекат може бити приземан. Максимална кота пода може бити 0.20м. Максимална корисна (унутрашња) висина помоћног објекта може бити 2.80м.

**Испади на објекту за породичне стамбене објекте** не могу прелазити грађевинску линију више од 1.20м и то на делу вишем од 3.00м.

У случају да је испад на објекту већи, хоризонтална пројекција испада се поставља на грађевинску линију.

**Услови за грађевинске елементе** који прелазе грађевинску, одн. регулациону линију на нивоу приземља (излози локала, конзолне надстрешнице или конзолне рекламе) утврђују се применом чл. 11.2.8 ГП – а Крушевац 2021 (Сл. лист. Општине Крушевац бр. 03/05).

**Услови за грађевинске елементе** који прелазе грађевинску линију на нивоу првог спрата и поткровља, утврђени су:

- На делу објекта према предњем дворишту не могу прелазити утврђену грађевинску линију приземља више од 1.20м.  
Могуће је постављање грађевинских елемената - еркера, балкона, итд., на нивоу етажа изнад приземља преко грађевинске линије у површини максимално 50% предње равни фасаде изнад приземља.
- На делу објекта према бочном дворишту претежно северне оријентације, најмањег растојања од 1.50м од границе парцеле не могу прелазити утврђену грађевинску линију приземља више од 0.60м.  
Могуће је постављање грађевинских елемената - еркера, балкона, итд., на нивоу етажа изнад приземља преко грађевинске линије у површини максимално 30% предње равни фасаде изнад приземља.
- На делу објекта према бочном дворишту претежно јужне оријентације, најмањег растојања од 2.50м од границе парцеле не могу прелазити утврђену грађевинску линију приземља више од 0.90м.  
Могуће је постављање грађевинских елемената - еркера, балкона, итд., на нивоу етажа изнад приземља преко грађевинске линије у површини максимално 30% предње равни фасаде изнад приземља.
- На делу објекта према задњем дворишту, најмањег растојања од 5.00м од границе парцеле не могу прелазити утврђену грађевинску линију приземља више од 0.90м.  
Могуће је постављање грађевинских елемената - еркера, балкона, итд., на нивоу етажа изнад приземља преко грађевинске линије у површини максимално 30% предње равни фасаде изнад приземља.

**Напомена:** У подблоку Д1 и Д2 није планирана изградња на регулационој линији, тако да се сви испади третирају у односу на грађевинску линију.

**Архитектонско обликовање** Основни захтеви у погледу обликовања планираних објеката, тип крова, кровна конструкција, материјал за обраду фасаде објеката, обраде отвора, степен разубјености габарита објекта и сл. препуштају се избору инвеститора и пројектанта објекта, уз следеће препоруке:

- Кровови се обавезно изводе као коси, вишеводни, уз поштовање нагиба према примењеном кровном покривачу (цреп, тегола). Максимални нагиб кровова је 35 степени.
- За обраду фасаде објекта могу се користити све врсте, како природних, тако и вештачких материјала.
- Дозвољено је коришћење свих врста материјала за изградњу објеката који подлежу
- За обраду спољних отвора могуће је користити како природне (дрво), тако и савремене материјале (алуминијумска или пластифицирана браварија).

**Неопходан ниво обезбеђености паркинг простора** Паркирање возила корисници породичног стамбеног објекта, обавезно обезбеђују на грађевинској парцели изван површине јавног пута, и то једно паркинг или гаражно место на један стан.

Гараже се планирају у габариту објекта, испод габарита објекта, подземно изван габарита објекта, или надземно на грађевинској парцели, у оквиру утврђене грађевинске линије. Ако се гараже планирају надземно на грађевинској парцели улазе у утврђени степен изграђености и степен искоришћености грађевинске парцеле.

За пословни простор потребно је на парцели или у оквиру објекта обезбедити по једно паркинг место на 70м<sup>2</sup> корисне површине пословног простора.

**Услови за ограђивање** парцеле утврђују се применом чл. 29 Правилника о општим условима парцелације и садржини, условима и поступку...(Сл.Гл. РС бр.75/2003)

**Напомена:** Правила која се односе на грађевинску парцелу су дата у поглављу **3.10. Услови за образовање грађевинске парцеле**

У оквиру подручја обухваћеног Планом је и заштићена амбијентална целина Улица Караџићева са Беговом кућом са преовлађујућом наменом породичног становања, означена као урбанистички подблок Б2 и А2 (Третман овог урбанистичког блока је дат у делу 2.6.1 Услови заштите културно градитељског наслеђа и њихове заштићене околине).

**3.3. Правила грађења која се односе за изградњу објеката у урбанистичком блоку Г - подблок Г1, подблок Г2 - између улице Бријанове (Партизанских курира) и новопланиране саобраћајнице, и подблок Г3 (према улици Бријановој (Партизанских курира)),**

Правила грађења за објекте у овом урбанистичком блоку подразумевају обавезно поштовање и примену следећих правила:

**А.** Општа правила грађења дата овим Планом која се могу применити на планиране објекте у овим подблоковима, **(3.1. Општа правила грађења)**

**В.** Посебни услови и то:

**Дозвољена намена** Планирани објекти могу бити стамбеног, стамбено пословног и пословног карактера.

Обавезна је пословна делатност у приземљима објеката у непрекинутом низу према улици Бријановој (Партизанских курира).

На грађевинским парцелама чија је површина мања од 6.00ари, а већа од 3.00ара могућа је изградња пословног, стамбеног или стамбено пословног објекта са становањем које подразумева највише две стамбене јединице.

На грађевинским парцелама чија је површина 6.00ари и већа од 6.00ари могућа је изградња пословног, стамбеног или стамбено пословног објекта са вишепородичним становањем које подразумева три и више стамбених јединица.

У складу са наменом објеката однос становања и делатности у објекту је променљив, с тим што функција становања на сме бити ометана функцијом пословања, а на нивоу подблока не сме прећи однос: делатности : становање – макс. 60% : 40%.

Прилаз стамбеном делу објекта не сме бити ометен обављањем пословних делатности.

**Степен изграђености и степен заузетости** - Степен изграђености за планиране објекте на грађевинској парцели је максимум 2.60, а степен заузетости (степен искоришћености) је је 0.50 (50%).

На угаоним парцелама степен изграђености је максимум 3.00, а степен заузетости 0.65 (65%).

Остали део грађевинске парцеле је предвиђен за саобраћајне (интерне саобраћајнице, паркинг простор), односно поплочане површине и за зеленило.

**Према улици Бријановој (Партизанских курира)** Обавезна је изградња непрекинутог низа дуж целе улице Бријанове (Партизанских курира). Могуће је отварање пролаза ка унутрашњости парцеле кроз фасадну раван објекта, али се прилаз на парцелу за смештај возила корисника стамбеног и пословног простора обезбеђује са друге стране локације.

Минимална ширина пролаза је 3.00м, уколико се пролаз користи као колски, или најмање 1.50м, уколико се пролаз користи као пешачки, најмање корисне висине 3.00м.

Планом је дата површина за изградњу објеката где је максимална дубина објеката:



- у низу према улици Бријановој (Партизанских курира), подблок Г1 - 15.00м од утврђене регулационе односно грађевинске линије
- у низу према улици Бријановој (Партизанских курира), подблок Г2 - 14.00м и 12.00м од утврђене регулационе односно грађевинске линије
- у низу према улици Бријановој (Партизанских курира), подблок Г3 - 15.00м од утврђене регулационе односно грађевинске линије

Регулациона одн. грађевинска линија утврђена планом је обавезна и нису дозвољена одступања.

У делу блока Г3, према улици Бријановој (Партизанских курира), формирана је затворена форма блока до заштићеног објекта на углу са улицом Балканском (ЈНА). За овај део блока важе иста правила грађења, с тим што је, уколико је потребно, могуће отварање пролаза ка унутрашњости парцеле кроз фасадну раван објекта или са друге стране локације како би се обезбедио прилаз, колски или пешачки, са предходно дефинисаним минималним ширинама.

**Према новопланираној саобраћајници** Могућа је изградња непрекинутог или прекинутог низа дуж целе улице.

Могуће је отварање пролаза ка унутрашњости парцеле кроз фасадну раван објекта, у случају изградње непрекинутог низа, како би се обезбедио прилаз на парцелу за смештај возила корисника стамбеног и пословног простора. Минимална ширина пролаза је 3.00м. У случају изградње објекта у прекинутом низу користе се правила из дела Општа правила грађења – међусобна удаљеност објеката.

Планом је дата површина за изградњу објекта где је максимална дубина објекта 13.00м у подцелини Г1, односно 10.00м и 7.00м у подцелини Г2 од утврђене грађевинске линије према новопланираној саобраћајници, односно 10.00м од утврђене грађевинске линије према паркинг простору – гаражи и подцелини Г6.

Регулациона одн. грађевинска линија утврђена Планом је обавезна и нису дозвољена одступања.

**Према улици Балканској (ЈНА)** Могућа је изградња објекта који ће формирати непрекинути низ дуж улице Балканске (ЈНА) до зграде Бироа за запошљавање.

Могуће је отварање пролаза ка унутрашњости парцеле кроз фасадну раван објекта, у случају изградње непрекинутог низа, како би се обезбедио прилаз на парцелу за смештај возила корисника стамбеног и пословног простора. Минимална ширина пролаза је 3.00м. За планирани објекат у улици Балканској (ЈНА), подблок Г3 - 17.00м од утврђене регулационе односно грађевинске линије.

Сагласност од надлежне институције, Завода за заштиту споменика културе, неопходна је и за објекте који ће се градити у непосредном окружењу објекта који уживају предходну заштиту.

**Дозвољена спратност** Максимална дозвољена спратност објекта износи П+4 у делу улице Бријанове (Партизанских курира) до пешачке комуникације између блокова Г1 и Г2, према Улици Југ Богдановој и у делу новопланиране саобраћајнице до формиране пешачке комуникације између блокова Г1 и Г2, и П+3+Пк у делу улице Бријанове (Партизанских курира) од Улице Балканске (ЈНА), одн. од заштићеног објекта на углу улице Бријанове (Партизанских курира) и улице Балканске (ЈНА), у делу блока-Г2 према формираној пешачкој комуникацији и између урбанистичких подблокова Г2 и Г3 према формираној саобраћајници. Дозвољена спратност у делу подцелине Г2 према новопланираној саобраћајници П+2+Пк и у делу подцелине Г3 према новопланираној јавној гаражи П+2+Пк, док је према улици Балканској (ЈНА) дозвољена спратност објекта П+1+Пк и П+2, како је означено на графичком прилогу.

Свака изградња галерија у поткровним етажама или међуспратних етажа у објекту сматра се засебном спратном етажом (рачуна се као изградња спрата).

Објекти могу имати подрумску или сутеренску етажу, или подрумску и сутеренску етажу, (објекти у низу према новопланираној саобраћајници), ако нема сметњи геотехничке и хидротехничке природе.

**Испади на објекту** не могу прелазити регулациону линију више од 0.60м према улици Бријановој (Партизанских курира) и то на делу вишем од 4.00м.

**Испади на објекту** не могу прелазити грађевинску линију више од 0.90м према новопланираној саобраћајници и то на делу вишем од 3.50м.

**Услови за грађевинске елементе** који прелазе грађевинску, одн. регулациону линију на нивоу приземља (излози локала, конзолне надстрешнице или конзолне рекламе) утврђују се применом чл. 11.2.8 ГП – а Крушевац 2021 (Сл. лист. Општине Крушевац бр. 03/05).

**Услови за грађевинске елементе** који прелазе грађевинску линију стубова у приземљу одн. регулациону линију, на нивоу првог спрата (одн. спратова), утврђени су:

- На делу објекта према Улици Бријановој (Партизанских курира) не могу прелазити утврђену регулациону, односно грађевинску линију стубова у приземљу више од 0.60м.

Могуће је постављање грађевинских елемената - еркера, балкона, итд., на нивоу етажа изнад приземља преко грађевинске линије стубова у приземљу, односно регулационе линије у површини максимално 30% предње равни фасаде изнад приземља.

- На делу објекта према унутрашњем дворишту - у низу према улици Бријановој (Партизанских курира) и у низу према новопланираној саобраћајници - грађевински елементи не могу да пређу грађевинску линију приземља више од 0.90м у површини максимално 30% предње равни фасаде изнад приземља.

- На делу објекта према новопланираној саобраћајници не могу прелазити утврђену грађевинску линију приземља више од 0.90м.

Могуће је постављање грађевинских елемената - еркера, балкона, надстрешница итд., на нивоу етажа изнад приземља преко грађевинске, односно регулационе линије у површини максимално 30% предње равни фасаде изнад приземља.

- На делу објекта према планираној пешачкој комуникацији између подцелина Г1 и Г2 и утврђеној регулационој и грађевинској линији нису дозвољени испади на објекту одн. постављање грађевинских елемената изван утврђене грађевинске линије приземља на етажама изнад приземља.

- На делу објекта према планираној саобраћајници за јавну гаражу између подцелина Г2 и Г3 дозвољени испади на објекту од. постављање грађевинских елемената изван утврђене грађевинске линије приземља на етажама изнад приземља не могу да пређу грађевинску линију више од 0.90м.

Могуће је постављање грађевинских елемената - еркера, балкона, надстрешница итд., на нивоу етажа изнад приземља преко грађевинске, односно регулационе линије у површини максимално 30% предње равни фасаде изнад приземља.

**Напомена:** У подблоку Г1 и Г2, према новопланираној саобраћајници, није планирана изградња на регулационој линији, тако да се сви испади третирају у односу на грађевинску линију.

**Вертикална регулација** – Код дефинисања вертикалне регулације објеката у ул. Бријановој (Партизанских курира), у непрекинутом низу водити рачуна о висини следећих елемената објекта (**у графичком прилогу 4а дата је детаљна анализа урбанистичког блока Г - низа у улици Бријановој**):

- завршној доњој коти плоче изнад приземља објекта, одн. завршној коти колонаде, која је као **минимум** утврђена на висини од 4.00м у односу на коту дату у оквиру колонаде објекта која представља нулту коту објекта. Кота колонаде је утврђена као апсолутна у односу на апсолутну коту нивелете јавног пута. Висина приземља је

пропорционално промењљива у складу са котом колонаде, али не може бити мања од утврђеног минимума., Висинска разлика се савлађује степеништем и рампама, што је дато на цртежу. Диспозиција степеништа и рампе је оријентациона и могућа су извесна одступања у односу на цртеж (графички прилог 4а).

- доњој коти кровног венца, која је у односу на предходну утврђену коту дата на висини 12.60м за објекте спратности П+4, 11.20м за објекте спратности П+3+Пк.
- завршној коти слемена, за нагиб кровних равни 25°, која је у односу на предходну утврђену коту, доњој коти кровног венца, дата на висини 4.00м за објекте дубине 15.00м, на висини 3.70м за објекте дубине 14.00м, на висини 3.20м за објекте дубине 12.00м.

Код дефинисања вертикалне регулације објеката према новопланираној саобраћајници у непрекинутом или прекинутом низу водити рачуна о висини следећих елемената објекта:

- завршној доњој коти плоче изнад приземља објеката, која је као **минимум** дата на висини од 3.50м у односу на нулту коту објекта.
- доњој коти кровног венца, која је у односу на предходну утврђену коту дата на висини 12.60м за објекте спратности П+4, 11.20м за објекте спратности П+3+Пк, 7.80м за објекте спратности П+2+Пк.
- завршној коти слемена, за нагиб кровних равни 25°, која је у односу на предходну утврђену коту, доњој коти кровног венца, дата на висини 4.00м за објекте дубине 15.00м, на висини 3.70м за објекте дубине 14.00м, на висини 3.20м за објекте дубине 12.00м, на висини 3.00м за објекте дубине 10.00м, на висини 2.60м за објекте дубине 9.00м, на висини 2.10м за објекте дубине 7.00м .

Обавеза је да се у непрекинутом низу према улици Бријановој (Партизанских курира ) који је формиран као целина у оквиру подблокова, усагласе сви ови елементи уз минимална одступања.

У низу према новопланираној улици, уколико је формиран као непрекинути низ такође је обавеза усагласити све ове елементе уз минимална одступања. Уколико је формиран као прекинути низ посебно водити рачуна у деловима где објекат чини целину.

или прекинутом целина, посебно усагласе сви ови елементи уз минимална одступања.

**Архитектонско обликовање** Основни захтеви у погледу обликовања планираних објеката, тип крова, обликовање фасаде и избор материјала за обраду фасаде објеката, обраде отвора, и сл. препуштају се избору инвеститора и креативности пројектанта објекта, уз следеће:

- Кровови се обавезно изводе као коси, двоводни (обзиром на низ), уз поштовање нагиба према примењеном кровном покривачу (цреп, тегола у бојама блиским боји црепа). Максимални нагиб кровова је 25 степени. са завршном кровном атиком, висине 1.00 – 1.20м.

Завршна кота колонаде и кровни венац представљају основне елементе који дефинишу висинску позицију објекта. У формирању низа обавезно водити рачуна о суседу и усаглашавању ових елемената на суседним објектима уз минимална одступања.

- Посебно водити рачуна о усклађености елемената на колонади у низу према улици Бријановој (Партизанских курира): обликовању стубова и коришћењу детаља у архитектури и декорацији стубова или у попличавању партера, као и материјалима који ће се користити у обради фасаде приземља.

- За обраду фасаде објекта могу се користити све врсте, како природних, тако и вештачких материјала. Посебно водити рачуна о обради фасаде објеката (фасадној профилацији, детаљима фасада) са циљем постизања вишег квалитета урбаних и архитектонских вредности централног градског подручја.

- Дозвољено је коришћење свих врста материјала за изградњу објеката који подлежу важећим стандардима, технички и биолошки исправних.

- За обраду спољних отвора могуће је користити како природне (дрво), тако и савремене материјале (алуминијумска или пластифицирана браварија).

**Неопходан ниво обезбеђености паркинг простора** Паркирање возила корисници планираних објеката, обезбеђују на грађевинској парцели изван површине јавног пута.

Оптимално и најповољније је обезбедити једно паркинг или гаражно место на један стан. За пословни простор потребно је на парцели или у оквиру објекта обезбедити по једно паркинг место на 70м<sup>2</sup> корисне површине пословног простора.

Гараже се планирају у габариту објекта, испод габарита објекта, подземно изван габарита објекта, или надземно на грађевинској парцели. Ако се гараже планирају надземно на грађевинској парцели улазе у утврђени степен изграђености и степен искоришћености грађевинске парцеле.

Прилаз паркингу и паркинг месту, као и само паркинг место мора бити димензионисано и постављено у складу са прописима.

У зони ужег градског центра, код локација код којих се делимично не може обезбедити смештај возила на парцели или локацији дозвољава се паркирање у ширем или суседном блоку, заједничкој или јавној гаражи у обухваћеном подручју.

Обзиром да је Планом предвиђена изградња више јавних гаража, део тако планираног паркинг простора могу користити и корисници објеката чија је изградња планирана, с тим да се ови објекти намењени паркирању са одговарајућим капацитетом граде и стављају на употребу истовремено са објектима чија је изградња планирана.

**Услови ограђивања парцеле** Ограђивање парцела према саобраћајним јавним површинама није предвиђено, али је могуће ограђивање унутар блока у складу са условима за ограђивање датих овим Планом.

**Напомена:** Правила која се односе на грађевинску парцелу су дата у поглављу **3.10. Услови за образовање грађевинске парцеле.**

#### **3.4. Правила грађења која се односе за изградњу објеката у урбанистичком блоку Г - подблок Г4 – између улице Копаоничких жртава (Радивоја Стојиловића) и новопланиране саобраћајнице,**

Правила грађења за планирану изградњу у оквиру ове подцелине подразумевају обавезно поштовање и примену следећих правила:

**А.** Општа правила грађења дата овим Планом која се могу применити на планиране објекте у овом блоку, **(3.1. Општа правила грађења)**

**В.** Посебни услови и то:

**Дозвољена намена** Планирани објекти могу бити стамбеног, стамбено пословног и пословног карактера.

На грађевинским парцелама чија је површина мања од 6.00ари, а већа од 3.00ара могућа је изградња пословног, стамбеног или стамбено пословног објекта са становањем које подразумева највише две стамбене јединице.

На грађевинским парцелама чија је површина 6.00ари и већа од 6.00ари могућа је изградња пословног, стамбеног или стамбено пословног објекта са вишепородичним становањем које подразумева три и више стамбених јединица.

У складу са наменом објеката однос становања и делатности у објекту је променљив, с тим што функција становања на сме бити ометана функцијом пословања, а на нивоу подблока не сме прећи однос: делатности : становање – макс. 40% : 60%.

Прилаз стамбеном делу објекта не сме бити ометен обављањем пословних делатности.

Постојећи изграђени објекти у блоку Г4 су прихваћени у постојећим габаритима, али се за сваку интервенцију морају поштовати параметри из плана.

**Степен изграђености и степен заузетости** - Степен изграђености за планиране објекте дат је на нивоу подблока Г4 и износи 3.00, а степен заузетости (степен искоришћености) за планиране објекте дат је на нивоу подблока Г4 и износи 0.60 (60%).

Остали део грађевинске парцеле је предвиђен за саобраћајне (интерне саобраћајнице, паркинг простор), односно поплочане површине и за зеленило.

Могућа је изградња објеката у прекинутом низу, као и слободностојећег објекта.

У случају изградње објеката у прекинутом низу или слободностојећих објеката поштовати општа правила грађења – међусобна удаљеност вишепородичних стамбених објеката.

Планом је дата површина за изградњу објеката, са утврђеном регулационом одн. грађевинском линијом која је обавезна и нису дозвољена одступања.

**Дозвољена спратност** Дозвољена спратност вишепородичног стамбеног објекта износи П+3+Пк, како је означено на графичком прилогу.

Свака изградња галерија у поткровној етажи или међуспратних етажа у објекту сматра се засебном спратном етажом (рачуна се као изградња спрата).

Објекти могу имати подрумску или сутеренску етажу, или подрумску и сутеренску етажу, ако нема сметњи геотехничке и хидротехничке природе.

**Испади на објекту** не могу прелазити регулациону линију више од 1.20м, и то на делу вишем од 3.50м.

**Услови за грађевинске елементе** који прелазе грађевинску, одн. регулациону линију на нивоу приземља (излози локала, конзолне надстрешнице или конзолне рекламе) утврђују се применом чл. 11.2.8 ГП – а Крушевац 2021 (Сл. лист. Општине Крушевац бр. 03/05).

Услови за грађевинске елементе који прелазе грађевинску линију приземља, на нивоу првог спрата (одн. спратова), утврђени су:

- На делу објекта према новопланираној саобраћајници и према улици Копаоничких жртава (Радивоја Стојиловића) у блоку Г4, и према новопланираној саобраћајници у блоку Г5, не могу прелазити регулациону, односно грађевинску линију више од 1.20м и то на делу вишем од 3.50м.

Могуће је постављање грађевинских елемената - еркера, балкона, надстрешница итд., на нивоу етажа изнад приземља преко грађевинске линије у површини максимално 30% предње равни фасаде изнад приземља.

- На делу објекта према бочном дворишту претежно северне оријентације, најмањег растојања од 1.50м од границе парцеле не могу прелазити утврђену грађевинску линију приземља више од 0.60м.

Могуће је постављање грађевинских елемената - еркера, балкона, итд., на нивоу етажа изнад приземља преко грађевинске линије у површини максимално 30% предње равни фасаде изнад приземља.

- На делу објекта према бочном дворишту претежно јужне оријентације, најмањег растојања од 2.50м од границе парцеле не могу прелазити утврђену грађевинску линију приземља више од 0.90м.

Могуће је постављање грађевинских елемената - еркера, балкона, итд., на нивоу етажа изнад приземља преко грађевинске линије у површини максимално 30% предње равни фасаде изнад приземља.

- На делу објекта према задњем дворишту, најмањег растојања од 5.00м од границе парцеле не могу прелазити утврђену грађевинску линију приземља више од 0.90м.

Могуће је постављање грађевинских елемената - еркера, балкона, итд., на нивоу етажа изнад приземља преко грађевинске линије у површини максимално 30% предње равни фасаде изнад приземља.

**Напомена:** У подблоку Г4 није планирана изградња на регулационој линији, тако да се сви испади третирају у односу на грађевинску линију.

**Архитектонско обликовање** Основни захтеви у погледу обликовања планираних објеката, тип крова, обликовање фасаде и избор материјала за обраду фасаде објеката, обраде отвора, и сл. препуштају се избору инвеститора и креативности пројектанта објекта, уз следеће:

- Кровови се обавезно изводе као коси, вишеводни, уз поштовање нагиба према примењеном кровном покривачу (цреп, тегола у бојама блиским боји црепа). Максимални нагиб кровова је 25 степени. са завршном кровном атиком, висине 1.00 – 1.20м.
- За обраду фасаде објекта могу се користити све врсте, како природних, тако и вештачких материјала. Водити рачуна о обради фасаде објеката (фасадној профилацији, детаљима фасада) са циљем постизања вишег квалитета архитектуре објеката.
- Дозвољено је коришћење свих врста материјала за изградњу објеката који подлежу важећим стандардима, технички и биолошки исправних.
- За обраду спољних отвора могуће је користити како природне (дрво), тако и савремене материјале (алуминијумска или пластифицирана браварија).

**Неопходан ниво обезбеђености паркинг простора** Паркирање возила корисници вишепородичног стамбеног објекта, обезбеђују на грађевинској парцели изван површине јавног пута.

Оптимално и најповољније је обезбедити једно паркинг или гаражно место на један стан. Гараже се планирају у габариту објекта, испод габарита објекта, подземно изван габарита објекта, или надземно на грађевинској парцели. Ако се гараже планирају надземно на грађевинској парцели улазе у утврђени степен изграђености и степен искоришћености грађевинске парцеле.

За пословни простор потребно је на парцели или у оквиру објекта обезбедити по једно паркинг место на 70м<sup>2</sup> корисне површине пословног простора.

Прилаз паркингу и паркинг месту, као и само паркинг место мора бити димензионисано и постављено у складу са прописима.

У зони ужег градског центра, код локација код којих се делимично не може обезбедити смештај возила на парцели или локацији дозвољава се паркирање у ширем или суседном блоку, јавној или заједничкој гаражи у обухваћеном подручју.

Обзиром да је Планом предвиђена изградња више јавних гаража, део тако планираног паркинг простора могу користити и корисници вишепородичних стамбених објеката, с тим да се ови објекти намењени паркирању са одговарајућим капацитетом граде и стављају на употребу истовремено са објектима чија је изградња планирана, стамбеним или стамбено пословним.

**Услови ограђивања парцеле** Ограђивање парцела према саобраћајним јавним површинама није предвиђено, али је у подблоку Г4 могуће према планираном парку (Г8) и унутар блока у складу са условима за ограђивање датих овим Планом.

Уколико је изграђени објекат стамбени по свим етажама могуће је ограђивање целе парцеле у складу са условима за ограђивање датих овим Планом.

**Напомена:** Правила која се односе на грађевинску парцелу су дата у поглављу **3.10. Услови за образовање грађевинске парцеле.**

### **3.5. Правила грађења која се односе за изградњу објеката у урбанистичком блоку Г – подблок Г5 – између улице Балканске (ЈНА) и новопланиране саобраћајнице,**

А. Општа правила грађења која се могу применити на планиране објекте у овом подблоку дата овим Планом (**3.1. Општа правила грађења**)

В. Посебни услови и то:

**Дозвољена намена** Планирани објекти могу бити стамбеног, стамбено пословног и пословног карактера.

Обавезна је пословна делатност у приземљима објеката према улици Балканској (ЈНА).

На грађевинским парцелама чија је површина мања од 6.00ари, а већа од 3.00ара могућа је изградња пословног, стамбеног или стамбено пословног објекта са становањем које подразумева највише две стамбене јединице.

На грађевинским парцелама чија је површина 6.00ари и већа од 6.00ари могућа је изградња пословног, стамбеног или стамбено пословног објекта са вишепородичним становањем које подразумева три и више стамбених јединица.

У складу са наменом објеката однос становања и делатности у објекту је променљив, с тим што функција становања на сме бити ометана функцијом пословања.

Прилаз стамбеном делу објекта не сме бити ометен обављањем пословних делатности.

**Степен изграђености и степен заузетости** - Степен изграђености за планиране објекте дат је на нивоу подблока Г5 и износи 3.00, а степен заузетости (степен искоришћености) за планиране објекте дат је на нивоу подблока Г5 и износи 0.60 (60%).

Остали део грађевинске парцеле је предвиђен за саобраћајне (интерне саобраћајнице, паркинг простор), односно поплочане површине и за зеленило.

**Према улици Балканској ЈНА** Могућа је изградња објеката у непрекинутом низу или прекинутом низу.

У случају изградње објекта у прекинутом низу поштовати општа правила грађења – међусобна удаљеност вишепородичних стамбених објеката.

Планом је дата површина за изградњу објеката, са утврђеном регулационом одн. грађевинском линијом која је обавезна и нису дозвољена одступања.

Могуће је отварање пролаза ка унутрашњости парцеле кроз фасадну раван објекта, али се прилаз на парцелу за смештај возила корисника стамбеног и пословног простора обезбеђује са друге стране локације.

Минимална ширина пролаза је 3.00м, уколико се пролаз користи као колски, или најмање 1.50м, уколико се пролаз користи као пешачки, најмање корисне висине 3.00м.

Планом је дата површина за изградњу објеката где је максимална дубина објеката у низу према улици Балканској (ЈНА) 15.00м од утврђене грађевинске линије, и у западном делу блока као максимална дубина објеката је дато 12.00м од утврђене грађевинске линије.

Регулациона одн. грађевинска линија утврђена планом је обавезна и нису дозвољена одступања.

**Дозвољена спратност** Дозвољена спратност планираног објекта износи П+3+Пк, како је означено на графичком прилогу.

Свака изградња галерија у поткровној етажи или међуспратних етажа у објекту сматра се засебном спратном етажом (рачуна се као изградња спрата).

Објекти могу имати подрумску или сутеренску етажу, или подрумску и сутеренску етажу, ако нема сметњи геотехничке и хидротехничке природе.

**Испади на објекту** не могу прелазити регулациону линију више од 0.90м, и то на делу вишем од 3.50м.

**Услови за грађевинске елементе** који прелазе грађевинску, одн. регулациону линију на нивоу приземља (излози локала, конзолне надстрешнице или конзолне рекламе) утврђују се применом чл. 11.2.8 ГП – а Крушевац 2021 (Сл. лист. Општине Крушевац бр. 03/05).

Услови за грађевинске елементе који прелазе грађевинску линију приземља, на нивоу првог спрата (одн. спратова), утврђени су:

- На делу објекта према Улици Балканској (ЈНА) у подблоку Г5 дозвољени испади на објекту од. постављање грађевинских елемената изван утврђене грађевинске линије на етажама изнад приземља не могу да пређу грађевинску линију више од 0.90м, и то на делу вишем од 4.00м.

Могуће је постављање грађевинских елемената - еркера, балкона, надстрешница итд., на нивоу етажа изнад приземља преко грађевинске линије у површини максимално 30% предње равни фасаде изнад приземља.

Услови за грађевинске елементе који прелазе грађевинску линију на нивоу првог спрата на делу објекта према бочном дворишту, утврђују се применом чл.25 Правилника о општим условима парцелације и садржини, условима и поступку... (Сл.Гл.РС бр.75/2003).

**Напомена:** У подблоку Г5 није планирана изградња на регулационој линији, тако да се сви испади третирају у односу на грађевинску линију.

**Архитектонско обликовање** Основни захтеви у погледу обликовања планираних објеката, тип крова, обликовање фасаде и избор материјала за обраду фасаде објеката, обраде отвора, и сл. препуштају се избору инвеститора и креативности пројектанта објекта, уз следеће:

- Кровови се обавезно изводе као коси, вишеводни, уз поштовање нагиба према примењеном кровном покривачу (цреп, тегола у бојама блиским боји црепа). Максимални нагиб кровова је 35 степени. са завршном кровном атиком, висине 1.00 – 1.20м.
- За обраду фасаде објекта могу се користити све врсте, како природних, тако и вештачких материјала. Водити рачуна о обради фасаде објекта (фасадној профилацији, детаљима фасада) са циљем постизања вишег квалитета архитектуре објекта.
- Дозвољено је коришћење свих врста материјала за изградњу објекта који подлежу важећим стандардима, технички и биолошки исправних.
- За обраду спољних отвора могуће је користити како природне (дрво), тако и савремене материјале (алуминијумска или пластифицирана браварија).

**Неопходан ниво обезбеђености паркинг простора** Паркирање возила корисници вишепородичног стамбеног објекта, обезбеђују на грађевинској парцели изван површине јавног пута.

Оптимално и најповољније је обезбедити једно паркинг или гаражно место на један стан. Гараже се планирају у габариту објекта, испод габарита објекта, подземно изван габарита објекта, или надземно на грађевинској парцели. Ако се гараже планирају надземно на грађевинској парцели улазе у утврђени степен изграђености и степен искоришћености грађевинске парцеле.

За пословни простор потребно је на парцели или у оквиру објекта обезбедити по једно паркинг место на 70м<sup>2</sup> корисне површине пословног простора.

Прилаз паркингу и паркинг месту, као и само паркинг место мора бити димензионисано и постављено у складу са прописима.

У зони ужег градског центра, код локација код којих се делимично не може обезбедити смештај возила на парцели или локацији дозвољава се паркирање у ширем или суседном блоку, јавној или заједничкој гаражи у обухваћеном подручју. Обзиром да је Планом предвиђена изградња више јавних гаража, део тако планираног паркинг простора могу користити и корисници вишепородичних стамбених објеката, с тим да се ови објекти намењени паркирању са одговарајућим капацитетом граде и стављају на употребу истовремено са објектима чија је изградња планирана, стамбеним или стамбено пословним.

**Услови ограђивања парцеле** Ограђивање парцела према саобраћајним јавним површинама није предвиђено, али је у подблоку Г5 могуће према новопланираној саобраћајници за јавну гаражу (Г6) и унутар блока у складу са условима за ограђивање датих овим Планом.

Уколико је изграђени објекат стамбени по свим етажама могуће је ограђивање целе парцеле у складу са условима за ограђивање датих овим Планом.



**Напомена:** Правила која се односе на грађевинску парцелу су дата у поглављу **3.10. Услови за образовање грађевинске парцеле**

### **3.6. Правила грађења која се односе за изградњу планираних објеката у урбанистичком блоку Б – подцелина Б3Б ,**

Правила грађења за планирану изградњу у оквиру ове подцелине подразумевају обавезно поштовање и примену следећих правила:

**А.** Општа правила грађења која се могу применити на планиране објекте у овој подцелини дата овим Планом (**3.1. Општа правила грађења**)

**В.** Посебни услови и то:

**Дозвољена намена** Објекти у оквиру ове урбанистичке подцелине могу бити пословног карактера, који могу у приземљу и на свим следећим етажама објекта имати нестамбену делатност.

Планирани објекат спратности П+4 може бити и пословног и стамбено-пословног карактера. Однос становања и делатности у објекту износи до 40:60, односно максимална површина за становање износи до 40% укупне бруто површине објекта, односно на последње две етаже објекта је могуће организовати становање.

Планирани објекат спратности П+3 може бити и пословног и стамбено-пословног карактера. Однос становања и делатности у објекту износи до 50:50, односно максимална површина за становање износи до 50% укупне бруто површине објекта, односно на последње две етаже објекта је могуће организовати становање.

Планирани објекат спратности П+2 у централном делу може бити пословног и стамбено-пословног карактера. Однос становања и делатности у објекту износи 30:70, односно максимална површина за становање износи до 30% укупне бруто површине објекта, односно на последњој етажи објекта је могуће организовати становање.

Планирани објекат спратности П+1 у делу према згради Суда може бити пословног карактера.

Дозвољене делатности су оне које су еколошки и функционално примерене централној градској зони.

Дозвољена делатност је комерцијална, која подразумева трговину и трговинско услужне делатности (трговинско-пословни центар), пословање (банкарство и остале финансијске организације, комерцијале и услуге у области промета роба и услуга, техничке услуге, пројектовање и истраживачки рад, дирекције и представништва фирми из разних области), културне садржаје, туризам и угоститељство и остале по намени сродне делатности.

Прилаз стамбеном делу објекта не сме бити ометен обављањем пословних делатности.

Планом је дата могућност изградње подрумских етажа.

**Степен изграђености и степен заузетости** - Степен изграђености и степен искоришћености је дат на основу површине урбанистичке подцелине и износи степен заузетости (степен искоришћености) је 45% (0.45), а степен изграђености 2.10, што представља максималне вредности урбанистичких параметара за ову подцелину.

Остали део ове подцелине је предвиђен за саобраћајне површине (интерне саобраћајнице, паркинг простор), односно поплочане површине и за зеленило, пре свега декоративно.

Обавезна је изградња у оквиру површине за изградњу утврђену планом и то је максимална утврђена површина за ову подцелину и утврђени су максимални габарити објеката од утврђене регулационе односно грађевинских линија.

Регулациона одн. грађевинска линија утврђена планом је обавезна и нису дозвољена одступања.

**Дозвољена спратност** - Максимална дозвољена спратност планираних објекта износи П+4 и П+3 за објекте у централном делу ове подцелине, како је означено на графичком прилогу.

Максимална дозвољена спратност за објекат у делу према подцелини Б3в је П+2, како је означено на графичком прилогу.

Максимална дозвољена спратност за објекат према згради Суда је П+1, како је означено на графичком прилогу.

Приземље објекта извести са галеријом у оквиру саме приземне етаже.

Свака изградња галерија или међуспратних етажа, (осим планираног типа приземља) у објекту сматра се засебном спратном етажом (рачуна се као изградња спрата).

Планом је дата могућност изградње подрумске етаже.

**Испади на објекту** не могу прелазити регулациону линију више од 0.90м, и то на делу вишем од 5.00м.

Услови за грађевинске елементе који прелазе грађевинску, одн. регулациону линију на нивоу првог спрата (одн. спратова), утврђени су:

- На свим деловима објекта у оквиру подцелине Б3б не могу прелазити утврђену регулациону, односно грађевинску линију приземља више од 0.90м. Могуће је постављање грађевинских елемената - еркера, балкона, надстрешница итд., на нивоу етажа изнад приземља преко грађевинске, односно регулационе линије у површини максимално 30% равни фасаде изнад приземља.

**Услови за грађевинске елементе** који прелазе грађевинску, одн. регулациону линију на нивоу приземља (излози локала, конзолне надстрешнице или конзолне рекламе) утврђују се применом чл. 11.2.8 ГП – а Крушевац 2021 (Сл. лист. Општине Крушевац бр. 03/05).

**Вертикална регулација** – Код дефинисања вертикалне регулације објеката у урбанистичкој подцелини Б3б, водити рачуна о висини следећих елемената објекта:

- завршној доњој коти плоче изнад приземља објеката, која је као минимум дата на висини од 5.00м у односу на нулту коту објекта.
- доњој коти кровног венца, одн. кровне атике, која је у односу на предходну утврђену коту дата на висини 14.60м за објекте спратности П+3, 11.60м за објекте спратности П+2

**Напомена:** Израдом Урбанистичког пројекта као урбанистичко архитектонског решења планиране изградње и идејним решењем објеката тачно ће се дефинисати висинска регулација и извесна одступања су могућа нарочито у циљу постизања архитектуре објекта.

**Архитектонско обликовање** - Основни захтеви у погледу обликовања планираних објеката, тип крова, обликовање фасаде и избор материјала за обраду фасаде објеката, обраде отвора, и сл. препуштају се избору инвеститора и креативности пројектанта објекта, уз следеће:

- Кровови се могу извести као коси, вишеводни, уз поштовање нагиба према примењеном кровном покривачу, али тежити мањем кровном нагибу, до 25 степени, са завршном кровном атиком, или равним крововима са посебно и савремено обрађеним кровним венцима у чијој обради користити елементе вишег квалитета и у обликовању и у материјалима.

- Код дефинисања вертикалне регулације ових објеката водити рачуна о висини следећих елемената објекта: завршној коти плоче изнад приземља објеката, посебно због типа приземља и доњој коти кровног венца, као основног елемента висинске позиције објекта. Обавеза је да се у урбаној форми која је формирана као целина, посебно усагласе сви ови елементи уз минимална одступања.

- Посебно водити рачуна о усклађености и обликовању елемената фасаде, коришћењу детаља у архитектури, поплочавању партера, као и материјалима који ће се користити у

обради фасаде, са циљем подизања урбаних и архитектонских вредности централног градског подручја на виши ниво.

- Дозвољено је коришћење свих врста материјала за изградњу објеката који подлежу важећим стандардима, технички и биолошки исправних.

- За обраду спољних отвора користити пре свега савремене материјале (алуминијумска или пластифицирана браварија, структурална фасада, полуструктурална фасада и сл.).

**Неопходан ниво обезбеђености паркинг простора** Паркирање возила корисници планираног објекта, обавезно обезбеђују на грађевинској парцели изван површине јавног пута.

Планом је за кориснике вишепородичних стамбених објеката кроз утврђивање регулације у оквиру ове подцелине опредељен простор за паркирање возила и предвиђена је изградња нових паркинг места.

Прилаз паркинг месту, као и само паркинг место мора бити димензионисано и постављено у складу са прописима.

У оквиру урбанистичког блока Б3 планирана је изградња јавне гараже - подцелина Б3а. Гаража је планирана надземно у оквиру површине за изградњу предвиђену планом и која је максимална дозвољена, тако да грађевинска линија објекта јавне гараже прати грађевинску линију вишег објекта Ламеле.

Део тако планираног паркинг простора могу користити и корисници планираних објеката, (било да су само са пословним садржајима или је пословање са становањем) у оквиру подцелине Б3б, с тим да се ови објекти намењени паркирању са одговарајућим капацитетом граде и стављају на употребу истовремено са објектима чија је изградња планирана.

**Услови ограђивања парцеле** Ограђивање парцела према јавним површинама није предвиђено, али је могуће у делу према комплексу у ул. Караџићевој, у складу са границом заштићене амбијенталне целине.

**Напомена:** Правила која се односе на грађевинску парцелу су дата у поглављу **3.10. Услови за образовање грађевинске парцеле**

**За урбанистичку подцелину Б3б предвиђена је обавезна израда Урбанистичког пројекта као урбанистичко архитектонско решење планиране изградње.**

### **3.7. Правила грађења која се односе за изградњу планираних објеката у урбанистичком блоку Б – подцелина Б3в**

Правила грађења за вишепородичне стамбене објекте у оквиру пве подцелине подразумевају обавезно поштовање и примену следећих правила:

**А.** Општа правила грађења која се могу применити на планиране објекте у овом подблоку дата овим Планом (**3.1. Општа правила грађења**)

**В.** Посебни услови и то:

**Дозвољена намена** Планирани вишепородични стамбени објекти су стамбено-пословног карактера који обавезно морају у приземљу објекта имати пословну делатност.

Однос становања и делатности у објекту износи 80:20, односно површина за делатност износи до 20% укупне бруто површине. Дозвољене делатности су оне које су еколошки и функционално примерене зони вишепородичног становања.

Прилаз стамбеном делу објекта не сме бити ометен обављањем пословних делатности.

Намена подрумске етаже је подземна гаража, која је предвиђена за кориснике вишепородичног стамбеног објекта.

**Степен изграђености и степен заузетости на парцели** - Степен изграђености и степен искоришћености је дат на основу површине подцелине која се третира као грађевинска парцела и износи: степен заузетости (степен искоришћености) је 0.35 (35%), а степен

изграђености 1.90 (1.90), што представља максималне вредности урбанистичких параметара.

Остали део ове подцелине је предвиђен за саобраћајне површине (интерне саобраћајнице, саобраћајницу за подземну гаражу, паркинг простор), односно поплочане површине и за зелене декоративне површине .

**Хоризонтална регулација** Обавезна је изградња у оквиру површине за изградњу утврђену планом и то је максимална утврђена површина за ову подцелину.

Планом је дата површина за изградњу објеката где је утврђена и максимална ширина објекта 15.0м, и максимална дужина објекта 40.0м, одн. 50.0м од утврђене регулационе односно грађевинских линија.

Регулационо одн. грађевинска линија утврђена планом је обавезна и нису дозвољена одступања.

**Дозвољена спратност** Максимална дозвољена спратност вишепородичног стамбеног објекта износи П+4, како је означено на графичком прилогу.

Свака изградња галерија или међуспратних етажа у објекту сматра се засебном спратном етажом (рачуна се као изградња спрата).

Планом је предвиђена изградња подрумске етаже.

**Испади на објекту** не могу прелазити регулациону линију више од 0.90м, и то на делу вишем од 4.00м.

Услови за грађевинске елементе који прелазе грађевинску, одн. регулациону линију на нивоу првог спрата (одн. спратова), утврђени су:

- На свим деловима објекта у оквиру подцелине БЗв не могу прелазити утврђену регулациону, односно грађевинску линију приземља више од 0.90м. Могуће је постављање грађевинских елемената - еркера, балкона, надстрешница итд., на нивоу етажа изнад приземља преко грађевинске, односно регулационе линије у површини максимално 30% равни фасаде изнад приземља.

**Услови за грађевинске елементе** који прелазе грађевинску, одн. регулациону линију на нивоу приземља (излози локала, конзолне надстрешнице или конзолне рекламе) утврђују се применом чл. 11.2.8 ГП – а Крушевац 2021 (Сл. лист. Општине Крушевац бр. 03/05).

**Вертикална регулација** – Код дефинисања вертикалне регулације објеката у урбанистичкој подцелини БЗв, водити рачуна о висини следећих елемената објекта:

- завршној доњој коти плоче изнад приземља објеката, која је као минимум дата на висини од 4.00м у односу на нулту коту објекта.
- доњој коти кровног венца, одн. кровне атике, која је у односу на предходну утврђену коту дата на висини 16.00 за објекте спратности П+4.

**Напомена:** Израдом Урбанистичког пројекта као урбанистичко архитектонског решења планиране изградње и идејним решењем објеката тачно ће се дефинисати висинска регулација и извесна одступања су могућа нарочито у циљу постизања архитектуре објекта.

**Архитектонско обликовање** Основни захтеви у погледу обликовања планираних објеката, тип крова, обликовање фасаде и избор материјала за обраду фасаде објеката, обраде отвора, и сл. препуштају се избору инвеститора и креативности пројектанта објекта, уз следеће:

- Кровови се могу извести као коси, вишеводни, уз поштовање нагиба према примењеном кровном покривачу, али тежити мањем кровном нагибу, до 25 степени, са завршном кровном атиком, или равним крововима са посебно и савремено обрађеним кровним венцима у чијој обради користити елементе вишег квалитета и у обликовању и у материјалима.

- Код дефинисања вертикалне регулације ових објеката водити рачуна о висини следећих елемената објекта: доњој коти плоче изнад приземља објеката и доњој коти кровног венца. Обавеза је да се у урбаној форми која је формирана као целина, посебно усагласе сви ови елементи уз минимална одступања. Кровни венац представља основни елемент који дефинише висинску позицију објекта.

Посебно водити рачуна о усклађености и обликовању елемената фасаде, коришћењу детаља у архитектури, поплочавању партера, као и материјалима који ће се користити у обради фасаде, са циљем подизања урбаних и архитектонских вредности централног градског подручја на виши ниво.

- Дозвољено је коришћење свих врста материјала за изградњу објеката који подлежу важећим стандардима, технички и биолошки исправних.

- За обраду спољних отвора могуће је користити како природне (дрво), тако и савремене материјале (алуминијумска или пластифицирана браварија).

**Неопходан ниво обезбеђености паркинг простора** Паркирање возила корисници планираних објеката, обавезно обезбеђују на грађевинској парцели изван површине јавног пута.

Планом је за кориснике вишепородичних стамбених објеката кроз утврђивање регулације у оквиру подцелине Б3в одређен простор за паркирање возила и предвиђена је изградња нових паркинг места.

Прилаз паркинг месту, као и само паркинг место мора бити димензионисано и постављено у складу са прописима.

Гаража у оквиру подцелине Б3в је планирана подземно испод и изван габарита надземног објекта, у површини која је дата планом и која је максимална дозвољена. Намене је пре свега за кориснике објеката у оквиру подцелине Б3б и Б3в.

**Услови ограђивања парцеле** Ограђивање парцела према јавним површинама није предвиђено, али је могуће у делу према комплексу у ул. Караџићевој у складу са границом заштићене амбијенталне целине и према вишепородичном стамбеном објекту у ул. Бријановој (Партизанских курира).

**Напомена:** Правила која се односе на грађевинску парцелу су дата у поглављу **3.10. Услови за образовање грађевинске парцеле.**

**За урбанистичку подцелину Б3в предвиђена је обавезна израда Урбанистичког пројекта као урбанистичко архитектонско решење планиране изградње.**

**3.8. Правила изградње на простору урбанистичких подблокова и подцелина са постојећим вишепородичним становањем – подблок А1, подблок Б1, подцелина Б4а, подцелина Б4в, блок В, подблок Е1, подблок Е2.**

Правила грађења подразумевају обавезно поштовање и примену следећих правила:

**А.** Општа правила грађења дата овим Планом која се могу применити на објекте у овим блоковима, **(3.1. Општа правила грађења)**

**В.** Посебни услови и то:

**Дозвољена намена објеката** – Дозвољава се пренамена приземља и првог спрата стамбеног простора постојећих објеката у пословни простор и задржавање постојеће намене објекта.

Дозвољена намена пословног простора подразумева обављање свих непроизводних делатности, чија намена не утиче негативно на основну намену становање.

Забрањено је обављање делатности које стварају буку или загађење ваздуха, воде и земљишта.

За постојеће пословне просторе у оквиру објеката вишепородичног становања који није дозвољене намене која је дефинисана у правилима грађења и уређења, могуће је

издавање Одобрења за изградњу уз услове да се изврши промена делатности у складу са одредбама Плана.

**Степен изграђености и степен заузетости** - Степен изграђености и степен заузетости је приказан на нивоу урбанистичког блока, подблока, подцелина и износи:

Подблок А1 - степен заузетости 31%(0.31) и степен изграђености 1.77 .

Подблок Б1 - степен заузетости 28%(0.28) и степен изграђености 1.20 .

Подблок Б4а - степен заузетости 52%(0.52) и степен изграђености 3.30.

Подблок Б4в - степен заузетости 45%(0.45) и степен изграђености 2.95 .

Подблок В - степен заузетости 48%(0.48) и степен изграђености 3.00 .

Подблок Е1 - степен заузетости 17%(0.17) и степен изграђености 1.10 .

Подблок Е2 - степен заузетости 23%(0.23) и степен изграђености 1.75 .

**Спратност објекта** – Дозвољава се надградња стамбене етаже над постојећим вишепородичним стамбеним објектима.

Дозвољеном спратности објекта подразумева се надградња једне поткровне етаже, (Пк) код објекта постојеће спратности П+6 и виших, односно надградњу спратне или поткровне етаже, (спрат или Пк), код објекта мањих постојећих спратности до П+5.

Дозвољава се надградња једне етаже исте намене као и постојећи објекат за објекте јавних функција и комерцијалне намене, зграде Муп-а – у делу постојеће ниже спратности, као и надградња пословних зграда у ул. Балканској (ЈНА).

За ове објекте важе иста правила градње као и за вишепородичне стамбене објекте – посебно водити рачуна о међусобној удаљености објекта и неугрожавању суседних објекта планираном надградњом.

#### **Напомена**

У оквиру урбанистичке подцелине Б4а је објекат вишепородичног становања – зграда Ламеле, постојеће спратности По+П+5+Пк. Постојећа поткровна етажа се користи као простор за становање и овим Планом се дозвољава реконструкција постојеће поткровне етаже и њено претварање у спрат и надградња нове поткровне етаже са формирањем косе кровне конструкције.

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

- Кровови се обавезно изводе као коси, а могу бити вишеводни, уз поштовање нагиба према примењеном кровном покривачу (цреп, тегола). Избор типа и боје кровног покривача у оквиру једне урбанистичке подцелине, треба да буде уједначен.

- Нове зидове радити од лаког материјала.

- За обраду фасаде објекта могу се користити све врсте, како природних, тако и вештачких материјала.

- За обраду спољних отвора могуће је користити материјале који су коришћени на постојећем објекту. Нове отворе поставити у растеру као на постојећој фасади објекта, у систему кровних баца или кровних прозора.

**Извођење радова** - Радове је могуће изводити под следећим условима:

- Обавезно је извођење радова над укупном површином објекта, који представља архитектонску и функционалну целину, како би се задржао карактер објекта као јединствене целине, у архитектонском, конструктивном и урбанистичком смислу.

- Радове изводити тако да не угрожавају начин коришћења предметног, одн. суседних објекта у функционалном и конструктивном смислу.

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

- Све планиране интервенције на објекту у погледу извођења зидова, плафонских и кровних конструкција других конструктивних захвата на конструкцији објекта, морају бити у складу са постојећим конструктивним системом објекта.
- Формиране стамбене јединице ће се примењеним материјалима, а према важећим прописима, обезбедити у погледу термичке и звучне заштите у односу на постојеће стамбене јединице и спољне утицаје.

**Неопходан ниво обезбеђености паркинг простора** - Паркирање возила корисници вишепородичних стамбених објеката, обавезно обезбеђују на грађевинској парцели изван површине јавног пута.

Планом је за кориснике вишепородичних стамбених објеката кроз утврђивање регулације у оквиру блокова опредељен простор за паркирање возила и предвиђена је изградња нових паркинг места и гаража у оквиру блокова и уређење постојећих површина са том наменом.

Планом је дата могућност изградње подземне гараже у подблоку А1 и могућност изградње јавне гараже По+ паркинг у партеру у урбанистичком блоку В.

Прилаз паркингу и самом паркинг месту, као и само паркинг место мора бити димензионисано и постављено у складу са прописима.

**Услови ограђивања парцеле** - Ограђивање парцела према јавним површинама и суседним парцелама није предвиђено.

### **3.9. Правила грађења која се односе за изградњу пословног објекта у урбанистичком блоку - подблок Е2.**

Правила грађења подразумевају обавезно поштовање и примену следећих правила:

**А.** Општа правила грађења дата овим Планом која се могу применити на планиране објекте у овом блоку, **(3.1. Општа правила грађења)**

**В.** Посебни услови и то:

**Дозвољене намене објеката** - Дозвољена намена објеката подразумева изградњу пословних објеката.

Дозвољена намена подразумева обављање свих непроизводних делатности, чија намена не утиче негативно на преовлађујућу намену - становање. Забрањено је обављање делатности које угрожавају животну средину - стварају буку или загађење ваздуха, воде и земљишта.

**Степен изграђености и степен заузетости** - Степен изграђености и степен заузетости је приказан на нивоу целог блока, односно урбанистичког подблока Е2 и износи: степен заузетости 23% (0.23) и степен изграђености 1.75 .

**Спратност објекта** – Дозвољена спратност планираног објекта је П+1.

Свака изградња галерија или међуспратних етажа у објекту сматра се засебном спратном етажом (рачуна се као изградња спрата).

Планом је дата могућност изградње подрумске етаже.

**Испади на објекту** не могу прелазити грађевинску линију више од 1.20м и то на делу вишем од 3.50м.

Услови за грађевинске елементе који прелазе грађевинску, одн. регулациону линију на нивоу првог спрата, утврђени су:

- На делу објекта према улици Југ Богдановој не могу прелазити утврђену грађевинску линију приземља више од 1.20м.  
Могуће је постављање грађевинских елемената - еркера, балкона, итд., на нивоу етажа изнад приземља преко грађевинске линије у површини максимално 50% предње равни фасаде изнад приземља.

- На осталим деловима објекта не могу прелазити утврђену грађевинску линију приземља више од 0.90м.

Могуће је постављање грађевинских елемената - еркера, балкона, надстрешница итд., на нивоу етажа изнад приземља преко грађевинске, односно регулационе линије у површини максимално 30% равни фасаде изнад приземља.

**Услови за грађевинске елементе** који прелазе грађевинску, одн. регулациону линију на нивоу приземља (излози локала, конзолне надстрешнице или конзолне рекламе) утврђују се применом чл. 11.2.8 ГП – а Крушевац 2021 (Сл. лист. Општине Крушевац бр. 03/05).

**Архитектонско обликовање** Основни захтеви у погледу обликовања планираног објекта, тип крова, обликовање фасаде и избор материјала за обраду фасаде објекта, обраде отвора, и сл. препуштају се избору инвеститора и креативности пројектанта објекта, уз следеће:

- Кровови се могу извести као коси, вишеводни, уз поштовање нагиба према примењеном кровном покривачу, али тежити мањем кровном нагибу, до 25 степени, са завршном кровном атиком, или равним крововима са завршним кровним венцима - За обраду фасаде објекта могу се користити све врсте, како природних, тако и вештачких материјала.

- За обраду спољних отвора могуће је користити како природне (дрво), тако и савремене материјале (алуминијумска или пластифицирана браварија).

**Хоризонтална регулација** - Обавезна је изградња у оквиру површине утврђене планом и то је максимална утврђена површина за изградњу пословног објекта.

Регулациона одн. грађевинска линија утврђена планом је обавезна и нису дозвољена одступања.

Корисна висина пословног простора не може бити мања од 3.00м у приземној и на спратној етажи.

Корисна висина спрата не може бити мања од 2.80м, уколико је на спрату планиран канцеларијски простор.

**Неопходан ниво обезбеђености паркинг простора** – Паркирање возила корисници пословних објеката, обавезно обезбеђују на грађевинској парцели изван површине јавног пута.

Планом опредељен простор за паркирање возила за кориснике вишепородичних стамбених објеката могу користити и корисници пословног простора.

Прилаз паркингу и самом паркинг месту, као и само паркинг место мора бити димензионисано и постављено у складу са прописима.

**Услови ограђивања парцеле** – Ограђивање парцеле према јавним површинама и суседним парцелама није предвиђено.

### **3.10. Услови за образовање грађевинске парцеле**

На једној катастарској парцели може да се образује већи број грађевинских парцела, уз услов задовољавања минималне површине прописане планом и обезбеђивања приступа, што ће бити утврђено кроз израду урбанистичког пројекта за потребе парцелације, а на основу Закона о планирању и изградњи (Сл.гласник РС, бр.47/03).

На већем броју катастарских парцела може да се образује једна или више грађевинских парцела, уз услов задовољавања минималне површине прописане планом и обезбеђивања приступа, што ће бити утврђено кроз израду урбанистичког пројекта за потребе препарцелације, а на основу Закона о планирању и изградњи (Сл.гласник РС, бр.47/03).

Новоформирана регулациона линија, дата у графичком делу плана, уколико се не поклапа са постојећом катастарском границом представља нову границу парцеле, односно поделу између јавног и осталог грађевинског земљишта.



Један објекат не може се налазити на две или више парцела.

На истој грађевинској парцели могућа је изградња и других објеката у функцији основног објекта (гараже и сл.).

**Најмања грађевинска парцела за изградњу породичног стамбеног објекта** а према типу објекта који се гради је: 300.0м<sup>2</sup> за слободностојеће, 250.0м<sup>2</sup> за објекте у прекинутом низу и непрекинутом низу и 400.0м<sup>2</sup> (2x200.0м<sup>2</sup>) за двојне објекте.

Најмања ширина новоформиране грађевинске парцеле за породичну изградњу је 7.50м.

Грађевинска парцела за изградњу породичног стамбеног објекта може имати ширину мању од минималне утвђене уколико је то по катастарским подлогама затечено стање, али не може бити мања од 5.0м.

**Изузетно, грађевинска парцела за изградњу породичног стамбеног слободностојећег објекта** може бити 250.0м<sup>2</sup>, уколико је то по катастарским подлогама затечено стање. Дозвољени урбанистички параметри за парцелу ове површине су степен искоришћености до 40% и степена изграђености 1.20, са највише 2 стамбене јединице у оквиру спратности дозвољене за урбанистички блок.

**Најмања грађевинска парцела за изградњу вишепородичног стамбеног објекта** је 600.00м<sup>2</sup>.

Најмања ширина грађевинске парцеле за вишепородичну изградњу је 15.0м,

Грађевинска парцела за изградњу вишепородичног стамбеног објекта може имати ширину мању од минималне утвђене уколико је то по катастарским подлогама затечено стање, али не може бити мања од 12.0м.

**Приступ парцели** Обавезно је свакој грађевинској парцели обезбедити приступ са јавног пута.

Службени прилаз може бити ширине најмање 2.50м.

Изузетно може бити 2.00м, уколико је то затечено стање.

Корисна ширина пролаза, на грађевинској парцели, поред једне стране објекта мора бити 2.50м без физичких препрека (степеника, жардињера, бунара...), минималне корисне висине 3.00м. (осим у случајевима када то не дозвољава затечено стање на терену).

## 4.Смернице за спровођење Плана детаљне регулације

### **Спровођење плана у зависности од фактичког стања на парцели, извршиће се:**

#### 4.1. Легализацијом постојећих објеката и то:

1. Легализацијом постојећих објеката који су у складу са правилима грађења која су дата Планом, без интервенције на њима.

2. Легализацијом постојећих објеката уз могућност реконструкције, адаптације, доградње и надградње у складу са правилима грађења прописаним Планом, (грађевинска линија, дозвољена спратност, степен изграђености, степен заузетости и све остале одговарајуће одредбе и правила из Плана).

#### 4.2. Изградњом нових објеката на постојећим или планираним грађевинским парцелама у складу са одредбама из Плана

На основу чл. 56 Закона о планирању и изградњи (Сл.гласник Републике Србије бр. 47/03, бр. 34/06), надлежна општинска управа издаје извод из плана детаљне регулације, који садржи податке о урбанистичким условима за уређење простора који су утврђени урбанистичким планом, као и:

- површину за могућу изградњу, доградњу и надградњу,
- тип изградње,
- спратност објекта, која може бити мања од максималне прописане планом, с тим да се инвеститор обавезује да изведе објекат чија конструкција дозвољава надградњу до висине прописане Планом,

- хоризонталну површину габарита, тј. проценат изграђености парцеле,
- висину објекта,
- коефицијенат изграђености парцеле,
- положај регулационе и грађевинске линије и нивелационе услове.
- намена објекта, по захтеву инвеститора, а у складу са одредбама Плана,
- као и све остале одговарајуће одредбе и правила из Плана која се односе на одговарајући блок, подблок, подцелину или сам објекат,

#### 4.3. Посебне смернице за спровођење

Приликом издавања Одобрења за изградњу у низу према улици Бријановој (у урбанистичким подблоковима Г1, Г2, Г3) и приликом израде идејних решења за објекте у урбанистичким подцелинама Б3б и Б3в неопходно је прибавити сагласност, односно мишљење главног градског архитекте на идејна решења објеката чија је градња планирана.

На постојећим објектима на подручју обухваћеним Планом до тренутка реализације Плана могуће су интервенције које је потребно извршити ради функционисања објекта, а које се односе на реконструкцију објекта у постојећим хоризонталним и вертикалним габаритима без могућности доградње или надградње објекта. Изузетно је дозвољена доградња постојећих објеката до 10м<sup>2</sup> бруто површине уколико је потребно доградити просторије неопходне за нормално функционисање објекта (пре свега купатило и санитарне чворове.

Постављање привремених објеката вршиће се у складу са Планом размештаја киоска, покретних објеката и рекламних паноа на јавним површинама (Сл. Лист Општине Крушевац 03/05) који се односи на ову врсту објеката и Програмом давања у закуп неизграђеног јавног грађ. земљишта на одређено време (Сл. Лист Општине Крушевац 03/05).

Свака изградња, реконструкција, доградња и надградња објеката у оквиру подручја захваћеног Планом, мора бити у складу са правилима грађења прописаним овим Планом, а у евентуалном случају када она не дефинишу неопходне параметре примењиваће се одредбе ГП Крушевац 2021.

#### 4.4. Израда урбанистичких пројеката

У случају израде урбанистичког пројекта, како за потребе парцелације или препарцелације, тако и за потребе спровођења плана у складу са чл. 61 Закона о планирању и изградњи (Сл.гласник Републике Србије бр.47/03, бр. 34/06), урбанистички пројекат се израђује на овереном катастарско-топографском плану као пројекат парцелације, односно као урбанистичко архитектонско решење планиране изградње и садржи:

Као пројекат парцелације садржи:

- парцелацију са аналитичко геодетским елементима,
- дефинисане регулационе и нивелационе услове
- приказ прикључака на техничку инфраструктуру ,

Као урбанистичко архитектонско решење садржи:

- ситуациони приказ партерног решења и пејзажног уређења,
- идејна архитектонска решења објеката,
- приказ саобраћаја и комуналне инфраструктуре са прикључцима на спољну мрежу,
- саобраћајно решење и планирану парцелацију,
- текстуални опис и објашњење решења датог урбанистичким пројектом,

Услови за формирање грађевинске парцеле су дати у поглављу **3.10.** где је дефинисано када је потребна израда Урбанистичког пројекта за потребе парцелације, одн. препарцелације, а у складу са Законом о планирању и изградњи (Сл.гласник Републике Србије бр.47/03, бр. 34/06).

У поглављима **3.** Правила грађења је прописано када је потребна израда Урбанистичког пројекта као урбанистичко архитектонско решење планиране изградње, у складу са Законом о планирању и изградњи (Сл. гласник Републике Србије бр.47/03, бр. 34/06).

План детаљне регулације предвиђа израду урбанистичких пројеката као урбанистичко архитектонско решење планиране изградње за:

- подцелине БЗб,
- подцелине БЗв,
- све локације на којима је предвиђена изградња јавних гаража – урб. подцелина БЗа, урб. подблок Г6, гаража у урб. блоку В, гаража у урб. блоку А.
- локација за изградњу новог парка са изградњом јавног склоништа – урб. подблок Г7 .

Обрађивач:  
ДИРЕКЦИЈА ЗА УРБАНИЗАМ И  
ИЗГРАДЊУ КРУШЕВАЦ Ј.П.