

**ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
СТАМБЕНО - ПОСЛОВНОГ КОМПЛЕКСА ОГРАНИЧЕНОГ
УЛИЦАМА
НЕМАЊИНОМ, КОСОВСКОМ, ВЛАДЕТИНОМ, ДЕЛА
ЈАКШИЋЕВЕ,
СТЕВАНА ВИСОКОГ, ПАНА ЂУКИЋА И ТРГА КОСОВСКИХ
ЈУНАКА
У КРУШЕВЦУ**

I ОПШТЕ ОДРЕДБЕ ПЛАНА

1.0. ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ ЗА ИЗРАДУ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

Правни основ за израду Плана детаљне регулације садржан је у:

- Закону о планирању и изградњи (Сл. гласник РС бр.47/2003)
- Одлуци о изради Регулационог плана стамбено-пословног комплекса ограниченог улицама Немањиним, Косовском, Јакшићевом и улицом Трг стубалских јунака у Крушевцу (бр.350-800/2001 од 13.07.2001.г.)
- Одлуци о изменама и допунама Одлуке о изради Регулационог плана стамбено-пословног комплекса ограниченог улицама Немањиним, Косовском, Јакшићевом и улицом Трг стубалских јунака у Крушевцу (бр.350-1377/02 од 15.11.2002.г.)

Како је у питању план чија је израда била у току пре ступања на снагу Закона о планирању и изградњи, његово доношење се завршава у свему према одредбама закона и правилника донетих на основу Закона, па се тим и назив плана преимује у План детаљне регулације стамбено-пословног комплекса ограниченог улицама Немањиним, Косовском, Владетиним, дела Јакшићеве, Стевана Високог, Пана Ђукића и Трга косовских јунака у Крушевцу.

2.0. ОПИС ГРАНИЦА ПЛАНА И ПОПИС ОБУХВАЋЕНИХ КАТАСТАРСКИХ ПАРЦЕЛА

Подручје које се третира планом ограничено је улицама Немањиним, Косовском, Владетиним, дела Јакшићеве, Стевана Високог, Пана Ђукића и Трга косовских јунака.

Планом су обухваћене следеће катастарске парцеле: к.п.бр. 934/1, 934/2, 934/3, 935/1, 935/2, 935/3, 936/1, 936/2, 937, 938, 939, 940/1, 940/2, 940/3, 940/4, 940/5, 941/1, 941/2, 942, 943/1, 943/2, 944/1, 944/2, 944/3, 945, 946/1, 946/2, 946/3, 947/1, 947/2, 947/3, 948, 949, 950/1, 950/2, 951, 952/1, 952/2, 953/1, 953/2, 954/1, 954/2, 955/1, 955/2, 955/3, 955/4, 955/5, 956/1, 956/2, 956/3, 957, 958, 959, 960, 961/1, 961/2, 962, 838/1, 838/2, 838/3, 838/5, 838/8, 838/9, 838/10 све КО Крушевац.

Површина предметног подручја је 6ха 50ари 58м².

3.0. СТАТУС ЗЕМЉИШТА У ГРАНИЦАМА ПЛАНА

Све набројане катастарске парцеле припадају подручју градског грађевинског земљишта. Корисници катастарских парцела су следећи:

- Општина Крушевац - к.п.бр. 961/2, 962, 838/1
- државни Секретаријат за народну одбрану Београд - к.п.бр. 838/2
- Секретаријат за унутрашње послове општине - к.п.бр. 838/3
- ЈП ПТТ Саобраћај "Србија" са п.о. Београд р.ј. Крушевац - к.п.бр. 838/5, 838/8, 838/9, 838/10
- Дирекција за изградњу улица и путева Крушевац - к.п.бр. 935/1
- ТУРО "ЖУПА" Крушевац - к.п.бр. 940/2
- корисници осталих катастарских парцела су физичка лица.

4.0. АНАЛИЗА ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА

природне карактеристике

Терен предметног подручја је у благом нагибу од улица Косовске и Пана Ђукића према улици Трг стубалских јунака. Максимална надморска висина терена у оквиру плана је 160.59м, а минимална 155.25м.

Према карти сеизмичке регионализације терен припада седмом степену сеизмичког интензитета потреса.

створени услови

Простор обухваћен планом користи се вишенаменски, па је у складу са тим и извршена подела на блокове. У блоку А заступљена је административно-пословна делатност, блокови Б и Ц1 су формирано као зона индивидуалног становања са објектима који уз становање као основну намену имају и пословне просторе, док је блок Ц2 (који са блоком Ц1 чини територијалну целину) дефинисан као зона регулације основне школе "Вук Караџић".

У оквиру блока А смештени су објекти који по функцији спадају у централне делатности (зграда Скупштине општине, Главна пошта, локација зелене пијаце са пратећим пословним објектима). У средишњем делу блока иза зграде Скупштине општине смештен је објекат општинског затвора. Значајан део заузима и зграда Дома војске СЦГ са простором летње баште и спортским теренима.

За блокове Б и Ц1 намењеним индивидуалном становању са пословним (услужним) делатностима карактеристично је да је регулација ових блокова углавном дефинисана и да су изграђени објекти варирајућег квалитета (превасходно у зависности од старости објекта). Преовлађујућа спратност у оквиру ова два блока је По+П и По+П+1.

Блок Ц2 представљен као локација основне школе "Вук Караџић" тангирају прометне саобраћајнице ул. Косовска и ул. Владетина уз које се налази одређен број стамбених објеката индивидуалног становања у комбинацији са пословним делатностима (у највећој мери везаних за близину школе и градске болнице). Ови објекти су углавном старији, лошег квалитета и стихијски грађени према потребама корисника у смислу отварања локала према поменутиим саобраћајницама.

водовод и канализација

ВОДОВОД

Примарна водоводна мрежа у улицама које припадају овом регулационим планом (комплексу) ограниченом улицама Пана Ђукића, Немањине, Косовске и Јакшићеве је делимично изведена. Пошто су постојећи објекти који припадају површини обухваћеној регулационим планом углавном индивидуални, капацитети изграђене примарне водоводне мреже су задовољавајући, међутим димензије примарне водоводне мреже не задовољавају услове протипожарне заштите објекте где минимална димензија цеви које затварају противпожарни прстен мора бити мин 100мм. У ул. Немањиној и Јакшићевој, као и у ул. Трг Стубалских јунака постојеће водоводне цев \varnothing 80мм И 6/4" су недовољног капацитета у погледу противпожарне заштите објекта према Правилнику о техничким нормативима за хидрантску мрежу за гашење пожара Сл.лист СФРЈ бр.30 од 26.04.1991.год. Улицом Косовском пролази водоводна цев \varnothing 300 мм.

Трасе постојеће водоводне мреже и распоред постојећих надземних И подземних хидраната дате су на приложеној ситуацији Р 1:500.

фекална канализација

Улична канализација \varnothing 200 мм задовољавајућег капацитета је изведена у свим улицама које припадају предметном регулационим планом.

Условима за уређење простора бр. 350-1751/89 од 21.12.1989.г. (објављеног у Међуопштинском сл. листу Крушевац бр.24/89) утврђена је траса за изградњу

секундарног Кожетинског фекалног колектора. Траса овог колектора делимично пролази кроз предметни регулациони план (делом Немањине улице и улице Трг Стубалских јунака).

атмосферска канализација

Атмосферском канализацијом уређене су улице Пана Ђукића, Јакшићева и Владетина до улива у регулисани Кожетински поток, али због недостатка пројектне документације и геодетских снимака немогуће је идентификовати како њен положај у профилу улице тако и њене димензије и подужни пад. Изграђена мрежа атмосферска мрежа није довољна тако да се при појави јаких киша примећују значајни површински токови дуж улица Немањине и Трг Стубалских јунака.

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

електроенергетика

У границама предметног Регулационог плана постоје следеће ТС 10/0.4kV: ТС 10/0.4kV "Вук Караџић" 1x630kVA и ТС 10/0.4kV "Пошта 1" 1x630kVA. Предметни конзум напаја се електричном енергијом из околних ТС 10/0.4kV: "Ламела" 2x400kVA "Хотел" 2x630kVA и "Хигијенски завод" 1x630kVA. Шема повезивања постојећих ТС 10/0.4kV на 10kV нивоу дата је у графичком прилогу.

Постојећа НН мрежа у границама предметног РП изведена је углавном самонесећим кабловским снопом на челично решеткастим стубовима, осим у улици Владетиној и преко Старе пијаце где је неизоловано Ал-Че уже.

енергофлуиди

Снабдевање топлотном енергијом простора обухваћеног планом обезбеђује се прикључком на градски вреловодни систем. Услови за прикључак су $\Delta p=2,0$ бара, температурни режим 130/75°C називни притисак NP 16. У овом делу градске вреловодне мреже су највећи инсталирани капацитети и дати су на геодетској подлози постојећег стања.

зелене површине

За ово подручје је карактеристична врло мала заступљеност зелених површина. Осим површине око зграде Скупштине општине, остале површине су у великој мери деградиране.

5.0. ОСНОВНА КОНЦЕПЦИЈА ПЛАНА

Планом се предвиђа задржавање основних карактеристика блокова уз делимичну промену намене, регулације објеката и саобраћајница. Основна карактеристика планираног стања је у основи повећање параметара везаних за могућности градње. Разлог за ову врсту интервенције се налази у централном градском положају предметне локације. На опредељење везано за тип и начин изградње у оквиру стамбено-пословног блока утицало је фактичко стање на терену, као и формирање заједничког функционалног урбаног склопа са окружењем, односно контактним подручјем.

Основна промена регулације на нивоу предметне локације се дешава са променом правца ул. Трга стубалских јунака у делу до ул. Немањине. Разлог је повезивање ул. Трг стубалских јунака са правцем ул. Обилићеве, тј. обезбеђивањем континуалног кретања возила и пешака паралелног са главном градском улицом. Овом интервенцијом ослобађа се простор на углу ул. Трг стубалских јунака и ул. Немањине који планом представља уређену зелену површину.

У оквиру блока А предвиђа се дислокација општинског затвора и на том делу предлог доградње зграде Скупштине општине који би служио као административни блок са могућношћу прилаза из улице Стевана Високог. Организација зелене пијаце планирана је на начин рационализације простора. Планирана је умањена површина на којој би се поставила пијаца у оквиру затвореног или полуотвореног објекта спратности П+1 са могућношћу изградње подрумске етажне која би се користила као магацински простор, односно гаража. Остали део пијаце до ул. Стевана Високог одређен је за изградњу пословног објекта са садржајима у функцији услужне (или

сличне) делатности. Исто тако и локација Дома војске СЦГ је планирана за изградњу пословног објекта. За све новопланиране објекте у оквиру блока А у графичком делу плана дата је површина у оквиру које је могућа изградња, а која не сме прећи правилима грађења прописани индекс заузетости и изграђености грађевинске парцеле.

Подцелина блока Ц - Ц1 одређена је као блок са наменом искључиво везаном за функционисање основне школе "Вук Караџић".

II ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА

1) подела земљишта обухваћеног планом

- подела земљишта на јавно и остало грађевинско земљиште дата је у графичком делу при чему је у јавно земљиште сврстано постојеће и оно које је потребно прибавити у државну својину

2) целине и зоне одређене планом

- подручје захваћено планом подељено је на три блока (А, Б и Ц) према регулацији постојећих саобраћајница
 - блокови су формиран и по функцији за коју су опредељени, па је тако блок А административно-пословни, блок Б је стамбено-пословни, а блок Ц се дели на две подцелине Ц1 и Ц2 по основу планираних садржаја (Ц1 - стамбено-пословни; Ц2 - основна школа)

3) урбанистички услови за јавне површине и јавне објекте

- неизграђене јавне површине уређиваће се према намени датој у графичком делу плана (тротоар, паркинг, зелена површина...) а према одговарајућој документацији у складу са прописима и стандардима за ту врсту радова
 - објекти на јавним површинама изводе се у складу са правилима грађења и задатим регулацијама представљеним у графичком делу плана

4) регулација мреже саобраћајних површина са нивелацијом терена, регулација водоводне и канализационе мреже, електроенергетских, ТТ и вреловодних постројења и мрежа, регулација зелених површина

саобраћај

елементи решења из Генералног плана

Простор обухваћен планом детаљне регулације ограничен је делом ул. Пана Ђукића, ул. Немањином, делом ул. Косовске, делом ул. Југовићеве, ул. Владетином, Тргом стубалских јунака и делом ул. Стевана Високог.

Генералним планом предвиђено је да улице Пана Ђукића и Косовска буду део мреже примарних градских саобраћајница, док остале саобраћајнице представљају део ниже мреже градских саобраћајница.

функционални ранг саобраћајница и њихови елементи регулације

У функционалном смислу саобраћајнице Пана Ђукића, Немањина, Косовска, Југовићева Владетина, Трг стубалских јунака и Стевана Високог представљају ободне саобраћајнице за посматрани блок, док све остале улице служе као приступне саобраћајнице и за одвијање унутарблоковског саобраћаја. Елементи регулације поменутих саобраћајница дати су на графичком прилогу.

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.

техничке карактеристике саобраћајница

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

- Улица Пана Ђукића за двосмеран саобраћај, ширине коловоза од 10.0м, са обостраним тротоаром променљиве ширине;
- Улица Немањина за једносмеран саобраћај, ширине коловоза од 7.0м до 8.0м и обостраним тротоаром променљиве ширине;
- Улица Косовска за двосмеран саобраћај, ширине коловоза од 7.0м и тротоаром променљиве ширине;
- Улица Југовићева за двосмеран саобраћај, ширине коловоза 6.0м и тротоаром променљиве ширине;
- Улица Владетина за једносмеран саобраћај, ширине коловоза од 5.0м и тротоаром променљиве ширине;
- Улица Јакшићева за двосмерни саобраћај, ширине коловоза 7.0м и тротоаром променљиве ширине;
- Трг стубалских јунака за двосмерни саобраћај, ширине коловоза 8.0м и тротоаром променљиве ширине;
- Улица Стевана Високог за двосмерни саобраћај, ширине коловоза 9.0м и тротоаром променљиве ширине.

Сви тротоари су денivelисани у односу на коловоз.

Техничке карактеристике осталих саобраћајница предвиђене овим планом су следеће:

- улица Трг стубалских јунака за једносмеран саобраћај, ширине коловоза 5.5м и тротоаром променљиве ширине од 1.5 до 2.0м ;

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.

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 (тротоари, пешачке стазе и сл.).

посебне обавезе према кретању хендикепираних

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

паркирање

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

- у посматраном простору предвиђа се изградња вануличних паркиралишта на неколико локација (простор иза зграде Општине, две локације на простору садашње зелене пијаце),
- на Тргу стубалских јунака и у делу ул. Немањине предвиђа се управно паркирање ван коловоза,
- у улицама које имају довољну ширину коловоза могуће је и подужно паркирање на коловозу (ул. Немањина и ул. Косовска),
- простор за паркирање власника индивидуалних парцела се мора обезбедити на парцелама корисника.

нивелација терена

У нивелационом смислу ул. Пана Ђукића, Немањина, Косовска, Југовићева, Владетина, Трг стубалских јунака, Стевана Високог као ободне саобраћајнице задржавају постојеће коте нивелета обзиром на већ изграђене и фиксирани објекте за исте као и контактне саобраћајнице које се са њима укрштају.

Једино у наставку ул. Обилићеве до Трга стубалских јунака предвиђено је ново нивелационо решење које прати конфигурацију терена и регулисани Кожетински поток. Дато је и нивелационо решење за паркинг који излази на ул. Трг стубалских јунака.

У оквиру блока А интерне комуникације, паркинзи и улазно излазне рампе биће детаљно дефинисане у апсолутним котама кроз техничку документацију у зависности од изабраних кота подова улаза и прилаза.

Све коте на графичком прилогу дате су у апсолутним вредностима.

водовод и канализација

водовод

Цевовод кроз Немањину улицу реконструисати на минимални пречник $\varnothing 100\text{мм}$. Постојеће цевоводе у ул. Јакшићевој и Трг Стубалских јунака заменити цевима $\varnothing 100\text{мм}$. У улици Стевана Високог (од Јакшићеве улице до ул. Пана Ђукића) изгради нови цевовод $\varnothing 100\text{мм}$, чиме се затвара хидраулички прстен.

На свим реконструисаним и новопланираним деловима мреже поставити противпожарне хидранте $\varnothing 80\text{мм}$ на максималном међурастојању од 150м као и на раскрсницама.

Трасе новопланиране водоводне мреже дате су на приложеној ситуацији Р 1:500.

противпожарне мере заштите

Регулационим планом обезбеђене су следеће мере противпожарне заштите:

- просторним распоредом планираних објеката формиране су неопходне удаљености које служе као противпожарне преграде,
- саобраћајна мрежа омогућава приступ ватрогасним возилима,
- мрежа противпожарних хидраната, у склопу плана водовода и канализације, обезбеђује довољне количине воде за гашење пожара,
- електрична мрежа и инсталације морају бити у складу са прописима из ове области,
- матаеријал за изградњу објеката мора бити инертан и ватроотпоран,
- уз инвестиционо - техничку документацију урадити посебан елаборат заштите од пожара.

фекална канализација

Задржава се постојећа изграђена мрежа уличне канализације. Планира се промена трасе пројектованог поменутог Кожетинског фекалног колектора $\varnothing 400\text{мм}$ на делу који пролази са десне стране Кожетинског потока гледано низводно (од Топличине улице до Трга Стубалских јунака), због немогућности изградње истог, јер на поменутој траси постоје изграђени објекти. Новопланирана траса од Топличине улице наставља трасу дуж исте улице до Обилићеве улице, затим Обилићевом улицом до улице Трг Стубалских јунака, одакле наставља трасу по поменутиим условима за урђење простора.

Траса планираног секундарног Кожетинског колектора приказана је на ситуацији Р 1:500.

атмосферска канализација

Постојећа изграђена мрежа атмосферске канализације се задржава. У ул. Немањиној неопходно је изградити атмосферску канализацију и укључити у постојећи регулисани Кожетински поток. У улици Трг Стубалских јунака извести сливничке везе и укључити у регулисани Кожетински поток који пролази истом улицом.

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

Напомена: Снимити падове постојећег Кожетинског атмосферског колектора и прорачунати његову пропусну моћ с обзиром на нови улив атмосферских вода. Евентуални проблеми на функционисању овог колектора упућује на његову реконструкцију.

електроенергетика

програмске потребе

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

За домаћинства једновремена снага је израчуната по обрасцу:

$$P_j = n * 3.5 * \left[0.65 + \frac{0.35}{\sqrt{n}} \right] + 2.86 * n^{0.88} * 1.015^{(2010-1990)}$$

Потребну једновремену снагу за све новопланиране пословне објекте рачунаћемо по м² бруто развијене грађевинске површине објеката.

$$P_j = k * S * p$$

где је: k – фактор једновремености
 S – бруто развијена површина објеката
 p – снага по м² бруто развијене површине

Потребне једновремене снаге по зонама и блоковима је дата у следећој табели.

	Блок	Пословни P _j (kW)	Стамбени P _j (kW)	Јавни објекти од општег интереса P _j (kW)	Укупно
	А	–	–	804,96	804,96
	В	569,56	564,02	–	1.133,58
	С1	110,05	108,98	–	219,03
	С2	–	–	263,13	263,13
УКУПНО		679.61	673	1.068,09	2.420,70

Потребна активна снага за објекте планиране регулационим планом је:

$$P_j = 2420,7 \text{ kW}$$

Број трафостаница одредићемо помоћу обрасца:

$$N_p = \frac{2420.7}{630} = 3.84 \Rightarrow N_u = 4$$

, где је N_p – потребан број ТС, а N_u – усвојен број ТС

Усвајамо четири ТС 10/0.4kV снаге 1x630kVA.

опис решења са УТУ

Постојеће ТС 10/0.4kV како у границама РП тако и ван граница РП а које покривају постојећи конзум остају на садашњем нивоу и не мењају се.

Постојеће ТС 10/0.4kV као и припадајући напојни високонапонски каблови дати су у графичком прилогу.

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 НН мрежа било кабловска или надземна води се у делу тротоара по Закону у појасу предвиђеном за то, али с обзиром на непотпуну ситуацију оставља се могућност вођења новопланиране НН мреже и супротним тротоаром, што ће бити разрађено кроз главне пројекте.

Новопланирана ТС 10/0.4kV "Јакшићева 1" 1x630kVA на локацији у блоку А покриваће будуће потрошаче у истом блоку.

Новопланирана ТС 10/0.4kV "Стара пијаца" 1x630kVA на локацији у блоку А покриваће делом будуће потрошаче у А блоку, а делом у Б блоку.

Новопланирана ТС 10/0.4kV "Јакшићева 2" 1x630kVA на локацији у блоку Ц1 покриваће будуће потрошаче у блоку Ц1 и Ц2, а делом у блоку Б.

Новопланирана ТС 10/0.4kV "Немањина 1" 1x630kVA на локацији у блоку Б покриваће будуће потрошаче у истом блоку.

На местима где новопланирана мрежа иде истом трасом као и постојећа, оставља се могућност замене решеткастих стубова бетонским и извођење новопланиране и постојеће мреже истом трасом.

Трасе новопланираних 10kV високонапонских каблова дате су у графичком прилогу овог елабората.

Тачне локације будућих трафостаница дате су у графичком прилогу овог елабората.

Трасе новопланиране подземне и надземне НН мреже су дате у графичком прилогу овог елабората.

Тачна места стубова уличног осветљења (важи и за осветљење паркинг простора и зелених површина) као и стубова ваздушне НН мреже односно СКРО код кабловске мреже одредиће се израдом главних пројеката за ту врсту објеката.

Пројекат и радове изводити у складу са овим условима, претходним условима надлежне електродистрибутивне организације у Крушевцу, важећим техничким прописима и препорукама, уз обавезно присуство надзорног органа.

енергофлуиди

Овим планом одређена су прикључне коморе у улици Пана Ђукића и у Владетиној улици. Трасе прикључних вреловода у Јакшићевој и Владетиној улици воде се према графичком прилогу. Цеви вреловода се планирају за подземно полагање на дубини од минимално 80 цм. Предвиђене су предизоловане цеви за директно полагање у земљу. Називни пречник вреловода је NO 150 (\varnothing 168,3 x 4,0) \varnothing 250 у Јакшићевој улици и NO 100 (\varnothing 114,3 x 3,2) \varnothing 200 . Компензацију топлотних издужења решити уградњом таласастих аксијалних компензатора у коморама и геометријом трасе. На месту укрштања са улицом вреловод се штити заштитном цеву.

зелене површине

Планом се задржавају све површине, а нова зелена површина се формира у виду сквера између улице Немањине и пијаце. За сквер на Тргу стубалских јунака потребно је урадити пројекат реконструкције.

Сви постојећи дрвореди се задржавају, а формирање новог се планира у Косовској улици.

5) посебни услови за издавање одобрења за изградњу

- свака изградња, реконструкција, доградња и надградња објекта у оквиру подручја захваћеног планом мора бити у складу са прописаним правилима грађења, а у случајевима када она не дефинишу неопходне параметре примењиваће се Правилник о општим правилима урбанистичке регулације и парцелације

6) објекти од културно-историјског или урбанистичког значаја

- сви објекти за које општинска управа располаже актом о утврђивању непокретности за културно добро у оквиру подручја обухваћеног планом морају пре издавања одобрења за изградњу имати сагласност од Републичког завода за заштиту споменика културе на радове који се желе извести

- сагласност од Републичког завода за заштиту споменика културе неопходно је прибавити и за сваку врсту изградње у непосредном окружењу објекта који располажу актом о утврђивању непокретности за културно добро

- претходни услови прописани од стране Републичког завода за заштиту споменика културе чине саставни део овог елабората

7) локације прописане за даљу планску разраду (посебни захтеви)

- за сваку парцелацију, односно препарцелацију неопходна је израда урбанистичког пројекта

- за изградњу свих новопланираних објекта у оквиру административно-пословног блока А неопходна је претходна израда јавног архитектонског или архитектонско-урбанистичког конкурса

8) општи услови заштите животне средине

- забрањује се изградња чија би намена негативно утицала на претежну намену - становање (стварање буке, загађење ваздуха, воде, земљишта и сл.)

- за потребе склањања људи, материјалних и културних добара потребно је придржавати се Закона о одбрани (Сл. лист СРЈ бр.43/94), Закона о одбрани РС (Сл. гласник РС бр.45/91) и Одлуке о утврђивању степена угрожености насељених места у општини Крушевац са рејонима угрожености и одређеном врстом и обимом заштите у тим рејонима, коју је донео Општински штаб цивилне заштите - Крушевац на седници одржаној дана 29.10.2001.г.

9) ограничења за извођење одређене врсте радова

- није дозвољено постављање никаквих грађевинских објекта ван регулационе линије (киосци, тезге, излози и сл.) осим елемената урбаног мобилијара, рекламних паноа, јавних чесми и сл. чији би распоред био одређен посебним планским актом

Програм уређивања јавног грађевинског земљишта доноси Скупштина општине, а основни извор финансирања представљала би наплата накнаде за уређивање градског грађевинског земљишта. Износимо економску анализу основних параметара везаних за оправданост уређивања јавног грађевинског земљишта

а) апроксимативна инвестициона вредност уређења јавног грађевинског земљишта

*саобраћајнице, паркинзи, тротоари*укупно.....**6.750.000,00дин**

водовод и канализација

-водоводна мрежа..... 170.000,00дин

-фекална канализација.....217.600,00дин

-атмосферска канализација.....765.000,00дин

укупно хидротехничке инсталације.....1.152.600,00дин

<i>електроенергетика</i>	
-ТС 4x1x630kVA.....	11.200.000,00дин
-10kV развод.....	2.287.500,00дин
-НН развод подземни.....	1.430.000,00дин
-НН развод ваздушни.....	942.500,00дин
укупн оелектроенергетске инсталације.....	15.860.000,00дин
ТТ инсталације укупно.....	1.800.000,00дин
вреловодне инсталације укупно.....	7.500.000,00дин
озелењавање јавних површина укупно.....	280.000дин
zbirna vrednost investicionih radova.....	33.342.600.00din

б) апроксимативна процена средстава остварених од наплате накнаде за уређивање градског грађевинског земљишта

- блок А.....(6.708м² x 2.560,00дин/м²) x 0,80 = 13.737984,00дин
 - блок Б.....(4.746.3м² x 2.560,00дин/м² + 18.985,2м² x 1.280дин/м²) x 0,80 = 29.161.267,20дин
 - блок Ц1.....(917м² x 2.560,00дин/м² + 3.668,5м² x 1.280дин/м²) x 0,80 = 5.634.560,00дин

укупан износ остварених средстава.....48.533.811,20дин

а : б x 100 = 68.70% - на основу ових параметара може се закључити да се при реализацији плана преко 70% оправдава пројектована инвестиција

напомена : приликом апроксимативне процене средстава остварених од наплате накнаде за уређивање градског грађевинског земљишта нису узета у обзир средства од легализације бесправно изграђених објеката

III ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

административно-пословни блок А

1)
 - дозвољена је изградња пословних и административних објеката према графичким делом предвиђеним положајем и условима дефинисаним правилима уређења

- дозвољава се израда планског акта нижег реда који би ближе прописао правила грађења, дефинисао положај објекта на парцели, с тим да се намена и регулација објеката не може мењати

2)
 - грађевинска парцела формира се на основу фактичког стања и планиране регулације, осим у случају формирања нових парцела на локацији постојеће зелене пијаце где је могуће образовати нове грађевинске парцеле на основу усвојеног предлога након израде урбанистичког, односно урбанистичко-архитектонског конкурса

3)
 - положај објеката не може се мењати у односу на планом усвојено регулационо решење

- 4)
 - максимални дозвољени индекс заузетости је 70, а индекс изграђености грађевинске парцеле је 3,0
- 5)
 - максимална дозвољена спратност објеката у овом блоку је По+П+З+Пк
 - уколико се у подрумском делу објекта организује паркирање дозвољена је изградња више подрумских етажа
- 6)
 - међусобна удаљеност објеката дефинисана је графичким прилозима
- 7)
 - није дозвољена изградња других објеката на истој грађевинској парцели
- 8)
 - изградња објекта не сме угрожавати стабилност, функционисање и естетске карактеристике суседних објеката
- 9)
 - било која интервенција на постојећем објекту или изградња новог не сме угрозити функционисање, стабилност, или фасаду суседног објекта
 - објекти који се налазе у непосредној близини морају решити одводњавање са крова и одвођење атмосферске воде са терена тако да ничим не угрожавају суседну парцелу
- 10)
 - прикључење објеката на комуналну и осталу инфраструктуру ће се реализовати према условима надлежних комуналних предузећа
- 11)
 - дозвољено је коришћење свих врста материјала за изградњу објеката који подлежу важећим стандардима, технички и биолошки исправних
 - обликовање фасада у оквиру блока је препуштено креативности пројектанта, осим у случајевима дефинисаним планом за које је потребна сагласност Републичког завода за заштиту споменика културе
- 12)
 - свака доградња, надградња или реконструкција постојећег објекта мора бити изведена у складу са техничким прописима и тако да ничим не угрози стабилност постојеће конструкције, односно стабилност објеката у непосредном контакту
 - приликом било какве интервенције на постојећем објекту важе исти услови као и за новопланиране објекте
- 13)
 - забрањује се изградња која би својим садржајима утицала на загађење животне средине, стварала буку већу од дозвољене за централни градски простор, као и свака друга која би у негативном смислу утицала на стамбени карактер суседних блокова
- 14)
 - изградња новопланираних објеката у овој зони (централној градској) мора подлећи стручној контроли, како је и предвиђено правилима уређења
 - оставља се могућност да се при усвајању оптималног конкурсног решења за неки од објеката накнадно усвоје нека од правила грађења која неће бити у супротности са овим планом

стамбено-пословни блок Б и подцелина блока Ц (Ц1 - стамбено-пословна)

- 1)
 - дозвољена је изградња стамбених, стамбено-пословних и пословних објеката

- стамбени објекти могу бити намењени породичном (до 2 стамбене јединице) и вишепородичном (са 3 и више стамбених јединица) становању
- пословни део може се организовати у приземљу и на првом спрату објекта
- пословни простор може бити коришћен за обављање свих трговинско-услужних, занатских и других делатности које не угрожавају животну средину, не стварају буку и друге негативне утицаје који могу угрозити становање
- у појасу дуж Косовске улице није дозвољено обављање послова везаних за производњу, промет и услуге погребних предузећа и радњи
- за објекте у оквиру којих се планира организовање соба за издавање свака соба се третира као засебна стамбена јединица

2)

- дозвољена је парцелација и препарцелација свих парцела (захтева се израда урбанистичког пројекта)
- парцелацијом, односно препарцелацијом не могу се формирати грађевинске парцеле површине мање од 2,5 ара
- грађевинска парцела може бити мања од 2,5 ари уколико је то по катастарским подлогама затечено стање
- свака грађевинска парцела мора имати приступ на саобраћајницу
- службени прилаз може бити ширине најмање 2,5м, односно 2,0м уколико је то затечено стање
- ширина било које новоформиране границе грађевинске парцеле не може бити мања од 8,0м
- један објекат не може се налазити на две или више парцела
- графичким делом плана новоформирана регулациона линија уколико се не поклапа са постојећом представља нову границу парцеле, односно поделу између јавног и осталог грађевинског земљишта

3)

- положај објеката који се директно налази уз регулацију дефинисан је грађевинском линијом у графичком делу елабората

4)

- максимални индекс заузетости грађевинске парцеле је 70
- максимални индекс изграђености грађевинске парцеле је 3,0
- за грађевинске парцеле којима је постојећи индекс заузетости већи од 70 примењиваће се максимални индекс изграђености грађевинске парцеле 2,5

5)

- највећа дозвољена спратност објеката је По+П+2+Пк и могућа је у зони дефинисаној у графичким прилозима
- максимална висина објеката спратности По+П+2+Пк је 11,5м од нулте коте до горње ивице кровног венца
- највећа дозвољена спратност у осталом делу блока је По+П+1+Пк
- максимална висина објеката спратности По+П+1+Пк је 8,5м од нулте коте до горње ивице кровног венца
- објекти спратности По+П+2+Пк морају у основи имати дужину било које стране минимално 8,0м
- објекти спратности По+П+1+Пк морају у основи имати дужину било које стране минимално 5,0м
- објекти чија је једна од страница у основи мања од 5,0м могу бити спратности највише По+П+Пк

6)

- објекти међусобно морају бити удаљени толико да се задовољи минимална ширина пролаза, односно омогући квалитетно осветљавање стамбених просторија

7)

- на истој грађевинској парцели поред изградње стамбеног, односно стамбено-пословног објекта може се градити и помоћни објекат максималне бруто површине 30м²
- помоћни објекат мора бити приземни са котом пода макс. 0,20м у односу на нулту коту и максималном чистом висином просторија 2,8м
- под помоћним објектима се подразумевају: гараже, летње кухиње, услужне радионице, оставе, котларнице и сл.

8)

- свака новоформирана грађевинска парцела мора имати обезбеђен колски прилаз
- грађевинска парцела мора имати чисту ширину пролаза поред једне стране објекта од 2,5м без физичких препрека (степеника, жардињера, бунара...) у нивоу терена, минималне чисте висине од 3,0м, осим у случајевима када то не дозвољава затечено стање на терену
- за породичне и вишепородичне стамбене објекте неопходно је у оквиру парцеле обезбедити 0,7 паркинг места по стамбеној јединици, а од потребног броја паркинг места најмање половина се мора налазити у нивоу терена (остатак паркинга се може организовати у оквиру подрумске етаже)
- при формирању пословног простора потребно је на парцели или у оквиру објекта обезбедити по једно паркинг место на 70м² корисног пословног простора
- приликом претварања пословног простора у стамбени или формирања већег броја стамбених јединица у оквиру постојећег габарита неопходно је обезбедити за сваку нову стамбену јединицу 0,7 паркинг места
- прилаз паркинг месту као и само паркинг место мора бити димензионисано и постављено у складу са прописима

9)

- било која интервенција на постојећем објекту или изградња новог не сме угрозити функционисање, стабилност, или фасаду суседног објекта
- објекти који се налазе на међи или у њеној непосредној близини морају решити одводњавање са крова и одвођење атмосферске воде са терена тако да ничим не угрожавају суседну парцелу

10)

- прикључење објеката на комуналну и осталу инфраструктуру ће се реализовати према условима надлежних комуналних предузећа

11)

- дозвољено је коришћење свих врста материјала за изградњу објеката који подлежу важећим стандардима, технички и биолошки исправних
- обликовање фасада у оквиру блока је препуштено креативности пројектанта, осим у случајевима дефинисаним планом за које је потребна сагласност Републичког завода за заштиту споменика културе
- није дозвољена изградња мансардних кровова
- максимални нагиб кровних равни је 35°
- у таванском простору није дозвољено остављање кровних прозора (могуће је остављање прозорских отвора за проветравање у оквиру кровних баца максималне димензије 0,5x0,5м)

12)

- свака доградња, надградња или реконструкција постојећег објекта мора бити изведена у складу са техничким прописима и тако да ничим не угрози стабилност постојеће конструкције, односно стабилност објеката у непосредном контакту
- приликом било какве интервенције на постојећем објекту важе исти услови као и за новопланиране објекте

13)

- забрањује се изградња чија би намена негативно утицала на претежну намену - становање (стварање буке, загађење ваздуха, воде, земљишта и сл.)

14)

- свака промена захтева у односу планирану врсту и намену објеката у блоку подразумева израду нове планске документације
- висина назидка подкровне етаже може бити највише 1,5м од коте готовог пода и та висина се мора налазити на најмање 50% дужине предње и још једне стране објекта (односи се на постављање баца чија збирна вредност - дужина не сме прећи половину дужине предње, односно задње фасаде)
- могуће је постављање конзолних испуста - еркера у нивоу горњих етажа (први и други спрат, поткровље) преко грађевинске линије на максимално 50% предње равни фасаде
- ако се грађевинска и регулациона линија поклапају овај испуст не може бити већи од 1,20м, а ако је грађевинска линија увучена у односу на регулациону испуст може бити и до 1,60м у односу на грађевинску линију

- минимална висина доње ивице еркера мора бити минимално удаљена 2,50м од коте тротоара, односно нулте коте
- при извођењу испуста који прелазе регулациону линију водити рачуна о положају постојећег и планираног дрвећа, као и другим елементима који се могу наћи испред фасаде објекта
- ката пода приземља не може бити нижа од нулте коте, а највише +1,50м од нулте коте
- за објекте који у приземљу садрже пословни простор, ката пода приземља може бити виша од коте тротоара за највише 0,20м (свака већа денивелација савладава се унутар објекта)
- чиста висина пословног простора у оквиру објекта не може бити мања од 3,00м)
- свака изградња галерија или међуспратних етажа у објекту сматра се засебном спратном етажом (рачуна се као изградња спрата)
- објекти који се налазе на међи са суседном парцелом не могу на тој страни имати било какве отворе
- све фасадне равни које се налазе на мање од 2,0м од границе суседне парцеле могу имати само отворе минималног парапета 1,60м
- отвори на стамбеним просторијама (дневни боравак, спаваће собе) не смеју на удаљености мањој од 4,0м имати било какву физичку препреку која онемогућава доток дневне светлости
- ван регулационе линије није дозвољено постављање жардињера, столова, столица, односно било каквих објеката осим оних који користе регулисању саобраћаја
- прилаз стамбеном делу објекта не сме бити ометен обављањем пословних делатности

подцелина блока Ц (Ц2 - основна школа)

- 1)
 - дозвољена је доградња и изградња објеката везаних за проширење капацитета и побољшање услова за рад школе
 - дозвољена је доградња постојећих стамбених и стамбено-пословних објеката за обављање пословне делатности
 - доградња стамбених и стамбено-пословних објеката се искључиво може изводити као монтажно-демонтажна конструкција од челичних или дрвених елемената без темеља
 - пословни простор може бити коришћен за обављање свих трговинско-услужних, занатских и других делатности које не угрожавају животну средину, не стварају буку и друге негативне утицаје који могу угрозити становање
 - у појасу дуж Косовске улице није дозвољено обављање послова везаних за производњу, промет и услуге погребних предузећа и радњи
- 2)
 - није дозвољена парцелација и препарцелација грађевинских парцела на којима се налазе стамбени и стамбено-пословни објекти осим у случају формирања нове регулационе линије
 - графичким делом плана новоформирана регулациона линија уколико се не поклапа са постојећом представља нову границу парцеле, односно поделу између јавног и осталог грађевинског земљишта
- 3)
 - доградња пословног простора је могућа у ширини постојећих објеката до новоформиране регулационе линије
 - положај објеката везаних за доградњу и изградњу у оквиру школе дефинисаће се планским документом нижег реда, а не сме одступати од утврђене регулационе линије
- 4)
 - максимални индекс заузетости грађевинске парцеле је 70 (за локацију школе
- 40)
 - максимални индекс изграђености грађевинске парцеле је 1,5
- 5)
 - школски објекти могу бити спратности По(Су)+П+2 максималне висине кровног венца +10,0м од нулте коте
 - планирана спратност за дозвољену доградњу пословних објеката је П

- максимална висина дограђених пословних објеката од нулте коте до слемена износи 5,0м
- 6)
 - објекти међусобно морају бити удаљени толико да се задовољи минимална ширина пролаза, односно омогући квалитетно осветљавање стамбених просторија
- 7)
 - осим планиране доградње пословних објеката није дозвољена изградња било каквих објеката чија делатност није везана за обављање школских активности
- 8)
 - школа има обебеђен прилаз из Владетине и Косовске улице
 - у оквиру школског круга потребно је обезбедити довољан број паркинг места који би одговарао максималном броју запослених радника у једној смени
 - прилаз паркинг простору и економски прилаз не могу се мешати или укрштати са пешачким прилазом за ученике
- 9)
 - било која интервенција на постојећем објекту или изградња новог не сме угрозити функционисање, стабилност, или фасаду суседног објекта
- 10)
 - прикључење објеката на комуналну и осталу инфраструктуру ће се реализовати према условима надлежних комуналних предузећа
- 11)
 - дозвољено је коришћење свих врста материјала за изградњу објеката који подлежу важећим стандардима, технички и биолошки исправних
 - у случајевима доградње пословних објеката могуће је користити искључиво челичну, односно дрвену конструкцију у комбинацији са стаклом, лимом или неким сличним материјалом
 - обликовање фасада у оквиру блока је препуштено креативности пројектанта
 - није дозвољена изградња мансардних кровова
 - максимални нагиб кровних равни је 35°
- 12)
 - свака доградња, надградња или реконструкција постојећег објекта мора бити изведена у складу са техничким прописима и тако да ничим не угрози стабилност постојеће конструкције, односно стабилност објеката у непосредном контакту
 - на постојећим стамбеним, односно стамбено-пословним објектима могу се изводити радови који подразумевају санацију објекта у смислу побољшавања услова за живот станара
- 13)
 - забрањује се изградња чија би намена негативно утицала на школске активности, као и на контактна стамбена подручја (стварање буке, загађење ваздуха, воде, земљишта и сл.)
- 14)
 - свака промена захтева у односу планирану врсту и намену објеката у блоку подразумева израду нове планске документације
 - кота пода приземља не може бити нижа од нулте коте, а највише +1,50м од нулте коте
 - за објекте који дограђују пословни простор, кота пода приземља може бити виша од коте тротоара за највише 0,20м (свака већа денivelација савладава се унутар објекта)
 - чиста висина пословног простора у оквиру објекта не може бити мања од 3,00м)
 - свака изградња галерија у објекту сматра се засебном спратном етажом (рачуна се као изградња спрата)
 - објекти који се налазе на међи са суседном парцелом не могу на тој страни имати било какве отворе
 - све фасадне равни које се налазе на мање од 2,0м од границе суседне парцеле могу имати само отворе минималног парапета 1,60м
 - ван регулационе линије није дозвољено постављање жардињера, столова, столица, односно било каквих објеката осим оних који користе регулисању саобраћаја

- прилаз стамбеном делу објекта не сме бити ометен обављањем пословних делатности

IV ТАБЕЛАРНИ ПРИКАЗ ОСНОВНИХ УРБАНИСТИЧКИХ ПАРАМЕТАРА

postojeće stave								
BLOK	površina (ari)	spratnost objekata	bruto površina (objekti) m ²	bruto razvijena površina (objekti) m ²	indeks zauzetošći	indeks izgrađenosti	površina pod stambeno-poslovnom objekti m ²	površina pod javnim objekti m ² od općeg interesa m ²
A	212,72	P; Po+P; P+Pk; P+1; Po+P+1; P+1+Pk	6629	18821	31	0,88	-	18821
B	234,29	P; Po+P; P+Pk; P+1; Po+P+1; Su+P+Pk; Su+P+1+Pk	7776	11412	33	0,49	11412	-
C1	50,61	P; Po+P; Po+P+Pk; P+1; Su+P; Po+P+1+Pk; P+2	1884	3006	37	0,59	3006	-
C2	86,41	P; Po+P; Po+P+Pk; P+1; Su+P; Su+P+Pk; Po+P+1; P+2	2721	5603	31	0,65	1315	4288
površina van blokova	66,55							
UKUPNO	površina (ari)	spratnost objekata (max)	bruto površina (objekti) m ²	bruto razvijena površina (objekti) m ²	indeks zauzetošći %	indeks izgrađenosti k=	površina pod stambeno-poslovnom objekti m ²	površina pod javnim objekti m ² od općeg interesa m ²
	650,58	Po+P+4	19010	38842	29	0,60	15733	23109
	broj domaćinstava	broj stanovnika	gustina (stambeno-poslovni blokovi B i C) st./ha					
	143	501	161					
		površina pod saobraćajni carni (ari)	gustina (bruto) st./ha					
		66,55	77					

post oje) e stawe + pl anirano							
BLOK	povr{ina (ari)	ideks zauzetosti % (prose-ni)	ideks izgrajenosti k (prose-ni)	max brutto povr{ina (objekti) m ²	bruto razvijena povr{ina (objekti) m ²	povr{ina pod stambeno-poslovni m objekti m ²	povr{ina pod javni m objekti m ² od opteg interesa m ²
A	212,72	38	1,20	8175	25529	-	25529
B	234,29	40	1,50	9371,6	35143,5	35143,5	-
C1	50,61	40	1,50	2024,4	7591,5	7591,5	-
C2	86,41	30	0,75	2592,3	6480,75	-	6480,75
povr{ina van blokova	66,55						
UKUPNO	povr{ina (ari)	ideks zauzetosti %	indeks izgrajenosti k=	max brutto povr{ina (objekti) m ²	max brutto razvijena povr{ina (objekti) m ²	povr{ina pod stambeno-poslovni m objekti m ²	povr{ina pod javni m objekti m ² od opteg interesa m ²
	650,58	34	1,15	22163,3	74744,75	42735	32009,75
broj domstava	broj stanovnika	gustina (stambeno poslovni blokovi B i C1) st/ha	odnos brutto razvijene povr{ine pod objekti m (pl anirano / post oje) e	odnos broja stanovnika (pl anirano / post oje) e			
285	997	350	1,92	1,99			
		gustina (bruto) st/ha					
		153					

pl anirano				
BLOK	povr{ina (ari)	spratnost objekata	povr{ina pod stambeno-poslovni m objekti m ²	povr{ina pod javni m objekti m ² od opteg interesa m ²
A	212,72	Po(Su)+P+1 Po(Su)+P+3	-	6708
B	234,29	Po(Su)+P+1 Po(Su)+P+3	23731,5	-
C1	50,61	Po(Su)+P+1 Po(Su)+P+3	4585,5	-
C2	86,41	Po(Su)+P+2+Pk	-	2192,75
	66,55			
UKUPNO	povr{ina (ari)	spratnost objekata (max)	povr{ina pod stambeno-poslovni m objekti m ²	povr{ina pod javni m objekti m ² od opteg interesa m ²
	650,58	Po(Su)+P+2+Pk	28317	8900,75
broj domstava	broj stanovnika			
142	497			

ОБРАТИВАЧ:

Дирекција за
урбанизам и
изградњу Крушевац

ПРЕДЛАГАЧ:

Одељење за
урбанизам,
стамбено-комуналне
послове и
грађевинарство
Општине Крушевац