

На основу чл. 54, став 1 Закона о планирању и изградњи ("Сл.гласник РС" бр.47/03 и 34/06) и чл. 27 Статута општине Крушевац ("Сл. лист Општине Крушевац" бр. 03/02) Скупштина Општине Крушевац на седници одржаној дана 13.11. 2006. године, доноси

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ПОСЛОВНОГ БЛОКА У УЛИЦИ ЈУГ БОГДАНОВОЈ 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. Планирана намена и биланс површина за урбанистичку целину
- 2.2. Врста земљишта (јавно и остало грађевинско земљиште)
- 2.3. Услови изградње и уређења комуналних инсталација
 - 2.3.1. Регулација мреже саобраћајних површина са нивелацијом терена
 - 2.3.2. Хидротехника
 - 2.3.3. Електроенергетика
 - 2.3.4. Телекомуникационе инсталације
 - 2.3.5. Гасификација
- 2.4. Услови уређења и регулације зелених површина
- 2.5. Економска анализа као приказ укупних трошкова и извора финансирања
- 2.6. Услови заштите обухваћеног подручја
 - 2.6.1. Услови заштите културно градитељског наслеђа и њихове заштићене околине
 - 2.6.2. Услови заштите и унапређења животне средине
 - 2.6.3. Услови за заштиту природе
 - 2.6.4. Услови заштите од елементарних непогода
 - 2.6.5. Услови заштите од ратних разарања
 - 2.6.6. Услови заштите од пожара

3. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

- 3.1. Правила грађења

3.2. Услови образовања грађевинских парцела

4. СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

Графички прилози:

1. Извод из Генералног плана 2021 Крушевац	1:10000
2. Постојеће стање	1: 500
3. План намене површина са регулацијом	1: 500
4. План поделе јавног и осталог грађевинског земљишта са парцелацијом за јавно грађевинско земљиште	1: 500
5. План парцелације јавног грађевинског земљишта са елементима за пренос на терен	1: 500
6. План саобраћајница са нивелацијом	1: 500
7. План хидротехничких инсталација	1: 500
8. Електроенергетика	1: 500
9. ТТ инсталације	1: 500
10. Карта статуса земљишта	

- Предходни услови, сагласности од надлежних органа или организација

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, а на простору који је у индиректном контакту са Газиместанским тргом (Тргом мира) и примарном градском саобраћајницом Југ Богдановом.

Како за овај простор не постоји одговарајућа планска документација, 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.

Одлуком о приступању изради плана обухваћено је подручје које је ограничено са северо-западне стране Железничком улицом до пресека са улицом Бријановом (Партизанских курира), затим са источне стране делом улице Бријанове (Партизанских курира), а са јужне стране граница подручја је улица Југ Богданова, а са западне стране граничи се катастарским парцелама бр. 292/1, 293/2 све КО Крушевац.

Површина подручја које се обрађује овим планом је 2 ха 15 ари.

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

К.О. Крушевац:

Део 2259/1, део 2282/1 - улица Бријанова (Партизанских курира), 7, 8, 6/1, 6/2, 293/4, 296, 293/3, 294, 295, 297, 2294 - улица Југ Богданова.

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 грађења за примену Плана путем дефинисања оптималног степена изграђености и искоришћености земљишта, правила градње и одређивања локација за израду Урбанистичких пројеката,
- планирање врсте и положаја инфраструктуре и комуналне опреме,
- 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 контроле урбанистичког плана, као и условима и начину стављања плана на јавни увид.	"Сл. гласник РС"	12/04	09.02.2004	--
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"	7/06	31.07.2006.	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

1.5.Анализа катастарских планова и подлога потребних за израду Плана

У складу са чл.44 Закона о планирању и изградњи (Сл. гл.РС. 47/03 и 34/06) о врсти и начину прибављања катастарских подлога за потребе израде планске документације извршено је прибављање истих.

Геодетска подлога за израду ПДР пословног блока у улици Југ Богдановој 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: 3, 4, 5, 8, 10, у размери 1:500 КО Крушевац.
2. Диск број 405460РЦ25499 налазе се детаљни лист: 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, (свака инсталација(електро, телекомуникације, водовод, канализација, топовод, гасовод) налазе на посебном лејеру).

За поступак прикупљања и припреме техничке документације трошкови обезбеђивања геодетских подлога са инфраструктуром и допуне дати су у поглављу 2.5.

1.6. Постојеће стање

Природне карактеристике подручја – Подручје обухваћено Планом карактерише конфигурација терена са наглашеном депресијом према улици Железничкој од улице Југ Богданове.

Стечене карактеристике подручја - Основне урбане одлике простора обухваћеног Планом су неусклађеност садржаја и функција, као и неуређеност како изграђених садржаја тако и инфраструктуре и зелених површина. Нерационално коришћење

простора са аспекта урбане економије даје могућност побољшања степена искоришћености и изграђености земљишта и укупне уређености простора.

Простор обухваћен Планом је у већој мери неизграђен и користи се као вишенаменски. Подручје Плана карактеришу садржаји и објекти у оквиру којих се обављају различите делатности: породично становање са делатностима у приземљима објеката, пословне делатности: сервиси, складишта, радионице...

Изграђени објекти су претежно спратности П, са неуређеним слободним површинама.

На подручју Плана се налази и стара градска чесма (Зулина чесма) на углу улица Југ Богданове и Бријанове (Партизанских курира), која је евидентирана као непокретно културно добро које ужива предходну заштиту.

Подручје обухваћено Планом детаљне регулације наслања се на примарне градске саобраћајнице: са југа улицу Југ Богданову, са севера улицу Железничку, са истока улицу Бријанову, тако да ове улице чине ободне саобраћајнице обухваћеног подручја.

Табела 3 - Урбанистички показатељи - постојеће стање

намена	БГП (м ²)	БРГП (м ²)	степен изграђ.	степен искоришћ.	спратност
Становање и пословање	3361	3389	0.2	0.2	П до П+Пк

Урбанистички показатељи постојећег стања

Површина подручја Плана	2,15 ха.
Укупна површина урбанистичке целине	1.73ха./82%/
Укупна површина под саобраћајницама	0.23ха. /11%/
Остале површине	0.1423ха. /7%/
Површина под објектима:	3361.00м ²
Бруто развијена грађ. површина објеката	3389.00м ²
Спратност	П до П+Пк
Степен изграђености	0.2
Степен искоришћености	20
Бруто развијена површина објеката:	100.00м ²
-стамбени	3261.00м ²
-пословни	

1.7.Основна концепција плана

Генералним планом Крушевац 2021 (Сл. Лист Општине Крушевац 04/15), подручје се налази у урбанистичкој зони 1 планиране мешовите намене и комерцијалне функције.

Преовлађујућа намена за овај простор су комерцијални садржаји који подразумевају пословно-трговинске садржаје система тржних центара. Нова функција и намена

простора је прилика за реализацију нових садржаја који граду недостају и који ће допринети вишем урбаном нивоу једног од централних градских простора.

Дозвољена делатност је комерцијална, која подразумева обављање непроизводних, комерцијалних делатности, трговину и трговинско услужне делатности (трговинско-пословни центар, мегамаркет), 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, бирое и агенције), продајни простори, изложбени простори, туристичко угоститељски садржаји, занатство и остале по намени сродне делатности.

Простор за јавну намену утврђује се у зони колских и пешачких комуникација, јавних зелених површина и формираног сквера старе градске чесме у ул. Југ Богдановој.

2. Правила уређења

Подручје које се разрађује овим Планом чини јединствену целину у складу са планираном наменом простора.

2.1 Планирана намена и биланс површина за урбанистичку целину

Намена: **комерцијалне функције**

Спратност: до П+1 (П+2)

Површина под објектима: 6140.00м²

Бруто развијена површина под објектима: 12280.00м²

степен искоришћености **40 % до 50%**

степен изграђености **1.50**

Укупна нето површина целине 1ха 53ара 50м²

Површина под саобраћајницама и сквер са старом чесмом: **38ара 80м²**

Зелене површине: **7ари 50м²**

Остале површине: **15ара 20м²**

Укупна површина подручја Плана 2ха 15ари 00 м²

2.2. Врсте земљишта (јавно и остало грађевинско земљиште)

Законом о планирању и изградњи (Сл.гласник РС, бр.47/03, 34/06) дефинисана је подела грађевинског земљишта на јавно грађевинско земљиште и остало грађевинско земљиште.

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

2.2.1.1 Јавне саобраћајне површине

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

Списак парцела које обухватају будуће **јавне саобраћајне површине – улице и тротоаре:**

гр.парцела бр. 1 - тротоар - обухвата делове к.п.бр. 293/3, 294 и 295

гр.парцела бр. 3 - тротоар - обухвата делове к.п.бр. 6/2, 8, 296 и 2259/1

гр.парцела бр. 5 - улица Бријанова (Партизанских курира) - обухвата к.п.бр. 2259/1 и 2282/1

гр.парцела бр. 6 - тротоар - обухвата део к.п.бр. 2259/1

гр.парцела бр. 8 - улица Железничка - обухвата део к.п.бр. 2259/1

све парцеле су КО Крушевац.

2.2.1.2 Јавне зелене површине и отворене јавне површине - тргови

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

Списак парцела које обухватају будући **јавни сквер** са старом чесмом и будуће **јавне зелене површине:**

гр.парцела бр. 2 - јавно земљиште и јавно земљиште са споменичким вредностима - сквер са чесмом - обухвата делове к.п.бр. 295, 297, 296, 2282/1 и 2294/1

гр.парцела бр. 4 - јавно зеленило - обухвата делове к.п.бр. 6/2, 8, 296, 2259/1 и 2282/1

гр.парцела бр. 7 - јавно зеленило - обухвата део к.п.бр. 2259/1

све парцеле су КО Крушевац.

Планом је предвиђено уклањање свих објеката који се налазе у оквиру парцела опредељених за јавне саобраћајне површине (улице и тротоаре), за јавно зеленило и јавне скверове (осим објекта старе чесме).

2.2.2 Остало грађевинско земљиште

Под осталим грађевинским земљиштем су површине, односно парцеле, које су Планом опредељене за изградњу објеката планираних комерцијалних садржаја која подразумева обављање непроизводних, комерцијалних делатности, трговину и трговинско услужне делатности (трговинско-пословни центар, мегамаркет), пословања (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, бирое и агенције), продајни простори, изложбени простори, туристичко угоститељски садржаји, занатство и остале по намени средње делатности.

Табела 4 - Биланс површина за План детаљне регулације - јавно и остало грађевинско земљиште

Врста земљишта	Површина
Саобраћајне јавне површине – ободне саобраћајнице обухваћене Планом	29ари 29м ²
Саобраћајне јавне површине – тротоари, обухваћене Планом	10ари 59м ²
Отворене јавне површине – сквер са старом чесмом	Зара 22м ²

Зелене јавне површине	7ара 50м ²
Остало грађевинско земљиште за планиране објекте комерцијалне намене	1ха 53ара 50м ²
Укупна нето површина:	2ха 00ара 41м ²

2.3. Услови изградње и уређења комуналних инсталација

2.3.1 Регулација мреже саобраћајних површина са нивелацијом терена

2.3.1.1 Саобраћај

1. Елементи решења из Генералног плана

Простор обухваћен планом детаљне регулације ограничен је делом ул. Југ Богданове, делом ул. Бријанове (Партизанских курира) и делом ул. Железничке (Друге јужноморавске бригаде).

Генералним планом предвиђено је да улица Југ Богданова буде део мреже примарних градских саобраћајница, улица Железничка (Друге јужноморавске бригаде), део мреже секундарних градских саобраћајница, док саобраћајница Бријанова (Партизанских курира) служи за њихово повезивање.

2. Функционални ранг саобраћајница и њихови елементи регулације

У функционалном смислу саобраћајнице Југ Богданова, Железничка (Друге јужноморавске бригаде) и Бријанова (Партизанских курира) представљају ободне саобраћајнице за посматрани простор. Елементи регулације саобраћајница дати су на графичком прилогу бр 6.

3. Саобраћајни транзит и саобраћајни прилази

Транзитни саобраћај за предметни простор се одвија примарним и секундарним саобраћајницама (ул. Југ Богданова и ул. Железничка (Друге јужноморавске бригаде). Колски улази – излази за непосредни приступ парцелама од стране корисника као и пешачке комуникације могући су са свих улица, с тим што је могуће прекидање зеленог појаса за колски улаз.

4. Техничке карактеристике саобраћајница

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

- Улица Југ Богданова за двосмеран саобраћај, ширине коловоза од 10.0м, са обостраним тротоаром променљиве ширине;
- Улица Железничка (Друге јужноморавске бригаде) за двосмеран саобраћај, ширине коловоза од 8.5м и једностраним тротоаром ширине 2.5м.

Сви тротоари су денивелисани у односу на коловоз а у ул. Железничкој (Друге јужноморавске бригаде) предвиђа се његово одвајање од коловоза зеленим појасом ширине 3.0м.

Техничке карактеристике саобраћајнице Бријанове (Партизанских курира) предвиђене овим планом су следеће:

- улица за двосмеран саобраћај, ширине коловоза 7.5м и тротоаром ширине 3.0м.

Тротоар је денивелисан у односу на коловоз и предвиђа се његово одвајање од коловоза зеленим појасом ширине 4.0м .

Радијуси укрштања саобраћајница варирају од 6,0м до 12,0м, у зависности од ранга саобраћајнице.

Техничке карактеристике поменутих саобраћајница дате су на графичком прилогу бр 6.

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

Кретање возила јавног превоза могуће је саобраћајницама Југ Богдановом и Железничком.

Бициклически саобраћај је могућ уз интегрално кретање са моторним саобраћајем.

За кретање пешака предвиђене су посебне површине (тротоари и пешачке стазе).

6. Посебне обавезе према кретању хендикепираних лица

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

2.3.1.2 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 само на локацијама које су предвиђене за разраду урбанистичким пројектима,
- у улицама које имају довољну ширину коловоза могуће је подужно паркирање на коловозу (ул. Југ Богданова, ул. Железничка (Друге јужноморавске бригаде), ул. Бријанова (Партизанских курира)

2.3.1.3 Нивелација терена

У нивелационом смислу ободне саобраћајнице: део ул. Југ Богданове, део ул. Бријанове (Партизанских курира) и део ул. Железничке (Друге јужноморавске бригаде) у потпуности задржавају постојеће нивелационо решење на које су повезани контактни објекти, платои и парцеле већ формиране у нивелационом смислу.

Попречни падови за постојеће саобраћајнице су постојећи а за реконструисану ул. Бријанову једнострано по прописима мин. вредности у правцу 2.5 %. Подужни падови иду до мах 3-4 %. Колске од пешачких и слободних површина препоручује се да буду денивелисане непрелазним ивичњацима висинске разлике 12 - 15 цм осим на местима колског улаза у простор комплекса.

Попречни падови пешачких комуникација треба да су у вредностима од око 2 % ка коловозу (зеленој површини).

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.

2.3.2. Хидротехника

2.3.2.1 Водовод

Постојеће стање

Примарна водоводна и канализациона мрежа у улицама које припадају Плану детаљне регулације за пословни блок у ул. Југ Богдановој, Бријановој (Партизанских курира) и Железничкој је изведена. У улици Бријановој (Партизанских курира) постојећа водоводна цев 6/4" је недовољног капацитета у погледу противпожарне заштите објекта према Правилнику о техничким нормативима за хидрантску мрежу за гашење пожара (Сл. лист СФРЈ бр.30 од 1991.год.)

Новопланирана водоводна мрежа

Потребно је реконструисати улични цевовод у Бријановој улици (Партизанских курира), чији је пречник мањи од Ø100мм и оспособити да задовољи противпожарне потребе од 10л/сек на минимални пречник цеви од Ø100мм. На овој реконструисаној мрежи поставити противпожарне хидранте Ø80мм на раскрсницама.

Прикључак водоводне мреже пословног блока извести на постојећи или реконструисани улични цевовод.

2.3.2.2 Канализација

Фекална канализација

Постојеће стање

Улична канализација задовољавајућег је капацитета. Дуж Железничке улице изграђен је примарни градски фекални колектор "Д" Ø500мм, који се у зони железничке станице прикључује на Кошијски колектор. У улици Бријановој (Партизанских курира) је изграђен Кошијски фекални колектор Ø600мм.

Новопланирана фекална канализациона мрежа

Прикључак фекалне канализације пословног блока извести на изграђене фекалне уличне колекторе.

Атмосферска канализација

Постојеће стање

Дуж Железничке улице од улице Трга мира до улице Бријанове (Партизанских курира) је изграђен атмосферски колектор Ø800мм.

Новопланирана атмосферска канализациона мрежа

Атмосферску канализацију пословног блока прикључити на изграђену атмосферску канализацију у Железничкој улици.

У улици Југ Богдановој налази се стара градска чесма која је под заштитом као културно историјски споменик. Одвод од чесме постоји.

2.3.3. Електроенергетика

Постојеће стање

У границама предметног Плана детаљне регулације постоји кабловска ВН и НН мреже која је на ситуацији снимљена и картирана.

У делу ул. Железничке према ул. Југ Богдановој, постоји улична расвета која у великој мери не задовољава светлотехничке параметре (осим ул. Железничке у којој је улична расвета у потпуности реконструисана).

Планирано стање

Потребна једновремена снага за објекте унутар предметног комплекса је $P_j=950kW$.

Да би се предметни објекти унутар комплекса прикључили на електроенергетску мрежу потребно је:

На предметној локацији изградити две трансформаторске станице ТС 10/0.4 кВ снаге 1 x 630 кВА или једну снаге 2x630кВА и прикључни 10 кВ са постојећег кабловског 10кВ вода "Булевар - ЖТП".

Овим планом није предвиђена тачна локација будићих трафостаница, исте изградити у зони предвиђеној за изградњу објеката а локацију одредити тако да буде у центру потрошње.

Трасе каблова које су дате у графичком прилогу овог елабората могу се променити т.ј. ускладити према захтевима техничко - технолошког пројекта, а у складу са важећим прописима и препорукама.

Пројекат и радове изводити у складу са овим планом.

2.3.4. Телекомуникационе инсталације

Постојеће стање ТТ мреже

У ул. Железничкој постоји ТТ канализација која је геодетски снимљена. У ул. Југ Богдановој, Бријановој (Партизанских курира) постоје ТТ каблови.

Унутар предметног комплекса постоје ТТ изводи на дрвеним стубовима као и ваздушна ТТ мрежа на дрвеним ТТ стубовима.

Постојећи објекти унутар предметног комплекса прикључени су на ТТ мрежу делимично подземним, а делимично надземним водовима.

Сва постојећа мрежа је геодески снимљена и картирана.

Планирано стање

Да би се предметни објекти прикључили на ТТ мрежу потребно је урадити кабловски ТТ привод из постојећег ТТ окна у ул. Железничкој.

Техничким условима за изградњу кабловског дистрибутивног система КДС-а на подручју града Крушевца бр. II/1-2679, планирана је траса Дистрибутивне мреже КДС-а кроз ул.Југ Богданову, Железничку, Бријанову (Партизанских курира).

Трасе каблова које су дате у графичком прилогу овог елабората могу се променити т.ј. ускладити према захтевима техничко - технолошког пројекта а у складу са важећим прописима и препорукама.

Пројекат и радове изводити у складу са овим планом.

2.3.5. Топлификација

Подаци о локацији

Подручје ПДР пословног блока у улици Југ Богдановој према ГП-у планирано је за топлификацију, а налази се у североисточном делу топлификације центра града.

Планирано стање:

За снабдевање топлотном енергијом планира се изградња топлотне станице капацитета 350KW. Топлотна станица је индиректног типа са плочастим размењивачем топлоте. Место прикључења прикључног вреловода је постојећи вреловод на комори за прикључење аутобуске станице. Температурни режим вреловода на месту прикључења је 130/75°C. Називни притисак вреловода је PN16.

2.4. Услови уређења и регулација зелених површина

Планом је задржан положај и намена зелене траке дуж Железничке улице. На овој површини дозвољена је реконструкција зеленила из хигијенско-санитарних и естетских разлога, без смањења површине, а уз одговарајућу пројектну документацију.

Дуж улице Партизанских курира планиране су зелене површине ширине 4.0м у појасу јавног земљишта. Функција овог зеленила је пре свега заштитна и декоративна.

У овом простору могу се планирати елементи урбаног мобилијара (клубе, декоративни елементи и сл.), који омогућавају краће задржавање пешака. Такође је могуће формирање слободновођене пешачке или бицикличке стазе, или повремено

пресецање зеленила пешачким и колским везама, тамо где је то условљено потребом функционисања објеката.

Начин уређења биће дефинисан пројектима.

2.5. 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.

Трошкови уређивања грађевинског земљишта/процена

2.5.1 Припрема урбанистичке документације

• Трошкови обезбеђивања урбанистичке и планске документације	
○ Геодетске подлоге са инфраструктуром	дин. 30.000,00
○ Урбанистички план	дин. 250.000,00
	Свега 2.5.1.
	дин. 280.000,00

2.5.2 Припремање грађевинског земљишта

○ Трошкови обезбеђивања јавног грађевинског земљишта за саобраћајнице	дин. 4.968.000,00
---	-------------------

2.5.3 Опремање грађевинског земљишта – реконструкција саобраћајница и комунална инфраструктура

• Реконструкција дела постојеће Бријанове улице (Партизанских курира)	дин. 6.000.000,00
• Водоводна мрежа	дин. 810.000,00
• Електроенергетика	
○ трафостанице	дин. 3.000.000,00
○ ВН мрежа	дин. 1.600.000,00
○ НН мрежа Расвета комплекса	дин. 3.200.000,00
• Топлификација	дин. 30.800.000,00
• ТТ канализација	дин. 1.200.000,00
• ТТ мрежа	дин. 600.000,00
• КДС	дин. 2.050.000,00
	Свега 2.5.3.
	дин. 49.188.000,00
	Укупно: 2.5.1.+2.5.2+2.5.3
	дин. 54.788.000,00

2.5.4 Процена прихода и расхода по основу убирања накнаде за уређивање грађевинског земљишта

A. Квадратура објеката по намени (м2 нето)

1. новопланирано програмским концептом Плана

-пословна	12.280,00 м2
-----------	--------------

B. Цена накнаде за уређивање земљишта по м2 објекта

-пословна	3.419,00 дин/м2
-----------	-----------------

C. Приходи од накнаде за уређивање земљишта

-за пословни простор 12.280,00 x 3.419,00м2	дин. 41.985.320,00
--	--------------------

D. Приходи по основу закупнине грађевинског земљишта на 99 година

890700м2 x 8.000,00	дин. 71.256.000,00
---------------------	--------------------

E. Накнада за објекте који се уклањају

2600м2 x 8.000,00	дин. 2.080.000,00
	Укупно: дин. 115.337.019,00

2.6. Услови заштите обухваћеног подручја

2.6.1. Услови заштите културно градитељског наслеђа и њихове заштићене околине

На подручју Плана постоји евидентиран објекат који подлеже заштити и преузет је из списка евидентираних непокретних културних добара (која уживају предходну заштиту) Генералног плана 2021 (Сл. лист Општине Крушевац 04/05).

- Стара градска чесма (Зулина чесма) на углу улица Југ Богданове и Бријанове улице (Партизанских курира).

Заштићени објекат третираће се у складу са посебно дефинисаним предходним условима надлежних институција које подразумевају очување аутентичности и карактера објекта као и амбијента простора око објекта. Ово подразумева, уклањање неодговарајућих објеката и садржаја, спровођење мера техничке заштите, стварање услова за савремено и адекватно коришћење објекта и сл., и то искључиво у складу са условима надлежних институција.

Саставни део Плана су Конзерватовски услови за израду Плана детаљне регулације пословног блока у улици Југ Богдановој у Крушевцу, бр. 431 од 12.06.2006.год. издатих од стране Завода за заштиту споменика културе у Краљеву.

2.6.2. Услови заштите и унапређења животне средине

Подручје Плана је градски простор са израженим аерозагађењима.

Концепт Плана са освртом на ширу градску зону, треба да обезбеди, а ради смањења аерозагађивања:

- Просторну организацију блока и контактних зона са дислоцирањем садржаја по дубини блока
- Квалитетно решење саобраћајних површина
- Зоне заштитног зеленила дуж саобраћајница у систему вишередних дрвореда и зелених површина.

На подручју обухваћеном Планом могуће је обављање свих непроизводних делатности без посебних допунских услова и ограничења. Дозвољена намена за пословни простор је дефинисана у поглављу 3. Правила грађења.

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 кроз утврђене урбанистичке параметре, квалитетно комунално опремање земљишта, прописаним инсталацијама и објектима за адекватно прикупљање и одвожење отпада и смећа, уређење тротоара изградњом зоне зеленила, дрвореда и др., спровешће се мере које ће утврдити квалитетнији степен заштите животне средине овог комплекса.

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.

2.6.3. Услови за заштиту природе

Планом није обухваћено ниједно природно добро.

2.6.4. 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.

2.6.5. 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.

2.6.6. Услови заштите од пожара

Планом су обезбеђене следеће мере заштите:

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

-саобраћајна мрежа омогућава приступ ватрогасним возилима

-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

Дозвољена намена објеката - Дозвољена је изградња објеката комерцијалних садржаја који подразумевају пословно-трговинске садржаје.

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

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

Пословна намена у оквиру ових блокова обухвата делатности које се по карактеру и капацитету могу организовати у оквиру објеката, простора и услова ове урбанистичке целине. Дозвољена намена за пословни простор подразумева обављање непроизводних, комерцијалних делатности, која подразумева трговину и трговинско услужне делатности (трговинско-пословни центар, мегамаркет,), 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, бирое и агенције), продајни простори, изложбени простори, туристичко угоститељски садржаји, занатство и остале по намени сродне делатности.

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

Подрумске етаже је могуће користити за гаражни и складишни простор.

Степен изграђености и степен искоришћености – Вредности урбанистичких показатеља степен изграђености и степен искоришћености су дате на нивоу урбанистичке целине.

У односу на намену објеката степен искоришћености је од 40% до 50%, са степеном изграђености до 1,50.

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

НАПОМЕНА: У прорачуну степена изграђености, за који се користи збир бруто развијених површина и редукованих површина свих надземних корисних етажа, 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.

Објекат се поставља предњом фасадом на грађевинску линију, односно унутар простора оивиченог грађевинском линијом.

Обавезна је изградња у оквиру површине за изградњу утврђену планом.

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

Грађевинска линија објекта према регулационој линији је утврђена:

- према улици Југ Богдановој на 4.00м од утврђене регулационе линије.
- према улици Бријановој (Партизанских курира), на 8.00м од утврђене регулационе линије.
- према улици Железничкој, на 8.00м од утврђене регулационе линије.

Растојање грађевинске линије од бочне границе парцеле (са западне стране) је утврђено на 5.00м.

Вертикална регулација - Висина објеката дефинисана је максималном дозвољеном спратности планираних објекта која износи П+1, максимално П+2 према улици Југ Богдановој.

Могућа је изградња галерија у делу објекта које би биле у оквиру приземне етаже објекта. Максимална висина објекта је 12.0м.

Планом је дата могућност изградње подрумске етаже, ако нема сметњи геотехничке и хидротехничке природе.

Корисна висина пословног простора не може бити мања од 3.20м у приземној етажи.

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

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 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 линије у површини максимално 40% 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. 04/05).

Међусобна удаљеност планираних објеката не може бити мања од 4.0м.

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

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. 04/05).

Отворене спољне степенице се могу постављати на објекат са предње стране обзиром на удаљење грађевинске линије у односу на регулациону линију и ако савлађују висину од 0.90м.

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

Архитектонско обликовање - Основни захтеви у погледу обликовања планираних објеката, 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 посебно и савремено обрађеним кровним венцима у чијој обради користити елементе вишег квалитета и у обликовању и у материјалима.

- 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, пластифицирана браварија, структурална, полуструктурална фасада и сл.).

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

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

У оквиру урбанистичке целине могућа је изградња гаража. 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 мин. по једно паркинг место на 70м² корисне површине пословног простора.

Број потребних паркинг места ће се утврдити према врсти делатности и броју корисника планираних садржаја.

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 у непосредној близини међе морају решити одводњавање вода са кровних равни тако да ничим не угрожавају суседну парцелу.

Услови ограђивања парцеле Ограђивање парцела према јавним површинама је могуће, али у складу са будућим грађевинским парцелама.

Услови за ограђивање парцеле биће посебно утврђени кроз израду Урбанистичких пројеката као урбанистичко архитектонско решење планиране изградње.

Изградња новог објекта или интервенције на постојећим не смеју угрозити функционисање или стабилност суседног објекта или његову фасаду, као ни стабилност постојеће конструкције.

Прикључење објекта 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: најмање 1 контејнер на 500м² 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), чланови од 19 до 33.

Напомена: Правила која се односе на грађевинску парцелу су дата у поглављу **3.2. Услови за образовање грађевинске парцеле**

НАПОМЕНА: У оквиру подручја обухваћеног Планом је и евидентирано непокретно културно добро које ужива предходну заштиту, стара градска чесма – Зулина чесма и њен третман је дат у делу 2.6.1 Услови заштите културно градитељског наслеђа и њихове заштићене околине.

3.2.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, 34/06).

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, 34/06).

Предвиђена је обавезна израда Урбанистичког пројекта као урбанистичко архитектонско решење планиране изградње.

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.

На истој грађевинској парцели могућа је изградња и других објеката у функцији основног објекта.

Обавезно је свакој грађевинској парцели обезбедити приступ са јавног пута.

4. Смернице за спровођење Плана детаљне регулације

Спровођење плана, извршиће се:

4.1. 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, 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,

4.2. Посебне смернице за спровођење

На постојећим објектима у оквиру урбанистичке целине 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 .

4.3. 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:

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

Као урбанистичко архитектонско решење:

- 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 **3.2.** 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).

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