

На основу чл. 54, став 1 Закона о планирању и изградњи ("Сл.гласник РС" бр.47/03) и чл. 27 Статута општине Крушевац ("Сл. лист Општине Крушевац" бр. 7/98, 6/99) Скупштина Општине Крушевац на седници Скупштине Општине Крушевац на седници одржаној дана \_\_\_\_\_ 2004. године, доноси

## **ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ СТАМБЕНО ПОСЛОВНОГ БЛОКА ИЗМЕЂУ УЛ. РАДОВАНА МИЛОШЕВИЋА, ДРАГОЉУБА ДИМИТРИЈЕВИЋА, БЛАГОЈА ПАРОВИЋА И РАДНИЧКОГ САМОУПРАВЉАЊА 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 и концепција уређења подручја обухваћеног Планом
- 1.3. Правни и плански основ за израду Плана детаљне регулације
- 1.4. Основна концепција плана

#### 2. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА

- 2.1. Постојеће стање
- 2.2. Статус земљишта (јавно и остало грађевинско земљиште)
- 2.3. Режим коришћења земљишта
- 2.4. Планирана намена, карактер простора и урбанистички показатељи
- 2.5. Услови изградње и уређења комуналних инсталација
  - 2.5.1. Услови изградње и уређења саобраћајница са нивелацијом
  - 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. Услови заштите обухваћеног подручја
  - 2.7.1. Услови заштите и унапређења животне средине
  - 2.7.2. Услови за заштиту природе и културних добара
  - 2.7.3. Услови заштите од елементарних непогода
  - 2.7.4. Услови заштите од ратних разарања
  - 2.7.5. Услови заштите од пожара

#### 3. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

- 3.1. Правила изградње објеката
  - 3.1.1. Правила изградње на простору који је планом предвиђен за изградњу нових објеката, (обавезна израда У.П.-а)
  - 3.1.2. Правила изградње на простору који је планом предвиђен за надградњу постојећих објеката
  - 3.1.3. Правила изградње на простору који је планом предвиђен за изградњу пословних објеката, (обавезна израда УП-а)
- 3.2. Услови за образовање грађевинске парцеле
  - 3.1.1. Услови за образовање грађевинске парцеле на простору који је планом предвиђен за изградњу нових објеката и за постојеће вишепородичне објекте у оквиру плана

3.1.2. Услови за образовање грађевинске парцеле на простору који је планом предвиђен за објекат јавне намене

### 3.3. Биланс површина

## 4. СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

### Графички прилози:

1. Извод из ГУП-а Крушевац	1:10000
2. Ситуациони план	1:500
3. Постојеће стање	1:500
4. План намене површина	1: 500
5. План јавног и осталог грађевинског земљишта	1: 500
6. План регулације и парцелације јавног грађевинског земљишта	1: 500
7. План саобраћајница са нивелацијом	1: 500
8. План хидротехничких инсталација	1: 500
9. Електроенергетика	1: 500
10. План телекомуникационих инсталација	1: 500
11. План гасификације	1: 500

## 1. Опште одредбе плана

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

Подручје које је обухваћено Планом детаљне регулације припада Општини Крушевац, катастарској општини Крушевац. Обухваћени простор је лоциран у источном делу града и ГУП-ом Крушевца је у оквиру урбанистичке зоне број 11, у којој је преовлађујућа намена вишепородично становање великих густина.

Одлуком о приступању изради плана обухваћено је подручје које је ограничено са северне стране улицом Радничког самоуправљања, са источне стране делом улице Радована Милошевића, са јужне стране улицом Драгољуба Димитријевића, са западне стране улицом Благоја Паровића.

Површина подручја које се обрађује овим планом је 6 ха 77 ари.

Подручје које је обухваћено Планом детаљне регулације сачињавају следеће катастарске парцеле:

К.О. Крушевац

-целе парцеле: 2410/2, 2410/1,

-делови парцела: 2410/3, 2410/15, 2656/2, 2654, 2635/1, 2608/2, 2655/2, 2338, 2127/3,

Табела 1 – Парцеле обухваћене планом

Број катастарске парцеле	Површина у катастарском оперативном делу (цела)	Површина обухваћена планом (делови)	Кориснички статус
--------------------------	---	-------------------------------------	-------------------

2410/2	4 ара 29 м2	4 ара 29 м2	Општина Крушевац путеви
2410/3	85ари 80м2	8ари 84м2	Општина Крушевац путеви и Индустрија 14 октобар
2410/1	1ха 97ари 70м2	1ха 97ари 70м2	Општина Крушевац
2410/15	6ха 50ари 63м2	1ха 50ари 67м2	Индустрија 14 октобар
2656/2	1ха 54ара 46м2	35ари 87м2	Министарство саобраћаја и веза, Дирекција за путеве Београд
2654	1ха 54ара 08м2	44ара 32м2	Министарство саобраћаја и веза, Дирекција за путеве Београд
2635/1	24ха 74ара 45м2	1ха 60ари 55м2	Аероклуб 14 октобар
2608/2	1ха 49ари 94м2	6ари 43м2	Општина Крушевац
2655/2	2ха 52ара 20м2	58ари 45м2	Министарство саобраћаја и веза, Дирекција за путеве Београд
2338	1ха 04ара 01м2	75м2	Општина Крушевац
2127/3	52ара 91м2	57м2	Општина Крушевац

### 1.2. Циљеви израде плана, концепција уређења и изградње подручја обухваћеног Планом детаљне регулације

Циљеви израде плана чине скуп конкретних циљева и задатака који проистичу из циљева утврђених планом вишег реда, као и циљеви који произилазе из непосредних потреба и захтева регулације подручја обухваћеног Планом. Анализа података о потребама подручја и захтева грађана и градских служби на подручју Плана детаљне регулације указује да су значајни следећи циљеви и задаци:

- дефинисаност трајне регулације саобраћајница и других јавних површина у постојећем стамбеном блоку, са решењем мирујућег саобраћаја,
- могућност изградње нових пословних садржаја, којим би се побољшао квалитет живота,
- тотална реконструкција дела стамбеног блока, колоније 14.октобра, за који не постоји предходни детаљни урбанистички план.
- решење питања надградње равних кровова,
- планирање целокупне инфраструктуре, нарочито планираног гасовода;
- одређивање површина јавног грађевинског земљишта и осталог грађевинског земљишта;
- дефинисање података о парцелама и објектима;

### 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	--	--
Закон о просторном плану и Просторни план Републике Србије	"Сл. гласник РС"	13/96	--	--
Правилник о општим условима о парцелацији и изградњи	"Сл. гласник РС"	75/03	25.07.03	--
Одлука о изменама и допунама Одлуке о одређивању делова урбанистичких планова који се могу примењивати до доношења нових урбанистичких планова	"Сл. лист Општине Крушевац"	7/03	11.11.03	--
Статут Општине Крушевац (на основу кога је донета Одлука о изради)	"Сл. лист Општине Крушевац"	7/98, 6/99	--	--
Одлука о изради Регулационог плана	"Сл. лист Општине Крушевац"	350- 1002/02	16.08.2002.	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
Просторни план Републике Србије	"Сл. гласник РС"	13/96
Генерални план	"Сл. лист Општине Крушевац"	7/03

#### 1.4.Основна концепција плана

ГУП-ом Крушевац подручје обухваћено Планом налази се у зони где је основна намена простора вишепородично становање великих густина, (преко 200 ст/ха). Становање је доминантна функција на простору обухваћеном планом. Од осталих садржаја јавних намена је дечја установа у оквиру стамбеног блока, која не мења своју постојећу локацију и намену. ГУП-ом је предвиђен однос становања и делатности 80:20 или 90:10.

За подручје обухваћено овим планом предходно није урађен ни један детаљни урбанистички план, тако да ће се овим планом пре свега побољшати постојећи стамбени фонд и испунити остали циљеви задати планом.

Планом детаљне регулације дефинисаће се правила уређења и правила грађења на обухваћеном подручју, као и статус грађевинског земљишта.

## 2. Правила уређења

### 2.1.Постојеће стање

Подручје обухваћено Планом детаљне регулације је ограничен са запада ул. Благоја Паровића и са истока ул. Радована Милошевића, које представљају примарне градске саобраћајнице, и са севера ул. Радничког самоуправљања и са југа ул. Драгољуба Димитријевића, тако да ове саобраћајнице чине ободне саобраћајнице обухваћеног комплекса. Постојеће улице, у оквиру стамбеног блока можемо сматрати интерним саобраћајницама - стамбеним улицама.

На простору обухваћеном планом, преовлађујућа намена је колективно становање великих густина, затим јавни објекат – предшколска установа, пословни простор трговинско услужне делатности (заступљен у мањој мери), саобраћајне и зелене површине. Објекти колективног становања се могу поделити на:

- Колективни стамбени објекти, спратности По+П+2, лошијег бонитета. Унутрашњост овог стамбеног блока је неуређена, са постављеним монтажним или зиданим гаражама и помоћним објектима лошег квалитета, и запуштеним и неуређеним зеленим површинама.
- Колективни стамбени објекти, спратности По+П+4 или По+П+4+Пк, изграђени 60-их година, који су незадовољавајућег квалитета, (дотрајале фасаде, проблем равних кровова). Унутрашњост овог стамбеног блока је такође неуређена, са без реда постављеним монтажним гаражама, недефинисаним паркинг простором и делимично уређеним зеленим површинама. Постојеће интерне саобраћајнице су нерегулисане. Поједине гараже се користе као пословни простор.

## 2.2. Статус 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, тако да ће се овим планом исто определити за дефинисану поделу.

Као јавно земљиште су опредељене: саобраћајне јавне површине, површине за објекат јавне намене- установа за боравак деце предшколског узраста и јавне зелене површине.

Постојеће саобраћајнице, неће променити регулацију овим планом. Све ободне саобраћајнице у оквиру плана, представљају саобраћајне јавне површине, али њихов кориснички статус није регулисан, тако да ће се оне овим планом определити као јавно грађевинско земљиште и извршити попис катастарских парцела. Постојеће саобраћајнице обухватају следеће катастарске парцеле:

- Улица Радована Милошевића: к.п.бр.2654 (део), КО Крушевац.
- Улица Драгољуба Димитријевића: к.п.бр.2635/1 (део), к.п.бр.2656 (део), све КО Крушевац.
- Улица Благоја Паровића: к.п.бр. 2608/2 (део), к.п.бр.2655/2 (део), к.п.бр.2127/3 (део), к.п.бр.2338 (део), све КО Крушевац.
- Улица Радничког самоуправљања: к.п.бр.2338 (део), к.п.бр.2410/3 (део), к.п.бр.2410/2 (део), к.п.бр.2410/15 (део), све КО Крушевац.

У оквиру плана следеће катастарске парцеле су, у постојећем стању, дефинисане као путеви: к.п.бр.2410/2, чији је корисник Општина Крушевац, док је корисник к.п.бр.2655/2 и к.п.бр.2656/2 Министарство саобраћаја и веза, Дирекција за путеве Београд. Овим планом, делови ових парцела су опредељене као саобраћајнице, а делови као остало земљиште у складу са дефинисаном површином за саобраћајнице и површином дефинисаном за остале намене.

Планом је дефинисана као саобраћајна јавна површина:

Улица Живорада Пауновића, која представља интерну саобраћајницу у оквиру постојећег стамбеног блока површина и обухвата следеће катастарске парцеле:

к.п.бр.2410/2 (део), к.п.бр. 2410/1 (део), к.п.бр.2410/15 (део), к.п.бр.2656/2 (део), к.п.бр. 2635/1 (део), све КО Крушевац.

Новопланирана саобраћајница, од улице Радована Милошевића до улице Живорада Пауновића, планом обухвата следеће катастарске парцеле: к.п.бр.2410/15 (део) и к.п.бр.2410/1 (део), све КО Крушевац.

Површина за објекат јавне намене-дечји вртић, планом обухвата следеће катастарске парцеле:к.п.бр.2635/1(део), к.п.бр. 2656/2(део) и к.п.бр.2410/1 (део), све КО Крушевац.

У оквиру плана од јавних површина је заступљено и јавно зеленило, у профилу улица Р.Милошевића и Д.Димитријевића, на раскршћу ул. Б.Паровића и Д.Димитријевића и у делу ст.пос.блока на раскршћу ул. Б.Паровића и Р.Самоуправљања.

Под осталим грађевинским земљиштем, које је планом дефинисано као остало грађевинско земљиште за јавно коришћење, су површине под објектима вишепородичног становања, пословним објектима као и површине опредељене као интерне саобраћајнице, паркинг простор и гаражни простор у оквиру колективног становања, као и зелене површине у оквиру колективног становања.

Табела 3 - Подела земљишта

Грађевинско земљиште	Површина (планирано)
Саобраћајне јавне површине, (постојеће саобраћајнице чија се регулација не мења	1ха 63ара 35м <sup>2</sup>
Саобраћајне јавне површине, (постојеће саобраћајнице у оквиру ст-пос. блока чија је регулација дефинисана новим планом	46ари 36м <sup>2</sup>
Површина за објекат јавне намене-Д.У.	52ара 21м <sup>2</sup>
Јавне зелене површине	15ари 32м <sup>2</sup>
Земљиште за остале намене	3ха 99 ари 64м <sup>2</sup>
Укупно:	6ха 76ари 88м <sup>2</sup>

### 2.3. Режим коришћења земљишта

Земљиште обухваћено границом Плана регулације налази се у државној својини, а на основу Закона о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС" бр. 47/03) има статус грађевинског земљишта.

### 2.4. Планирана намена и карактер простора

ГУП-ом Крушевац подручје обухваћено Планом налази се у зони где је основна намена простора вишепородично становање великих густина. Предвиђени однос становања и делатности, дат генералним планом је 80:20, одн. 90:10. Остали садржаји-дечја установа, не мења своју локацију и намену.

Постојеће ободне саобраћајнице, које су ГУП-ом Крушевац третиране као примарне градске саобраћајнице се задржавају. Унутар стамбено пословног блока постојећа интерна саобраћајница се задржава, али у новој регулацији чиме се уређује саобраћај унутар стамбеног блока. Такође се решава проблем мирујућег саобраћаја, формирањем нових паркинг простора. Остале површине опредељене површине за нове саобраћајнице. Остале површине, дефинисане у плану као целина А1 и А2, планом не мењају основну намену . Преовлађујућа намена је вишепородично становање.

Формирана су два урбанистичка блока, према намени и степену интервенција означених као:

Урбанистички блок А1 - преовлађујућа намена вишепородично становање □ где је планирана тотална реконструкција постојећих објеката, а површина се опредељуја за изградњу стамбено пословних објеката, веће спратности. Планом се ова

површина опредељује за израду урбанистичког пројекта, као ближе и детаљне разраде локације, док су планом дати параметри који се морају испоштовати при изради УП-а.

Урбанистички блок А2 - преовлађујућа намена вишепородично становање - кога карактерише потпуна изграђеност, те је овде планирана само надградња подкровља над постојећим стамбеним објектима. Планирана је и изградња пословних простора, као и уређење паркинг простора и зелених површина.

Табела 5 - Биланс површина за План детаљне регулације

Намена	Површина (планирано стање)	Процентуално учешће
Саобраћајне јавне површине,(постојеће саобраћајнице чија се регулација не мења)	1ха 63ара 35м <sup>2</sup>	24.0
Саобраћајне јавне површине,(постојеће саобраћајнице у оквиру ст-пос. блока чија је регулација дефинисана новим планом	46ари 36м <sup>2</sup>	7.0
Јавне зелене површине	15ари 32м <sup>2</sup>	2.0
Површина за објект јавне намене-Д.У.	52ара 21м <sup>2</sup>	8.0
Површине под објектима у оквиру осталог грађ. земљишта за јавно коришћење	1ха 08ари 65м <sup>2</sup>	16.0
Саоб.повр. и паркинг простор у оквиру осталог грађ. земљишта за јавно коришћење	1ха 20ари 46м <sup>2</sup>	18.0
Зелене површине у оквиру осталог грађ. земљишта за јавно коришћење	1ха 70ари 53м <sup>2</sup>	25.0
<b>УКУПНО</b>	<b>6ха 76ара 88м<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 делом ул. Радована Милошевића, ул. Драгољуба Димитријевића, делом ул. Благоја Паровића и ул. Радничког самоуправљања.

Генералним планом предвиђено је да улице Радована Милошевића, Драгољуба Димитријевића и Благоја Паровића буду део мреже примарних градских

саобраћајница, док је улица Радничког самоуправљања део мреже секундарних градских саобраћајница.

## 2. 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 бр 6.

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

- Улица Радована Милошевића за двосмеран саобраћај, са две коловозне траке, ширине коловоза од 2x6.0м, са разделним острвом ширине 1.5м и са тротоаром ширине 3.0м у делу који је обухваћен Планом;
- Улица Драгољуба Димитријевића за двосмеран саобраћај, са две коловозне траке, ширине коловоза од 2x7.0м, са разделним острвом ширине 3.0м и са тротоаром ширине 3.0м у делу који је обухваћен Планом;
- Улица Благоја Паровића за двосмеран саобраћај, ширине коловоза од 10.0м, и са тротоаром ширине 3.0м у делу који је обухваћен Планом;
- Улица Радничког самоуправљања за двосмеран саобраћај, ширине коловоза 7.5м и са тротоаром ширине 3.0м у делу који је обухваћен Планом;

Сви тротоари су денivelисани у односу на коловоз.

Техничке карактеристике осталих саобраћајница предвиђене овим планом су дате су на графичком прилогу бр 6.

Радијуси укрштања саобраћајница варирају од 3,0м до 12,0м, у зависности од ранга саобраћајница које се укрштају.

## 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 (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.

### 1.2. ПАРКИРАЊЕ

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

- паркирање је забрањено у свим ободним саобраћајницама, како на коловозу тако и ван коловоза,



- у посматраном простору предвиђа се изградња вануличних паркиралишта на десетак локација (укупно предвиђено 317 паркинг места на посматраном подручју),
- задржава се паркирање у индивидуалним гаражама на три локације са укупно  $29+10+5=44$  паркинг места.

Оваквим приступом обезбеђује се око 360 паркинг места на подручју Плана, што ће објективно обезбедити довољно места за паркирање како за становнике тако и за посетиоце предметног блока.

### 1.3. НИВЕЛАЦИЈА ТЕРЕНА

У нивелационом смислу ул. Радомира Јаковљевића, Драгољуба Димитријевића, Благоја Паровића и Радничког самоуправљања као ободне саобраћајнице задржавају постојеће коте нивелета обзиром на већ изграђене и фиксиране објекте за исте као и контактне саобраћајнице које се са њима укрштају. Њихова усклађења са околним градским простором су на ширем периметру И не зависе од поменуте тренутно третиране зоне.

Што се тиче саобраћајница унутар комплекса њихова нивелација је у функцији, како постојећих већ изграђених садржаја, тако и већ формираних тротоара, улаза, прилаза И слободних зелених површина.

На основу генералних опредељења постоји могућност површинског одвођења атмосферских вода гравитационим путем обзиром на конфигурацију терена уз минималне подужне падове. Детаљним снимањем за идејне И главне пројекте уколико се укаже неопходност биће укључена И атмосферска канализација обзиром да иста постоји у ул. Р. Милошевића.

Све коте на графичком прилогу бр.7 дате су у апсолутним вредностима.

### 2.5.2. Хидротехника

Подаци о локацији

Простор који се уређује овим планом детаљне регулације је стамбено - пословни комплекс ограничен улицама : Радована Милошевића, Драгољуба Димитријевића, Благоја Паровића и Радничког самоуправљања у Крушевцу.

#### Водовод

Постојеће стање

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

Распоред водова по улицама је следећи:

- Благоја Паровића АЦЦ Ø 150 мм
- Радничког самоуправљања ( један део улице нема изведену водоводну мрежу )
- Радничког самоуправљања ( други део улице ) АЦЦ Ø 150 мм
- Радована Милишевића СТ Ø 500 мм
- Драгољуба Димитријевића СТ Ø 500 мм

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

На овом простору не постоји планирана или изведена било каква инфраструктура у смислу водовода и канализације. Овим планом третираће се инсталације водоводне мреже, фекалне и атмосферске канализације.

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

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

### Новопланирана водоводна мрежа

На основу претходних услови издатих од страје ЈКП □Водовод□ Крушевац и општих техничких услова следи :

Примарна водоводна мрежа у улицама:Радована Милошевића, Драгољуба Димитријевића, Благоја Паровића и Радничког самоуправљања у Крушевцу је изведена у складу са важећим техничким прописима и плановима у оквиру глобалне стратегије видоснабдевања града Крушевца.

Новопланирана водоводна мрежа на поменутој локацији је прстенастог типа са четири прикључна крака за везу у улицама Радована Милошевића (два), Драгољуба Димитријевића (један) и Радничког самоуправљања (један). Сваки прикључак на главни напојни вод мора се обавити у водоводном шахту са вентилима за случај интервенције током одржавања.

- У улици Радничког самоуправљања планира се наставак изградње водоводне мреже цевима  $\varnothing 150\text{мм}$  са прикључењем на цевовод у улици Радована Милошевића.
- Са раскрснице улица Благоја Паровића, Хајдук Вељкове, Драгомира Гајића и Радничког самоуправљања извршити прикључење Хајдук Вељкове улице пречником  $\varnothing 150\text{мм}$
- Реконструисати целокупну водоводну мрежу на простору плана изведену од поцинкованих цеви, а за све новопланиране цевоводе спољног развода водоводне мреже употребити цеви од ПВЦ-а за радне притиске 10 Бара.
- Пречник новопланиране мреже усвојити  $\varnothing 100\text{ мм}$  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  $\varnothing 80\text{ мм}$  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.

## Канализација

### а) 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 зидани опеком са шахт поклопцима за тежак саобраћај на врху па је реконструкција неопходна.

Цевна мрежа је изведена од керамичких цеви  $\varnothing 200\text{ мм}$  и уливена је у улицу Благоја Паровића

Фекална канализација постоји у улици Благоја Паровића и Радована Милошевића. Улице Драгољуба Димитријевића и Радничког самоуправљања немају изведену фекалну канализациону мрежу.

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.

За новопланирану зону А 1 предвиђа се изградња ниве канализационе мреже дуж улице Радничког самоуправљања, са местом улива датом на плану , а према фекалној канализацији у улици Благоја Паровића.

Новопланиране објекте зоне А 1 прикључити на новопланирану мрежу фекалне канализације онако како је дато на ситуацији.

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.

При изради новопланиране фекалне канализационе мреже користити цеви од ПВЦ -а. 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.

#### а) Атмосферска канализација

##### Постојеће стање

Атмосферском канализацијом уређене су:

- улица Радована Милошевића АБ  $\varnothing$  1000 мм
- улица Благоја Паровића АБ  $\varnothing$  500 мм

Одвођење атмосферских вода са простора ограниченог улицама : Радована Милошевића, Драгољуба Димитријевића, Благоја Паровића и Радничког самоуправљања није решено.

Улице Радничког самоуправљања и Драгољуба Димитријевића немају атмосферску канализацију, осим сливних решетки на почетку и крају улица.

Изведене деонице атмосферске канализације у улици Радована Милошевића и Благоја Паровића функционишу, али је потребно чишћење делимично запуњених сливника.

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

#### Новопланирана атмосферска канализација

Постојећа атмосферска канализација у улици Радована Милошевића са пречником  $\varnothing$  1000 мм може да прими све атмосферске воде са простора који обухвата овај план детаљне регулације.

Планира изградња атмосферске канализације у улицама Радничког самоуправљања и Драгољуба Димитријевића са уливом у улици Радована Милошевића.

Одвођење атмосферских вода са саобраћајница и кровова новопланираних и надограђених објеката решено је посебним системом канализације, наиме локацију пресеца мрежа саобраћајница дуж којих се планира мрежа атмосферске канализације.

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 пречника Ø300 мм, Ø400 мм и Ø500 мм према хидрауличком прорачуну.
- Сливничке везе треба да су минималних димензија Ø200 мм.
- Траса канализације се планира уз тротоар улице испод двоструких сливних решетки, које служе и као ревизиони силази.
- Шахови треба да су армирано-бетонски Ø1000мм са таложником. Шахт темељити на плочи минималне дебљине 15цм.
- Сливници треба да су од армирано-бетонских цеви Ø500 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 објеката 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

#### 1. Постојеће стање

У границама предметног плана постоји ТС 10/0.4кV "Драгомир Гајић 2 " инсталисане снаге 1x630кVA, која је преоптерећена, трафостаница је снимљена и дата на ситуационом плану овог елабората.

У непосредној близини овог комплекса постоји и ТС 10/0.4кV "Драгомир Гајић 1" са енергетским трансформатором (630+400) кВА, крајње инсталисане снаге 2x630кВА из које се напаја део предметног комплекса.

У границама предметног плана постоје више подземних ВН и НН каблова, исти су уцртани и дати у графичком прилогу.

#### Програмске потребе

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

За домаћинства једновремена снага је израчуната по обрасцу:

$$P_j = 2.86 * n^{0.88} \times 1.015^{(2004-1990)}$$

Потребну једновремену снагу за све новопланиране пословне објекте рачунаћемо  
 $P_j = k \times s \times p$

где је : k - faktor jednovremenosti

s - bruto razvijena površina objekata

p - snaga po m<sup>2</sup> bruto razvijene površine

по м<sup>2</sup> бруто развијене грађевинске површине објеката.

Потребну једновремену снагу за све новопланиране пословне објекте рачунаћемо по м<sup>2</sup> бруто развијене грађевинске површине објеката.

Потребне једновремене снаге по Зонама и Блоковима је дата у следећој табели.

			пословни П <sub>ј</sub> (kW)	стамбени П <sub>ј</sub> (kW)	Укупно
	А	1	345	293	638
	А	2	147	142	289
УКУПНО:	Б	1	0	0	
УКУПНО:			492	435	937

Потребна активна снага за објекте планиране овим планом је:

$$P_j = 937 \text{ kW}$$

Потребна привидна снага за објекте планиране овим планом је:

$$S_j = 951 \text{ kVA}$$

Број трафостаница одредићемо помоћу обрасца:

$$N_p = \frac{951}{630}$$

$$N_p = 1.5$$

$$N_u = 2$$

Где је N<sub>p</sub>-потребан број трафостаница, а N<sub>u</sub>-усвојен број ТС снаге 1x630kVA.

За новопланиране потрошаче у оквиру комплекса усвајамо две трафостанице снаге 1x630 kVA. С обзиром да имамо преоптерећење у постојећим трафостаницама у оквиру овог комплекса потребно је планирати једну ТС 10/0.4кВ снаге 2x630кВА и једну ТС 10/0.4кВ снаге 1 x 630кВА.

### 3. Опис решења са УТУ

Постојећа ТС 10/0.4 kV "Драгомир Гајић 2" 1x630kVA, се задржава и иста ће покривати постојеће и будуће потрошаче унутар предметног комплекса.

Новопланирана ТС 10/0.4 kV "Драгомир Гајић 4" 1x630 kVA чија је локација дата на ситуационом плану, покриваће постојеће и будуће потрошача унутар предметног комплекса са преузимањем дела потрошача ТС 10/0.4 kV "Драгомир Гајић 2" 1x630kVA.

Новопланирана ТС 10/0.4 kV "Драгомир Гајић 5" 2x630 kVA чија је локација дата на ситуационом плану, покриваће постојеће и будуће потрошача унутар предметног комплекса са преузимањем дела потрошача ТС 10/0.4 kV "Драгомир Гајић 2" 1x630kVA и дела потрошача ТС 10/0.4kV "Драгомир Гајић 1".

Прикључење ТС 10/0.4kV "Драгомир Гајић 4" 1x630 kVA извести подземним кабловским водом 10kV, са кабловског вода 10kV "Крушевац 3 - Прњавор II/1".

ТС 10/0.4kV "Драгомир Гајић 5" 2x630 kVA извести подземним кабловским водом 10kV, са кабловског вода 10kV "Колонија 2-Драгомир Гајић 2".

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

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

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

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

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

##### **1. Постојеће стање**

У границама предметног плана постоје следећи ТТ водови и објекти:

- У улици Драгомира Гајића са леве стране гледано према Бруском путу постоји кабловска канализација од 4 ПВЦ цеви и кабловским ТТ окнима.
- У улици Драгољуба Димитријевића са леве стране гледано према улици Кнеза Милоша постоји кабловска канализација од 4 ПВЦ цеви и кабловским ТТ окнима.

До сваког објекта постоје подземни ТТ кабови положени директно у земљу. Постојећа кабловска канализација и подземни ТТ кабови снимљени су и картирани од стране Геодетске управе у Крушевцу. Постојеће инсталације су у функцији и оне се као такве задржавају.

##### **2. Новопланирано стање**

У границама предметног плана предузеће за телекомуникације Телеком тренутно нема потребе за новим капацитетима.

Обзиром на брз развој телекомуникационих мрежа и система и на могућност доласка нових оператера за фиксну и мобилну телефонију, као и за разне широкопојасне услуге које могу бити пружене грађанима у перспективи, у графичком прилогу дат је орјентациони приказ трасе нове кабловске канализације са ТТ окнима и ПВЦ и ПЕ цевима, до свих објеката.

Оставља се могућност постављања нових телекомуникационих објеката у складу са развојем телекомуникационих система на подручју општине Крушевац, чије ће локације бити дефинисане накнадно.

Такође ако буде било потребе може доћи и до повећања капацитета постојеће кабловске канализације (полагање нових цеви по постојећој траси).

Траса новопланираних ТТ објеката и водова дати 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. Гасификација**

На северном делу стамбено-пословног блока КОЛОНИЈА изграђен је градски гасоводни прстен ДН 250-Ø273,0x7,1 цм, а на западном делу насеља планира се изградња разводног гасовода ДН200-Ø219,1x6,3 цм, за снабдевање привредним гасом насеље у јужном делу града (Расадник-2, Багдала-3 и Шумице).

Захваљујући чињеници да се стамбено-пословни блок КОЛОНИЈА налази између два гасовода значајног капацитета снабдевање природним гасом стамбено-пословног блока је једноставно.

Бруто развијена грађевинска површина планираних објеката за становање и пословни простор у насељу је 34.000 м<sup>2</sup>.

Инсталисана снага потрошача топлотне енергије за планирање објеката је 3,23 MW.

За гасификацију планираних објеката у стамбено-пословном блоку КОЛОНИЈА потребно је 400 Nm<sup>3</sup>/h природног гаса.

У стамбено-пословном блоку КОЛОНИЈА планира се изградња мерно-регулационе станице капацитета  $500 \text{ Nm}^3/\text{h}$  са могоћношћу проширења. Планирана МРС-Колонија лоцирана је у улици Радничког самоуправљања, поред градског гасоводног прстена. Капацитет ове МРС омогућује снабдевање природним гасом и објекте северно од стамбено-пословног блока КОЛОНИЈА.

На подручју стамбено-пословног блока КОЛОНИЈА планира се изградња полиетиленског гасоводног прстена ПЕ $\varnothing$ 90x5,4мм.

Сви постојећи и планирани објекти у стамбено-пословном блоку КОЛОНИЈА могу користити природни гас директно или индиректно преко кровних гасних котларница за грејање станова.

На свим објектима вишепородичног становања планира се изградња кровних гасних котларница - КГК. Кровне гасне котларнице се лоцирају на постојећим равним крововима и у таванском простору планираних објеката. Најповољнији положај кровних гасних котларница је у централном делу крова објекта.

## 2.6. Услови уређења и регулација зелених површина

Зелене површине се у највећој мери задржавају, сем простора који је планом намене одређен за паркинг просторе и пословне објекте.

За урб.целину означену као А1, предвиђена је израда урбанистичког пројекта, чиме ће се локација партерно уредити, као и слободне зелене површине.

Начин обраде и ближе дефинисање простора биће дати у пројектима уређења.

## 2.7. Услови заштите обухваћеног подручја

### 2.6.1.Услови заштите и унапређења животне средине

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 површина.

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

### 2.6.2.Услови за заштиту природе и културних добара

На подручју плана није обухваћено ниједно природно добро, као ни културна вредност.

### 2.6.3.Услови заштите од елементарних непогода

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

### 2.6.4.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 29.10.2001. 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 и издавању урбанистичко-техничких услова.

### c2.6.5.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.

Релативно мала спратност објеката, која омогућава брзу и ефикасну евакуацију становништва и материјалних добара из објеката позитивна је карактеристика у противпожарној заштити.

Нови објекти ће бити изграђени од тврдих, инертних и ватроотпорних материјала и морају бити снабдевени одговарајућим средствима за гашење пожара.

Електрична мрежа и инсталације морају бити у складу са прописима из ове области.

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), и осталим важећим прописима из ове области.

Уз инвестиционо - техничку потребно је урадити посебан елаборат заштите од пожара.

План је урађен на основу предходних услова за заштиту од пожара издатих од стране Министарства унутрашњих послова Републике Србије, Секретаријат унутрашњих послова у Крушевцу, Одсек противпожарне полиције бр.217-19/04 од 26.01.2004 год.

## 3. Правила грађења

### 3.1. Правила изградње

#### 3.1.1. Правила изградње на простору који је планом предвиђен за изградњу нових објеката, (обавезна израда урбанистичког пројекта).

За део блока, на графичком прилогу намене површина означеном као урб.целина А1, предвиђена је тотална реконструкција постојећих објеката, са следећим утврђеним правилима грађења.

**Дозвољене намене објеката** - Дозвољена намена објеката подразумева изградњу објеката вишепородичног становања, где приземље објеката по намени може бити пословно, са углавном услужном делатношћу или такође стамбено. Дозвољена намена 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.

**Степен изграђености и степен заузетости на парцели** - Степен изграђености за објекте вишепородичног становања на грађевинској парцели је максимум 2.80, а степен заузетости (степен искоришћености) је 0.50 (50%). Остали део грађевинске парцеле је предвиђен за саобраћајне (интерне саобраћајнице, паркинг простор), односно поплочане површине и за зеленило

**Неопходан ниво обезбеђености паркинг простора** – Паркирање возила корисници вишепородичног стамбеног објекта, обавезно обезбеђују на грађевинској парцели изван површине јавног пута, и то једно паркинг или гаражно место на један стан, одн. једно паркинг место на 70м<sup>2</sup> корисне површине, тако да најмање половина возила буде смештена у гаражама. 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. Прилаз 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 обавезно, а уколико се поставља ограда придржавати се услова из Правилника о општим условима о парцелацији и изградњи.

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

-Кровови се обавезно изводе као коси, а могу бити двоводни или четвороводни, уз поштовање нагиба према примењеном кровном покривачу (цреп, тегола).

-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 (елоксирана или пластифицирана браварија).

**Спратност објекта и тип изградње** – Објекат може бити спратности П+6. Ови објекти могу имати подрумске или сутеренске просторије. Висина објекта је дефинисана у правилима вертикалне регулације.

**Хоризонтална регулација** - Планом регулације дате су грађевинске линије објеката, односно површина планираних за изградњу у односу на регулационе линије, односно планирану регулацију.

Минимално растојање између грађевинске и утврђене регулационе линије ул. Р. Милошевића је 5.00 метара, уз ул. Р. Самоуправљања је 6.70м, уз новопланирану саобраћајницу минимално растојање између грађевинске и утврђене регулационе линије је 5.00 метара.

Међусобна удаљеност планираних вишепородичних стамбених објеката, осим објеката у низу, је најмање 5.00м.

Међусобна удаљеност слободностојећих вишепородичних стамбених објеката и објеката који се граде у прекинутом низу, износи најмање половину висине вишег објекта. Удаљеност се може смањити на четвртину висине, уколико објекти на насупрамним бочним фасадама не садрже отворе на просторијама за становање, (као и на пословним просторијама).

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

Грађевинске линије надземних етажа односно спратова стамбено пословних објеката су утврђене тако да је могуће конзолно испуштање горњих етажа на максимално 50% предње равни фасаде. Хоризонтална пројекција испуста у односу на грађевинску линију приземља је 1.20м.

**Вертикална регулација** - Висина објеката дефинисана је прописаном спратношћу на нивоу целог подручја обухваћеном Планом.

Кота пода приземља за вишепородичне стамбене објекте, не може бити нижа од коте нивелете јавног или приступног пута и може бити највише 1.20м виша од нулте коте.

Кота пода приземља за објекте који у приземљу имају нестамбену намену (пословање и делатности) може бити максимално 0.20м виша од коте тротоара (денivelација од 1.20м савладава се унутар објекта).

Корисна висина пословног простора не може бити мања од 3.00м у приземним етажама. На осталим етажама, где је планиран стамбени простор, корисна висина не може бити мања од 2.60м.

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

### 3.1.2 Правила изградње на простору који је планом предвиђен за надградњу постојећих објеката

За део блока, на графичком прилогу намене површина означеном као урб.целина А2, предвиђена је надградња постојећих вишепородичних стамбених објеката објеката, са следећим утврђеним правилима грађења:

**Дозвољена намена објеката** - Задржава се постојећа намена објекта и планира се надградња поткровне стамбене етаже на постојећим вишепородичним стамбеним објектима, где се у приземљу постојећих објеката дозвољава пословни простор. Дозвољена намена подразумева обављање свих непроизводних делатности, чија намена не утиче негативно на основну намену-становане. Забрањено је обављање делатности које стварају буку или загађење ваздуха, воде и земљишта.

**Спратност објекта** – Дозвољена спратност објекта је По+П+4+Пк, у односу на постојећу спратност дозвољена је надградња још једне стамбене поткровне етаже.

**Висина назитка** - Максимална висина назитка стамбене поткровне етаже износи 1.60м рачунајући од коте пода поткровне етаже до тачке прелома кровне косине.

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

-Кровови се обавезно изводе као коси, а могу бити двоводни или четвороводни, уз поштовање нагиба према примењеном кровном покривачу (цреп, тегола). Могућа је и изградња мансардног крова.

-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 бађа 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 објеката 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 вишепородичног стамбеног објекта, обавезно обезбеђују на грађевинској парцели изван површине јавног пута. Планом је опредељен простор за паркирање возила за кориснике вишепородичних стамбених објеката. Планом је дат број постојећих и новопланираних станова и укупан број паркинг места И гаража у урбанистичкој целини А2. Према укупном броју станова обезбеђено је једно паркинг место на 70 м<sup>2</sup> корисне површине, односно једно паркинг место на 1.3 стана. Прилаз 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 обавезно,а уколико се поставља ограда придржавати се услова из Правилника о општим условима о парцелацији и изградњи.

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

**Посебни услови које је потребно испунити за:**

**А. Надградњу вишепородичних стамбених објеката, тип 1, (означено у графичком прилогу намене површина)** - Надградња поткровне етаже на овим објектима подразумева формирање нове поткровне етаже са новим становима над целом површином постојећих објеката. Планом је предвиђена и доградња тераса на постојећим становима, на подужним странама објекта (као и на планираној поткровној етажи).

**Услови за доградњу тераса** – Доградња тераса на постојећим етажама, мора бити изведена у складу са техничким прописима и тако да ничим не угрози стабилност постојеће конструкције, односно стабилност објеката у непосредном контакту.

-дозвољен испуст терасе у односу на грађевинску линију објекта (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада), је 1.20м. Терасе је могуће поставити и на приземној етажи постојећег објекта.

-изузетак је доградња терасе на објекту који се налази уз саобраћајницу која представља везу за вртић, где је одстојање грађевинске линије у односу на регулацију саобраћајнице мање од 1.00м. У овом случају терасе на нивоу првог спрата у односу на грађевинску линију објекта (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада), могу бити 1.20м, али на нивоу приземља на могу прелазити утврђену регулациону линију.

-не предвиђају се посебна ограничења у погледу архитектонског обликовања тераса, већ се оставља могућност њиховог архитектонског усклађивања са функцијом објекта и непосредним окружењем, тј. спољни изглед, примењен материјал и боја препуштају се избору и креативности пројектанта.

### **3.1.3. Правила изградње на простору који је планом предвиђен за изградњу пословних објеката(обавезна израда урбанистичког пројекта).**

Планом је предвиђена изградња пословних објеката, што је дато на карти намене површина, са следећим утврђеним правилима грађења.

**Дозвољене намене објеката** - Дозвољена намена објеката подразумева изградњу пословних објеката, са углавном трговинско-услужном делатношћу. Дозвољена намена подразумева обављање свих непроизводних делатности, чија намена не утиче негативно на преовлађујућу намену-станованање. Забрањено је обављање делатности које угрожавају животну средину - стварају буку или загађење ваздуха, воде и земљишта.

**Степен изграђености и степен заузетости на парцели** - Степен изграђености и степен заузетости на парцели је приказан на нивоу целог блока, односно урбанистичке подцелине, уз поштовање параметара датих ГУП-ом, где је предвиђени однос становања и делатности 80:20, односно 90:10, тако да је овај параметер испоштован овим планом.

**Неопходан ниво обезбеђености паркинг простора** – Паркирање возила корисници пословних објеката, обавезно обезбеђују на грађевинској парцели изван површине јавног пута. Паркинг простор за кориснике пословног простора разрадити урбанистичким пројектом, у складу са могућностима локације. Планом опредељен простор за паркирање возила за кориснике вишепородичних стамбених објеката могу користити и корисници пословног простора. Прилаз 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.

**Архитектонско обликовање** -Основни захтеви у погледу обликовања планираних објеката, тип крова, кровна конструкција, материјал за обраду фасаде објеката,

обrade отвора, степен разуђености габарита објекта и сл. препуштају се избору инвеститора и пројектанта објекта, уз следеће препоруке:

-Кровови се обавезно изводе као коси, а могу бити двоводни или четвороводни, уз поштовање нагиба према примењеном кровном покривачу (цреп, тегола).

-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 (елоксирана или пластифицирана браварија).

**Спратност објекта и тип изградње** – Објекат може бити спратности П или П+1 Ови објекти могу имати подрумске или сутеренске просторије. Објекте је могуће градити у оквиру површине предвиђене за изградњу.

**Хоризонтална регулација** - Планом регулације дате су грађевинске линије објеката, односно површина планираних за изградњу у односу на регулационе линије, односно планирану регулацију. Објекат се поставља предњом фасадом на грађевинску линију, одн. унутар простора одређеног грађевинском линијом.

Минимално растојање између грађевинске и утврђене регулационе линије ул. Б. Паровића је 5.00 метара, уз ул. Р.Самоуправљања је 6.70м, остала удаљења дата су у гр.прилогу бр.6.

Грађевинске линије надземних етажа односно спратова стамбено пословних објеката су утврђене тако да је могуће конзолно испуштање горњих етажа на максимално 50% предње равни фасаде. Хоризонтална пројекција испуста у односу на грађевинску линију приземља је 1.20м.

**Вертикална регулација** - Висина објеката дефинисана је прописаном спратношћу на нивоу целог подручја обухваћеном Планом.

Кота пода приземља за пословне објекте не може бити нижа од коте нивелете јавног или приступног пута и може бити највише 0.20 виша од коте тротоара, (денivelација од 1.20м савладава се унутар објекта)..

Корисна висина пословног простора не може бити мања од 3.00м у приземним етажама. На осталим етажама, где је планиран пословни простор, корисна висина не може бити мања од 2.60м.

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

### 3.2.Услови за образовање грађевинске парцеле

Планом детаљне регулације су обухваћене катастарске парцеле различитих површина и облика, које су изграђене.

#### 3.2.1 Услови за образовање грађевинске парцеле на простору који је планом предвиђен за изградњу нових објеката и постојећих вишепородичних објеката у оквиру плана .

Основни критеријуми који се морају задовољити при формирању грађевинске парцеле су следећи:

- Обавезно је свакој грађевинској парцели обезбедити приступ са јавног пута.
- Минимална површина грађевинске парцеле која је намењена предвиђеној изградњи може бити 6.00 ари.
- Најмања ширина парцеле за слободностојеће вишепородичне стамбене објекте је 20м, а за објекте у прекинутом низу 15.00м.
- На истој грађевинској парцели могућа је изградња и других објеката у функцији основног објекта (гараже и сл.)
- 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).

### 3.2.2 Услови за образовање грађевинске парцеле на простору који је планом опредељен за објекат јавне намене

Планом је опредељена површина за постојећи објекат јавне намене-дечији вртић, тако што је утврђена нова регулација постојећих саобраћајница.. У складу са тим формирана је и грађевинска парцела која се формира од делова к.п.бр. 2656/2 (корисник Министарство саобраћаја и веза, Дирекција за путеве Београд), дела к.п.бр.2410/1 (корисник Општина Крушевац), дела к.п.бр. 2635/1 (корисник Аероклуб 14 октобар). Приближна површина новоформиране парцеле износи 52 ара 21м2. Планом су дати и елементи преноса на терен, с тим што ће тачна површина парцеле бити срачуната након преноса плана на терен.

## 3.3 Биланс површина

### 3.3.1 Постојеће стање

Табела 5 – Постојећи капацитети изграђених површина према наменама и искоришћењу земљишта

Подцелина	Намена	Површина блока	БГП (м <sup>2</sup> )				БРГП(м <sup>2</sup> )				Степен искор.	Коефицијент
			ст.	пос.	гар.	пом.	ст.	пос.	гар.	пом.		
A1	вишепородично становање	8575.0	1535		617	708	4605		617	708	0.70	33%
A2	вишепородично становање	31180.0	5060	763	1477		26877	763	1477		0.88	23%
	<b>укупно(A1+A2)</b>	<b>39755.0</b>	<b>6595</b>	<b>763</b>	<b>2094</b>	<b>708</b>	<b>31482</b>	<b>763</b>	<b>2094</b>	<b>708</b>	<b>0.79</b>	<b>28%</b>
Б	објекат јавне намене-П.У.	5230.0		1054	315			1778	315		0.40	26%

Напомена: БГП - бруто грађевинска површина  
БРГП стамб. - бруто развијена грађевинска површина

Табела 6 – Постојећа спратност објеката и густина становања

Подцелина	Намена	БГП (м <sup>2</sup> ) стамбени	НГП (м <sup>2</sup> ) стамбени	спратност објеката	број станова	број становника	број стан./ха
A1	вишепородично становање	4605.0	3684.0	По+П+2	55	165	195
A2	вишепородично становање	26877.0	21500.0	По+П+4, По+П+4+Пк,По+П+5	380	1080	345

Напомена: БГП стамб. - бруто грађевинска површина  
НГП стамб. - нето грађевинска површина

### 3.3.1 Планирано стање

Табела 7 – Планирани капацитети изграђених површина према наменама и искоришћењу земљишта

Подцелина	Намена	Површина блока	БГП (м <sup>2</sup> )				БРГП(м <sup>2</sup> )				Степен искор.	Коефицијент
			ст.	пос.	гар.	пом.	ст.	пос.	гар.	пом.		
A1	мешовита (вишепород.ст. и пос. простор)	8575.0	2745	685			16465	4115			2.40	40%
A2	вишепородично становање	31180.0	5060	1485	574		31150	2520	1477		1.10	25%
	<b>укупно(A1+A2)</b>	<b>39755.00</b>	<b>7805</b>	<b>2170</b>	<b>574</b>	<b>-</b>	<b>47615</b>	<b>6640</b>	<b>1477</b>	<b>-</b>	<b>1.75</b>	<b>33%</b>
Б	објекат јавне намене-П.У.	5230.0		1054	150			1778	315		0.40	26%

Напомена: БГП - бруто грађевинска површина  
БРГП стамб. - бруто развијена грађевинска површина

Табела 6 – Планирана спратност објеката и густина становања

Подцелина	Намена	БГП (м <sup>2</sup> ) стамбени	НГП (м <sup>2</sup> ) стамбени	спратност објеката	број станова	број становника	број стан./ха
A1	мешовита (вишепород.ст. и пос. простор)	16465.0	13172.0	По+П+6	190	570	660
A2	вишепородично становање	31150.0	24920.0	По+П+4+Пк,По+П+5	445	1335	430

Напомена: БГП стамб. - бруто грађевинска површина  
НГП стамб. - нето грађевинска површина

## 4.Смернице за спровођење Плана детаљне регулације

Постојећи изграђени објекти су прихваћени у постојећим габаритима, а за сваку интервенцију - надградњу поткровних стамбених етажа и доградњу тераса на вишепородичним стамбеним објектима, морају се поштовати параметри из плана, (грађевинска линија, дозвољена спратност, степен изграђености, степен заузетости).

На основу чл.56 Закона о планирању и изградњи (Сл.гласник Републике Србије), 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,
- коефицијент изграђености парцеле,
- положај регулационе и грађевинске линије и нивелационе услове.
- намена објекта, по захтеву инвеститора а у складу са одредбама Плана,

Планом је такође опредељен и простор за израду 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), Урбанистички пројекат се израђује на овереном катастарско-топографском плану и садржи:

- урбанистичко и партерно решење локације,
- идејна архитектонска решења објеката,
- комуналну инфраструктуру са прикључцима на спољну мрежу,
- саобраћајно решење и планирану парцелацију,
- опис и технички опис решења датог урбанистичким пројектом,

Услови за формирање грађевинске парцеле су дефинисани 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),

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