

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 Скупштина Општине Крушевац на одржаној дана _____ 2008. године, доноси

**ПРЕДЛОГ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
СТАМБЕНОГ НАСЕЉА "ЛАЗАРИЦА 4 СТАМБЕНИ БЛОК БЗ"
У КРУШЕВЦУ**

1.ОПШТЕ ОДРЕДБЕ ПЛАНА

1.1. Положај и границе подручја који се уређује Планом детаљне регулације

Подручје обухваћено Планом, налази се у северозападном периферном делу града и директно се јужном границом наслања на путни правац Крушевац-Краљево. У непосредном је контакту (са северне стране) са пругом путни правац према Краљеву, а са запада и истока предметно подручје наслања се на зону породичног и вишепородичног становања средњих густина.

Границу подручја са северне стране чини Ул. Железничка(Ратомира Херцег)*, са источне стране Вучачки поток, са јужне стране улица Цара Лазара(Ул.Нада Марковић)*, а са западне стране граница се формира дуж Ул.Три сестрице.

*У загради су дати стари називи улица

Укуна бруто површина комплекса обухваћеног Планом износи 3, 40 ха.

Катасарске парцеле које су обухваћене границом Плана припадају Катастарској Општини Крушевац и Лазарица.

Подручје обухваћено планом припада катастарској општини Крушевац и Лазарицаи сачињавају га следеће катастарске парцеле:

КО Крушевац

2946, 2949, 2947, 5937 Вучачки поток, 2948, 2950, 2952/2, 2951, 2952/1, 2953, 2954, 2974, 2955, 2956/1, 2956/2, 2956/3, 2957, 2958, 2959, 2972, 2573 ул.Наде Павловић, 2968/4, 2968/3, 2968/2, 2968/1, 2963, 2962, 2960, 2961, 2965, 2964, 2966, 2967, 2969, 2971, 2970/1.

КО Лазарица

1026 ул.Три сестрице, 2065, 1025/2, 1023/13.

1.2. Циљеви израде Плана детаљне регулације

- уређивање и регулисање водотока Вучачког потока,
- усклађивање намене простора према новонасталим потребама у складу са развојем друштвених прилика,
- усклађивање даљег урбаног развоја и уређења подручја плана са одредбама и елементима Закона о планирању и изградњи (Сл. гл. Р.С. 47/2003 и 34/06),
- стварање услова за одређивање јавног и осталог грађевинског земљишта,
- парцелација и препарцелација јавног грађевинског земљишта и стварање услова за парцелацију и препарцелацију осталог грађевинског земљишта,
- флексибилност и алтернативност у одређивању основне и друге намене локација и објеката,
- одређивање правила за примену Плана путем дефинисања оптималног степена изграђености и искоришћености земљишта, правила градње и одређивања локација за

израду Урбанистичких пројеката,

- дефинисање услова и правила за изградњу комуналне инфраструктуре,
- одређивање услова за уређење и изградњу слободних површина,
- усклађивање организације, опремања и уређења простора и земљишта са потребама и критеријумима за заштиту

1.3. Правни и плански основ за израду Плана

Правни и Плански основ за израду Плана садржан је у :

Правни основ

- Закон о планирању и изградњи - Сл.гласник РС бр.47/03 и 34/06
- Правилник о садржини, начину израде, начину вршења стручне контроле урб.плана, као и условима иначину стављања плана на јавни увид - Сл.гласник РС бр.12/04
- Статут Општине Крушевац (на основу кога је донета Одлука о изради) - Сл.лист општине Крушевац бр.3/02
- Одлука о изради Плана детаљне регулације I бр.350-1069/07

Плански основ

- Генерални план Крушевац 2021.г.-Сл.лист Општине Крушевац бр.04/05

1.4. Анализа катастарских планова и подлога потребних за израду Плана

У складу са чл. 44 Закона о планирању и изградњи (Сл.гласник РС 47/03.34/06) о врсти и начину прибављања катастарских подлога за потребе израде планске документације извршено је прибављање подлога.

Геодетска подлога за израду предметног Плана је катастарско топографски план који је израдила овлашћена фирма за обављање такве врсте делатности са приказаним стањем закључно са новембром 2006.год. Катастарско топографски план је достављен у аналогном и дигиталном облику .

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

2. УРБАНИ КАРАКТЕР ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА

2.1. Природне карактеристике подручја

Терен односно земљиште обухваћено Планом је условно равно са нагибом од југа ка северу и креће се од коте 150.00(на југу) до коте 149.00 (на северу).

На основу мреже сондажних бушотина добијени су општи подаци да шира диспозиција на којој лежи и предметни комплекс има максимални ниво подземних вода од 8-10м.

Доминатни ветрови се јављају из правца исток-југоисток, северозапад и југ.

Извршеном сеизмичком микрорегионализацијом, Крушевац је у подручју са максималним могућим интезитетом потреса до 7 степени по Меркалијевој скали.

2.2.Стечене карактеристике подручја

Посматрани простор изграђен је у југозападном делу , док је североисточни део локације неизграђен. За ово подручје постоји претходни плански документ Измене и допуне Детаљног урбанистичког плана насеља Лазарица 4 стамбени блок Б3 (Међуопштински сл.лист Крушевац број.26/1991).

Основна карактеристика подручја је неуређеност и нерационалност коришћења простора са аспекта урбане економије као и нерегулисан водоток Вучачког потока.

Као последица непланске парцелације већина парцелаима приступ преко спонтано насталих приступних путева, а због честог уситњавања катастарских парцела њихов облик и величина је неадекватна у погледу реализованих објеката и намена на њима.

Основне урбане одлике простора обухваћеног Планом су:

- нерегулисан водоток Вучачког потока

- делимична изграђеност простора
- спонтана организација саобраћајне мреже унутар блока
- делимична, неадекватна и нерационална инфраструктурна мрежа
- нерационално коришћење простора кроз неуједначен степен изграђености и искоришћености земљишта

2.3. Намена урбанистичких блокова и урбанистички показатељи постојећег стања

На подручју плана, према саобраћајној матрици која је условила организацију блокова, могу се издвојити следећи урбанистички блокови:

- **Урбанистички блок А**

Основна намена у блоку је индивидуално породично становање ниске спратности П и П+1. Блок је претежно изграђен уз улицу Цара Лазара и улице Три сестрице и Јанка Катића (Нада Павловић)*.

Основне урбане одлике ове урбанистичке зоне су: истоветност функција- индивидуално породично становање, неусклађеност архитектонског израза и неуређеност у урбаном смислу. Такође није постигнут урбани ред са аспекта саобраћајне матрице а у погледу неадекватног саобраћајног профила. Слободно, неплански формирана саобраћајна матрица је последица самоиницијативне деобе великих катастарских парцела (ранијих ораница) ради формирања парцела за градњу. Ово има за последицу нерационално коришћење простора са аспекта урбане економије и укупне урбане регулативе простора.

- **Урбанистички блок Б**

Овај блок је у потпуности неизграђен. Тренутно се користи као обрадива површина.

- **Вучачки поток**

Вучачки поток који је делимично регулисан потковичастим профилем, а делом нерегулисан. Нерегулисан водоток Вучачког потока ствара знатне проблеме на терену у смислу изливања и плављења простора, као и у погледу санитарно техничких услова.

Табела 1 - Урбанистички показатељи - постојеће стање

урб. блок	намена	површина блока (ха)	БГП (м ²)	БРГП (м ²)	степен изграђ.	степен заузет. %.	спратност
А	Породично становање малих густина	1,4	5213	6534	0,46	37	до П+1+Пк
Б	Неизграђена површина	1,5	/	/	/	/	/
	Вучачки поток	0,17	/	/	/	/	/
	УКУПНО	3,07	5213	6534	0,46	37	

Површина подручја Плана	3.40 ха
од тога:	
• укупна површина урбанистичког блока	3.07 ха (90.00%)
• укупна површина саобраћајница	0,33 ха (10.00%)
Изграђеност блокова	
• Површина под објектима-брuto	5213 м ²
• Бруто развијена површина објеката	6534 м ²
Од тога	
• стамбена	4942 м ²
• помоћна	1592 м ²
Степен изграђености	0,46
Степен заузетости	37
Број домаћинстава	33
Број становника	106

НАПОМЕНА: Прорачун је рађен према следећим показатељима; просечна величина стамбене јединице 120м², просечан број чланова домаћинства 3.2

2.4 Постојеће јавне површине и објекти за јавну употребу

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

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

У границама подручја обухваћеног Планом нема објеката за јавну употребу.

2.5. Основна концепција Плана

Осим постојећег стања којег карактерише у највећем обиму истоветност функција- породично становање са појединачним случајевима пословања у оквиру становања (изузев неизграђених површина), уређење простора определила је планирана намена Генералним планом Крушевац 2021.г.

Подручје плана налази се у урбанистичкој зони 5 којом је планиран развој породичног и вишепородичног становања средњих густина 100-200ст/ха.

Како би се квалитетно реализовала основна планирана намена, становање, неопходно је решавање претходног питања регулације отвореног корита Вучачког потока, које се у просторном и функционалном смислу решава увођењем планиране саобраћајнице преко зацевљеног потока.

Садржаји су планирани у складу са очекиваним потребама и циљевима да би се добио виши урбани и архитектонски ниво подручја. Намена простора је усмерена на рационално коришћење површина, организовање логичне и адекватне саобраћајне мреже као и комплетно комунално опремање.

3. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА

3.1. Подела подручја на урбанистичке блокове

Планом се предвиђа задржавање основних карактеристика блока уз делимичну промену намене и промену регулације.

На основу наведене усклађеност стеченог стања и планираних потреба подручје плана подељено је на 4 урбанистичка блока и 8 подблока у односу на просторну организацију и садржаје.

На опредељење везано за тип и начин изградње у оквиру подблокова утицало је фактичко стање на терену, као и формирање заједничког функционалног урбаног склопа са окружењем, односно контактним подручјем.

3.2. Планиран а намена и биланс површина урбанистичких блокова и подблокова

УРБАНИСТИЧКИ БЛОК А и Б

- подблокови А1 и Б1

ОСНОВНА НАМЕНА - породично становање средњих густина

ПРАТЕЋА НАМЕНА - пословање, услуга, трговина, спорт и рекреација, објекти културног садржаја, различити типови установа намењени деци предшколског узраста, мини тржни центри, маркети тј. све врсте делатности које не угрожавају становање у смислу стварања буке и загађења, помоћни објекти и зелене површине.

Планирано је задржавање постојеће стамбене изградње уз могућност интервенције као и нова изградња објеката. Однос становања и делатности макс.80:20% на нивоу блока, спратности макс. П+2, степен искоришћености до 40% и степен изграђености 1.2. Потребно је

обезбедити 1,5 паркинг место по стану у оквиру парцеле.

УРБАНИСТИЧКИ БЛОК А, Б и Д

- подблок ови А2, Б2 и Д2

ОСНОВНА НАМЕНА - породично и вишепородично становање средњих густина

ПРАТЕЋА НАМЕНА - пословање, услуга, трговина, спорт и рекреација, објекти културног садржаја, различити типови установа намењени деци предшколског узраста, мини тржни центри, маркети тј. све врсте делатности које не угрожавају становање у смислу стварања буке и загађења, помоћни објекти и зелене површине.

Као основни објекат на парцели могућа је изградња објеката културног садржаја (мини сцене позоришног карактера, библиотека и слично), објекти образовно васпитног карактера (школа страних језика, музичка школа, школа плеса и слично, различити типови установа намењени деци предшколског узраста (вртићи, забавишта, играонице...), мини тржни центри, маркети.

Планирано је задржавање постојеће стамбене изградње уз могућност интервенције као и нова изградња објеката. Однос становања и делатности макс.70:30% на нивоу блока, спратности макс. П+2 за породичне стамбене објекте и П+3 за вишепородичне стамбене објекте, степен искоришћености до 40% и степен изграђености 1.6. Потребно је обезбедити 1,5 паркинг место по стану у оквиру парцеле.

Вишепородичним стамбеним објектима се сматрају сви објекти који имају више од 2 стамбене јединице, а минимална величина парцеле за ову врсту објеката дата је у правилима градње.

УРБАНИСТИЧКИ БЛОК Ц И ПОДБЛОК Д1

ОСНОВНА НАМЕНА - вишепородично становање средњих густина

ПРАТЕЋА НАМЕНА - пословање, услуга, трговина тј. све врсте делатности које не угрожавају становање у смислу стварања буке и загађења), помоћни објекти и зелене површине.

Као основни објекат на парцели могућа је изградња објеката намењена спорту и рекреацији (отвореног и затвореног типа), објекти културног садржаја (мини сцене позоришног карактера, библиотека и слично), објекти образовно васпитног карактера (школа страних језика, музичка школа, школа плеса и слично, различити типови установа намењени деци предшколског узраста (вртићи, забавишта, играонице...), мини тржни центри, маркети.

Планирана је изградња нових стамбених објеката. Однос становања и делатности макс.70:30% на нивоу блока, спратности макс. П+3, степен искоришћености до 40% и степен изграђености 1.6. Потребно је обезбедити 1,5 паркинг место по стану.

Вишепородичним стамбеним објектима се сматрају сви објекти који имају више од 2 стамбене јединице, а минимална величина парцеле за ову врсту објеката дата је у правилима градње.

УРБАНИСТИЧКИ БЛОК Д

- (подблок Д3)

ОСНОВНА НАМЕНА -паркинг простор

ПОСЕБНА НАМЕНА -заштитно зеленило

Планирано је изградња паркинга за путничке аутомобиле.Укупан број паркинг места износи 127.Паркинг обавезно засенити са западне стране високим лишћарима.

Зона заштитног зеленила је обавезујућа и утврђена је према зони становања, тј. блоку Д1 и подразумева засад високог растиња.

1 - Урбанистички показатељи - планирано стање

урб. блок	намена	површина блока (м2)	БГП (м2)	БРГП (м2)	степен изграђ.	степен искориш.	спратност	
А	А1	пород.становање средњих густина	4563	1825	4599	1,2	40	до П+2
	А2	Породично и вишепородично становање средњих густина	1577	630	1884	1,6	40	до П+3
Б	Б1	пород.становање средњих густина	3019	1208	3044	1,2	40	до П+2
	Б2	Породично и вишепородично становање средњих густина	3123	1250	3743	1,6	40	до П+3
Ц	Вишепородично становање средњих густина	3084	1234	3826	1,6	40	до П+3	
Д	Д1	Вишепородично становање средњих густина	4156	1662	3986	1,2	40	до П+2
	Д2	Породично и вишепородично становање средњих густина	1514	606	1785	1,6	40	до П+3
	Д3	Паркинг путничких аутомобила	3180	/	/	/	/	/
	Вучачки поток	1756	/	/	/	/	/	
	УКУПНО	26197	9094	22867				

Површина подручја Плана	3.40 ха
од тога:	
• укупна површина урбанистичког блока	2.60 ха (76.00%)
• укупна површина саобраћајница	0,80 ха (24.00%)
Изграђеност блокова	
• Површина под објектима-брото	9094м2
• Бруто развијена површина објеката	22867м2
Од тога	
• стамбена	20465м2
• помоћна	276м2
• пословни	2156м2
Степен изграђености	1,4
Степен заузетости	40
Број домаћинстава	137
Број становника	438
Густина становања-бр.ст/ха	130ст/ха

НАПОМЕНА: Прорачун је рађен према следећим показатељима; просечна величина стамбене јединице 120м2 , просечан број чланова домаћинства 3.2

3.3. Врста земљишта - јавно и остало грађевинско земљиште (планирано)

Законом о планирању и изградњи дефинисане су врсте грађевинског земљишта и оно може

бити јавно и остало грађевинско земљиште.

Јавно грађевинско земљиште Планом је опредељено путем:

- пописа катастарских парцела и делова катастарских парцела
- регулационих елемената (ширина регулационог појаса, регулационе линије)
- нумеричких елемената за геодетско обележавање
- картом поделе на јавно и остало грађевинско земљиште

Постојеће саобраћајнице, новопланиране саобраћајнице и саобраћајнице којим се утврђује нова регулација, као и регулисано корито Вучачког потока, опредељене су као јавно грађевинско земљиште. У границама Плана не планирају се објекти јавне намене тј. објекти од општег интереса.

Преостало земљиште у границама предметног подручја опредељено је као остало грађевинско земљиште.

3.3.1. Јавне саобраћајне површине

У оквиру јавног грађевинског земљишта Планом су опредељене јавне саобраћајне површине и то:

грађевинска парцела бр.1	делови к.п.бр. 2065, 1023/13, 1025/2 све К.О.Лазарица
грађевинска парцела бр.2	део к.п.бр. 2961 К.О. Крушевац
грађевинска парцела бр.3	делови к.п.бр.1026, 2065, 1025/2, све К.О. Лазарица
грађевинска парцела бр.4	делови к.п.бр. 2970/1, 2969, 2967, 2966, 2964, 2965 све К.О. Крушевац
грађевинска парцела бр.5	делови к.п.бр. 2953, 2959, 2958, 2573, 2962, 2963, 2957, 2968/1, 2968/2, 2956/3, 2968/3, 2956/2, 2956/1, 2968/4, 2972, 2955 све К.О. Крушевац
грађевинска парцела бр.6	делови к.п.бр. 2960, 2961, 2959, 2953, 2952/1, 2952/2, 2948, све К.О. Крушевац
грађевинска парцела бр.7	делови к.п.бр. 2959, 2953, 2952/1, 2951 све К.О. Крушевац
грађевинска парцела бр.8	делови к.п.бр. 2952/2, 2952/1, 2951, 2950, 2974 све К.О. Крушевац
грађевинска парцела бр.9	делови к.п.бр. 5937, 2927/1, 2926/8, 2925/9, 2920/1 све К.О. Крушевац

3.3.2. Регулисано корито Вучачког потока(зацењена деоница)

грађевинска парцела бр.10	део к.п.бр. 5937 све К.О. Крушевац
---------------------------	------------------------------------

3.3.3. Остало грађевинско земљиште

Преостало земљиште у границама предметног подручја опредељено је као остало грађевинско земљиште опредељено за изградњу објеката планиране намене.

3.4. Услови изградње и уређења комуналних инсталација

3.4.1. Услови изградње и уређења саобраћајница са нивелацијом

3.4.1.1. САОБРАЋАЈ

- **Елементи решења из Генералног плана**

Простор обухваћен планом детаљне регулације ограничен је делом улице Цара Лазара (Наде Марковић), улицом Три сестрице, планираним наставком дела улице Железничке (Ратомира Херцег) и планираном саобраћајницом преко Вучачког потока.

Генералним планом предвиђено је да улица Цара Лазара буде део мреже примарних градских саобраћајница, улица Железничка део мреже секундарних градских саобраћајница, док остале саобраћајнице унутар простора Плана представљају део ниже мреже градских саобраћајница.

- **Функционални ранг саобраћајница и њихови елементи регулације**

У функционалном смислу саобраћајнице Цара Лазара и Железничка представљају ободне саобраћајнице за посматрани простор, док све остале улице служе као приступне саобраћајнице и за одвијање унутарблоковског саобраћаја. Елементи регулације саобраћајница дати су на графичком прилогу бр 5.

- **Саобраћајни транзит и саобраћајни прилази**

Транзитни саобраћај за предметни простор ће се одвијати примарном саобраћајницом (ул. Цара Лазара), као и ул. Железничком а остале саобраћајнице служе за непосредни приступ парцелама од стране корисника.

- **Техничке карактеристике саобраћајница**

Разрадом поменутог простора улица Цара Лазара у регулационом смислу није посебно дефинисана, већ је задржана са постојећим техничким карактеристикама.

Нове јавне саобраћајнице планиране овим Планом и постојеће које мењају своје карактеристике су приказане на графичком прилогу бр. 7, са приказаним елементима регулације (регулационо ширина, ширина коловоза и тротоара), и то:

- насатавак улице Железничке за двосмеран саобраћај (у складу са претходном планском документацијом), ширине коловоза 7,5 метара, са обостраним тротоарима за пешачки саобраћај;
- улица Три сестрице за двосмеран саобраћај, ширине коловоза 5,0 метара, са обостраним тротоарима за пешачки саобраћај ширине по 0,8 метара;
- улица Јанка Катића за једносмеран саобраћај, ширине коловоза 3,5 метара, без тротоара;
- новопланирана саобраћајница О4 - О6, за једносмеран саобраћај, ширине коловоза 3,5 метара, са обостраним тротоарима за пешачки саобраћај ширине по 1,5 метара;
- новопланирана саобраћајница О3 - О5, за двосмеран саобраћај, ширине коловоза 6,0 метара, са обостраним тротоарима за пешачки саобраћај ширине по 1,5 метара;
- новопланирана саобраћајница О1 - О2 (преко Вучачког потока), за двосмеран саобраћај, ширине коловоза 5,5 метара, са обостраним тротоарима за пешачки саобраћај ширине 1,0 и 1,5 метара.

Сви тротоари су денivelисани у односу на коловоз.

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

- **Посебне обавезе коридора и улица према јавном саобраћају, бицикличком саобраћају, кретању пешака**

Кретање возила јавног превоза могуће је свим ободним саобраћајницама.

Бициклички саобраћај је могућ уз интегрално кретање са моторним саобраћајем.

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

- **Посебне обавезе према кретању хендикепираних**

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

3.4.1.2. ПАРКИРАЊЕ

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

- планира се изградња паркиралишта за путничка возила у блоку Д, између новопланиране саобраћајнице О1 - О2 (преко Вучачког потока) и новопланиране саобраћајнице О3 - О5, капацитета око 127 п.м.;
- у зони планиране изградње породичних и вишепородичних објеката, паркирање и гаражирање возила планира се у оквиру сопствених парцела корисника према параметрима из Генералног плана (једноипо п.м. по стамбеној јединици и једно п.м. На 70 м² пословног простора).

3.4.1.3. НИВЕЛАЦИЈА ТЕРЕНА

Нивелациона решења као и коте у графичком прилогу дате су у апсолутним котама преко К.Н.В. (кота надморске висине) и падова изражених у процентима.

Нивелација је урађена водећи рачуна о томе да падови буду већи од 0.5% осим у изузетним случајевима где је подужни пад 0.3%, док се при томе нивелација прилагођавала конфигурацији терена. Овим је постигнуто несметано отицање атмосферске воде из овог подручја системом мреже сливника. Посебна пажња је посвећена нивелационом положају улица у односу на околна дворишта како би се што брже и ефикасније атмосферска вода уклонила са овог простора.

У границама овог урбанистичког плана налази се и Вучачки поток, а кота пропуста преко потока, каме се планира зацењљење, је одрађена тако да су уважене димензије конструкције зацењљења и једног дела конструкције саобраћајнице.

Овде је терен врло раван тако да су падови ових улица минимални, а генерално, терен пада ка северу, тако да су подужни нагиби улица пратила тај смер. Логичан пад саобраћајница ка потоку (због таквог нагиба терена) је нарушен у појасу потока због високе коте улице на прелазу преко потока.

3.4.2. Хидротехничке инсталације

1. СНАБДЕВАЊЕ ВОДОМ

У оквиру простора који је обухваћен овим регулационим планом је делимично формирана примарна улична водоводна мрежа. Основне карактеристике постојећег водоводног система насеља се огледају у следећем:

Дуж постојеће трасе, са пролазом испод пруге је постављен цевовод Ø300мм која је у систему водоснабдевања Крушевца са изворишта на Западној Морави представљала доводно-дистрибутивни цевовод са изворишта до резервоара на Багдали. Променом концепције водоснабдевања, када је тежиште водоснабдевања померено из северне зоне на јужну зону града (водоснабдевање са система "Хелије"), овај цевовод губи функцију доводног већ прераста у дистрибутивни део система градске водоводне мреже. Својим капацитетом задовољава потребе водоснабдевања ширег градског подручја и у оквиру комплекса обухваћеног овим регулационим планом превазилази у погледу капацитета захтеве локалног водоснабдевања. У осталим улицама које су обухваћене овим урбанистичким планом такође је изграђена водоводна мрежа која служи за индивидуално водоснабдевање објеката. У погледу санитарних потреба капацитети изграђених цевовода задовољавају потрошњу која се може очекивати у насељу. Међутим, у погледу противпожарних прописа димензије постојећих цеви не задовољавају захтеване критеријуме и намеће се потреба за њиховом реконструкцијом.

Постојећи притисци у мрежи износе између 4 и 6 бара.

Планирана реконструкција водоводних цеви ће бити извршена уколико буде вршена рекон-

струкција саобраћајница у насељу и не спада у хитну интервенцију јер недостатак капацитета мреже у погледу противпожарних потреба захтева велика инвестициона улагања, а могуће их је превазићи близином ватрогасне бригаде овом насељу. Све новопланиране саобраћајнице у насељу се опремају водоводном мрежом потребних капацитета како у погледу санитарне тако и противпожарне потрошње и димензије цеви не могу бити мање од Ø100мм. На новопланираној водоводној мрежи поставити противпожарне хидранте и то надземне, са обавезном заштитом од смрзавања, на местима на којима не ометају нормалну комуникацију и која задовољавају услове из противпожарних прописа.

Траса постојеће водоводне мреже, као и трасе планиране реконструкције мреже и изградње водоводне мреже у новим саобраћајницама су дате у графичком прилогу. Материјал цеви од којих се гради водоводна мрежа мора одговарати нашим стандардима уз обавезно атестирање. Дубине укопавања цеви износе између 1 и 1.5м. Цеви обавезно поставити на постелици од песка. Пошто се водоводна мрежа изводи у саобраћајницама, ровове обавезно насипати шљунком до потребне збијености како би се спречила накнадна слегања рова.

2. ОДВОДЊАВАЊЕ

ОТПАДНЕ ВОДЕ

У насељу које је обухваћено овим регулационим планом је у постојећим улицама изграђена канализациона мрежа. Кроз насеље пролазе значајни инфраструктурни правци тзв. равњачки и лазарички фекални колектор, димензија Ø250мм и Ø300мм и представљају део примарне канализационе мреже са одводом до будућег постројења за пречишћавање на десној обали Западне Мораве. Поменути колектори се пружају Улицама три сестрице у дуж саобраћајнице која је паралелна са железничким колосеком. У осталим саобраћајницама је формирана канализациона мрежа на нивоу секундарних колектора градске канализације.

Реконструкција канализационе мреже у постојећим саобраћајницама није планирана пошто капацитети мреже задовољавају како постојеће потребе, тако и потребе новопланираних објеката. У новоформираним саобраћајницама се планира изградња канализационе мреже са прикључцима на постојећу канализацију. Димензије колектора уличне мреже не смеју бити мање од Ø200мм. Прикључке на постојећу мрежу остваривати у постојећим ревизионим шахтовима. Дубине ископа канализације се крећу између 2 и 2.5м. На свим преломима трасе као и на међусобном растојању које износи приближно 160Д на правцу, поставити ревизионе шахтове са отвореном кинетом на дну која одговара димензијама канализационе цеви. На шахтовима поставити поклопце који одговарају средњим саобраћајним оптерећењима. Цеви поставити на постелици од песка а ровове затрпати шљунком како би се избегла накнадна слегања у рову од саобраћајних оптерећења. Прикључивање новопланираних објеката планирати у ревизионим шахтовима, а у изузетним случајевима могуће је и прикључивање на рачву под углом од 45°. Траса новопланиране уличне канализације налази се у осовини саобраћајница. Материјал цеви од којих се гради улична канализациона мрежа мора бити у складу са нашим прописима и обавезно атестиран.

У канализациону мрежу се могу упуштати само отпадне воде чији ниво загађења не прелази ниво отпадних вода која се испуштају из домаћинства. У случају да поједини објекти упуштају отпадне воде које не одговарају овим условима, потребан квалитет се мора обезбедити предтретманом у оквиру парцеле корисника. Отпадне воде у канализациону мрежу се не смеју упуштати директно из објеката корисника, већ из ревизионих окана у оквиру појединачне парцеле, а које су од регулационе линије удаљене максимално 1.50м. Ревизиони силази у оквиру појединачних парцела из којих се врши прикључивање на уличну канализацију би обавезно требали да буду са каскадним силазом, висине каскаде 0.50-0.60м. Отпадне воде из просторија објеката које се налазе испод нивелете улице се у канализациону мрежу упуштају са обавезном заштитом од повратног дејства воде у случају пораста нивоа у уличној канализационој мрежи.

АТМОСФЕРСКЕ ВОДЕ

У оквиру подручја које се обрађује овим регулационим планом најзначајнији водоток који је истовремено и природни реципијент атмосферских вода пролази Вучачки поток. Овај водоток је делимично регулисан затвореним потковичастим профилем дим 240*180цм. Дуж нерегулисаног дела потока који се протеже до пропуста испод железничког колосека планира се формирање саобраћајнице са средњим саобраћајним оптерећењима. Вучачки поток ће бити регулисан затвореним профилем, димензија које одговарају профили постојеће регулације јер се величина сливне површине у делу планиране регулације не мења драстично. Димензије лучног свода и опорача одредити према условима саобраћаја који се планира дуж новоформиране саобраћајнице.

Овом водотоку гравитирају све атмосферске воде у границама планске документације.

Атмосферску канализацију треба изградити у осталим саобраћајницама приликом њихове реконструкције, нарочито у саобраћајници која се пружа паралелно са железничким колектором.

Димензионисање мреже колектора у крајњој линији представља економску категорију и крајњи резултат прорачуна се добија на основу поређења параметара економске анализе трошкова инвестиционе изградње канализационе мреже и трошкова одржавања мреже са насталим трошковима од евентуалних поплава. Искуствени параметри указују да је економски најрационалније канализациону атмосферску мрежу димензионисати на кише чији је повратни период 2-5 год. Препорука је да се димензионисање врши за повратни период кише од 2 године. У недостатку емпиријских мерења на сливу, најповољнији метод димензионисања мреже је рационални метод.

У канализациону мрежу се смеју упуштати само воде које потичу од атмосферских падавина. Не смеју се упуштати воде које потичу из процеса производње, па чак ни након примарне обраде, као ни отпадне воде из домаћинства. Дубине ископа износе 1.5-2.0м. Цеви се постављају на слоју песка, а ровови затрпавају шљунком, како би се спречила накнадна слегања. Траса постављања цеви је према графичком прилогу. Атмосферске воде се прикупљају путем сливника или преко шахтова који су снабдени сливним решеткама. У оба случаја објекти за прикупљање атмосферских вода морају бити изграђени са таложником дубине 50-60цм, како би се спречило замуљивање цевовода. Таложнике је потребно редовно одржавати. Материјал за изградњу канализационе мреже мора бити у складу са нашим прописима и обавезно атестиран.

3.4.3. Електроенергетика

Постојеће стање - Постојећи потрошачи, који се налазе унутар предметног Плана детаљне регулације, напајају се електричном енергијом из околних TS 10/0,4kV: TS 10/0,4kV "Рубин 1" снаге 3x630 kVA и TS 10/0,4kV "Партизанка Дијана" снаге 1x630 kVA.

Постојећа NN мрежа у границама Регулационог плана изведена је делимично кабловским водовима 1kV а делимично ваздушном NN мрежом која је изведена на бетонским и дрвеним стубовима са Al-Ће проводницима и са SKS-ом.

Постојећи кабловски водови 1 kV и ваздушна NN мрежа су приказани у оној мери у којој се предметна мрежа налази учртана на овереној катастарској подлози са подземним инсталацијама надлежне Службе за катастар и непокретности у графичком прилогу.

Програмске потребе - На основу Техничке препоруке бр.14 пословне заједнице Електродистрибуције "Крушевац"

$$P_{js} = n \times 3,5 \left(0,65 + \frac{0,35}{\sqrt{n}} \right) + 2,86 \times n \times 1,015 \quad m - 1990$$

$$n = 250$$

$$m = 2007$$

$$P_{js} = 1063 \text{ kW}$$

Потребну једновремену снагу за пословни простор рачунамо према потреби од:

120W по м2 бруто развијене површине пословног простора и уз фактор једновремености $K=0,6$:

$$P_{jg} = p \times S \times k$$

$$p = 0,12$$

$$S = 1439$$

$$k = 0,6$$

$$P_{jg} = 104 \text{ kW}$$

где је (к) фактор једновремености, (с) бруто развијене површине и (п) потребна снага по м2 бруто развијених површина.

Укупна потребна једновремена снага за Лазарицу 4 износи:

$$P_{jum} = 1063 + 104$$

$$P_{jum} = 1167 \text{ kW}$$

а потребна једновремена привидна снага износи $S_{jum} = 1228,4 \text{ kVA}$

$$N_p = S_{ju}/630$$

$$N_p = 1228,4/630 = 1,94$$

$$N_u = 2$$

где је N_p потребан број трафостаница а N_u усвојен број трафостаница снаге 1x630 kVA.

Опис решења са УТУ

Постојеће TS 10/0,4kV у ван граница ПДР-а, а које покривају постојећи конзум задржавају се на садашњем нивоу.

За напајање новопланираних објеката електричном енергијом потребно је изградити 2 (две) TS 10/0,4 kV снаге до 1x630 kVA i за њих прикључне кабловске водове 10kV.

Овим планом је предвиђен оптималан број трафостаница 10/0,4kV потребних за напајање електричном енергијом новопланираних објеката. Тачна места изградње биће дефинисана појединачно, како се буде указивала потреба за изградњом, у зависности од центра оптерћења.

Постојећу NN мрежу изведену са Al-ће проводницима на дрвеним стубовима заменити са SKS-ом на бетонским стубовима.

Стубове постојеће NN мреже који су угрожени изградњом нових саобраћајница изместити у тротоаре истих.

На стубовима NN мреже на којима нема светиљки јавне расвете, поставити светиљке јавне расвете тако да буду задовољени основни светлотехнички захтеви.

Трасе електроенергетских водова дати су у графичком прилогу.

- Економско образложење(очекивана цена радова)

Очекивани радови	Укупно (ЕУ)
Изградња трафо станица TS10/0.4kV, VN мрежа NN мрежа ,расвета	176.923,0
	приближна вредност радова
	176.923,0

3.4.4. ТТ мрежа и мрежа кабловске телевизије

Постојеће стање- У границама предметног плана постоји ТТ канализација и разводна ваздушна мрежа које су приказане у оној мери у којој се предметна мрежа налази уцртана на овереној катастарској подлози са подземним инсталацијама надлежне службе за катастар и непокретности у графичком прилогу.

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

Трасе новопланираних ТТ кабловских водова дате су у графичком прилогу овог елабората.

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

Трасе новопланираних КДС кабловских водова поклапа се са трасом ТТ кабловских водова

- Економско образложење(очекивана цена радова)

Очекивани радови	Укупно (ЕУ)
Изградња ТТмрежа, мрежа KDS-а	57.692,0
	приближна вредност радова
	57.692,0

3.4.5. Енергофлуиди - дистрибутивна гасоводна мрежа

Генералним планом града Крушевца подручја “Лазарица 4“ блок Б-3 планирано је за снабдевање природним гасом.

Планом гасификације града Крушевца планиран је гасоводни прстен “Лазарица“ ПЕ Ø125 x 10 KB који обухвата улицу Цара Лазара у зони насеља “Лазарица 4“ Блок Б-3.

Гасоводни прстен “Лазарица“ је основа за снабдевање природним гасом насеља “Лазарица 4“ блок Б-3.

У тротоарима и коловозу свих улица насеља планира се постављање дистрибутивне гасоводне мрежа ПЕ Ø 40 x 3,7 мм.

У десном тротоару улице Цара Лазара планиран је дистрибутивни гасовод Ø 63x5,8 мм.

У левом тротоару новопланиране улице пројектован је прикључни гасовод 02-10 за “Рубин“ од челичних цеви Ø 114,3 x 3,6 мм.

Гасоводне инсталације укопавају се 1,0 м од коте уређеног терена.

- Економско образложење(очекивана цена радова)

Очекивани радови	Укупно (ЕУ)
изградња дистрибутивне гасоводне мреже	96.000,0
приближна вредност радова	96.000,0

3.5. Услови уређења и регулације зелених површина

У складу са Генералним планом Крушевац 2021 планиран однос слободних површина је 20м² по становнику на нивоу обухвата плана.

Планом се одређује простор за заштитно зеленило, у складу са предложеном наменом. Између планираног паркинг простора и блока за вишепородично становање /према графичком прилогу/. Паркинг са западне стране обавезно засенити високим лишћарима. Између улице Железничке и пружног правца формирати заштитно зеленило у складу са прописима о заштити пружног колосека.

У блоковима за вишепородично становање Ц и Д1 обезбедити уређене зелене површине са простором за игру деце и рекреацију, и то минимум 20% у односу на површину блока.

3.6. Економска анализа као приказ укупних трошкова

Планом дате су **апроксимативна инвестициона вредност трошкова** уређења земљишта-припремања и опремања грађевинског земљишта (очекиване цене радова на инфраструктурном опремању), као и апроксимативана процена средстава остварених од надокнаде за уређивање грађевинског земљишта.

3.6.1. Припрема урбанистичке документације

назив документације	ЕУ
израда Плана детаљне регулације	3.740,0
израда главних пројеката-техничке документације (за планиране саобраћајнице и инфраструктуру) 3% од инвест.вред.	10.740,0
израда главних пројеката-техничке документације за гасификацију, 2% од инвест.вред.	1.920,0
укупно	16.400,0

3.6.2. Трошкови обезбеђивања земљишта

Трошкови обезбеђивања јавног земљишта (планиране саобраћајнице)

планиране саобраћајнице (КО Крушевац)	површина м2	цена ЕУ./м2	ЕУ
	1600,0	31.2	49.920,0
укупно			49.920,0

3.6.3.Опремање грађевинског земљишта-изградња саобраћајница и комунална инфраструктура

	јед. мере	ЕУ./јед.мер.	ЕУ
изградња нових саобраћајница	5000м ²	35/м ²	175.000,0
водоводна мрежа, фекална канализација, атмосферска канализација	-		183.007,0
изградња ТS 10/0.4kV, VN и NN мреже, расвета	-		176.923,0
изградња ТТ мреже и КДС	-		57.692,0
гасоводна мрежа	-		96.000,0
укупно			688.622,0

3.6.4. Процена прихода по основу убирања накнаде за уређивање грађевинског земљишта

За прорачун прихода узете цене по м² корисне површине у складу са Одлуком о критеријумима и мерилима за утврђивање закупнине и накнаде за уређивање грађевинског земљишта (Сл.лист Општине Крушевац 5/03, 7/03, 3/04 и 3/05)

Накнада се обрачунава на основу зона утврђених Одлуком , при чему се у оквиру сваке зоне утврђује висина накнаде за различите намене.

	јед. мере	Еура/ јед.мер.	еура
1. новопланирано програмским концептом Плана од тога:			
стамбене површине	23.017,0м ²	11.45.еу/м ²	263.545,0
пословне површине	1151,0м ²	22.9 еу./м ²	26.358,0
		укупно	289.903,0
2. легализација објеката 70% од постојећих изграђених површина од тога:			
стамбене површине	1977,0м ²	11.45.еу/м ²	22.637,0
помоћни објекти	716,0м ²	5.7 еу./м ²	4.080,0
		укупно	26.717,0
	укупно 1+2		316.620,0

3.7. Услови заштите обухваћеног подручја

3.7.1. Услови заштите и унапређења животне средине

На подручју обухваћеног Планом могуће је обављање свих непроизводних делатности без посебних допунских услова и ограничења. Дозвољена намена за пословни простор подразумева обављање непроизводних, трговинско-услужних, занатских и свих осталих делатности које не утичу негативно на становање и не нарушавају животну средину.

Изградњу објеката у којима се обавља делатност спровести у складу са важећим техничким нормативима за изградњу уз примену процеса који испуњавају прописане стандарде заштите животне средине.

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

За објекте у којима се обављају делатности, као и за објекте за које се укаже потреба, у фази израде пројектне документације поступити у складу са Законом о процени утицаја на животну средину (СЛ.РС. бр.135/04), односно поднети захтев надлежном органу у вези одлучивања о потреби израде Студије о процени утицаја планираног објекта на животну средину.

Забрањено је депоновање или одлагање отпадних материја било каквог отпада на простору обухваћеном планом, изван специјалних судова одређених за ту намену.

Зелене површине у овој зони имаће приоритетну заштитну функцију, тако да ће се кроз услове грађења у зонама становања подићи степен озелењавања.

3.7.2. Услови за заштиту природе и културних добара

На подручју Плана нису евидентирани објекти градитељског наслеђа тј. културна добра као ни заштићена природна добра.

3.7.3. Услови за заштиту од елементарних непогода

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

3.7.4. Услови за заштиту од пожара

Значајан фактор код заштите од пожара јесте густина становања тј. број становника по хектару, као и висина објекта. Просечна густина становања на нивоу Плана је 225 ст./ха, као и степен искоришћености до 40% погоднују противпожарној заштити. Осим густине насељености позитивне карактеристике у противпожарној заштити има и релативно мала спратност објекта, која омогућава брзу и ефикасну евакуацију становништва и материјалних добара.

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

Планом су обезбеђене следеће мере заштите:

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

Да би се отпоштвале 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, 28/95), Правилнику о техничким нормативима за хидрантску мрежу за гашење пожара (Сл.лист СФРЈ бр.30/91), као и осталим важећим прописима из ове области, а на основу предходних услова за заштиту од пожара издатих од стране надлежних служби и организација.

Саставни део Плана су и предходни услови за заштиту од пожара издати од стране Министарства унутрашњих послова Републике Србије, Сектор за заштиту и спасавање, Одсек у Крушевцу бр..217-243/07 од 16.10.2007 год.

3.7.5. Услови заштите од ратних разарања

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

На основу претходно наведене одлуке подручје обухвата плана налази се у трећем рејону угрожености (најмање угрожени рејон). За овај рејон планирано је да инвеститори пословних, стамбених и стамбено-пословних вишепородичних објеката граде двонаменска склоништа основне заштите отпорности 100кРа. Остали инвеститори стамбено-пословних, стамбених и других објеката обавезују се да граде склоништа допунске заштите, отпорности 50кРа.

4. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

4.1 Општа правила грађења

намена објекта

1. дозвољена је изградња стамбених, стамбено-пословних и пословних објеката као и објеката пратеће намене
2. на простору Плана поред изградње нових објеката планира се реконструкција, доградња надградња, адаптација и пренамена већ изграђених објекта у складу са правилима датих

Планом

3. стамбени објекти могу бити намењени породичном становању (до 2 стамбене јединице) и вишепородичном становању (са 3 и више стамбених јединица)
4. пословни простор може бити коришћен за обављање свих непроизводних, комерцијалних, трговинско-услужних, занатских и осталих по намени сродних делатности које не угрожавају животну средину и еколошки су примерене зонама становања
5. забрањују се изградња објеката који су у супротности са наменом утврђеном планом, објеката чији садржаји неповољно утичу на квалитет воде, ваздуха и земљишта, као и на стварање прекомерне буке.
6. на истој грађевинској парцели могућа је изградња и других објеката у функцији основног објекта

положај објекта

7. 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.
8. Грађевинска линија подземних етажа у односу на регулациону линију је иста као грађевинска линија надземних етажа. Грађевинска линија подземних етажа према суседним парцелама је удаљена на 2,0м од граница грађевинске парцеле, уколико се подземна етажа изоди ван габарита надземне етаже.
9. положај објеката не може се мењати у односу на планом усвојено регулационо решење (растојање грађ.линије од рег.линије) осим за случај:
 - за стамбене објекте било којег типа код којег се планира гаражирање возила у подземној и приземној етажи минимално растојање грађевинске од регулационе линије мора бити 5.0м (на делу улаза у гражу)
 - за објекте које имају индиректну везу са јавним путем преко приватног пролаза растојање грађевинске од регулационе линије утврђује се сваком конкретном случају

урбанистички показатељи

10. вредност урбанистичких показатеља ст.искоришћености и ст.изграђености су дати у поглављу 3.2 за сваки урбанистичку целину и примењује се заједно са осталим правилима која се односе за тај блок. Гараже у подземним етажама које су у функцији основног објекта не рачунају се у ст. изграђености.

вертикална регулација

11. висина објекта дефинисана је прописаном спратношћу на нивоу целог подручја (за сваку урбанистичку целину) и утврђује се у односу на нулту коту објекта и то за :
 - максимална дозвољена висина за породичне стамбене објекте спратности П+2 је 13.0м
 - максимална висина за вишепородичне објекте спратности П+3 је 18.0 м
 - свака изградња галерија или међуспратних етажа у објекту сматра се засебном спратном етажом (рачуна се као изградња спрата)
 - у осталим случајевима (терен у нагибу, релативна висина, индиректна веза,) висина објекта се утврђује применом урбанистичких правила из Правилника о општим условима о парцелацији и изградњи и садржини, условима и поступку издавања акта...(СЛ.ГЛ РС. Број 75/2003)

кота пода приземља

12. кота пода приземља се одређује у односу на коту нивелете јавног или приступног пута, односно нултој коти објекта.
 - Кота приземља нових објеката на равном терену не може бити нижа од коте нивелете јавног или приступног пута и може бити највише 1.20м виша од нулте коте.
 - за објекте који у приземљу имају не стамбену намену (пословање или делатност) кота пода приземља може бити максимално 0.20м виша од коте тротоара (денivelација до 1,2м савладава се унутар објекта)
 - у осталим случајевима (терен у нагибу, индиректна веза,) кота пода приземља

се утврђује применом урбанистичких правила из Правилника о општим условима о парцелацији и изградњи и садржини, условима и поступку издавања акта...(СЛ.ГЛ РС. Број 75/2003)

спољне степенице

13. отворене спољне степенице могу се постављати на објекат (предњи део) ако је грађевинска линија увучена мин. 3м у односу на регулациону линију и ако савлађују висину до 0.9м. Степенице које савлађују висину преко 0.9 м улазе у габарит објекта .
14. степенице које се постављају на бочни или задњи део објекта не могу ометати пролаз. Корисна ширина пролаза на парцели поред једне стране објекта мора бити најмање 2.5м без физичких препрека (степеника , бунара итд.)

висина надзидка

15. за новопланиране објекте висина надзидка стамбене поткровне етаже износи највише 1.6м рачунајући од коте готовог пода поткровне етаже до тачке прелома кровне косине. Ова висина се може налазити највише 50% дужине предње фасаде и на највише 50% дужине бочних фасада објекта. На осталом делу објекта није дозвољено подизање надзидка поткровне етаже.
16. за већ изграђена поткровља на постојећим објектима, приликом легализације висина надзидка стамбене поткровне етаже износи највише 1.8м рачунајући од коте готовог пода поткровне етаже до тачке прелома кровне косине.

грађевински елементи и испади на објекту

17. испади на објекту не могу прелазити грађевинску линију више од 1.2м и то на делу вишем од 3.5м под условом да је грађевинска линија на минимум 3.0м од регулационе линије, у случају да је испад на објекту већи, хоризонтална пројекција испада се поставља на грађевинску линију
18. услови за грађевинске елементе који прелазе грађевинску линију на нивоу приземља (излози локала, конзолне надстрешнице, рекламе итд.) утврђују се применом Правилника о општим условима о парцелацији и изградњи и садржини, условима и поступку издавања акта...(СЛ.ГЛ РС. Број 75/2003)
19. грађевински елементи (еркери, докати, балкони, улазне надстрешнице са и без стубова и сл.) на нивоу горњих етажа могу да пређу грађевинску линију, рачунајући од основног габарита до хоризонталне пројекције габарита и то:
 - на делу према предњем дворишту или улици 1.2м, стим да укупна површина свих испада не може прећи 50% површине предње фасаде изнад приземља
 - на делу објекта према бочном дворишту претежно северне оријентације где је најмање растојање 1.5м од границе парцеле у ширини до 0.6м, стим да укупна површина свих испада не може прећи 30% површине бочне фасаде изнад приземља
 - на делу објекта према бочном дворишту претежно јужне оријентације где је најмање растојање 2.5м од границе парцеле у ширини до 0.9м, стим да укупна површина свих испада не може прећи 30% површине бочне фасаде изнад приземља
 - на делу објекта према задњем дворишту где је најмање растојање 5.0м од границе парцеле у ширини до 1.2м, стим да укупна површина свих испада не може прећи 30% површине задње фасаде изнад приземља

НАПОМЕНА: у границама Плана није планирана изградња на регулационој линији, тако да се сви испади третирају у односу на грађевинску линију

ограђивање парцеле

20. уколико нису утврђени посебни услови у правилима градње за блокове и подблокове као урбанистичке целине утврђује се применом урбанистичких правила из Правилника о општим условима о парцелацији и изградњи и садржини, условима и поступку издавања акта...(СЛ.ГЛ РС. Број 75/2003)

одводњавање површинских вода

21. одводњавање површинских вода са грађевинске парцеле утврђује се нивелационим решењем на нивоу блока, уз обавезу да се површинске воде са једне грађ. прцеле немогу усмеравати према другој грађ.парцели. Објекти који се налазе на међи или у њеној

непосредој близини морају решити одводњавање вода са кровних равни тако да ничим не угрожавају суседну парцелу

интервенција на постојећем објекту или изградња новог

22. било која интервенција на постојећем објекту или изградња новог не сме угрозити функционисање, стабилност или фасаду суседног објекта.
23. свака доградња, надградња или реконструкција постојећег објекта мора бити изведена у складу са техничким прописима и тако да ничим не угрози стабилност постојеће конструкције, односно стабилност објеката у непосредном контакту.
24. приликом било какве интервенције на постојећем објекту важе исти услови као и за новопланиране објекте.

архитектонско обликовање и примена материјала

25. обавеза је остварити урбанистичку и архитектонску хармоничност са окружењем.
26. захтеви у погледу обликовања планираних објеката, тип крова, кровна конструкција, материјал за обраду фасаде, обрада отвора, степен разуђености габарита објект и сл. препуштају се избору инвеститора и пројектанта уз следеће препоруке:
 - кровови се обавезно изводе као коси, вишеводни, уз поштовање нагиба према врсти кровног покривача, стим да је нагиб крова и покровни материјал потребно прилагодити архитектури објекта
 - за обраду фасада објекта могу се користити све врсте како природних, тако и вештачких материјала уз обавезу адекватне примене колорита (боја на фасади)
 - дозвољено је коришћење свих врста материјала за изградњу објеката који подлежу важећим стандардима, технички и биолошки исправних.
 - за обраду спољних отвора могуће је користити како природно (дрво), тако и савремене материјале (алуминијумска и пластифицирана браварија)

прикључивање објеката на комуналну и осталу инфраструктуру

27. прикључење објеката на комуналну и осталу инфраструктуру реализоваће се према условима надлежних комуналних предузећа.

4.2. Правила грађења за породичне објекте и услови за обнову и реконструкцију

Постојећи изграђени објекти су прихваћени у постојећим габаритима, али се за сваку интервенцију -реконструкција, доградња, морају поштовати параметри из плана. Обим интервенција зависиће од фактичког стања и биће утврђена за сваки случај посебно, уз обавезно поштовање правила утврђених планом.

У поступку утврђивања правила грађења за нове породичне објекте и зоне реконструкције (изграђене зоне) обавезно је поштовање и примена следећих правила:

А. општа правила грађења- која су дата у тачки 4.1. од бр.1 до 27, као и посебних услова

Б. посебни услови и то:

1. дозвољена је изградња стамбених и стамбено-пословних објеката са максимално 2 стамбене јединице као и изградња пословних објеката као основних објеката на парцели
2. у случају наслеђене стамбене изградње, пословни простор се може обезбедити реконструкцијом или пренаменом објекта у складу са правилима из плана
3. објекти могу имати подрумску или сутеренску етажу, ако нема сметњи геотехничке и хидротехничке природе
4. минимална чиста висина пословних просторија је 3.0м
5. потребно је обезбедити 1,5 паркинг место на 70м² пословног простора у оквиру парцеле
6. удаљеност новог стамбеног објекта од другог објекта (било које врсте изградње) може бити најмање 4.0м.
7. за изграђене стамбене објекте чија је међусобна удаљеност мања од 3.0м или су изграђени на међи у случају реконструкције, доградње и надградање не могу се на тој страни предвиђати нови отвори стамбених просторија.
8. за све фасадне равни које се налазе на мање од 1.5 м од границе суседне парцеле не могу се постављати отвори осим у случају постојеће изградње
9. најмање дозвољено растојање основног габарита (са испадима) породичног стамбеног

објекта и линије суседне грађ.парцеле је за:

- слободностојеће објекте на делу дворишта северне оријентације 1.5м
- слободностојеће објекте на делу дворишта јужне оријентације 2.5м
- за изграђене породичне објекте и зоне породичног становања где је растојање до границе грађ.парцеле мање од наведених вредности, као и за објекте где је приступ преко индиректне везе са путем врши се примена урбанистичких правила из Правилника о општим условима о парцелацији и изградњи и садржини, условима и поступку издавања акта...(СЛ.ГЛ РС. Број 75/2003)

10. на истој грађевинској парцели могућа је изградња других објеката (помоћни објекти) у функцији основног објекта и то максималне бруто површине 30м².

- помоћни објекти могу да се граде у склопу стамбеног објекта, уз стамбени објекат или као посебан дворишни објекат
- под помоћним објектима се подразумевају: гараже, летње кухиње, услужне радионице, оставе, котларнице и сл.
- помоћни објекат мора бити приземни са котом пода макс. 0,20м у односу на нулту коту и максималном чистом висином просторија 2,8м
- у условима наслеђене изградње могу се задржати само они објекти који испуњавају ове критеријуме

11. кровови се обавезно изводе као коси, вишеводни, уз поштовање нагиба према примењеном кровном покривачу, стим да је максимални нагиб кровних равни 35 степени.

4.3. Правила грађења за вишепородичне објекте и услови за обнову и реконструкцију

У поступку утврђивања правила грађења за нове вишепородичне објекте и зоне реконструкције (изграђене зоне) обавезно је поштовање и примена следећих правила:

А. општа правила грађења- која су дата у тачки 4.1. од бр.1 до 27, као и посебних услова

Б. посебни услови и то:

1. дозвољена је изградња стамбених и стамбено-пословних објекта са 3 и више стамбених јединица као као и изградња пословних објеката као основних објеката на парцели
2. објекти могу имати подрумску или сутеренску етажу, ако нема сметњи геотехничке и хидротехничке природе
3. Минимална чиста висина пословних просторија је 3.5м
4. свака изградња галерије или међусpratних етажа у објекту сматра се засебном спратном етажом (рачуна се као изградња спрата)
5. паркирање возила за потребе вишепородичних стамбених објеката обезбеђује се на сопственој парцели изван површине јавног пута. Број паркинг места је 1.5 паркинг-гаражно место по стану и 1 паркинг место на 70м² пословног простора .
6. на грађевинским парцелама чија је површина мања од 6,0 ари, а већа од 3.0ара могућа је изградња стамбеног и стамбено-пословног вишепородичног објекта који подразумева највише 3 стамбене јединице
7. на грађевинским парцелама чија је површина 6.0ари и већа од 6.0 ари могућа је изградња пословног, стамбеног и стамбено-пословног вишепородичног објекта који подразумева 3 и више стамбених јединица
8. међусобна удаљеност вишепородичних стамбених објекта слободностојећих и објекта који се граде у прекинутом низу, износи најмање половину висине вишег објекта.
9. међусобна удаљеност планираних вишепородичних објекта и од другог објекта било које врсте изградње или нестамбеног објекта не може бити мања од 5.0м
10. вишепородични слободностојећи објекат не може заклањати директно осунчање другом објекту више од половине трајања директног осунчања.
11. за изграђене стамбене објекте чија је међусобна удаљеност мања од 3.0м или су изграђени на међи у случају реконструкције, доградње и надградње не могу се на тој

- страни предвиђати нове отвори стамбених просторија.
12. растојање основног габарита (са испадима) вишепородичног објекта и линије суседне грађевинске парцеле је минимум 2.5м
 13. грађевински елементи (еркери, дократи, балкони, улазне надстрешнице са и без стубова и сл.) на нивоу горњих етажа могу да пређу грађевинску линију, рачунајући од основног габарита до хоризонталне пројекције габарита и то:
 - на делу према предњем дворишту или улици 1.2м, стим да укупна површина свих испада не може прећи 50% површине предње фасаде изнад приземља
 - на делу објекта према задњем дворишту где је најмање растојање 5.0м од границе парцеле у ширини до 1.2м, стим да укупна површина свих испада не може прећи 30% површине задње фасаде изнад приземља

НАПОМЕНА: у границама Плана није планирана изградња на регулационој линији, тако да се сви испади третирају у односу на грађевинску линију

14. гараже вишепородичних стамбених објеката формирају се у објекту или испод објекта у габариту или ван габарита објекта. Површине гаража које се формирају надземно (на грађ.парцели) урачунавају се у степен искоришћености грађ.парцеле. Прилаз паркинг месту као и само паркинг место мора бити димензионисано и постављено у складу са прописима
15. кровови се обавезно изводе као коси, вишеводни, уз поштовање нагибна према примењеном кровном покривачу

4.4. Правила грађења у оквиру блока ДЗ - паркинг простор

1. паркинг места димензионисати према важећим стандардима за паркирање
2. обавезна је реализација заштитног зеленила према стамбеном блоку као и засењивање паркинга са западне стране према саобраћајници
3. прикључак паркинга на саобраћајницу решити на једном контролисаним месту који не сме бити на растојању мањем од 40,0м у односу на раскрснице у улици Цара Лазара и улици Железничкој

4.5. Правила урбанистичке парцелације и услови образовања парцела

1. дозвољена је парцелација и препарцелација свих парцела уз услов задовољавања минималне површине прописане Планом и обезбеђивања приступа, што ће бити утврђено кроз израду УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА за потребе парцелације или препарцелације, а на основу Закона о планирању и изградњи (Сл.Гл.Рс. бр.47/03, 34/06).
2. у поступку израде урбанистичког пројекта парцелације и препарцелације водити рачуна о постојећој катастарској подели и правном статусу земљишта, као и о фактичком стању на терену
3. новоформирана регулациона линија, дата у графичком делу плана, уколико се не поклапа са постојећом катастарском границом парцеле представља нову границу парцеле, односно поделу између јавног и осталог грађевинског земљишта.
4. свака грађевинска парцела мора имати приступ на саобраћајницу (директно или индиректно преко приватног пролаза)
5. један објект не можесе налазити на две или више парцела
6. најмања грађевинска парцела за изградњу породичног стамбеног објекта а према типу објекта који се гради је:
 - за слободностојећи је 300.0м²
 - за објекте у прекинутом или не прекинутом низу је 250.0м²
 - за двојне објекте 400.0м² (2х200.0м²)
7. на грађевинској парцели чија је површина мања од најмање утврђене у тачки 6, може се утврдити изградња породичног стамбеног објекта спратности П+1 са два стана, степена искоришћености 40%, а степен изграђености 0,8
8. најмања ширина новоформиране грађевинске парцеле за породичну изградњу је 10.0м, Грађевинска парцела за изградњу породичног стамбеног објекта може имати ширину

- мању од минимално утврђене уколико је то по катастарским подлогама затечено стање.
9. на грађевинским парцелама чија је површина мања од 6.0 ари, а већа од 3.0 ара могућа је изградња пословног, стамбеног или стамбено-пословног објекта који подразумева максимално 3 стамбене јединице
 10. на грађевинским парцелама чија је површина 6.0 ари и више могућа је изградња пословног, стамбеног или стамбено-пословног објекта са вишепородичним становањем које подразумева 3 и више стамбених јединица
 11. најмања ширина парцеле за вишепородичну изградњу је 15.0м, стим што парцела може имати и мању ширину од минимално утврђене уколико је то по катастарским подлогама затечено стање, али не може бити мања од 12.0м
 12. најмања ширина службеног пролаза може бити 2.5м , а изузетно може бити 2.0м уколико је то затечено стање.
 13. корисна ширина пролаза , на грађевинској парцели поред једне стране објекта мора бити 2.5м без физичких препрека (степеника, бунара, жардињера) и минималне корисне висине 3.0м
 14. грађевинске парцеле за изградњу објеката намењених спорту и рекреацији (отвореног и затвореног типа), објекти културног садржаја(мини сцене позоришног карактера,библиотека и слично), објекти образовно васпитног карактера (школа страних језика, музичка школа, школа плеса и слично, различити типови установа намењени деци предшколског узраста (вртићи, забавишта, играонице...), мини тржни центри, маркети формирати кроз израду Урбанистичког пројекта према стандарду и капацитетима за сваку специфичну намену

5. СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

Спровођење плана у зависности од фактичког стања на терену тј. на парцели, извршиће се:

5.1. Легализацијом постојећих објекта и то:

1. легализацијом постојећих објекта који су у складу са правилима грађења која су дата Планом, без интервенција на њима.
2. легализацијом постојећих објекта уз могућност реконструкције, адаптације, пренамене, доградње и надградње у складу са правилима грађења прописаним Планом, (грађевинска линија, спратност, ст.искоришћености, коеф.изграђености и све остале одговарајуће одредбе и правила из Плана).
3. изузетно за изграђене објекте без одобрења за градњу, могућа су одступања у односу на дефинисана правила уређења и грађења уколико се утврди да се тиме не угрожавају суседни објекти, саобраћај и комуналну инфраструктуру (удаљење грађевинске линије од регулационе, ст.искоришћености, коеф.изграђености)

5.2. Изградња нових објекта на постојећим или планираним грађевинским парцелама

На основу чл.56 Закона о планирању и изградњи (Сл.гласник РС бр.47/03 и 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:

- положај регулационе и грађевинске линије
- тип изградње и спратност објекта
- степен искоришћености и коеф.изграђености парцеле
- висину објекта
- намена објекта,
- као и све остале одговарајуће параметре и правила из Плана која се односе на одговарајући блок, подблок или сами објекат

5.3. Израда урбанистичких пројеката

У случају израде урбанистичких пројеката, како за потребе парцелације или препарцелације, тако и за потребе спровођења Плана у складу са чл.61 Закона о планирању и изградњи (Сл.Гл.РС.бр.47/03, 34/06), урбанистички пројекат се изграђује на овереном катастарско-ропографском плану као пројекат парцелације тј. као урбанистичко архитектонско решење планиране изградње.

САДРЖАЈ наведених урбанистичких пројекта у зависности од тога за које се потребе израђују (УП парцелације, УП препарцелације, УП као архитектонско решење за изградњу са ближом разрадом) биће одређен у складу са

- Законом о планирању и изградњи - Сл.гласник РС бр.47/03 и 34/06
- Правилником о општим условима парцелације и изградњи и садржини, условима и поступку издавања акта-Сл.гласник РС бр.75/03

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

- изградњу објеката вишепородичног становања на парцелама од 6.0ари и већим и са више од 6 стамбених јединица
- изградњу као основних објеката на парцели објекте намењене спорту и рекреацији (отвореног и затвореног типа), објекте културног садржаја(мини сцене позоришног карактера,библиотека и слично), објекте образовно васпитног карактера (школа страних језика, музичка школа, школа плеса и слично, различите типове установа намењене деци предшколског узраста (вртићи, забавишта, играонице...), мини тржни центри, маркети.

ПРЕДЛАГАЧ
ОДСЕК ЗА УРБАНИЗАМИ ГРАЂЕВИНАРСТВО
ОПШТИНЕ КРУШЕВАЦ