

На основу чл. 54, став 1 Закона о планирању и изградњи ("Сл.гласник РС" бр.47/03, 34/06) и чл. 19 Статута града Крушеваца ("Сл. лист града Крушеваца" бр. 8/08) Скупштина града Крушеваца на одржаној дана _____ 2009. године, доноси

ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ СТАМБЕНОГ НАСЕЉА "МАЛО ГОЛОВОДЕ 1 " У КРУШЕВЦУ

1. ОПШТЕ ОДРЕДБЕ ПЛАНА

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

Подручје обухваћено Планом, налази се у југоистичном периферном делу града и директно се наслања на путни правац Крушевац-Јастребац. У непосредном је контакту (са западне стране) са зоном бившег аеродрома чији је простор ГП-ом планиран као зона за развој спортско рекреативног центра, зелених површина и за комерцијалне делатности, а са севера, истока и југа предметно подручје наслања се на зону породичног и вишепородичног становања средњих густина. Границу подручја са северне стране чини Ул. Мартовских жртава, са источне стране Ул. Расинска, са јужне стране Ул. Ранка Јовановића а са западне стране граница се формира дуж Ул. Аеродромске (Ул. Љубе Трипковића).

Укупна површина комплекса обухваћеног Планом износи 19,61 ха.

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

1.2. Циљеви израде Плана детаљне регулације

- **Санација, уређивање и регулација спонтане, неформалне и непланске градње на подручју Плана**
- усклађивање даљег урбаног развоја и уређења подручја плана са одредбама и елементима Закона о планирању и изградњи (Сл. гл. Р.С. 47/03, 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 тј. програма 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 и начину 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.350-1071/07- Сл.лист општине Крушевац бр.7/07

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.

Предметно подручје је у матичној размери 1: 2500 што није у складу са Законом о планирању и изградњи (Сл.гласник РС 47/03,34/06), тако да се приступило изради ажурног катастарско топографског плана у размери 1:500.

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 јануаром 2007.год. Катастарско топографски план је достављен у аналогном и дигиталном облику на CD-у број 529234LB04189.

Катастарско топографски план је оверен од стране Републичког геодетског завода.

2. УРБАНИ КАРАКТЕР ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА

2.1. Природне карактеристике подручја

Терен односно земљиште обухваћено Планом је условно равно али са перманентним нагибом од запада ка истоку и креће се од коте 165.50 (ка западу) до коте 162.07 (ка истоку).

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

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

2.2.Стечене карактеристике подручја

Због нерегулисане и хаотичне "саобраћајне матрице" која је настала потпуно спонтано изузев главних насељских саобраћајница које уоквирују предметни План, посматрано подручје се дефинише као јединствен блок са истим урбанистичким карактеристикама.

Посматрани простор готово да је у потпуности изграђен изузев малог броја парцела на којима није започета реализација објеката, а основна карактеристика овог блока је стихијска и непланска изградња како објеката тако и саобраћајница и инфраструктуре, као и неуређеност и нерационалност коришћења простора са аспекта урбане економије.

Као последица непланске парцелације већина парцела егзистира кроз постојећа односно фактичка стање, а због честог уситњавања катастарских парцела њихов облик и величина је неадекватна како у погледу величине тако и у погледу реализованих објеката и намена на њима.

Основне урбане одлике простора обухваћеног Планом су:

- спонтани и стихијски развој насеља (бесправна изградња)
- изграђеност простора у већем обиму
- спонтана организација саобраћајне мреже унутар блока са великим бројем слепих саобраћајница
- делимична, неадекватна и нерационална инфраструктурна мрежа
- неуједначеност изградње стамбених објеката са аспекта вертикалне и хоризонталне регулације и изградња објеката породичног становања ниске спратности, најчешће П и П+1, па самим тим и нерационално коришћење простора.

2.3.Намена урбанистичких блокова у оквиру урбанистичке зоне и урбанистички показатељи постојећег стања

Сагледавајући подручје плана кроз низ урбанистичких параметара (намена, пратеће функције, изграђеност, спратност, регулација) формиран је **блок А** као јединствена целина која у себи садржи исте урбанистичке карактеристике.

- **Урбанистички блок А**

Основна намена у блоку је индивидуално породично становање ниске спратности П и П+1, са појединачним случајевима где је уз становање пратећа намена и пословни простор (орјентисан ка главним саобраћајницама).

Основне одлике ове урбанистичке зоне су: истоветност функција- индивидуално породично становање, неусклађеност архитектонског израза, неуређеност и изграђеност простора у већем обиму. Такође није постигнут урбани ред са аспекта саобраћајне па самим тим ни грађевинске регулације.

Табела 1 - Урбанистички показатељи - постојеће стање

урб. блок	намена	површина блока (ха)	БГП (м2)	БРГП (м2)	степен искориш.	коэф. изграђ.	спратност
А	Становање средњих густина	16.19	49872	70590	30	0.4	П, П+1, П+1+Пк
	УКУПНО	16.19	49872	70590	30	0.4	

Површина подручја Плана

19.61ха

Од тога:

- Укупна површина урбанистичких блокова 16.19ха (82.55%)
- Укупна површина саобраћајница 3.42ха (17.45%)

Изграђеност блока А, (А1+А2)

- Бруто површина под објектима 49872.0м2
- Бруто развијена површина објекта 70590.0м2
 - од тога:
 - стамбена 60837.0м2
 - пословни 1301.0м2
 - помоћни 8452.0м2
- Степен искоришћености 30
- Коefицијент изграђености 0.4
- Број домаћинства 609
- Број становника 2132
- Густина становања-бр.ст/ха 131

НАПОМЕНА: За прорачун су узете површине блокова; по домаћинству 115м2 бруто површине и 3.5 становника по домаћинству. Урбанистички показатељи су дати на основу површина урбанистичких блокова

2.4 Постојеће јавне површине и објекти за јавну употребу

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

Постојеће јавне површине у оквиру подручја обухваћеног Планом су постојеће саобраћајнице. У границама подручја обухваћеног Планом нема објеката за јавну употребу.

2.5. Основна концепција План

Осим постојећег стања, уређење простора определила је планирана намена Генералним планом Крушевац 2021.г.

Генералним планом Крушевца 2021.г. предметно подручје налази се у 27 урбанистичкој зони са планираном наменом

- **ОСНОВНА НАМЕНА**- становање тј. породично и вишепородично становање средњих густина.
- **ПРАТЕЋА НАМЕНА**-могућност развоја пословања(пословање се односи на све врсте делатности које не угрожавају становање у смислу стварања буке, загађења, тј. не угрожавају животну средину), помоћни објекти и зелене површине

Основна концепција је резултат свих фактора који обликују простор, а у коначном има за циљ подизање урбаног нивоа планом третираног простора.

Концептом Плана доминантна намена породично становање која је преовладавајућа у постојећем стању и неизграђене површине се трансформишу тако да се:

- постојеће становање уз Ул.Аеродромску (Ул. Љубе Трипковића) трансформише у породично и вишепородично становање средњих густина са развојем пословања и делатности у оквиру исте.
- основна карактеристика планираног стања је успостављање адекватне саобраћајне мреже тј. регулације, повећање параметара везаних за могућности градње и промена садржаја, као и формирање заједничког функционалног урбаног склопа са окружењем, односно контактним подручјем.
- у осталом делу предметног подручја планира се индивидуално-породично становање средњих густина.

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 Плана на урбанистичке блокове, планирана намена и биланс површина

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

Подручје захваћено планом је један блок А у оквиру кога су дефинисани подблокови А1 и А2, разграничени према планираној намени простора.

Урбана организација подручја Плана одређена је наменом површина и објеката, елемената регулације и поделу на јавно и остало грађевинско земљиште.

ПОДБЛОК А1

ОСНОВНА НАМЕНА - породично и вишепородично становање средњих густина

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

Планира се задржавање постојеће стамбене изградње уз могућност интервенције као и изградње нових објеката, пословних објеката, објеката породичног и вишепородичног становање са пословањем уз Ул.Аеродромску (Ул.Љубе Трипковића) у зони 30м од регулације- подблок А1 (1. зона стамбене градње) уз примену следећих параметра: спратности макс. П+2+Пк, степен изграђености 1.35 и степен искоришћености 45%.

Вишепородични објекти у подблоку А1 могу имати максимално 8 стамбених јединица. Да би се градио вишепородични стамбени објекат обавезна је примена параметара из Плана везаних за величину, облик и формирање грађевинске парцеле, као и за услове формирања паркинг простора.

ПОДБЛОК А2

ОСНОВНА НАМЕНА - породично становање средњих густина

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

Планирано је задржавање постојеће стамбене изградње уз могућност интервенције као и нова изградња стамбених бјеката спратности П+1 макс. П+1+Пк, степен искоришћености 40% и степен изграђености 0.8-1.0, а као пратећа намена дата је могућност развоја пословања.

***напомена:** породичним стамбеним објектом се сматра сваки објекат који има до две стамбене јединице.

2 - Урбанистички показатељи - планирано стање

урб. блок	намена	површина блока (ха)	БГП (м2)	БРГП (м2)	степен искориш.	коэф. изграђ.	спратност
A1	више.пород и пород.становање средњих густина	1.94	7952.0	16601.0	45	1.35	П+2+Пк
A2	пород.становање средњих густина	14.16	59424.0	107407.0	40	0.8-1.0	П+1, П+1+Пк
	УКУПНО	16.10	67376.0	124008.0			

Израђеност блока А 1 (П+2+Пк)

• Бруто површина под објектима од тога:	7952.0м2
- стамбена	4732.0м2
- пословни	2027.0м2
- помоћни	1193.0м2
• Бруто развијена површина објекта од тога:	70590.0м2
- стамбена	12776.0м2
- пословни	2632.0м2
- помоћни	1193.0 м2
• Степен искоришћености	45
• Коefицијент изграђености	1.35
• Број домаћинства	106
• Број становника	350
• Густина становања-бр.ст/ха	191

Израђеност блока А 2 (П+1+Пк)

• Бруто површина под објектима од тога:	59424.0м2
- стамбена	47983.0м2
- пословни	2526.0м2
- помоћни	8915.0м2
• Бруто развијена површина објекта од тога:	107407.0м2
- стамбена	95966.0м2
- пословни	2526.0м2
- помоћни	8915.0 м2
• Степен искоришћености	40
• Коefицијент изграђености	08-1.0
• Број домаћинства	800
• Број становника	2640
• Густина становања-бр.ст/ха	169

НАПОМЕНА: Урбанистички показатељи на основу површина подручја: по домаћинству 120м2 бруто површине и 3.2 становника по домаћинству.

3.2. 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, планиране саобраћајнице, саобраћајнице којим се утврђује нова регулација и нова траса, одређени су као јавно грађевинско земљиште. У границама Плана не планирају се објекти јавне намене.

3.2.1. Јавне саобраћајне површине

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

урбанистичка парцела бр.1 улица	делови к.п.бр.
	5964. 5715, 5718, 5747, 5748, 5749/4, 5749/3, 5750/1, 5755/12, 5757, 5756/1,2,3,4
урбанистичка парцела бр.2 улица	23/11, 18/1, 17/8, 18/6, 23/8, 23/7, 18/5, 18/4, 18/3, 18/2, 17/9, 17/11, 17/10, 17/7, 17/6, 17/5, 17/4, 17/3, 17/2, 16/3, 16/9, 16/8, 16/2
урбанистичка парцела бр.3 улица	23/1, 23/12, 23/9, 21/3, 23/2, 23/13, 21/2, 23/8, 23/7, 23/6, 23/10
урбанистичка парцела бр.4 улица	39/1, 39/2, 39/4, 40/1, 41/1, 40/2, 41/3, 41/1, 41/2, целе 40/3, 41/4
урбанистичка парцела бр.5 улица	24/2, 24/1, 25/2, 25/3, 25/4, 25/5, 25/6, 39/5, 39/4, 39/3, 39/2, 39/1, 38/3, 38/2, 38/1, 26/4, 26/1, 26/2, 26/7, 27/2, 25/7, 39/6
урбанистичка парцела бр.6 улица	28/2, 28/1, 27/1, 26/7, 26/2, 26/3, 26/6, 26/1, 26/4, 26/5, 37/1, 36/1, 36/2, 35/6, 29/4, 29/3, 29/7, 29/8, 29/2, 29/1, 29/6, 30, 31, 32/1, 32/17, 32/2, 32/3, 32/4, 32/5, 32/6, 34/6, 34/5, 34/3, 33/2, 33/1
урбанистичка парцела бр.7 улица	36/3, 36/4, 36/2, 35/6, 35/1, 35/7, 35/2, 35/3, 35/5,
урбанистичка парцела бр.8 улица	32/15, 34/12, 32/14, 32/13, 32/12, 32/11, 32/10, 32/9, 32/8, цела32/16, 34/17, 34/40, 34/15, 34/12
урбанистичка парцела бр.9 улица	34/2, 33/1, 33/2, 34/3, 34/4, 34/5, 34/7, 34/10, 34/6, 34/13, 34/38, 34/9, 34/8, 34/19, 34/20, 34/21, 34/1, 179/1
урбанистичка парцела бр.10 улица	34/8, 34/19, 180/10, 180/26
урбанистичка парцела бр.11 улица	180/7, 180/27, 180/2, 180/17, 180/20, 180/21, 180/26, 180/10, 180/22, 178/24, 178/28, 178/23, 178/34, 178/22, 178/21, 178/27, 178/15, 178/31, 178/25, 178/29, 180/8, 180/23, 180/11, 180/12, 180/13, 180/14, 180/19, 180/16, 180/17
урбанистичка парцела бр.12 улица	180/11, 180/23
урбанистичка парцела бр.13 улица	180/8, 181/7, 181/6, 181/1, 180/14, 180/13, 180/12, 180/11, 180/23, 181/10, 181/9, 181/13, 181/12, 181/4, 181/5, 181/2, 185/27
урбанистичка парцела бр.14 улица	178/4, 178/5, 178/6, 178/7, 178/8, 178/9, 178/10, 178/11, 178/12, 178/13, 178/3, цела 178/14
урбанистичка парцела бр.15 улица	184/6, 184/1, 185/5, 184/3, 184/7, 184/8, 184/9, 184/16, 184/13, 184/12, 184/11, 184/10, 184/1, 184/14, 184/15, 185/23, 185/22, 185/21, 185/15, 185/14, 185/13, 185/12, 185/11, 185/10, 185/9, 185/8, 185/6, 185/26
урбанистичка парцела бр.16 улица	188/6, 188/2, 188/1, 188/4, 188/5, 187/1, 187/2, 187/3, 187/4, 187/5, 193/5, 193/4, 1933/3, 193/2, 193/1, 189/1, 189/6, 189/5, 189/4, 189/3, 189/2

урбанистичка парцела бр.17 улица	193/3, 193/4, 194/8, 194/4, 194/3, 194/14, 194/15, 186/11, 186/10, 193/5
урбанистичка парцела бр.18 улица	186/2, 186/4, 186/5, 186/16, 186/13, 186/8, 186/9, 186/10, 186/11, 186/1
урбанистичка парцела бр.19 улица	196/9, 196/52, 196/14, 196/53, 196/10, 196/12, 196/39, 196/15, 196/13, 196/17, 196/25, 196/42, 196/8
урбанистичка парцела бр.20 улица	194/7, 194/2, 194/10, 194/17, 194/11, 194/1, 194/12, 195/1195/6, 195/1
урбанистичка парцела бр.21 улица	197/2, 196/1, 196/48, 196/31, 196/47, 196/32, 194/13, 195/2, 195/1, 196/3, 196/36, 196/2, 196/30, 197/6
урбанистичка парцела бр.22 улица	195/4, 196/26, 196/50, 196/3, 195/1
урбанистичка парцела бр.23 улица	196/54, 196/4, 196/24, 196/22, 196/21, 196/20, 196/19, 196/18, 196/30, 196/55, 196/6
урбанистичка парцела бр.24 улица	198, 197/14, 197/1, 197/10, 197/11, 197/8, 197/9, 197/2, 197/6, 197/14, 197/15, 197/4, 197/3, 197/13, 197/7, 199, 204/8, 204/4, 200/1, 209 све КО Мудраковац
урбанистичка парцела бр.25 улица	2656/2
урбанистичка парцела бр.26 улица	1308/2 КО Мудраковац
урбанистичка парцела бр.27 улица	1308/3 КО Мудраковац

3.2.2. Остало грађевинско земљиште

Преостало земљиште у границама предметног подручја одређено је као остало грађевинско земљиште за изградњу објеката планиране намене: пословне објекте, породично и вишепородично становање, помоћне објекте, зеленило, паркирање.

3.3. Планирана инфраструктура - изградња саобраћајница и комуналне инфраструктуре

3.3.1 Саобраћај и нивелација

постојеће стање - Простор обухваћен Планом оивичен је делом Ул.Аеродромске (Ул.Љубе Трипковића), Ул.Милунке Савић (Ул.Ранка Јовановића), делом улице Расинске (Младена Симића) и Ул.Мартовских жртава, од којих су Ул.Аеродромска, део Ул.Расинске и улица Мартовских жртава са савременим коловозним застором.Унутар простора Плана савремени коловозни застор нема ни једна улица.

У оквиру подручја Плана нема изграђених јавних паркинг места и јавних гаража за путничка возила па се паркирање одвија унутар индивидуалних парцела

планирано стање- Унутар простора Плана детаљне регулације улице са савременим коловозним застором (ободне саобраћајнице) се задржавају у постојећим габаритима.

На графичком прилогу приказане су новопланиране саобраћајнице као и постојеће саобраћајнице које су без савременог коловоза.

Планиране саобраћајнице унутар подручја добијају нову регулацију чији појас захвата од 3.5м до 4.0м. Новом саобраћајном концепцијом добијена је саобраћајна матрица која повезује постојеће слепе улице свуда где је фактичко стање и изграђени простор омогућавао. На просторима где није постојала физичка могућност повезивања слепих улица у јединствени ток због физичких препрека извршени је само проширење појаса регулације.

Паркирање и гаражирање путничких возила на подручју Плана планирано је у оквиру парцела корисника. Није планирана изградња јавних паркинг простора и гаража.

Нивелација - 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.

Генерални пад терена захваћеног овим планом је ка истоку, где се налази река Расина.

Нивелација је урађена водећи рачуна о томе да падови буду већи од 0.5% свуда где је то било изводљиво. У изузетним случајевима подужни пад је мањи од поменутог. Нивелација се 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 ове површине. Испоштоване су при том и коте улица Ранка Јовановића и Расинске из пројекта.

Једини проблем у решавању нивелације је положај неких слепих улица у овом плану. У неким случајевима је нивелација решена тако што је подужни пад подељен, па тако један део улице има пад ка слепом крају. Овај проблем мора бити решен постављањем сливника на слепом крају улице.

Проблем малих падова је изражен на западној граници овог плана у улици Аеродромској, али је овде било немогуће направити неку велику промену обзиром на то да је ова улица већ изграђена и конфигурација околног терена је већ прилагођена оваквом решењу улице.

3.3.2 Комунална инфраструктура

Водовод

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

За насеље је карактеристично да у летњем периоду, за време повећане максималне часовне потрошње долази до проблема у функционисању водоснабдевања насеља. До наведених проблема долази пре свега јер су делови уличне водоводне мреже изграђени цевима недовољног капацитета, а и због тога што мрежа у целом насељу не формира тзв. "хидраулички прстен" са примарном градском мрежом. Приликом изградње улице Жртава фашизма постављена је делимично дуж улице водоводна цев Ø300мм која није тренутно повезана ни са магистралним цевоводом Ћелије - Крушевац, а ни са водоводном цеву у улици Љубе Трипковића (Аеродромска).

Реализацијом овог цевовода и његовим довођењем у експлоатациону функцију ће се значајно побољшати услови водоснабдевања у комплетном насељу.

Остали примарни правци водоснабдевања се налазе у улицама Љубе Трипковића (Аеродромска), Расинској и Боривоја Ивановића, са цевима димензија Ø100мм. Формирањем "хидрауличког прстена", димензије примарних водоводних праваца ће задовољити услове водоснабдевања насеља.

У осталим формираним саобраћајницама насеља је такође формирана водоводна мрежа димензија Ø80мм и мањих.

У погледу санитарних потреба капацитети изграђених цевовода већином задовољавају потрошњу која се може очекивати у насељу. Међутим, у погледу противпожарних прописа димензије постојећих цеву не задовољавају захтеване критеријуме и намеће се потреба за њиховом реконструкцијом.

Стварни капацитети мреже ће бити одређени главним пројектом реконструкције водовода. Постојећи притисци у мрежи износе између 2 и 6 бара.

Планирана реконструкција водоводних цеву ће бити извршена уколико буде вршена реконструкција 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 цеву 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 водоодна мрежа мора одговарати нашим стандардима уз обавезно атестирање. Дубине укопавања цеви износе између 1 и 1.5м. Цеви обавезно поставити на постељици од песка. На трасама где се водоводна мрежа изводи у саобраћајницама, ровове обавезно насипати шљунком до потребне збијености како би се спречила накнадна слегања рова.

Фекална канализација

У насељу које је обухваћено овим регулационим планом је у постојећим улицама изграђена канализациона мрежа. Кроз насеље од значајнијих инфраструктурних праваца треба поменути тзв. "расински фекални колектор" димензија Ø300мм који је повезан са градском канализационом мрежом Крушевца. У осталим саобраћајницама је претежно изграђена секундарна канализациона мрежа која гравитира ка примарном канализационом колектору, те се може сматрати да су објекти у насељу прикључени на канализациону мрежу. Димензије секундарних колектора су највећим делом Ø200мм и задовољавају својим капацитетима. Стварни капацитети мреже ће бити одређени приликом израде главних пројеката канализационе мреже за насеље.

Реконструкција канализационе мреже у постојећим саобраћајницама није планирана пошто капацитети мреже задовољавају како постојеће потребе, тако и потребе новопланираних објеката. У новоформираним саобраћајницама се не планира изградња канализационе мреже (осим евентуално кратких праваца). Димензије колектора уличне мреже не смеју бити мање од Ø200мм.

У канализациону мрежу се могу упуштати само отпадне воде чији ниво загађења не прелази ниво отпадних вода која се испуштају из домаћинства. Такође се у канализациону мрежу не смеју упуштати атмосферске воде. 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.

Атмосферска канализација

У циљу решења одвођења атмосферских вода са ширег подручја, чија се сливна површина протеже ван граница које су обухваћене регулационим планом урађено је идејно решење одвођења атмосферских вода. По датом идејном решењу је отпочела реализација изградње атмосферске канализације. Урађен је главни сабирни колектор у улици Боривоја Ивановића са уливом у реку Расину.

Такође је у улици Војислава Петровића изграђен атмосферски колектор са уливом у реку Расину, а који сакупља атмосферске воде из делова улица Милоја Закића, Расинске, Боривоја Ивановића, Мартовских Жртава и Војислава Петровића.

Изградњом датих примарних колектора су створени услови за одводњавање свих саобраћајница обухваћених овим регулационим планом, било постојећих било новопланираних.

Секундарни колектори ће се градити у улицама које гравитирају овим колекторима, како је назначено у графичком прилогу. Изградњом ових колектора се очекује значајно смањење површинских токова дуж датих улица.

Тренутно стање на терену је такво да услед великог броја слепих сокака, неповољно нивелационо оријентисаних долази до плављења великог броја индивидуалних дворишта услед атмосферских падавина. Новопланираном регулационом основом ће проблеми плављења бити значајно умањени. Изградњом атмосферске канализације у новопланираним улицама, са прикључком на

примарну мрежу атмосферске канализације ће се омогућити несметано одводњавање како саобраћајних површина, тако и индивидуалних дворишта.

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. Искусвени параметри указују да је економски најрационалније канализациону атмосферску мрежу димензионисати на кише чији је повратни период 1-5 год. Препорука је да се димензионисање врши за повратни период кише од 1 године, пошто карактер насеља одговара приградском. 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 снабдевени 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.

- Економско образложење(очекивана цена радова)

	Дужина (м)	Јед.цена(ЕУ/м)	Укупно (ЕУ)
Изградња водоводне мреже	3.200,0	43,0	137.600,0
Изградња фекалне канализације	100,0	67,0	6.700,0
Изградња атмосферске канализације	3.500,0	110,0	385.000,0
Свега инсталације			529.300,0

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 "Асородром 2" снаге 1x630 kVA, TS 10/0,4kV "Мало Головоде 1" снаге 1x1000 kVA и TS 10/0,4kV "Мало Головоде 2" 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. На стубовима су постављене светилке уличне расвете која у великој мери не задовољава светлотехничке услове

Постојећи кабловски водови 10 kV, 1kV 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.

Планирано стање - На основу Техничке препоруке бр.14 пословне заједнице Електродистрибуције -Крушевац- максимална годишња једновремена снага станова

износи:

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:

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

$$p = 0,12$$

$$S = 3430$$

$$k = 0,6$$

$$P_{jg} = 247 \text{ kW}$$

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

Укупна потребна једновремена снага за Мало Головоде 1 износи:

$$P_{\text{јум}} = 1249 + 247$$

$$P_{\text{јум}} = 1496 \text{ kW}$$

а потребна једновремена привидна снага износи $S_{\text{јум}} = 1574,7 \text{ kVA}$

$$N_p = S_{\text{јум}}/630$$

$$N_p = 1574,7/630 = 2,49$$

$$N_u = 3$$

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

Опис решења са УТУ

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

За напајање новопланираних објеката електричном енергијом потребно је изградити 3 (три) TS 10/0,4 kV снаге до 1x630 kVA и за њих прикључне кабловске водове 10kV.

Овим планом је предвиђен оптималан број трансформатора 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 оптерећења.

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 поставити светилке јавне расвете тако да буду задовољени основни светлотехнички захтеви.

Трасе електроенергетских водова дати су у графичком прилогу.

- Економско образложење(очекивана цена радова)

	Укупно (ЕУ)
Изградња трафо станица, ВН мрежа НН мрежа ,расвета	141.465,0
Свега инсталације	141.465,0

ТТ мрежа и кабловска телевизија

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)

	Укупно (ЕУ)
ТТ мрежа и КДС мрежа	17.690,0
Свега инсталације	17.690,0

Енергофлуиди

Генералним планом града Крушевца подручје насеља Мало Головоде -1 планирано је за снабдевање природним гасом.

Планом гасификације јужног дела града Крушевца планиран је гасоводни прстен "ПРЊАВОР" од полиетиленских цеви PE Ø125x10 mm за природни гас. Траса гасоводног прстена "ПРЊАВОР" планирана је десном тротоару улице Милунке Савић и левом тротоару Аеродромске улице.

Гасоводни прстен "ПРЊАВОР" од полиетиленских цеви је основ за снабдевање природним гасом дистрибутивне гасоводне мреже у насељима Мало Головоде и Мудраковац.

У коловозима и тротоарима свих улица насеља Мало Головоде-1 планирано је инсталација дистрибутивне гасоводне мреже од полиетиленских цеви PE Ø40x3.7 m.

Гасоводне цеви од полиетиленских цеви укопавају се на дубини 1.0м од коте уређених улица и тротоара.

- Економско образложење(очекивана цена радова)

	јед. мере (м)	ЕУ./јед. мере	Укупно (ЕУ)
гасоводна мрежа-профил улице већи од 6м	1220.0	50	61.000,0
гасоводна мрежа-профил улице мањи од 6м	3300,0	30	99.000,0
Свега инсталације			160.000,0

3.4. Услови уређења и регулација зелених површина

Израда пројекта уређења обавезна је за објекте у оквиру којих је планиран пословни простор и то:

- у блоку А1 где се планира изградња пословних или стамбено-пословних вишепородичних и породичних објекта у оквиру којих је планиран пословни простор (индивидуалне парцеле),
- у блоку А2 са породичним становањем (индивидуалне парцеле), израда пројекта уређења обавезна је за објекте у оквиру којих је планиран пословни простор.

Планира се линеарно зеленило-дрвореди дуж улица чији су тротоари планирани ширине 1.5м или веће ширине, под условом да се приликом израде пројектне документације води рачуна о планираним и постојећим подземним инсталацијама. Избор и врста зеленила извршиће се у сваком конкретном случају. За уређење дворишта породичних објекта важе општа правила грађења дата у Плану (одводњавање површинских вода, ограђивање прцеле итд.)

3.5. Економска анализа као приказ укупних трошкова

Планом дате су очекивана 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.

3.5.1. Припрема урбанистичке документације

назив документације	ЕУ
обезбеђивање геодетских подлога	14.217,5
израда Плана детаљне регулације	11.775,0
израда главних пројеката-техничке документације (за планиране саобраћајнице и инфраструктуру) 3% од инвест.вред.	36.761,0
израда главних пројеката-техничке документације за гасификацију, 2% од инвест.вред.	3.200,5
укупно	65.954,0

3.5.2. Трошкови обезбеђивања земљишта

Трошкови обезбеђивања јавног земљишта (планиране саобраћајнице)

за обезбеђивање земљишта где није раселизована планирана ширина регулације и за нове саобраћајнице	површина м2	цена ЕУ./м2	ЕУ
	3650.0	18.3	66.795,0
укупно			66.795,0

3.5.3. Опремање грађевинског земљишта-изградња и реконструкција саобраћајница и комунална инфраструктура

	јед. мере	ЕУ./јед.мер.	ЕУ
изградња нових саобраћајница	16.000.0м2	35 бод/м2	560.000,0
водоводна мрежа	-		137.600,0
фекална канализација	-		6.700,0
атмосферска канализација	-		385.000,0
изградња трфостаница, ВН мрежа, НН мрежа, расвета	-		141.465,0
ТТ мрежа, КДС мрежа	-		17.690,0
гасоводна мрежа-профил улице већи од 6м	-		61.000,0
гасоводна мрежа-профил улице мањи од 6м	-		99.000,0
укупно			1.408.455,0

3.5.4. 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	бод./јед.мер.	бода.
1. новопланирано програмским концептом Плана од тога:			
стамбене површине	38.328,0м2	7.94 бод./м2	304.324,0
пословне површине	3.085,0м2	19.55 бод./м2	60.312,0
помоћни објекти	1.325,0м2	3.97 бод./м2	5.260
		укупно	369.896,0
2. легализација објеката 70% од постојећих изграђених површина од тога:			
стамбене површине	34.067,0м2	7.94 бод./м2	270.492,0
пословне површине	729,0м2	19.55 бод./м2	14.252,0
помоћни објекти	4.734,0м2	3.97 бод./м2	18.652,0
		укупно	303.396,0
	укупно 1+2		673.292,0

3.6.Услови заштите обухваћеног подручја

3.6.1. 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, комерцијалних, трговинско-услужних, занатских и свих осталих делатности које не утичу негативно на становање и не нарушавају животну средину.

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

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

У складу са чл.17 Правилника о сдржини, начину израде, начину вршења стручне контроле урбанистичког плана, као и условима и начину стављања плана на јавни увид (Сл.гл.РС бр.12/04) и у складу са чл.9, ст.1, 3, 5 Закона о стратешкој процени утицаја на животну средину (Сл.гл.РС бр.135/04), потребна је Одлука надлежног органа о потреби израде или не израде стратешке процене утицаја на животну средину.

Уколико се одлука о изради донесе, и уколико је за исту потребно израдити Извешта о стратешкој процени, биће саставни део Плана.

3.6.2. Услови за заштиту природе и културних добара

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

3.6.3. Услови за заштиту од елементарних непогода

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

3.6.4. 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 блокова је од 169 до 191 ст./ха, као и степен искоришћености од 40 до 45% погодују 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 отпоштовале мере заштите од пожара објекти се морају реализовати сагласно Закону о заштити од пожара (Сл.гласник СРС бр.37/88), Правилнику о техничким наормативима 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.

3.6.5. Услови за заштиту 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 спасавања 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.

4. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

4.1 Општа правила грађења

намена објекта

1. на простору Плана поред изградње нових објеката планира се реконструкција, доградња надградња, адаптација и пренамена већ изграђених објекта у складу са правилима датих Планом
2. стамбени објекти могу бити намењени породичном становању (до 2 стамбене јединице) и вишепородичном становању (са 3 и више стамбених јединица)
3. 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. Делатности морају бити такве да се по карактеру и капацитету могу организовати у оквиру објекта, парцеле и услова блокова, тј. делатности које не захтевају посебне функционалне, просторне и саобраћајне услове
4. забрањују се изградња објекта чији садржаји неповољно утичу на квалитет воде, ваздуха и земљишта, као и на стварање прекомерне буке.

положај објекта

5. 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.
6. положај објекта не може се мењати у односу на планом усвојено регулационо решење (растојање грађ.линије од рег.линије) осим за случај:
 - за објекте које имају индиректну везу са јавним путем преко приватног пролаза растојање грађевинске линије утврђује се сваком конкретном случају тј. у односу на суседне објекте, границе суседних катастарских парцела и удаљености од приступног пута

урбанистички показатељи

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

вертикална регулација

8. 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 :
 - максимална дозвољена висина за породичне стамбене објекте спратности П+1+Пк је 12.0м
 - максимална висина за објекте спратности П+2+Пк је 15.0м
 - објекти могу имати подрумску или сутеренску етажу, ако нема сметњи геотехничке и хидротехничке природе
 - свака изградња галерија или међуспратних етажа у објекту сматра се засебном спратном етажом (рачуна се као изградња спрата)

- 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.бр.РС.75/03)

кота пода приземља

9. 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 које у приземљу имају пословање кота пода приземља може бити максимално 0.20м од коте тротоара а остала денivelација се савлађује 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.бр.75/03)

спољне степенице

10. 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 за висину преко 0.9м
11. 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

12. 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 мора налазити најмање 50% дужине предње и задње фасаде и на најмање 50% дужине бочних фасада објекта.
13. 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.

ограђивање парцеле

14. уколико нису утврђени посебни услови у правилима градње за 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.бр.75/03)

одводњавање површинских вода

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

интервенција на постојећем објекту или изградња новог

16. било која интервенција на постојећем објекту или изградња новог не сме угрозити функционисање, стабилност или фасаду суседног објекта.
17. 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.
18. приликом интервенције на постојећем објекту (доградња, надградња, реконструкција) важе исти услови као и за новопланиране објекте.

архитектонско обликовање и примена материјала

19. обавеза је остварити урбанистичку и архитектонску хармоничност са окружењем.
20. 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 кровном покривачу стим да је нагиб крова и покровни материјал потрбно прилагодити и 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

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

4.2. Правила грађења за породичне и вишепородичне објекте и услови за обнову и реконструкцију у оквиру подблока А1

У поступку утврђивања правила грађења за нове вишпородичне 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 21, као и посебних услова

Б. посебни услови и то:

1. дозвољена је изградња пословних, стамбених и стамбено-пословних вишепородичних и породичних објеката уз Ул.Аеродромску (ул.Љубе Трипковића) у дубини до 30м од регулације
2. вишепородични објекти могу имати 3 и више стамбених јединица уз ограничење на максимално 8 стамбених јединица.
3. за изградњу вишепородичног објеката обавезна је примена параметара везаних за величину, облик и формирање грађевинске парцеле, као и за услове обезбеђивања броја паркинг места у односу на број стамбених јединица, пословног простора и слободних површина
4. дата је могућност организовања пословног простора кроз све етажне. уколико се гради стамбено -пословни објекат однос становања и пословања у објекту може бити различит, стим што функција становања не сме бити ометана функцијом пословања.
5. Минимална чиста висина пословних просторија је 3.5м
6. грађевинска линија утврђена планом је обавезна и нису дозвољена одступања (осим у случајевима наведеним у општим правилима тачка 4.1. став 1.
7. За изградњу објеката у блоку А1 **обавезна** је изградња на регулационој линији.
8. обављањем пословних делатности неможе бити угрожена јавна површина, улица , тротоар, паркинг простор, пешачки или колски пролаз.
9. могуће је отварање пролаза ка унутрашњости парцеле кроз фасадну раван објект. Уколико се пролаз користи као колски минимална ширина пролаза је 3.0м, или најмање 1.8м, уколико се пролаз користи као пешачки, најмања корисна висина пролаза је 3.5м у односу на коту тротоара.
10. паркирање возила за потребе вишепородичних стамбених објеката обезбеђује се на сопственој парцели изван површине јавног пута. Број паркинг места је1 паркинг-гаржно место по стану и 1 паркинг место на 70м2 пословног простора .
11. на грађевинским парцелама чија је површина мања од 6,0 ари, а већа од 3.0ара могућа је изградња стамбено, стамбено-пословног вишепородичног објекта које подразумева највише 3 стамбене јединице

12. на грађевинским парцелама чија је површина 6.0 ари и већа од 6.0 ари могућа је изградња пословног, стамбеног и стамбено-пословног вишепородичног објекта које подразумева 3 и више стамбених јединица, а максимално 8 стамбених јединица
13. међусобна удаљеност вишепородичних стамбених објекта слободностојећих и објекта који се граде у прекинутом низу, износи најмање половину висине вишег објекта.
14. међусобна удаљеност планираних вишепородичних објекта и од другог објекта било које врсте изградње или нестамбеног објекта не може бити мања од 5.0м
15. 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 нови отвори стамбених просторија.
16. за изграђене стамбене објекте чија је међусобна удаљеност на 3.0м. у случају реконструкције, доградње и надградње могу се на тој страни предвиђати нови отвори само са високим париртом.
17. за изграђене стамбене објекте који су изграђени на међи и на мање од 1м у случају реконструкције, доградње и надградње не могу се на тој страни предвиђати нове отвори без сагласности суседа.
18. растојање основног габарита (без испада) вишепородичног објекта и линије суседне грађевинске парцеле је 2.5м
19. у евентуалним осталим случајевима одређивања међусобне удаљености објеката врши се применом Правилника о општим условима парцелације и садржини, условима и поступку ... (Сл.Гл.РС бр.75/03)
20. грађевински елементи (еркери, дократи, балкони улазне надстрешнице са и без стубова и сл.) на нивоу горњих етажа могу да пређу грађевинску линију (односно регулациону линију) на делу вишем од 3.5м, 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% равни 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% равни бочне фасаде изнад приземља
21. испади на објекту не могу прелазити грађевинску линију више од 1.2м у случају да је испад на објекту већи, хоризонтална пројекција испада се поставља на грађевинску линију
22. услови за грађевинске елементе који прелазе грађевинску на нивоу приземља (излози локала, конзолне надстрешнице, рекламе итд.) утврђују се применом правила из Правилника о општим условима парцелације и садржини, условима и поступку ... (Сл.Гл.РС бр.75/03)
23. гараже вишепородичних стамбених објеката формирају се у објекту или испод објекта (у габариту или ван габаритобјекта), или надземно. Површине гаража које се формирају надземно (на грађ.парцели) урачунавају се у степаен искоришћености грађ.парцеле. Прилаз паркинг месту као и само паркинг место мора бити димензионисано и постављено у складу са прописима оаобраћају
24. кровови се обавезно изводе као коси, вишеводни, уз поштовање нагибна према примењеном кровном покривачу. Није дозвољена изградања масардних крова.

4.3. Правила грађења за породичне објекте и услови за обнову и реконструкцију у оквиру подблока А2

Постојећи изграђени објекти су прихваћени у постојећим габаритима са постојећим ст. искоришћености и ст. изграђености.. Из овог правила се изузимају објекти који се налазе на јавном земљишту, појасу регулације, планираним трасама саобраћајница или инфраструктурним коридорима. Изузетно за изграђене објекте без одобрења за градњу, могућа су одступања у односу на дефинисана правила уређења и грађења (ако се налазе испред грађевинске линије) уколико се утврди да се тиме не угрожавају суседни објекти, саобраћајнице и инфраструктурни коридори и не утичу на основни концепт уређења датог Планом..

За сваку интервенцију - реконструкција, доградња, надградња морају се поштовати параметри из Плана. Обим интервенција зависиће од фактичког стања и биће утврђена за сваки случај посебно.

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 24, као и посебних услова

Б. посебни услови и то:

1. дозвољена је изградња стамбених и стамбено-пословних објекта са максимално 2 стамбене јединице, као и изградња пратећих објеката. Поред изградње нових објеката планира се реконструкција, доградња надградња, адаптација и пренамена већ изграђених објекта у складу са правилима грађења
2. поред основне намене породични стамбени објекти могу имати у приземљу и пословну делатност.
3. Минимална чиста висина пословних просторија је 3.0м .Функција становања не сме бити ометена функцијом пословања, а прилаз стамбеном делу објекта не сме бити ометен обављањем пословних делатности
4. у случају наслеђене стамбене изградње, пословни простор се може обезбедити реконструкцијом или пренаменом објекта (дела објекта) у складу са важећим прописима
5. потребно је обезбедити 1 паркинг место по стамбеној јединици у оквиру парцеле и 1 паркинг место на 70м² пословног простора у оквиру парцеле
6. удаљеност новог стамбеног објекта од другог објекта (било које врсте изградње) или нестамбеног објекта може бити најмање 4.0м. Ово је обавезно уколико један од зидова садржи отворе за дневно осветљење.
7. 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 нови отвори стамбених просторија
8. за изграђене стамбене објекте чија је међусобна удаљеност на 3.0м. у случају реконструкције, доградње и надградње могу се на тој страни предвиђати нови отвори само са високим парапртом.
9. за изграђене стамбене објекте који су изграђени на међи и на мање од 1м у случају реконструкције, доградње и надградње не могу се на тој страни предвиђати нове отвори без сагласности суседа
10. испади на објекту терасе и балкони (на делу предњег дворишта или улице) не могу прелазити грађевинску линију више од 1.2м и то на делу вишем од 3.0м, у случају да је испад на објекту већи, хоризонтална пројекција испада се поставља на грађевинску линију која је дефинисана Планом
11. грађевински елементи (еркери, дократи, 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 предњег дворишта или улици 1.2м, где је грађ. линија мин.3.0м, стим да је могуће постављање испада преко грађ.линије у површини максимално 30% равни предње фасаде изнад приземља
 - на осталим деловима (према бочном и задњем дворишту) елементи где је најмање растојање 1.5м од суседне парцеле не могу прелазити утврђену грађевинску линију
 - у случајевима ако је најмање растојање од границе суседне парцеле 3.0м испад могу прелазити утврђену грађевинску линију до 0.9м у површини од 30% равни фасаде изнад приземља
 - услови за грађевинске елементе који прелазе грађевинску линију на нивоу приземља (излози локала, конзолне надстрешнице, рекламе итд.) утврђују се применом из Правилника о општим условима о парцелацији и изградњи и садржини, условима и поступку издавања акта... (Сл.Гл.РС.бр.75/03)

НАПОМЕНА: у границама подблока А2 није планирана изградња на регулационој линији, тако да се сви испади третирају у односу на грађевинску линију која је утврђена Планом

12. на истој грађевинској парцели могућа је изградња помоћног објекта и то максималне бруто површине 30м².
 - изградња помоћних објекта је могућа у оквиру површине дозвољене за изградњу, изузетно могуће је да се такви објекти нађу ван дате површине ако такав положај не угрожава објекте на суседним парцелама, односно не ремети основну концепцију Плана.
 - 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
 - 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
13. кровови се обавезно изводе као коси, вишеводни, уз поштовање нагиба према примењеном кровном покривачу, стим да је максимални нагиб кровних равни 35 степ ени. Није дозвољена изградња мансардних кровова.

4.4. 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 објекат не можесе налазити на две или више парцела
6. најмања новоформирана 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. грађевинска парцела за изградњу породичног стамбеног слободностојећег објекта може бити 250.0м² стим да је спратност П+1, степен искоришћености до 40% и степен изграђености до 0.8
8. изузетно грађевинска парцела може бити мања од 250.0м² само у случају да је то:
 - због планираних (спајање слепих улица) нових траса саобраћајница, нове регулације или планираних инфраструктурних коридора где су поједине грађевинске парцеле и испод утврђеног минимума од 250,0м
 - или је на катастарским подлогама затечено стање

У овим случајевима грађевинска парцела формираће се прихватањем планираног стања, а спратност, степ. изграђености и степ. искоришћености утврђиваће се за сваки конкретни случај.

9. најмања ширина новоформиране грађевинске парцеле за породичну изградњу је 8.0м, Грађевинска парцела за изградњу породичног стамбеног објекта може имати ширину мању од минимално утврђене уколико је то по катастарским подлогама затечено стање.

10. 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
11. најмања ширина службеног пролаза може бити 2.5м , а изузетно може бити 2.0м уколико је то затечено стање.
12. 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

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,
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
4. за грађевинске објекте без одобрења за градњу са наменом која није дозвољена односно није дефинисана правилима грађења и уређења, могуће је издавање Одобрења за градњу уз услов да се изврши пренамена (простора-објекта) у складу са одредбама Плана.

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 степ.изграђености прцеле
- 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. Посебне смернице за спровођење Плана

Свака изградња, реконструкција, доградња и надградња објекта у оквиру подручја захваћеног Планом, мора бити у складу са правилима грађења прописаних овим Планом.

У подблоку А1 могућа је и изградња објекта типа: мини тржни центри, маркети, затим изградња културних, образовно-васпитних садржаја и различитих типова установа намењених деци предшколског узраста. Грађевинске парцеле за изградњу наведених објекта формирати кроз израду Урбанистичког пројекта према стандарду и капацитетима за сваку специфичну намену, уз обавезу да свакој новоформираној парцели се обезбеди приступ возила ради функционисања планираних садржаја.

У случајевима када прописана правила овим Планом не дефинишу у довољној мери или не садрже неопходне параметре примењиваће се одредбе из Правилника о општим условима парцелације и садржини, условима и поступку ... (Сл.Гл.РС бр.75/03)

5.4. Израда урбанистичких пројеката

У случају израде урбанистичких пројеката, како за потребе парцелације, препарцелације, или као урбанистичко архитектонско решење планиране изградње, тј. 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.

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:

- Закон 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 следеће намене:

- За изградњу објеката вишепородичног становања на парцелама површине од 6.0ари и већим парцелама, и са више од 6 стамбених јединица
- За изградњу **основних** објеката на парцели следећих намена: пословни објекти, мини тржни центри, маркети, затим изградњу културних, образовно-васпитних садржаја и различитих типова установа намењених деци предшколског узраста.

Предлагач: Одељење за урбанизам, стамбено -комуналне делатности и грађевинарство
ГРАДА КРУШЕВАЦА