

Na osnovu čl. 54, stav 1 Zakona o planiranju i izgradnji ("Sl. glasnik RS" br.47/03 i čl. 19) Statuta Grada Kruševca ("Sl. List Grada Kruševca" br. 8/08) Skupština Grada Kruševca na sednici održanoj dana _____ 2007. godine, donosi

PLAN DETALJNE REGULACIJE stambenog naseља MALO GOLOVODE 2A u Kruševcu

1. OPŠTE ODREDBE PLANA

1.1. Položaj i granice područja koje se uređuje Planom detaljne regulacije

Područje obuhvaćeno Planom, nalazi se u jugoistočnom delu grada u središnjem delu između ulice Qube Trpkovića i Reke Rasiće. Ovo područje predstavlja deo stambenog naseља Malo Golovode koje čini jednu od perifernih stambenih zona Kruševca.

Granica područja sa severne strane je ul. Vojslava Petrovića, sa istočne strane granica ide od nastavka ulice Svetolika Stefanovića linijom rečnog bedema do kraja ulice Gavrića Pričipa. Sa južne strane granica ide ulicom Svetolika Stefanovića, dok sa zapadne strane granica ide gradskom saobraćajnicom (ul. Rasićska).

Područje obuhvaćeno Planom pripada KO Malo Golovode i delom KO Kruševac. Na katastarsko-topografskom planu je prikazana granica između KO Kruševac i KO Malo Golovode.

Ukupna bruto površina na kompleksu obuhvaćenom Planom iznosi 22 ha 39a.

1.2. Ciljevi i zrade Plana detaljne regulacije

- uređivanje regulacijske spontane, neformalne i neplanske gradnje na području Plana
- usklađivanje daljeg urbanog razvoja i uređivanja područja plana sa odredbama i elementima Zakona o planiranju i izgradnji (Sl. gl. R.S. 47/2003 i 34/06),
- stvaranje uslova za određivanje javnog i ostalog građevinskog zemljišta,
- parcelacija i preparcelacija javnog građevinskog zemljišta i stvaranje uslova za parcelaciju i preparcelaciju ostalog građevinskog zemljišta,
- fleksibilnost i alternativnost u određivanju osnovne i druge namene lokacija i objekata,
- određivanje pravila za primenu Plana putem definisanja optimalnog stepena izgrađenosti i iskorišćenosti zemljišta, pravila gradnje i određivanja lokacija za izradu Urbaništkih projekata,
- definisanje uslova i pravila za izgradnju komunalne i infrastrukture,
- određivanje uslova za uređivanje i izgradnju slobodnih površina,
- usklađivanje organizacije, opremanje i uređivanje prostora i zemljišta sa potrebama i kriterijima za zaštitu i vodu središnje.

1.3. Pravni i planski osnov za izradu Plana

Pravni i planski osnov za izradu Plana tj. programa sadržan je u:

Pravni osnov

- Zakon o planiranju i izgradnji (Sl. glasnik RS br.47/03 i 34/06)
- Pravilnik o sadržini, načinu i zradi, načinu vršenja stručne kontrole urb. plana, kao i uslovi i načinu stavljanja plana na javni uvid (Sl. glasnik RS br.12/04)
- Statut Opštine Kruševac (na osnovu koga je doneta Odluka o izradi) - Sl. list opštine Kruševac br.3/02
- Odluka o izradi Plana detaljne regulacije br.350-1070/07- Sl. list opštine Kruševac br.7/07

Planski osnov

- Generalni plan Kruševac 2021.g. (Sl. i list Opštine Kruševac br.04/05)

1.4. Analiza katastarskih planova i podloga potrebnih za izradu Plana

U skladu sa čl. 44 Zakona o planiranju i izgradnji (Sl. glasnik RS 47/03.34/06) o vrsti i načinu pribavljavanja katastarskih podloga za potrebe izrade planske dokumentacije izvršeno je pribavljanje podloga.

Predmetno područje je u matičnoj razmeri 1:2500 što nije u skladu sa Zakonom o planiranju i izgradnji (Sl. glasnik RS 47/03.34/06), tako da se pristupilo izradi aurnog katastarsko topografskog plana u razmeri 1:500.

Geodetska podloga za izradu predmetnog Plana je katastarsko topografski plan koji je izradila ovlašćena firma za obavljanje takve vrste delatnosti sa prikazanim stavom zaključno sa januarom 2007.god. Katastarsko topografski plan je dostavljen u analognom digitalnom obliku na CD-u broj RL674 AO 144680.

Katastarsko topografski plan je overen od strane nadležne institucije tj.RGZ-a.

2. URBANI KARAKTER POSTOJEĆEG STAWA

2.1. Prirodne karakteristike područja

Teren odnosno zemljište obuhvaćeno Planom je uglavnom ravno ali sa permanentnim nagibom od zapada ka istoku i kreće se od kote 162.50(ka zapadu) do kote 156.20 (ka istoku).

Dominantni vetrovi se javljaju iz pravca istok-jugozapad i jug.

Izvršenom seizmičkom koregionalizacijom, Kruševac je u području sa maksimalnim mogućim intenzitetom potresa do 7 stepeni po Merkalijevoj skali.

2.2. Stećene karakteristike područja

Na prostoru plana su izgrađene parcele koje se nalaze neposredno uz saobraćajnice, dok je prostor u centralnoj zoni urbanistički blokovani izgrađen. Uglavnom su zastupljeni objekti porodičnog stanovanja spratnosti P do P+1 kao i pomoćni objekti.

Osnovna karakteristika područja je stihijska i neplanska izgradnja objekata tako i saobraćajnica i infrastrukture kao i neuređenost i neracionalnost korišćenja prostora sa aspekta urbane ekonomije.

Kao posledica neplanske parcelacije veći na parcelama pri stup preko spontano nastalih pristupnih puteva prosečne širine 2.5m, a zbog nestog usitnjavanja katastarskih parcela njihov oblik veličina je neadekvatna u pogledu realizovanih objekata i namena na kojima.

Osnovne urbane odlike prostora obuhvaćenog Planom su:

- spontani stihijski razvoj naseља (bespravna izgradnja)
- izgrađenost prostora u većem obimu
- spontana organizacija saobraćajne mreže unutar bloka
- delimična, neadekvatna i neracionalna infrastrukturna mreža
- neracionalno korišćenje prostora kroz neujednačen stepen izgrađenosti i iskorisćenosti zemljišta

2.3. Namena urbanističkog blokovani u okviru urbanističke zone i urbanistički pokazatelji postojećeg stawa

Na području plana, prema saobraćajnoj matriци koja je uslovljaja organizaciju blokovani, mogu se izdvojiti sledeći urbanistički blokovi:

- Urbani sti -ki bl ok A

Osnovna namena u bl oku je i ndi vi dual no porodi -no stanovawe ni ske spratnosti P i P+1. Bl ok je prete`no i zgra|en uz obodne ul i ce: Rasi nska, S. Stefanovi }a, B. Ivanovi }a, dok je cen- tral ni deo bl oka nei zgra|en.

Osnovne urbane odlike ove urbani sti -ke zone su: i stovetnost funkci ja- i ndi vi dual no porodi -no stanovawe, neuskla|enost arhi tektonskog i zraza i neure|enost u urbanom smi sl u. Tako|e ni je posti gnt urbani red sa aspekta saobra}ajne matri ce. Sl obodno, nepl anski for- mi rana saobra}ajna matri ca je posl edi ca samoi ni ci jati vne deobe vel i ki h katastarski h par- cel a(rani ji h orani ca) radi formi rawa parcel a za gradwu. Ovo i ma za posl edi cu neraci onal no kori { }ewe prostora sa aspekta urbane ekonomije i ukupne urbane neregul ati ve pros- tora.

- Urbani sti -ki bl ok B

Osnovna namena u bl oku je i ndi vi dual no porodi -no stanovawe ni ske spratnosti P i P+1. Bl ok je naji zgra|eni ji u severnom i jugozapadnom del u. Na podru~ju bl oka B u severnom del u, nal azi se posl ovno magaci nski prostor . Central ni i jugoi sto-ni deo bl oka je ugl avnom nei zgra|en.

Osnovne urbane odlike ove urbani sti -ke zone su: i stovetnost funkci ja- i ndi vi dual no porodi -no stanovawe, neuskla|enost arhi tektonskog i zraza i i zgra|enost prostora u ve}em obi mu. Mo`emo re}i da postoji odre|en red u odnosu na formi ranu saobra}ajnu matri cu al i da je ona krajwe neraci onalna. Si stem uski h, parl el ni h, sl epi h saobra}ajni ca, nedovoqnog prof i la koje zavr{ avaju u ne-i jem dvori { tu, su tako}e posl edi ca samoi ni ci jati vne deobe vl asni ka nekada{ wi h orani ca pretvoreni h u parcel e za spontanu gradwu.

- Urbani sti -ki bl ok C

Osnovna namena u bl oku je i ndi vi dual no porodi -no stanovawe ni ske spratnosti P i P+1. Bl ok je prete`no i zgra|en uz ul i cu V. Petrovi }a, dok je severni i severoi sto-an deo bl oka nei zgra|en.

Osnovne urbane odlike ove urbani sti -ke zone su: i stovetnost funkci ja- i ndi vi dual no porodi -no stanovawe, neuskla|enost arhi tektonskog i zraza, neure|enost i del imi -na i zgra|enost prostora. Tako|e ni je posti gnt urbani red sa aspekta saobra}ajne pa sami m ti m ni gra|evi nske regul aci je.

Tabel a 1 - Urbani sti -ki pokazateqi - postoje}e stawe

urb. bl ok	namena	povr{ i na bl oka (ha)	BGP (m ²)	BRGP (m ²)	stepen i zgra .	stepen zauzet. %.	spratnost
A	Porodi -no stanovawe mal i h gusti na	8.89	18706	27377	0,26	21	P, P+1
B	Porodi -no stanovawe mal i h gusti na	7.49	11098	17810	0,23	15	P, P+1
C	Porodi -no stanovawe mal i h gusti na	4.54	5596	7116	0,15	12	P, P+1
	UKUPNO	20.92	35400	52203	0,21	16	

Površina na području Plana	22.03 ha
od toga:	
• ukupna površina na urbanističkoj zoni	20.90 ha (95.00%)
• ukupna površina na saobraćajnici	1.13 ha (5.00%)
• površina zgrade	
• Površina na podzemni objekti	35400 m ²
• Bruto razvijena površina objekata	52203 m ²
Od toga	
• stambena	43153 m ²
• pomoćna	6216 m ²
• poslovna	678 m ²
• neproizvodna površina	159153 m ²
Stepen izgrađenosti	0,21
Stepen zauzetosti	16.0
Broj domaćinstava	359
Broj stanovnika	1256
Gusti nastanovana-br.st/ha	62 st/ha

NAPOMENA: Proračun je rađen prema sljedećim pokazateljima; prosečna veličina stambene jedinice 120m², prosečan broj članova domaćinstva 3.5

2.4 Postojeće javne površine i objekti za javnu upotrebu

Zakonom o planiranju i izgradnji (Sl. glasnik RS, br.47/03, 34/06) definisana je podjela građevinskog zemljišta na javno građevinsko zemljište i ostalo građevinsko zemljište.

Postojeće javne površine u okviru područja obuhvaćenog Planom, odnosno Programom za izradu plana su postojeće saobraćajnice.

U granicama područja obuhvaćenog Planom nema objekata za javnu upotrebu.

2.5. Osnovna koncepcija Plana

Osim postojećeg stava kojeg karakteriše u najvećem obimu mala izgrađenost prostora, i stovetnost funkcija- porodično stanovanje, stihijska i neplanirana izgradnja objekata tako i saobraćajnica, uređuje prostora opredelila je planirana namena Generalnim planom Kruševca 2021.g.

Generalnim planom Kruševca 2021.g. predmetno područje nalazi se u 27 urbanističkoj zoni sa planiranim namenom

- OSNOVNA NAMENA- stanovanje tj. porodično i višeporodično stanovanje srednje gustina.
- PRATEĆA NAMENA-mogućnost razvoja poslovanja(poslovanje se odnosi na sve vrste delatnosti koje ne ugrožavaju stanovanje u smislu stvaranja buke, zagađivanja, tj. ne ugrožavaju i votnu sredinu), pomoćni objekti i zelene površine

Osnovna koncepcija je rezultat svih faktora koji oblikuju prostor, a u konačnici ma za ciljanje podizanje urbanog nivoa planom tretiranog prostora.

Konceptom Plana dominantna namena porodično stanovanje koja je preovladavajuća u postojećem stavi i neproizvodna površina se transformiše tako da se:

- postojeće stanovanje se transformiše u porodično i višeporodično stanovanje srednje gustine sa razvojem poslovanja i delatnosti u okviru iste.

- osnovna karakteristika plana ranog stawa je uspostavljanje adekvatne saobraćajne mreže tj. regulacije, povećanje parametara vezanih za mogućnosti gradnje i promena sadržaja, kao i formiranje zajedničkog funkcionalnog urbanog sklopa sa okruženjem, odnosno kontaktnim područjem.

Sadržaji su planirani u skladu sa očekivanim potrebama i ciljevima da bi se dobio viši i urbani i arhitektonski nivo područja. Namena prostora je usmerena na racionalno korišćenje površina, organizovane logične i adekvatne saobraćajne mreže kao i kompletno komunalno opremanje.

3. PRAVI LA UREŠENJA

3.1 Podela područja Plana na urbanih blokove, planirana namena i bilans površina

Planom se predviđava osnovnih karakteristika bloka uz delimičnu promenu namene i promenu regulacije.

Na osnovu navedene usklađenosti stečenog stawa i planiranih potreba područje plana podeleženo je na 3 urbana bloka u odnosu na prostornu organizaciju i sadržaje.

Na određivanje vezano za tip i način izgradnje u okviru podbloka uticalo je faktičko stawa na terenu, kao i formiranje zajedničkog funkcionalnog urbanog sklopa sa okruženjem, odnosno kontaktnim područjem.

Urbana organizacija područja Plana određena je namenom površina i objekata, elementarna regulacija i podela na javni i ostalo građevinsko zemljište.

Osnovna namena utvrđena programskom određenju su:

- formiranje urbanih blokova sa preovlađujućim namenama i to:

BLOK A – porodično i višeporodično stanovanje srednje gustine. Planirano je zadržavanje postojećih stambenih i zgradnih mogućnosti intervencije kao i nova izgradnja stambenih objekata (sa mogućim odnosom stanovanja i delatnosti do 70:30%) spratnosti maks. P+1+Pk, stepen i zgrađenosti do 1.0 i stepen i skorišenosti do 40%.

Za višeporodične objekte maksimalni broj stambenih jedinica u jednom objektu je šest.

Poddelatnosi se podrazumevaju sve one vrste koje ne ugrožavaju stanovanje u smislu stvaranja buke, zagađivanja, tj. ne ugrožavaju i vodu sredinu.

Potrebno je obezbediti 1.5 parkirnih mesta po stanu u okviru parcelne.

BLOK B - porodično i višeporodično stanovanje srednje gustine. Planirano je zadržavanje postojećih stambenih i zgradnih mogućnosti intervencije kao i nova izgradnja stambenih objekata (sa mogućim odnosom stanovanja i delatnosti do 70:30%) spratnosti maks. P+1+Pk, stepen i zgrađenosti do 1.0 i stepen i skorišenosti do 40%.

Za višeporodične objekte maksimalni broj stambenih jedinica u jednom objektu je šest.

Poddelatnosi se podrazumevaju sve one vrste koje ne ugrožavaju stanovanje u smislu stvaranja buke, zagađivanja, tj. ne ugrožavaju i vodu sredinu.

Potrebno je obezbediti 1.5 parkirnih mesta po stanu u okviru parcelne.

BLOK C - porodično i višeporodično stanovanje srednje gustine. Planirano je zadržavanje postojećih stambenih i zgradnih mogućnosti intervencije kao i nova izgradnja stambenih objekata (sa mogućim odnosom stanovanja i delatnosti do 70:30%) spratnosti maks. P+1+Pk, stepen i zgrađenosti do 1.0 i stepen i skorišenosti do 40%.

Za višeporodične objekte maksimalni broj stambenih jedinica u jednom objektu je šest.

Poddelatnosi se podrazumevaju sve one vrste koje ne ugrožavaju stanovanje u smislu stvaranja buke, zagađivanja, tj. ne ugrožavaju i vodu sredinu.

Potrebno je obezbediti 1.5 parkirnih mesta po stanu u okviru parcelne.

1 - Urbani sti -ki pokazateqi - pl ani rano stawe

urb. bl ok	namen a	povr{ i na bl oka (ha)	BGP (m2)	BRGP (m2)	stepen i zgra . .	stepen i skori { . %	spratnost
A	Porodi -no i vi { eporodi -no stanovawe sredwi h gusti na	8.89	28059	56118	1	40	do P+1+Pk
B	Porodi -no i vi { eporodi -no stanovawe sredwi h gusti na	7.49	16647	33294	1	40	do P+1+Pk
C	Porodi -no i vi { eporodi -no stanovawe sredwi h gusti na	4,54	8394	16788	1	40	do P+1+Pk
	UKUPNO	19.83	53100	106200			

Povr{ i na podru-ja PI ana	22.03 ha
od toga:	
• ukupna povr{ i na urbani sti -kog bl oka	19.83 ha (90.00%)
• ukupna povr{ i na saobra}ajni ca	2.20 ha (10.0%)
I zgra enost bl okova	
• Povr{ i na pod objekti ma-bruto	53100 m2
• Bruto razvi jena povr{ i na objekata	106200 m2
Od toga	
• Stambeni objekti	96200 m2
• Posl ovni ,komerci jal ni , radne zone	1500 m2
• pomo}ni objekti	8500 m2
Broj doma}i nstava	962
Broj stanovni ka	2886
Gusti na stanovawa-br.st/ha	145 st/ha

NAPOMENA: Prora-un je ra|en prema sl ede}i m pokazateqi ma; prose~na vel i~i na stambene jedi ni ce 120m2 , prose~an broj ~l anova doma}i nstava 3.5

3.2 Vrsta zemqi { ta - javno i ostal o gra|evi nsko zemqi { te (pl ani rano)

Zakonom o pl ani rawu i i zgradwi def i ni sane su vrste gra|evi nskog zemqi { ta i ono mo` e bi ti javno i ostal o gra|evi nsko zemqi { te.

Javno gra|evi nsko zemqi { te PI anom je opredqeeno putem:

- popi sa katastarski h parcel a i del ova katastarski h parcel a
- regul aci oni h el emenata (i ri na regul aci onog pojasa, regul aci one l i ni je)
- numeri ~ki h el emenata za geodetsko obel e` avawe
- kartom podel e na javno i ostal o gra|evi nsko zemqi { te

Postoje}e saobra}ajni ce, pl ani rane saobra}ajni ce, saobra}ajni ce koji m se utvr|uje nova regu l aci ja i nova trasa, opredqeeni su kao javno gra|evi nsko zemqi { te. U grani cama PI ana ne pl ani raju se objekti javne namene.

3.3.1. Javne saobraćajne površine

U okviru javnog građevinskog zemljišta PI-om su određene javne saobraćajne površine i to:

gr.parcela br. 1 - ulica - obuhvata delove k.p.br. 256, 77, 78/1, 79/1, 80/2, 177, 176/4, 176/3, 173/4, 166/4, 166/18, 166/24, 166/25, 165 sve KO Malo Golovode

gr.parcela br. 2 - ulica - obuhvata delove k.p.br. 68/1, 69/1, 67, 68/2, 72, 71/3, 75/1 sve KO Malo Golovode

gr.parcela br. 3 - ulica - obuhvata delove k.p.br. 70/1, 70/2, 70/3, 70/4, 70/7, 70/11 sve KO Malo Golovode

gr.parcela br. 4 - ulica - obuhvata delove k.p.br. 202, 69/3, 70/2, 70/8, 70/9, 70/10, 87/18, 89/19, 89/20, 89/1, 257, 95/2, 98/1, 98/4, 98/5 sve KO Malo Golovode

gr.parcela br. 5 - ulica - obuhvata delove k.p.br. 5888, 5886, 5885, 5887/1 sve KO Kruševac

gr.parcela br. 6 - ulica - obuhvata delove k.p.br. 5872/1, 5873/1, 5875, 5876/2, 5879/4, 5914, 5888, 5890, 5891, 5894/1, 5894/2, 5893, 5895/1, 5895/2 sve KO Kruševac

gr.parcela br. 7 - ulica - obuhvata delove k.p.br. 87/13, 87/23, 87/1, 87/14, 87/15 sve KO Malo Golovode

gr.parcela br. 8 - ulica - obuhvata delove k.p.br. 75/1, 71/1, 71/2, 71/5, 86/10, 86/11, 86/12, 86/3, 86/19, 86/20, 86/14, 86/15, 86/16, 86/2, 86/18 sve KO Malo Golovode

gr.parcela br. 9 - ulica - obuhvata delove k.p.br. 74, 77, 75/1, 76/1, 76/2, 86/24, 86/1, 86/22, 86/21, 86/23, 84, 85/1, 85/2, 85/3, 85/4, 85/5, 85/6 sve KO Malo Golovode

gr.parcela br. 10 - ulica - obuhvata delove k.p.br. 76/1, 78/1, 79/2, 80/1, 81, 175/6, 176/1 sve KO Malo Golovode

gr.parcela br. 11 - ulica - obuhvata delove k.p.br. 76/1, 76/2, 78/2, 79/2, 81, 85/6, 172/2, 172/3 sve KO Malo Golovode

gr.parcela br. 12 - ulica - obuhvata delove k.p.br. 176/1, 176/4, 176/7, 175/6, 175/5, 175/1, 175/4, 175/3, 172/2, 172/3, 172/1, 171, 170/1, 169 sve KO Malo Golovode

gr.parcela br. 13 - ulica - obuhvata delove k.p.br. 175/3, 170/1, 168/1, 168/2 sve KO Malo Golovode

gr.parcela br. 14 - ulica - obuhvata delove k.p.br. 170/1, 168/1, 168/2, 168/3, 168/4 sve KO Malo Golovode

gr.parcela br. 15 - ulica - obuhvata delove k.p.br. 173/4, 173/1, 173/6, 173/5, 173/7, 173/2, 173/3, 168/2, 166/8, 168/3, 167/21, 167/12, 167/5, 167/8, 167/1 sve KO Malo Golovode

gr.parcela br. 16 - ulica - obuhvata delove k.p.br. 166/4, 166/18, 166/24, 166/2, 166/5, 166/14, 166/13, 166/12, 166/11, 166/6, 166/7, 166/8, 167/21, 167/22 sve KO Malo Golovode

gr.parcela br. 17 - ulica - obuhvata delove k.p.br. 257, 87/20, 87/21, 87/9, 87/14, 86/5, 86/4, 86/14, 86/15, 86/16, 89/1, 90/1, 90/2, 90/3, 90/8, 91/1, 91/5, 92/2, 113, 123/2 sve KO Malo Golovode

gr.parcela br. 18 - ulica - obuhvata delove k.p.br. 90/3, 90/8, 91/1, 91/5 sve KO Malo Golovode

gr.parcela br. 19 - ulica - obuhvata delove k.p.br. 92/1, 92/2, 112, 93/4, 93/5, 93/6, 93/7, 93/10, 93/11 sve KO Malo Golovode

gr.parcela br. 20 - ulica - obuhvata delove k.p.br. 111/2, 111/1, 111/10, 115, 116, 117/1, 122, 124/3, 124/11, 125/1, 129/1, 129/2, 128/13 sve KO Malo Golovode

gr.parcela br. 21 - ulica - obuhvata delove k.p.br. 111/1, 111/9, 111/8, 111/12, 111/13, 111/14, 111/3, 111/10, 112 sve KO Malo Golovode

gr.parcela br. 22 - ulica - obuhvata delove k.p.br. 113, 114, 115, 116, 117/1, 122, 123/1, 123/3 sve KO Malo Golovode

gr.parcela br. 23 - ulica - obuhvata delove k.p.br. 123/2, 122, 124/4, 124/7, 124/1, 124/14, 124/15, 124/3 sve KO Malo Golovode

gr.parcela br. 24 - ulica - obuhvata delove k.p.br. 124/5, 124/6, 124/8, 124/9, 124/12, 124/13, 124/2, 124/10, 125/1, 125/3, 125/4, 125/5, 125/6, 125/7, 125/8, 125/9, 125/10, 125/11 sve KO Malo Golovode

gr.parcela br. 25 - ulica - obuhvata delove k.p.br. 125/2, 126, 127, 128/2, 129/1 sve KO Malo Golovode

gr.parcela br. 26 - ulica - obuhvata delove k.p.br. 5901/1, 5901/2, 5900/1, 5900/2, 5900/3, 5899/2, 5898/2, 5897/2, 5896/3, 5895/3 sve KO Kru{evac

gr.parcela br. 27 - ulica - obuhvata delove k.p.br. 5891/2, 5889/3, 5889/4, 5887/2 sve KO Kru{evac

gr.parcela br. 28 - ulica - obuhvata delove k.p.br. 5873/2, 5874/2, 5878/2, 5879/5, 5880/2, 5881/2, 5383/2, 5884/2 sve KO Kru{evac

gr.parcela br. 29 - ulica - obuhvata delove k.p.br. 86/8, 86/7, 86/6, 86/5, 86/4, 86/12, 86/3, 86/19, 86/20, 86/14 sve KO Malo Golovode

3.3.2. Ostalo grajevi nsko zemlji{te

Preostalo zemlji{te u granicama predmetnog podru{ja opredeljeno je kao ostalo grajevi nsko zemlji{te za izgradnju objekata planirane namene: porodni i vi{eporodni stanovawe, pomo}ne objekte, zeleni i o, parkirawe.

3.4 Planirana infrastruktura - izgradnja saobra}ajnica i komunalne infrastrukture

3.4.1 Saobra}ajni velacija

postoje}e stawe -Prostor obuhva}en planom detajne regulacije oivi-en je delom ulice Gavri la Principa, delom ulice Ra}ke(Vojislava Petrovi}a), delom ulice Rasi nske(Stani slava Zaki}a) i delom ulice Roberta Koha(Svetolika Stefanovi}a) sa savremenim kolovoznim zastorom. Unutar prostora plana savremeni kolovozni zastor ima i ulica Ri barska(Borivoja Ivanovi}a).

U okviru podru{ja Plananema izgra}eni javni parki ng mesta i javni gara`a za putni-ka vozi la pa se parkirawe odvija na indivi dualnim parcelama.

Nivelaciono re{ewe generalno prati prirodnu konfiguraciju terena. Postoje}e saobra}ajnice generalno gravitiraju ka reci Rasi ni, ali su samalim podu`nim i nedefinisanim popre~nim padovima. Stihijski formirane trase u nivelacionom smislu ne obezbeju gravitaciono oticawe atmosferskih voda.

plani rano stawe - Unutar prostora Plana detaljne regulacije je deo ulice sa savremenim kolovoznim zastorom se zadržava u postojećim gabaritima.

Na grafičkom priložju prikazane su novoplani rane saobraćajnice kao i postojeće saobraćajnice koje su bez savremenog kolovoza.

Planiranim saobraćajnim konceptom stvorena je nova urbanistička matrika, koja formira blokove i podblokove unutar kompleksa. Nova saobraćajna matrika planirana je kao sistem jednosmernih saobraćajnica planirane regulacije od 3.5m do 4.5m, u zavisnosti od postojećih fizičkih prepreka /ograda i kuća/. Dvosmerne saobraćajnice su sa regulacijom od 5.5m do 8.0m, u zavisnosti od toga da li je trotoar jednostran ili obostran. Kod dvosmerne saobraćajnice koje se slabo završavaju planirane su okretnice.

Parkirani i garažni i putevi na području Plana planirani su u okviru parcela korisnika. Ni je planirana i zgradjena javnih parkinog prostora i garaža.

Planirani veličini one rešewe maksimalno mogu prati postojeću konfiguraciju terena, uz princip da su kolovozi uvek niži od okolnog terena kako bi se atmosferske vode sistemom atmosferske kanalizacije odvelo do najbližeg otvorenog vodotoka (reka Rasi ne). Planirani podunipadovi moraju biti u granicama optimalnih za ovaj sistem odvojenavoda.

3.4.2 Komunalna infrastruktura

Vodovod

U delu naseq obuhvaenom ovim planom u formiranim saobraćajnicama postoji i zgraena vodovodna mreža. U pojedinih delovima vodovodna mreža je i zgraena cevi ma nedovoljnog kapaciteta.

Karakteristično je za celo naseqe da su zbog distributivnih uslova do naseqa u vodovodnoj mreži nedovoljni radni pritisci tako da je prisutan permanentan problem u vodosnabdevawu.

U cilju rešewe ovog problema poel i su radovi na rekonstrukciji vodovodne mreže u ulici @rtava fa i zma koja snabdeva vodovodnu mrežu u naseqa Mudrakovac.

Pored problema u vodosnabdevawu navedenih u ranijem tekstu problemi u vodosnabdevawu i poarnoj zaštiti u nasequ nastaju usled malih prenika i zgraene sekundarne mreže, te je neophodna wena rekonstrukcija.

Planirane i zgradwne vodovodne cevi f300mm u ulici @rtava fa i zma sa pri kqukom na magistralni cevovod] el i je - Kru{ evac. I zgradwne ove vodovodne cevi }e se stvoriti uslovi za nesmetano vodosnabdevawe naseqa pošto se planirane pri kquewe nove vodovodne cevi f300mm na mrežu u naseqa.

Usled nedovoljnih dimenzija sekundarne vodovodne mreže u samom nasequ, kako u pogledu vodosnabdevawa, tako i protivpoarne zaštite, planirane rekonstrukcija postojećih sekundarnih cevovoda. Dimenzija rekonstruisane mreže i znosi min. f100mm.

Na rekonstruisanim deoninama se predviđaju postavqawe protivpoarnih hidrantata dimenzija f80mm, nadzemnih, sa zaštitom od smrzavawa.

Fekalna kanalizacija

U postojećim saobraćajnicama postoji i zgraena kanalizaciona mreža. Primarni kolektor je i zgraen u ulici Mladena Simića i Bori voja Ivanovića dimenzija f300mm sa pri kquewem na gradsku kanalizaciju Kru{ evca.

Primarni kolektori u nasequ su i zgraeni. Eventualno nedostaju deonice pri kquiti na postojeću kanalizacionu mrežu. Minimalna dimenzija novih pri kqunih vodova i znosi f200mm.

Atmosferska kanalizacija

U saobraćajnicama obuhvaenim ovim planom primarni atmosferski kolektor je i zgraen u ulici Bori voja Ivanovića. I zgradwne atmosferskog kolektora u ulici Bori voja Ivanovića

sa odvodom u reku Rasi nu stvorili su se uslovi za izgradnju atmosferske kanalizacione ulicne mreze. U ulici Svetolika Stefanovića se predviđa izgradnja sekundarnog atmosferskog kolektora sa priključnom formiranim kolektorom ulice Borivoja Ivanovića. Ovaj planirani kolektor će priključiti atmosferske vode iz kanalizacione ulice Rasi nske i Miloja Zakića. Na ovaj kolektor se ne može planirati priključak novih značajnih sekundarnih kanala usled nedovoljnog kapaciteta.

U ulici Svetolika Stefanovića se predviđa izgradnja sekundarnog atmosferskog kolektora sa priključnom formiranim kolektorom ulice Borivoja Ivanovića. Ovaj planirani kolektor će priključiti atmosferske vode iz kanalizacione ulice Rasi nske. Dimenzioni kolektora atmosferske kanalizacione i vršiti za jednogodišnju zahtevaju Kruševca (obzirom na pri gradski karakter mreze).

- Ekonomsko obrazloženje (ostvarena cena radova)

	Dužina (m)	Jed.cena(di n/m)	Ukupno (di n)
Izgradnja vodovodne mreže	200.00	3,500.00	700,000.00
Izgradnja fekalne kanalizacione mreže	200.00	5,500.00	1,100,000.00
Izgradnja atmosferske kanalizacione mreže	350.00	9,000.00	3,150,000.00
Svega hidrotehničke instalacije			4,950,000.00 61,875.00€

3.4.1. Elektroenergetika

Postojeće stave - Postojeći potrošači, koji se nalaze unutar predmetnog Plana detaljne regulacije, napajaju se električnom energijom iz TS 10/0,4kV "Malog Golovode 3" i "Malog Golovode 4".

Postojeća NN mreža u granicama Regulacije onog plana izvedena je delimično kablovskim vodovima 1kV a delimično vazdušnom NN mrežom koja je izvedena na betonskim i drvenim stubovima sa Al•e provodnicima sa SKS-om. Na stubovima su postavljene svetiljke ulične rasvete koja u velikoj meri ne zadovoljava svetiljke ulične rasvete

Postojeći kablovski vodovi 10 kV, 1kV, daljevod 10kV i vazdušna NN mreža su prikazani u onoj meri u kojoj se predmetna mreža nalazi ucrtana na overenoj katastarskoj podlozi sa podzemnim instalacijama nadležne Službe za katastar i nepokretnosti u grafikonu prilogu.

Programske potrebe - Potrebne jednovremene snage za planirani poslovni prostor računamo prema potrebi od: 140W po m² bruto razvijene površine planiranog poslovnog prostora i uz faktor jednovremenosti K=0,6 prema sledećem obrascu

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

gde je (k) faktor jednovremenosti, (s) bruto razvijena površina planiranog poslovnog prostora i (p) potrebna snaga po m² bruto razvijene površine.

Maksimalnu godišnju jednovremenu snagu za planirane stambene jedinice računamo prema obrascu

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

gde je (n) broj planiranih stambenih jedinica, (m) godina za koju računamo snagu

Na osnovu pretpostavljenih površina novoplaniranih poslovnih objekata i pretpostavljenog broja novoplaniranih stanova potrebna je jednovremena snaga

$$P_j = 1552 \text{ kW}$$

Opis re{ewa sa UTU

Postoje}e TS 10/0,4kV koje pokri vaju postoje}i konzum zadr`avaju se na sada{wem ni vou. Na osnovu pretpostavqene potrebne jednovremene snage od 1552kW za napajawe objekata el ektri ~nom energijom potrebno je i zgradi ti 3 (tri) TS 10/0,4 kV snage do 1x630 kVA i za wi h pri kcu~ne kabl ovske vodove 10kV

Ovi m planom je predvi |en optimal an broj trafostani ca 10/0,4kV potrebnih za napa- jawe el ektri ~nom energijom novopl anih objekata. Ta~na mesta i zgradwe bi }e def i ni sana pojedina~no, kako se bude ukazi val a potreba za i zgradwom, u zavisnosti od centra optere}ewa.

Potrebno je i zvr{ i ti uki dawe postoje}eg 10kV dal ekovoda.

Postoje}u NN mre` u i zvedenu sa Al•e provodnici ma na drveni m stubovi ma zameni ti sa SKS-om na betonski m stubovi ma.

Stubove postoje}e NN mre` e koji su ugro` eni i zgradwom novih saobra}ajni ca i zmesi ti u trotoare i sti h.

Na stubovi ma NN mre` e postavi ti sveti cke javne rasvete tako da budu zadovoljeni os- novni svetl otehni ~ki zahtevi .

Trase el ektoenergetskih vodova dati su u graf i ~kom pri l o gu.

- Ekonomsko obrazl o` ewe(o~eki vana cena radova)

	Ukupno (di n)
I zgradwa trafostani ca 10/0.4kVA	7,470,000.00
VN mre` a	3,735,000.00
NN mre` a ,rasveta	6,640,000.00
	17,845,000.00
Svega i nstal acije	223,062.50€

3.4.2. TT mre` a i mre` a kabl ovske tel evi zi je

Postoje}e stawe- U granicama predmetnog plana postoji TT kanalizacija i razvodna vazdu{ na mre` a koje su prikazane u onj meri u kojoj se predmetna mre` a nal azi ucrtana na overenoj katastarskoj podl ozi sa podzemni m i nstal acijama nadl e` ne sl u` be za katastar i ne- pokretnosti u graf i ~kom pri l o gu.

Pl anirano stawe- Za ul i ce u koji ma nema TT mre` e pl anirana je trasa TT kabl ova.

Trase novopl anih TT kabl ovskih vodova date su u graf i ~kom pri l o gu ovog el aborata.

Za ul i ce u koji ma nema KDS mre` e pl anirana je trasa KDS kabl ova.

Trase novopl anih KDS kabl ovskih vodova pokl apa se sa trsom TT kabl ovskih vodova

- Ekonomsko obrazl o` ewe(o~eki vana cena radova)

	Ukupno (di n)
TT mre` a	3,320,000.00
KDS mre` a	420,000.00
	3,740,000.00
Svega i nstal acije	46,750,00€

Energof l uidi

Podru~je Pl ana obuhva}eno je gasi fi kacijom grada Kru{ evca koja je obuhva}ena novim GP-om Kru{ evac 2021.g.

Nosi lac i zrade pl anske i tehni ~ke dokumentacije je SO Kru{ evac, odnosno Di rekci ja za ur- bani zam i i zgradwu, po ugovoru o strate{ kom partnerstvu. U okvi ru PDR-a mal o Gol ovide 2B bi }e opredeljena lokaci ja MRS Mudrakovac, kapacit eta 4000Nm³/h.

Trase dstri butivne gasovodne mre` e vode se prevashodno zel eni m povr{ i nama i trotoari ma (tamo gde je to mogu}e), a i zuzetno kol ovozom.

Pre-ni k cevi razvodnog gasovoda bi }e date u PDR-e.

- Ekonomsko obrazlo`ewe(o`eki vana cena radova)

	Du`ina (m)	cena eura/m	
gasovodna mre`a-profil ulice ve}i od 6m	2400	50	72.000,00
gasovodna mre`a-profil ulice mawi od 6m	2100	30	105.000,00
Svega:			177.000,00€

3.5. Zelene povr{ine

Ure|ene zelene povr{ine postoje u okviru parcela i ndi vi dualnog stanovawa.Krajwi jugoisto-ni deo prostora obuhvata plana, u neposrednoj blizini reke Rasi ne, se koristi kao poqo-pri vredna obradiva povr{ina.Javno ure|eno zeleni lo ne postoji .

Planom se opredeljuje prostor za javno zeleni lo, u skladu sa namenom iz Generalnog plana Kru{evac 2021, u krajwe jugoisto-nom delu obuhvata plana /prema grafikom pri logu/.Ovaj prostor predstavqa deo za{titnog pojasa uz reku Rasi nu, pa su u skladu sa tim i utvr|eni mogu}i sadr`aji . U ovoj zoni mogu}a je i zgradwa sportskih terena, {etnih staza i prostora za igru dece. I zgradwa objekata servi snog karaktera a u funkciji osnovne namene prostora dozvoljena je samo van zone za{titne re-nog koristi ta.

4. EKONOMSKA ANALIZA KAO PRIKAZ UKUPNIHTRO{KOVA

Programom, tj. Planom date su aproksimativna investici na vrednost tro{kova ure|ewa zemqi {ta-pri premawa i opremawa gra|evniskog zemqi {ta(o`ekivane cene radova na i nfrastrukturnom opremawu), kao i aproksimativna procena sredstava ostvarenih od nadoknade za ure|ivawe gra|evniskog zemqi {ta.

4.1. Tro{kovi ure|ivawa i pri premawa gra|evniskog zemqi {ta/procena/

4.1.1. Pri prema urbanisti`ke dokumentacije

nazi v dokumentaciji je		eur
obezbe ivawe geodetskih podloga		15.510,0
izrada Plana detaqne regulacije		12.980,0
izrada glavnih projekata-tehni`ke dokumentacije (za planirane saobra}ajnice i i nfrastrukturu) 3% od invest.vred.		28.400,0
izrada glavnih projekata-tehni`ke dokumentacije za gasifikaciju, 2% od invest.vred.		3.540,0
	Ukupno	60.430,0

4.1.2. Tro{kovi obezbe|ivawa zemqi {ta

Tro{kovi obezbe|ivawa javnog zemqi {ta (planirane saobra}ajnice)

za obezbe ivawe zemqi {ta gde nije rael i zovana planirana {iri na regulacijei za nove saobra}ajnice	povr{ina m2	cena eura /m2	eur
	2.500,00	18.30	45.750,00
		Ukupno	45.750,00

4.1.3. Opremanje građevinskog zemljišta i zgradnja i rekonstrukcija saobraćajnica i komunalna infrastruktura

	jed. mere	eur / jed.mer.	eur
i zgradnja novih saobraćajnica	9600m ²	35 eur/m ²	336.000,0
vodovodna mreža	-	-	61.875,00
fekalna kanalizacija	-	-	
atmosferska kanalizacija	-	-	
i zgradnja trfostanica	-	-	223.062,50
VN mreža	-	-	
NN mreža, rasveta	-	-	
TT mreža	-	-	46.750,00
KDS mreža	-	-	
gasovodna mreža - profil ulice veći od 6m	-	-	177.000,00
gasovodna mreža - profil ulice manji od 6m	-	-	
		Ukupno	844.687,50

4.2. Procena prihoda po osnovu ubirava naknade za uređivanje građevinskog zemljišta

Za proračun prihoda uzete su cene po m² korisne površine u skladu sa Odlukom o kriterijumima i merilima za utvrđivanje zakupnine i naknade za uređivanje građevinskog zemljišta (Sl. i list Opštine Krivac 5/03, 7/03, 3/04 i 3/05)

	jed. mere	eur / jed.mer.	eur
1. novoplanirano programskim konceptom Plana od toga:			
stambene površine	53050m ²	7.94 eur/m ²	421.217,0
poslovne površine	820m ²	19.55 eur/m ²	16.031,0
pomoćni objekti	2280m ²	3.97 eur/m ²	9.051,0
		ukupno	446.299,0
2. legalizacija objekata 70% od postojećih i zgrađenih površina od toga:			
stambene površine	24000m ²	7.94 eur/m ²	190.560,0
poslovni objekti	420m ²	19.55 eur/m ²	8.211,0
pomoćni objekti	3600m ²	3.97 eur/m ²	14.292,0
		ukupno	213.063,0
	ukupno 1+2		659.362,0

4.3. Usluži za zaštitu obuhvaćenog područja

4.3.1. Usluži zaštitne i unapređivanje i votne sredine

Na području Plana ostvaren je pozitivan nivo zaštite i votne sredine, obzirom da ne postoje izraženi izvori koji ugrožavaju kvalitet vazduha, vode i nema štetnih oca koji bi stvarali prekomernu buku.

Na području Plana moguće je obavljati sve vrste neproizvodnih delatnosti, što podrazumeva da su dozvoljene sve trgovinsko-uslužne, zanatske i ostale neproizvodne delatnosti čija namena ne utiče na stanovništvo i naravno i u vodnoj sredini.

Zabranjeno je obavljati delatnosti koje stvaraju prekomernu buku, ili zagađuju vazduh, vode ili zemlju i ugrožavaju vodnu sredinu.

U skladu sa čl. 17 Pravih i načina o sadržini, načinu izrade, načinu vršenja stručne kontrole urbanističkog plana, kao i uslovi ma i načinu stvaranja plana na javni uvid (Sl. gl. RS 12/04) i u skladu sa čl. 9 st. 1.2.3 Zakona o strateškoj proceni uticaja na vodnu sredinu (Sl. gl. RS 135/04), a na osnovu Odluke nadležnog organa o potrebi izrade iste ukoliko je doneta lize taj o strateškoj proceni biće sastavni deo Plana.

4.3.2. Uslovi za zaštitu prirodne i kulturne dobara

Na području Plana ne postoji ni jedan evidentirani objekat koji podleže zaštiti prema spiskovi evidentiranih kulturnih dobara (koji uvažavaju predhodnu zaštitu) Generalnog plana Kruševac 2021.g. (Sl. list opštine Kruševac 04/03).

Takođe u granicama Plana ne postoji ni jedno evidentirano prirodno dobro koje uvažavaju predhodnu zaštitu.

4.3.3. Uslovi za zaštitu od elementarnih nepogoda

Pri izradi tehničke dokumentacije vodi računa o stepenu seizmičnosti područja (VIII° •••) i istu uraditi u skladu sa predviđenim merama Pravilnikom o tehničkim normativima za izgradnju objekata visokogradnje u seizmičkim područjima.

4.3.4. Uslovi za zaštitu od požara

Značajan faktor kod zaštite od požara jeste gustina stanovništva tj. broj stanovnika po hektaru, kao i visina objekata. Prosečna gustina stanovništva na nivou blokova je 145 st./ha, kao i stepeni skorićenosti od 40% pogoduju protivpožarnoj zaštiti. Osim gustine nasećenosti pozitivne karakteristike u protivpožarnoj zaštiti ima i relativno mala spratnost objekata, koja omogućava brzu i efikasnu evakuaciju stanovništva i materijalnih dobara.

Slobodne površine u okviru Plana predstavljaju protivpožarnu pregradu preko koje se obezbeđuje dodatna zaštita i prohodnost.

Planom su obezbeđene sledeće mere zaštite:

- prostornim rasporedom planiranih objekata (međusobna udaljenost, gradilinija, spratnost i td.) formirana su neophodna rastojanja koja služe kao protivpožarne barijere tj. pregrade
- novi objekti biće izgrađeni od tvrdih, inertnih i vatrootpornih materijala, a za objekte višeporodničkog stanovništva i nestambene objekte gde se očekuje potencijalno prisustvo većeg broja ljudi moraju se sprovesti dodatne mere zaštite od požara (unutrašnji hidranti, aparati za gašenje požara i td.)
- saobraćajna mreža i profili saobraćajnica omogućavaju pristup protivpožarnim vozilima
- električna mreža i prateće instalacije moraju biti u skladu sa propisima iz ove oblasti

Da bi se otpočetno mere zaštite od požara objekti se moraju realizovati saglasno Zakonu o zaštiti od požara (Sl. glasnik SRS br. 37/88), Pravilniku o tehničkim normativima za električne instalacije niskog napona (Sl. list SFRJ 53/88, 54/88, 28/95), Pravilniku o tehničkim normativima za hidrantsku mrežu za gašenje požara (Sl. list SFRJ br. 30/91), kao i ostalim važećim propisima iz ove oblasti, a na osnovu predhodnih uslova za zaštitu od požara izdatih od strane nadležnih službi i organizacija.

5. PRAVI LA •••••

5.1 Op{ ta pravi l a gra|ewa

namena objekta

1. na prostoru Pl ana pored i zgradwe novi h objekata pl ani ra se rekonstrukci ja, dogradwa nadgradwa, adaptaci ja i prenamena ve} i zgra|eni h objekta u skl adu sa pravi l i ma dati h Pl anom
2. stambeni objekti mogu bi ti nameweni porodi ~nom stanovawu (do 2 stambene jedi ni ce) i vi { eporodi ~nom stanovawu (sa 3 i vi { e stambeni h jedi ni ca)
3. poslovni prostor mo` e bi ti kori { }en za obavqawe svi h neproi zvodni h, komerci jal - ni h, trgovi nsko-usl u` ni h, zanatski h i ostal i h po nameni srodni h del atnosti koje ne ugro` avaju ` i votnu sredi nu i ekol o{ ki su pri merene zonama stanovawa. Del atnosti su takve da se po karkteru i kapaci tetu mogu organi zovati u okvi ru objekata, prostora i usl ova bl okova, tj. del atnosti koje ne zahtevaju posebne funkci onal ne, prostorne i saobra}ajne usl ove.
4. zabrawuju se i zgradwa objekta ~i ji sadr` aji nepovoqno uti ~u na kval i tet vode, vazduha i zemqi { ta, kao i na stvarawe prekomerne buke.

pol o` aj objekta

5. pol o` aj objekta odre|en je gra|evi nskom l i ni jom koja je def i ni sana u odnosu na regul aci onu l i ni ju. Objekat se postavqa predwom f asadom na gra|evi nsku l i ni ju, odnosno unutar prostora oi vi ~enog gra|evi nskom l i ni jom.
6. pol o` aj objekata ne mo` e se mewati u odnosu na pl anom usvojeno regul aci ono re{ ewe (rastojawe gra|. l i ni je od reg.l i ni je) osi m za sl u~aju:
 - za objekte koje i maju i ndi rektnu vezu sa javni m putem preko privatnog prol aza rastojawe gra|evi nske od regul aci one l i ni je utvr|uje se svakom konkretnom sl u~aju

urbani sti ~ki pokazateqi

7. vrednost urbani sti ~ki h pokazateqa st.i skori { }enosti i step.i zgra|enosti su dati u pogl avqu 3.2 za svaki urbani sti ~ku cel i nu i pri mewuje se zajedno sa ostal i m pravi l i ma koja se odnose za taj bl ok. Gara` e u podzemni m eta` ama koje su u funkci ji osnovnog gabari taobjekta ne ra~unaju se u step.i zgra|enosti .

verti kal na regul aci ja

8. vi si na objekta def i ni sana je propi sanom spratno{ }u na ni vou cel og podru~ja (za svaku urbani sti ~ku cel i nu) i utvr|uje se u odnosu na nul tu kotu objekta i to :
 - maksimal na dozvoqena vi si na za porodi ~ne stambene objekte spratnosti P+1+Pk je 12.0m
 - maksimal na vi si na za objekte spratnosti P+2+Pk je 15.0m
 - objekti mogu i mati podrumsku i l i suterensku eta` u, ako nema smetwi geotehni ~ke i hi drotehni ~ke pri rode
 - svaka i zgradwa gal eri ja i l i me|uspratni h eta` a u objektu smatra se zasebnom spratnom eta` om (ra~una se kao i zgradwa sprata)
 - u ostal i m sl u~ajevi ma (teren u nagi bu, rel ati vna vi si na, i ndi rektna veza,) vi si na objekta se utvr|uje pri menom urbani sti ~ki h pravi l a i z Pravi l ni ka o op{ ti m usl ovi ma o parcel aci ji i i zgradwi i sadr` i ni , usl ovi ma i postupku i zdavawa akta... (Sl .Gl .br.RS.75/03)

kota poda pri zemqa

9. kota poda pri zemqa se odre|uje u odnosu na kotu ni vel ete javnog i l i pri stupnog puta, odnosno nul toj koti objekta.
 - Kota pri zemqa novi h objekata na ravnom terenu ne mo` e bi ti ni` a od kote ni vel ete javnog i l i pri stupnog puta i mo` e bi ti najvi { e 1.20m vi { a od nul te kote.

- za objekte koje u pri zemcu i maju ne stambenu namenu (poslovawe ili delatnost) kota pada pri zemcu mo`e biti maksimalno 0.20m od kote trotoara a ostala denivelacija se savla|uje unutar objekta.
- u ostalim slu~ajevima (terenunagi bu, indiri rektna veza,) kota pada pri zemcu se utvr|uje primenom urbani sti ~kih pravila iz Pravilnika o op{tim uslovima o parcelaciji i izgradwi i sadr`ini, uslovima i postupku izdavawa akta... (Sl.GI.RS.br.75/03)

spocne stepenice

10. otvorene spocne stepenice mogu se postavqati na objekat (predwi deo) ako je gra|evinska linija uvu-ena min. 3m u odnosu na regulaci onu liniju i ako savla|uju visinu do 0.9m. Stepenice koje savla|uju visinu preko 0.9 m ulaze u gabaritet objekta za visinu preko 0.9m
11. stepenice koje se postavqaju na bo-ni ili zadwi deo objekta ne mogu ometati prolaz. Korisna {irina prolaza na parceli poredjedne strane objekta mora biti najmawe 2.5m bez fi zi ~kih prepreka (stepenika, bunara itd.)

visina nadzika

12. za novoplani rane objekte visina nadzika stambene potkrovne eta`e iznosi najvi {e 1.6m ra-unaju}i od kote gotovog poda potkrovne eta`e do ta-ke preloma krovne kosine. Ova visina se moralazi ti najmawe 50% du`ine predwe fasade i najmawe 50% du`ine bo-nih fasada objekta. Na ostalom delu objekta nije dozvoqeno podizawe nadzika potkrovne eta`e.
13. za ve}i zgra|ena potkrovqa na postoje}im objektima, pri likom legalizacije visina nadzika stambene potkrovne eta`e iznosi najvi {e 1.8m ra-unaju}i od kote gotovog poda potkrovne eta`e do ta-ke preloma krovne kosine.

ogranicavawe parcel e

14. ukoliko nisu utvr|eni posebni uslovi u pravilima gradwe za podblokove kao urbanisti ~ke celine utvr|uje se primenom urbanisti ~kih pravila iz Pravilnika o op{tim uslovima o parcelaciji i izgradwi i sadr`ini, uslovima i postupku izdavawa akta... (Sl.GI.RS.br.75/03)

odvodwavawe povr{inski h voda

15. odvodwavawe povr{inski h voda sa gra|evinske parcel e utvr|uje se nivelacijom re{ewem na nivoul oka, uz obavezu da se povr{inske vode sajedne gra|. parcel e ne mogu usmeravati prema drugoj gra|. parceli. Objekti koji se nalaze na me|ii u wenoj neposredoj blizini moraju re{iti odvodwavawe voda sa krovnih ravni tako da ni ~im ne ugro`avaju susednu parcelu

intervencija na postoje}em objektu ili izgradwanovog

16. bilo koja intervencija na postoje}em objektu ili izgradwanovog ne sme ugroziti funkcioni sawe, stabilnost ili fasadu susednog objekta.
17. svaka dogradwa, nadgradwa ili rekonstrukcija postoje}eg objekta mora biti izvedena u skladu sa tehni ~kim propisima i tako da ni ~im ne ugrozi stabilnost postoje}e konstrukcije, odnosno stabilnost objekata u neposrednom kontaktu.
18. pri likom intervencije na postoje}em objektu (dogradwa, nadgradwa, rekonstrukcija) va`e isti uslovi kao i za novoplani rane objekte.

arhitektonsko oblikovawe i pri mena materijala

19. obaveza je ostvariti urbanisti ~ku i arhitektonsku harmoni ~nost sa okru`ewem.
20. zahtevi u pogledu oblikovawaplani rani h objekata, tipkrova, krovna konstrukcija, materijal za obradu fasade, obrada otvora, stepen razujenosti gabarita objekti sl. prepu{taju se izboru i nvestitorai projektanta uz sl ede}e preporuke:
 - krovovi se obavezno izvode kao kosi, vi {evodni, uz po{tovawe nagi ba prema krovnom pokriva-u stim da je nagi bkrova i pokrovni materijal potrbno pri lagoditi i arhitekturi objekta
 - za obradu fasada objekta mogu se koristiti sve vrste kako prirodnih, tako i ve{ta-kih materijala uz obavezu adekvatne primene kolorita (boja na fasadi)
 - dozvoqeno je kori { }ewe svih vrsta materijala za izgradwu objekata koji podle`u va`e}im standardima, tehni ~ki i biolo{ki i spravnih.

- za obradu spoqni h otvora mogu}e je kori sti ti kako pri rodno (drvo), tako i savremene materijal e (al umi ni jumska i pl asti fi ci rana bravari ja)

pri kqu-i vawe objkata na komunal nu i ostal u i nf rastrukturu

21. pri kqu-ewe objekata na komunal nu i ostal u i nf rastrukturu real izova}e se prema uslovi ma nadl e` ni h komunal ni h preduze}a.

5.2. Pravi l a gra | ewa za vi { eporodi ~ne objekte i usl ovi za obnovu i rekonstrukci ju u okvi ru bl okova A,B,C

U postupku utvr | i vawa pravi l a gra | ewa za nove vi { porodi ~ne objekte i zone rekonstrukci je (i zgra | ene zone) obavezno je po { otovawe i pri mena sl ede}i h pravi l a:

A. op { ta pravi l a gra | ewa- koja su data u ta ~ki 5.1. od br.1 do 21, kao i posebni h uslova

B. posebni uslovi i to:

1. dozvoqena je i zgradwa vi { eporodi ~ni h stambeni h objekata u bl okovi ma A,B,C
2. vi { eporodi ~ni objekti mogu i mati 3 i vi { e stambeni h jedi ni ca uz ograni ~ewe na maksi mal no 8 stambeni h jedi ni ca.
3. za i zgradwu vi { eporodi ~nog objekata obavezna je pri mena parametara vezani h za vel i ~i nu, obl i k i f ormi rawe gra | evi nske parcel e, kao i za usl ove obezbe | i vawa broja parki ng mesta u odnosu na broj stambeni h jedi ni ca, posl ovnog prostora i sl obodni h povr { i na
4. data je mogu }nost organi zovawa posl ovnog prostora u pri zemnoj eta` i , odnos stanovawa i posl ovawa u objektu mo` e bi ti razl i ~i t, sti m { to f unkcija stanovawa ne sme bi ti ometana f unkcijom posl ovawa , a na ni vou podbl oka ne sme pre}i odnos del atnosti - posl ovawe 40:60%.
5. Mi ni mal na ~i sta vi si na posl ovni h prostori ja je 3.5m
6. gra | evi nska l i ni ja utvr | ena pl anom je obavezna i ni su dozvoqena odstupawa (osi m u sl u-ajevi ma navedeni m u op { ti m pravi l i ma ta ~ka 4.1. stav 1.
7. obavqawem posl ovni h del atnosti nemo` e bi ti ugro` ena javna povr { i na, ul i ca , trotoar , parki ng prostor , pe { a ~ki i l i kol ski prol az.
8. maksi mal na dubi na objekata je 15.0m od utvr }ene regul aci one l i ni je
9. mogu }e je otvarawe prol aza ka unutra { wosti parcel e kroz f asadnu ravan objekt. Ukol i ko se prol az kori sti kao kol ski mi ni mal na { i ri na prol aza je 3.0m, i l i najmawe 1.8m, ukol i ko se prol az kori sti kao pe { a ~ki , najmawa kori sna vi si na prol aza je 3.5m
10. parki rawe vozi l a za potrebe vi { eporodi ~ni h stambeni h objekata obezbe | uje se na sopstvenoj parcel i i zvan povr { i ne javnog puta. Broj parki ng mesta je 1 parki ng-gar` no mesto po stanu i 1 parki ng mesto na 70m² posl ovnog prostora .
11. na gra | evi nski m parcel ama ~i ja je povr { i na mawa od 6,0 ari , a ve}a od 3.0ari mogu }a je i zgradwa stambeno, stambeno-posl ovnog vi { eporodi ~nog objekta koje podrazumeva najvi { e 3 stambene jedi ni ce
12. na gra | evi nski m parcel ama ~i ja je povr { i na 6.0 ari i ve}a od 6.0 ari mogu }a je i zgradwa posl ovnog, stambenog i stambeno-posl ovnog vi { eporodi ~nog objekta koje podrazumeva 3 i vi { e stambeni h jedi ni ca, a maksi mal no 8 stambeni h jedi ni ca
13. me | usobna udaqenost vi { eporodi ~ni h stambeni h objekta sl obodnostoje}i h i objekta koji se grade u preki nutom ni zu, i znosi najmawe pol ovi nu vi si ne vi { eg objekta.
14. me | usobna udaqenost pl ani rani h vi { eporodi ~ni h objekta i od drugog objekta bi lo koje vrste i zgradwe i l i nestambenog objekta ne mo` e bi ti mawa od 5.0m
15. za i zgra | ene stambene objekte ~i ja je me | usobna udaqenost mawa od 3.0m i l i su i zgra | eni na me | u sl u-aju rekonstrukci je, dogradwe i nadgradwe ne mogu se na toj strani predvi | ati nove otvori stambeni h prostori ja.
16. rastojawe osnovnog gabari ta (bez i spada) vi { eporodi ~nog objekta i l i ni je susedne gra | evi nske parcel e je 2.5m

17. u eventualnim ostalim slučajevima određivati međusobne udaljenosti objekata vrši se pri menom Pravi l ni ka o op{ t i m usl ovi ma parcel aci je i sadr` i ni , usl ovi ma i postupku ... (SI.GI.RS br.75/03)
18. gra|evinski elementi (erkeri, doksati, balkoni ulazne nadstre{ ni ce sa i bez stubova i sl.) na nivou gorvih eta` a mogu da pre|u gra|evinsku l i ni ju (odnosno regul aci onu l i ni ju) na del u vi { em od 3.5m, ra~unaju}i od osnovnog gabari ta do hori zontal ne projekci je gabari ta i to:
 - na del u prema predwem dvori { tu i li uli ci 1.2m, sti m da ukupna povr{ i na svi h i spada ne mo` e pre}i 50% ravni predwe f asade i znad pri zemq a
 - na del u objekta prema zadwem dvori { tu gde je najmawe rastojawe 5.0m od grani ce parcel e u { i ri ni do 1.2m, sti m da ukupna povr{ i na svi h i spada ne mo` e pre}i 30% ravni bo~ne f asade i znad pri zemq a
19. i spadi na objektu ne mogu prel azi ti gra|evinsku l i ni ju vi { e od 1.2m u slu~aju da je i spad na objektu ve}i , hori zontal na projekci ja i spada se postavq a na gra|evinsku l i ni ju
20. usl ovi za gra|evinske elemente koji prel aze gra|evinsku na nivou pri zemq a (i zlozi lokal a, konzol ne nadsre{ ni ce, rekl ame i td.) utvr}uju se pri menom pravi l a i z Pravi l ni ka o op{ t i m usl ovi ma parcel aci je i sadr` i ni , usl ovi ma i postupku ... (SI.GI.RS br.75/03)
21. gara` e vi { eporodi ~nih stambenih objekata formiraju se u objektu i li i spod objekta (u gabari tu i li van gabari tobjekta), i li nadzemno. Povr{ i ne gara` a koje se formiraju nadzemno (na gra|.parceli) ura~unavaju se u stepaen iskori { }enosti gra|.parcel e. Pri laz parking mestu kao i samo parking mesto mora bi ti dimenzi onisano i postavq eno u skl adu sa propi si ma oaobra}aju
22. krovovi se obavezno izvode kao kosi , vi { evodni , uz po{ tovawe nagibna prema pri mewenom krovnom pokri va~u.

5.3. Pravi l a gra|ewa za porodi ~ne objekte i usl ovi za obnovu i rekonstrukci ju u okvi ru bl okova A,B,C

Postoje}i i zgra|eni objekti su prihva}eni u postoje}im gabari tima. I z ovog pravi l a se i zuzi maju objekti koji se nal aze na javnom zemqi { tu, pojasu regul aci je, pl anirani m trasama saobra}ajni ca i li i nfrastrukturni m kori dori ma. I zuzetno za i zgra|ene objekte bez odobrewa za gradwu, mogu}a su odstupawa u odnosu na def i ni sana pravi l a ure|ewa i gra|ewa ako se nal aze i spred gra|evinske l i ni je a ukol i ko se utvrdi da se ti me ne ugro` avaju susedni objekti i ne uti ~e na osnovni koncept ure|ewa datog Pl anom..

Za svaku intervenciju - rekonstrukci ja, dogradwa, nadgradwa moraju se po{ tovati parametri i z Pl ana. Obi m intervencija zavis i je od f akti ~kog stawa i bi }e utvr|ena za svaki slu~aj posebno.

U postupku utvr|ivawa pravi l a gra|ewa za nove porodi ~ne objekte i zone rekonstrukci je (i zgra|ene zone) obavezno je po{ tovawe i pri mena sl ede}ih pravi l a:

- A. op{ ta pravi l a gra|ewa koja su data u ta~ki 4.1. od br.1 do 21, kao i posebni h usl ova
- B. posebni usl ovi i to:
 1. dozvoq ena je i zgradwa stambenih i stambeno-poslovni h objekta sa maksim al o 2 stambene jedi ni ce, kao i i zgradwa prate}ih objekata. Pored i zgradwe novi h objekata pl anira se rekonstrukci ja, dogradwa nadgradwa, adaptaci ja i prenamena ve}i zgra|eni h objekta u skl adu sa pravi l i ma gra|ewa
 2. pored osnovne namene porodi ~nih stambenih objekti mogu imati u pri zemqu i poslovnu del atnost.
 3. Mi ni mal na ~i stavi si na poslovni h prostori ja je 3.0m .Funkci ja stanovawa ne sme bi ti ometena funkci jom poslovawa, a pri laz stambenom del u objekta ne sme bi ti ometen obavq awem poslovni h del atnosti
 4. u slu~aju nasle|ene stambene i zgradwe, poslovni prostor se mo` e obezbedi ti rekonstrukci jom i li prenamenom objekta (del a objekta) u skl adu sa va` e}im propi si ma

5. potrebno je obezbediti 1 parkirno mesto po stambenoj jedinici u okviru parcel e i 1 parkirno mesto na 70m² poslovnog prostora u okviru parcel e
6. udaljenost novog stambenog objekta od drugog objekta (bilo koje vrste i zgrade) ili nestambenog objekta može biti najmanje 4.0m.
7. za izgrađene stambene objekte -ija je međusobna udaljenost manja od 3.0m ili su izgrađeni na međi u slučaju rekonstrukcije, dogradnje i nadgradnje ne mogu se na toj strani predviđati nove otvori stambenih prostora
8. sve fasadne ravni koje se nalaze na manje od 1.5 m od granice susedne parcel e mogu imati samo otvoreni malenog parapeta 1,60m
9. izlazi na objektu terase i balkoni (na delu prednjeg dvorišta ili ulice) ne mogu prelaziti graničnu liniju visine od 1.2m i to na delu visine od 3.0m, u slučaju da je izlaz na objektu vertikalni, horizontalna projekcija izlaza se postavlja na graničnu liniju koja mora biti minimalno 3.0m
10. granični elementi (erkeri, doksati, ulazne nadstrešnice sa i bez stubova i sl.) na nivou gorih etaža mogu da pređu graničnu liniju razunajui od osnovnog gabarita do horizontalne projekcije gabarita i to:
 - na delu prednjeg dvorišta ili ulice 1.2m, gde je granična linija minimalno 3.0m, stidaju se postaviti i spada preko graničnu liniju u površini maksimalno 30% ravnine prednje fasade i znad pri zemlji
 - na ostalim delovima (prema bočnom i zadnjem dvorištu) elementi gde je najmanje rastojanje 1.5m od susedne parcel e ne mogu prelaziti utvrđenu graničnu liniju
 - u slučaju izlaza ako je najmanje rastojanje od granice susedne parcel e 3.0m i izlaz mogu prelaziti utvrđenu graničnu liniju do 0.9m u površini od 30% ravnine fasade i znad pri zemlji
 - uslovi za granične elemente koji prelaze graničnu liniju na nivou pri zemlji (izlazi lokalna, konzolne nadstrešnice, reklame itd.) utvrđuju se primenom iz Pravilnika o opštim uslovima o parcelaciji i izgradnji i sadržini, uslovima i postupku izdavanja akta... (Sl.Gl.RS.br.75/03)
11. na istoj graničnoj parceli moguće je izgraditi drugi objekat (pomoćni objekti) u funkciji osnovnog objekta i to maksimalno bruto površine 30m².
 - izgraditi pomoćni objekat je moguće u okviru površine dozvoljene za izgradnju, i u potpunosti moguće je da se takvi objekti nalaze van date površine ako takav položaj ne ugrožava objekte na susednim parcelama, odnosno ne remeti osnovnu koncepciju Plana.
 - pomoćni objekti mogu da se grade u sklopu stambenog objekta, uz stambeni objekat ili kao poseban dvorišni objekat
 - pod pomoćnim objektima se podrazumevaju: garaže, letve kuhinje, uslove radionice, ostave, kotlarnice i sl.
 - pomoćni objekat mora biti pri zemlji sa kotom pada maks. 0,20m u odnosu na nultu kotu i maksimalnom nivoom visine prostora 2,8m
 - u uslovima naseljene izgradnje mogu se zadržati samo oni objekti koji ispunjavaju ove kritične tačke
12. krovovi se obavezno izvode kao kosi, visine evodni, uz poštovanje prema primenom krovnom pokrivaču, stidaju se maksimalni nagib krovnih ravnina 35 stepeni.

5.4. Pravila urbanističke parcelacije i uslovi obrazovane parcelacije

1. dozvoljena je parcelacija i preparcelacija svih parcela uz uslov zadovoljavanja minimalne površine propisane Planom i obezbeđivanja pristupa, što je bitno utvrđeno kroz izradu URBANIŠTI^KOG PROJEKTA za potrebe parcelacije ili preparcelacije, a na osnovu Zakona o planiranju i izgradnji (Sl.Gl.Rs. br.47/03, 34/06).
2. u postupku izrade urbanističkog projekta parcelacije i preparcelacije vodi se računa o postojećoj katastarskoj podeli i pravnom statusu zemljišta, kao i o faktičkom stanju na terenu

3. novoformirana regulacijska linija, data u grafikonu plana, ukoliko se ne poklapa sa postojećom katastarskom granicom parcele predstavljajući novu granicu parcele, odnosno podelu između javnog i ostalog građevinskog zemljišta.
4. svaka građevinska parcela mora imati pristup na saobraćajnicu (direktno ili indirektno preko priatnog prolaza)
5. jedan objekat ne može nastajati na dve ili više parcela
6. najmanje novoformirana građevinska parcela za izgradnju porodičnog stambenog objekta prema tipu objekta koji se gradi je:
 - za slabodnostojeci je 300.0m²
 - za objekte u preki nutom ili ne preki nutom nižu je 250.0m²
 - za dvojne objekte 400.0m² (2x200.0m²)
7. građevinska parcela za izgradnju porodičnog stambenog slabodnostojeci objekta može biti 250.0m² stimate je spratnost P+1, stepen iskorištenosti do 40% i stepen izgrađenosti do 0.8
8. ukupna građevinska parcela može biti manja od 250.0m² samo u slučaju da je to:
 - na katastarskim podlogama zatečene stave
 - zbog planirane nove trase saobraćajnice, nove regulacijske i planiranih infrastrukturnih koridora

U ovim slučajevima građevinska parcelacija se prihvaćawem planiranog stava, a spratnost, step. izgrađenosti i step. iskorištenosti utvrđuje se za svaki konkretni slučaj.

9. najmanje ukupna novoformirane građevinske parcele za porodičnu izgradnju je 10.0m, Građevinska parcela za izgradnju porodičnog stambenog objekta može imati ukupnu manju od minimalno utvrđene ukoliko je to po katastarskim podlogama zatečene stave.
10. najmanje ukupna parcele za višeporodičnu izgradnju je 15.0m, stimate ukupna parcela može imati ukupnu manju od minimalno utvrđene ukoliko je to po katastarskim podlogama zatečene stave, ali ne može biti manja od 12.0m
11. najmanje ukupna slabonog prolaza može biti 2.5m, a ukupno može biti 2.0m ukoliko je to zatečene stave.
12. korisna ukupna prolaza, na građevinskoj parceli pored jedne strane objekta mora biti 2.5m bez fizičkih prepreka (stepenika, bunara, ardiwera) i minimalne korisne visine 3.0m
13. građevinske parcele za izgradnju objekta kulturnog sadržaja, obrazovno vaspitnog karaktera, različitih tipova ustanova namenovanih deci predškolskog uzrasta, mini tržnih centara marketa i slične namene formirani kroz izradu Urbaniškog projekta prema standardu i kapacitetima za svaku specifičnu namenu, uz obavezno da svakoj novoformiranoj parceli se obezbedi pristup vozila radi funkcionalnog savanih sadržaja.

6. SMERNICE ZA SPROVOĐENJE PLANA DETALJNE REGULACIJE

Sprovođenje plana u zavisanosti od faktičkog stava na terenu tj. na parceli, izvršuje se:

6.1. Legalizacijom postojećih objekata i to:

1. Legalizacijom postojećih objekata koji su u skladu sa pravilima građevinske koja su data Planom, bez intervencija na wima.
2. Legalizacijom postojećih objekata uz mogućnost rekonstrukcije, adaptacije, prenamene, dogradnje i nadgradnje u skladu sa pravilima građevinske propisanim Planom,
3. ukupno za izgrađene objekte bez odobrenja za gradnju, moguće su odstupawa u odnosu na definišana pravila uređevinske i građevinske ukoliko se utvrdi da se time ne ugrožavaju susedni objekti, saobraćajni komunalni i infrastrukturu
4. za građevinske objekte bez odobrenja za gradnju sa namenom koja nije dozvoljena odnosno nije definišana pravilima građevinske i uređevinske, moguće je i zdatwawe Odobrenja za gradnju uz uslov da se izvršuje prenamena (prostora-objekta) u skladu sa odredbama Plana.

6.2. Izgradnja novih objekata na postojećim ili planiranim građevinskim parcelama

Na osnovu čl. 56 Zakona o planiranju i izgradnji (Sl. glasnik RS br. 47/03 i 34/06), nadležna općinska uprava izdaje izvod iz plana detaljne regulacije, koji sadrži podatke o urbanističkim uslovima za uređivanje prostora koji su utvrđeni urbanističkim planom, kao i:

- položaj regulacijske i građevinske linije
- tip izgradnje i spratnost objekta
- stepeni skorišnosti i stepeni zgrađenosti parcelne
- visine objekta
- namena objekta
- kao i sve ostale odgovarajuće parametre i pravila iz Plana koja se odnose na odgovarajući blok, podblok ili sami objekat

6.3. Posebne smernice za sprovođenje Plana

Svaka izgradnja, rekonstrukcija, dogradnja i nadgradnja objekata u okviru područja zahvaćenog Planom, mora biti u skladu sa pravilima građevinskih ovih Planom.

U blokovima A, B, C moguće je i izgradnja objekata tipa: mini tržni centri, marketi, zatim izgradnja kulturnih, obrazovno-vaspitačkih sadržaja i različitih tipova ustanova nameneh deci predškolskog uzrasta.

Uslovi koji se odnose na kada propisana pravilima ovih Planom ne definišu u dovoljnoj meri i linije sadržane neophodne parametre primenive se odredbe iz Pravilnika o općinskim uslovima parcelacije i sadržini, uslovima i postupku ... (Sl. Gl. RS br. 75/03)

6.4. Izrada urbanističkih projekata

Uslovi koji se odnose na izradu urbanističkih projekata, kako za potrebe parcelacije i preparcelacije, tako i za potrebe sprovođenja Plana u skladu sa čl. 61 Zakona o planiranju i izgradnji (Sl. Gl. RS br. 47/03, 34/06), urbanistički projekat se izrađuje na overenom katastarsko-topografskom planu kao projekat parcelacije tj. kao urbanističko arhitektonsko rešenje planirane izgradnje.

SADRŽAJ navedenih urbanističkih projekata u zavisnosti od toga za koje se potrebe izrađuju (UP parcelacije, UP preparcelacije, UP kao arhitektonsko rešenje za izgradnju sa bilo kojom razradom) biće određen u skladu sa:

- Zakon o planiranju i izgradnji - Sl. glasnik RS br. 47/03 i 34/06
- Pravilnikom o općinskim uslovima parcelacije i izgradnje i sadržini, uslovima i postupku i zadržavanja akta-Sl. glasnik RS br. 75/03

Plan detaljne regulacije predviđa izradu urbanističkih projekata kao urbanističko arhitektonsko rešenje planirane izgradnje-razrade za sledeće namene:

- Za izgradnju objekata višeporodičnog stanovanja na parcelama površine od 6.000 m² i više na parcelama, i površine od 6 stambenih jedinica
- Za izgradnju osnovnih objekata na parceli sledećih namena: poslovni objekti, mini tržni centri, marketi, zatim izgradnju kulturnih, obrazovno-vaspitačkih sadržaja i različitih tipova ustanova nameneh deci predškolskog uzrasta.

PREDLAGAČ
ODSEK ZA URBANI ZAM I GRAĐEVINARSTVO

GRAD KRUGEVAC