

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 \_\_\_\_\_ 2008. године, доноси

## **ПРЕДЛОГ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ "МУДРАКОВАЦ" 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 становања средњих густина.

Границу подручја са северне стране чини Ул. Милунке Савић (Ранка Јовановића), са источне стране Ул. Расинска (Младена Симића, Корнелија Станковића), са јужне стране граница иде улицом Аеродромском (Јастребачка), а са западне стране граница се формира дуж Ул. Аеродромске (Ул. Блаже Думовића).

Укупна површина комплекса обухваћеног Планом износи 20 ха93ара50м<sup>2</sup>.

Катасарске парцеле које су обухваћене границом Плана припадају Катастарској Општини Мало Головоде и Мудраковац.

#### **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,
- усклађивање организације, опремања и уређења простора и земљишта са потребама и критеријумима за заштиту животне средине

#### **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 529258МЕ01407.

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. Надморска висина износи од 167.50м на северу до 164.00 на крајњем југу обухваћеног подручја, од 167.50 на западу до 164.00 ка истоку. Експозиција терена спада у категорију терена који се могу сматрати повољним за изградњу.

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

Урбанистички блокови су изграђени у већој мери објектима породичног становања и ограничени су саобраћајницама задовољавајуће регулације, тако да имамо уједначену изграђеност простора са објектима уједначене ниске спратности П или П+1. Парцеле су углавном изграђене, осим одређеног броја парцела углавном у унутрашњости постојећих урбанистичких блокова на којима објекти нису изграђени.

Иако је насеље настало и развијало се без постојања ранијег планског документа у већој мери је организовано тако да постојећа изградња и парцелација није нарушила и девастирала простор.

На простору обухваћеном Планом је и објекат основне школе, објекат дечјег вртића и објекат месне заједнице.

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

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

- Урбанистички блок А  
подцелина А1

**Индивидуално становање малих густина-урбанистичка** подцелина блока ограничена ул.Милунке Савић (Ранка Јовановића), ул.Расинском(Младена Симића), ул.Светогорска(Воје Стефановића), делом ул.Блаже Думовића, а делом парцелом основне школе.

Преовлађујућа намена је породично становање кога карактерише уједначена спратност П до П+1 са оствареним релативно позитивним урбаним редом са аспекта саобраћајне и грађевинске регулације. Унутрашњост подцелине блока је у одређеној мери неизграђена. Објекти су изграђени као слободностојећи на парцела задовољавајућих површинаи облика за преовлађујућу намену

становања. Од осталих објеката на парцели су изграђени помоћни објекти који се користе као гараже или летње кухиње.

#### **подцелина А2**

**Објекти за јавну намену -основна школа, дечији вртић и објекат месне заједнице** -урбанистичка подцелина блока ограничена делом ул.Аеродромске (Блаже Думовића), делом ул.Милунке Савић (Ранка Јовановића), а делом парцелама са породичним становањем.

Објектима се приступа из улице Аеродромске и из улице Милунке Савић. Објекат школе је спратности П+1, објекат физкултурне сале је спратности П.

- **Урбанистички блок Б**

**Индивидуално становање малих густина**-урбанистички блок ограничен ул. Светогорском (Воје Стефановића), ул.Расинском(Корнелија Станковића), ул.Јосифа Маринковића(Омладинском), делом ул.Аеродромском.

Преовлађујућа намена је породично становање кога карактерише уједначена спратност П до П+1 са оствареним релативно позитивним урбаним редом са аспекта саобраћајне и грађевинске регулације. Објекти су изграђени као слободностојећи на парцела задовољавајућих површинаи облика за преовлађујућу намену становања. Од осталих објеката на парцели су изграђени помоћни објекти који се користе као гараже или летње кухиње.

- **Урбанистички блок Ц**

**Индивидуално становање малих густина**-урбанистички блок ограничен ул. Јосифа Маринковића(Омладинском), ул.Расинском (Корнелија Станковића), ул.Аеродромском (Јас-требачком), делом ул.Аеродромскм (Блаже Думовића)

Преовлађујућа намена је породично становање кога карактерише уједначена спратност П до П+1 са оствареним релативно позитивним урбаним редом са аспекта саобраћајне и грађевинске регулације. Објекти су изграђени као слободностојећи на парцела задовољавајућих површинаи облика за преовлађујућу намену становања. Од осталих објеката на парцели су изграђени помоћни објекти који се користе као гараже или летње кухиње.

**Табела 1 - Урбанистички показатељи - постојеће стање**

урб. блок	намена	површина блока (м2)	БГП (м2)	БРГП (м2)	степен искориш.	коэф. изграђ.	спратност
<b>А1</b>	Породично становање	81158	15488	22368	20	0,28	П, П+1
<b>А2</b>	Објекти јавне намене-школа,пред.установа,у права насеља	14859	2683	4035	18	0,27	П, П+1
<b>Б</b>	Породично становање	41665	10101	14518	25	0,36	П, П+1
<b>Ц</b>	Породично становање	56464	11010	17652	20	0,32	П, П+1
	<b>УКУПНО</b>	<b>194146</b>	<b>39282</b>	<b>58573</b>	<b>21</b>	<b>0,30</b>	<b>П, П+1</b>

Површина подручја Плана	215456м <sup>2</sup>
Од тога:	
• Укупна површина урбанистичких блокова	194146м <sup>2</sup>
• Укупна површина саобраћајница	21310м <sup>2</sup>
Изграђеност блокова	
• Бруто површина под објектима	39282м <sup>2</sup>
• Бруто развијена површина објекта	58753м <sup>2</sup>
од тога:	
- стамбена	46385м <sup>2</sup>
- пословни	280м <sup>2</sup>
- помоћни	6173м <sup>2</sup>
-објекти за јавну употребу	4035м <sup>2</sup>

• Степен искоришћености	20
• Степен изграђености	0.3
• Број домаћинства	340
• Број становника	1185
• Густина становања-бр.ст/ха	68

**НАПОМЕНА:** За прорачун су узете површине блокова; по домаћинству 136м2 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 у подцелини А2, у оквиру урбанистичког блока А је објекат основне школе који представља објекат од општег интереса. У оквиру комплекса школе је и објекат дечијег вртића и објекат месне заједнице.

## 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.
- Формирање зоне јавних објеката од општег интереса-објекат школске и предшколске установе и објекат управе

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

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

Подручје захваћено планом подељено је на 3 урбанистичка блока А,Б и Ц, са урбанистичким подцелинама А1 и А2 у односу на просторну организацију и садржаје.

### **УРБАНИСТИЧКИ БЛОК А** **ПОДЦЕЛИНА А1**

**ОСНОВНА НАМЕНА** - породично 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 стамбених и стамбено-пословних објеката. Степен искоришћености је максимум 40%, степен изграђености 1.0. Физичка структура објеката подразумева слободностојеће и двојне објекте максималне спратности П+1+Пк.

Уз Ул.Аеродромску (Ул.Блаже Думовића ) у зони 30м у односу на регулациону линију планирана намена је породично и вишепородично становање средњих густина -уз примену следећих параметра: степен искоришћености 40%, степен изграђености 1.2. Физичка структура објеката подразумева слободностојеће и двојне објекте максималне спратности П+2.

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.

### **ПОДЦЕЛИНА А2**

**ОСНОВНА НАМЕНА** - објекти јавне намене-образовање и управа

**ПРАТЕЋА НАМЕНА** - помоћни објекти и зелене површине, паркирање.

Планирано је задржавање постојећих објеката образовања -основа школа и предшколска установа као и постојећи објекат управе-месна заједница. Могуће је проширење ових садржаја уз поштовање следећих параметара степен искоришћености 30%, степен изграђености 0.8. Максимална спратност П+1.

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

### **УРБАНИСТИЧКИ БЛОК Б**

**ОСНОВНА НАМЕНА** - породично 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 стамбених и стамбено-пословних објеката. Степен искоришћености је максимум 40%, степен изграђености 1.0. Физичка структура објеката подразумева слободностојеће и двојне објекте максималне спратности П+1+Пк.

Уз Ул.Аеродромску (Ул.Блаже Думовића ) у зони 30м у односу на регулациону линију планирана намена је породично и вишепородично становање средњих густина -уз примену следећих параметра: степен искоришћености 40%, степен изграђености 1.2. Физичка структура објеката подразумева слободностојеће и двојне објекте максималне спратности П+2.

Вишепородични објекти 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.

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

## УРБАНИСТИЧКИ БЛОК Ц

**ОСНОВНА НАМЕНА** - породично 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 стамбених и стамбено-пословних објеката. Степен искоришћености је максимум 40%, степен изграђености 1.0. Физичка структура објеката подразумева слободностојеће и двојне објекте максималне спратности П+1+Пк.

Уз Ул.Аеродромску (Ул.Блаже Думовића) у зони 30м у односу на регулациону линију планирана намена је породично и вишепородично становање средњих густина -уз примену следећих параметра: степен искоришћености 40%, степен изграђености 1.2. Физичка структура објеката подразумева слободностојеће и двојне објекте максималне спратности П+2.

Вишепородични објекти 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.

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

### 2 - Урбанистички показатељи - планирано стање

урб. блок	намена	површина блока (м2)	БГП (м2)	БРГП (м2)	степен искориш.	степен изграђ.	спратност
<b>А1</b>	пород.становање средњих густина	80670	29708	65340	40	До1.0	До П+1+Пк
	више.пород и пород.становање средњих густина						До П+2
<b>А2</b>	Објекти јавне намене-школа,пред.установа,месна заједница	15110	4530	7900	30	0.8	П+1
<b>Б</b>	пород.становање средњих густина	41240	16108	35465	40	До1.0	До П+1+Пк
	више.пород и пород.становање средњих густина						До П+2
<b>Ц</b>	пород.становање средњих густина	56315	21500	47300	40	До1.0	До П+1+Пк
	више.пород и пород.становање средњих густина						До П+2
	<b>УКУПНО</b>	193335	71848	156005			

Површина подручја Плана

**20.935ха**

Од тога:

- Укупна површина урбанистичких блокова 19.33ха (92,33%)
- Укупна површина саобраћајница 1.6ха (7,67%)

Изграђеност блокова:

- Бруто површина под објектима 71848.0м2
- Бруто развијена површина објекта 156005.0м2
- од тога:
  - стамбена 134650.0м2
  - пословни 3365.0м2
  - помоћни 10090.0м2
  - објекти јавне намене 7900.0м2



• Број домаћинства	900
• Број становника	2970
• Густина становања-бр.ст/ха	175ст/ха

**НАПОМЕНА:** Урбанистички показатељи на основу површина урбанистичких блокова: по домаћинству 150м<sup>2</sup> бруто површине и 3.3 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 одређено 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 планиран је објекат јавне намене-школски комплекс.

#### 3.2.1. Јавне саобраћајне површине

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

урбанистичка парцела бр.1 улица-ул.Малоречка	делови к.п.бр.205/1, 205/5, 205/2, 205/8 све КО М.Головоде
урбанистичка парцела бр.2- улица	обухвата делове к.п.бр. 209, 208, 219/2, 216/2, 217/1, 217/7 све КО М.Головоде
урбанистичка парцела бр.3- улица Расинска (Војислава Савића)	обухвата делове к.п.бр. 208, 219/2, 210/2, 216/2, 211/2, 217/1, 217/8, 217/6, 217/7, 217/5, 217/4 све КО М.Головоде
урбанистичка парцела бр.4- улица Светогорска (Воје Стефановића)	обухвата делове к.п.бр. 524/6, 522/5, 524/7, 524/8, 524/40, 524/9, 524/10, 524/14, 524/13, 525/2, 524/48, 524/38, 524/39, 524/18, 525/12, 525/14, 525/15, 525/30, 525/57, 525/28, 525/25, 525/21, 525/1, 525/4, 525/3, 524/26, 524/57, 524/27, 525/31, 525/16, 525/56, 525/33, 525/18, 525/36, 525/37, 525/38, 525/22, 524/33, 524/32, 524/23, 524/21, 524/20, 524/19, 524/1 све КО Мудраковац
урбанистичка парцела бр.5- улица	обухвата делове к.п.бр. 524/18, 524/13, 525/41, 524/48, 524/74, 524/49 све КО Мудраковац
урбанистичка парцела бр.6- улица Велућка (Нине Сте- фановић)	обухвата делове к.п.бр. 524/84, 524/49, 524/48, 524/47, 524/67, 524/60, 524/80, 524/61, 524/62, 524/68, 524/2, 524/63, 524/64, 524/65, 524/56, 524/82, 524/55, 524/54, 524/53, 524/52, 524/66, 524/51, 524/73, 524/72, 524/3, 524/79, 524/78, 524/77, 524/76, 524/75, 524/74 све КО Мудраковац
урбанистичка парцела бр.7- улица	обухвата делове к.п.бр. 524/73, 524/72, 525/3, 525/4, 524/26 све КО Мудраковац

урбанистичка парцела бр.8-улица Текијска	обухвата делове к.п.бр. 524/33, 525/38, 525/22, 524/35, 525/35 све КО Мудраковац
урбанистичка парцела бр.9-улица Западна	обухвата делове к.п.бр. 524/39, 524/19, 524/1, 524/58, 524/59, 519/2, 524/24, 520/2, 520/1, 524/25, 520/3, 524/35, 518/1, 516 све КО Мудраковац
урбанистичка парцела бр.10-улица	обухвата делове к.п.бр. 518/1, 516, 515, 514/2, 514/6, 514/2 све КО Мудраковац
урбанистичка парцела бр.11-улица Јосифа Маринковић (Омладинска)	обухвата делове к.п.бр. 513, 522/4, 521/1, 521/2, 521/3, 521/4, 521/6, 519/1, 512/18, 512/19, 511/5, 511/4, 511/2, 519/3, 520/5, 522/6, 520/1, 520/4, 517, 518/1, 514/2, 511/6, 511/7, 511/1, 509/4, 510/4, 510/8, 510/3, 510/7, 510/2, 510/6, 510/1 све КО Мудраковац
урбанистичка парцела бр.12-улица	обухвата делове к.п.бр. 512/10, 512/4, 512/5, 512/6, 512/39, 512/11 све КО Мудраковац
урбанистичка парцела бр.13-улица Мајдевачка	обухвата делове к.п.бр. 512/4, 512/5, 512/1, 512/6, 512/7, 512/2, 511/3, 511/6, 511/9, 511/1, 508/1, 508/2, 508/5 све КО Мудраковац
урбанистичка парцела бр.14-улица	обухвата делове к.п.бр. 508/1, 508/5, 507/1, 507/2, 505/2, 506/1, 505/1, 506/2, 502/1, 506/3, 501/3, 501/1 све КО Мудраковац
урбанистичка парцела бр.15-улица	обухвата делове к.п.бр. 503/12, 503/11, 502/5, 502/2, 502/3, 502/1, 505/1 све КО Мудраковац
урбанистичка парцела бр.16-улица Јужна	обухвата делове к.п.бр. 508/15, 503/1, 503/12, 503/9, 503/10, 503/7, 503/11, 503/3, 503/2 све КО Мудраковац
урбанистичка парцела бр.17-улица Северна	обухвата делове к.п.бр. 512/32, 512/28, 512/38, 512/26, 512/34, 512/33 све КО Мудраковац

#### ОБЈЕКАТ ЈАВНЕ НАМЕНЕ-ШКОЛСКИ КОМПЛЕКС.

урбанистичка парцела бр.18-школски комплекс	обухвата к.п.бр. 448/3, 448/5, 200/1, 202/1, 200/4, 200/7 и 202/2 све КО М.Головоде
урбанистичка парцела бр.19-школски комплекс	обухвата к.п.бр. 523/1 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

##### САОБРАЋАЈ

- **Елементи решења из Генералног плана**

Простор обухваћен планом детаљне регулације ограничен је делом улице Аеродромске (Блаже Думовића и Јастребачка), делом улице Расинске (Младена Симића) и улицом Милунке Савић (Ранка Јовановића).

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

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

У функционалном смислу саобраћајнице Аеродромска и Расинска представљају ободне саобраћајнице за посматрани простор, док све остале улице служе као приступне саобраћајнице и за одвијање унутарблоковског саобраћаја. Елементи регулације саобраћајница дати су на графичком прилогу бр 7.

- **Саобраћајни транзит и саобраћајни прилази**

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

- **Техничке карактеристике саобраћајница**

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

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

- улица Расинска за двосмеран саобраћај (у складу са претходном планском документацијом), ширине коловоза 6,0 метара, са обостраним тротоарима за пешачки саобраћај ширине по 1,5 метара;
- улица Милунке Савић за двосмеран саобраћај, ширине коловоза 5,0 метара, са обостраним тротоарима за пешачки саобраћај ширине по 1,5 метара;
- улица Малоречка за двосмеран саобраћај, ширине коловоза 4,0 метара, без тротоара, са планираном окретницом;
- новопланиране саобраћајнице у блоку А1, са излазом на улицу Расинску и Милунке Савић, за двосмеран саобраћај, ширине коловоза 5,0 метара, без тротоара;
- улица Велућка (са два крака према улици Светогорској) за двосмеран саобраћај, ширине коловоза 5,0 метара, без тротоара;
- улица Светогорска за двосмеран саобраћај, ширине коловоза 5,5 метара, са једностраним тротоаром за пешачки саобраћај ширине 1,5 метара;
- улица Западна (од улице Светогорске до улице Расинске) за двосмеран саобраћај, ширине коловоза 5,0 метара, без тротоара;
- улица Текијска (од улице Светогорске до улице Јосифа Маринковића) за двосмеран саобраћај, ширине коловоза 5,0 метара, без тротоара;
- улица Јосифа Маринковића за двосмеран саобраћај, ширине коловоза 5,5 метара, са једностраним тротоаром за пешачки саобраћај ширине 1,5 метара;
- слепа улица (између улице Јосифа Маринковића и улице Мајдевачке), за двосмеран саобраћај, ширине коловоза 4,0 метара, без тротоара, са планираном окретницом;
- улица Мајдевачка за једносмеран саобраћај, ширине коловоза 4,0 метара, без тротоара;
- улица Северна (слепа) за двосмеран саобраћај, ширине коловоза 3,5 метара, без тротоара;
- улица Јужна (са слепим краком) за једносмеран саобраћај, ширине коловоза 3,5 метара, без тротоара;
- новопланирана улица од улице од улице Јастребачке до улице Мајдевачке, за једносмеран саобраћај, ширине коловоза 4,0 метара, без тротоара.

Сви тротоари су денivelисани у односу на коловоз.

Радијуси укрштања са ободним саобраћајницама варирају од 6,0м до 9,0м, у зависности од ранга ободне саобраћајнице.

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

Кретање возила јавног превоза могуће је ободним саобраћајницама (ул. Аеродромска и ул. Расинска).

Бициклички саобраћај је могућ уз интегрално кретање са моторним саобраћајем. За кретање пешака предвиђене су посебне површине (тротоари, пешачке стазе и сл.).

- **Посебне обавезе према кретању хендикепираних**

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

## 1.2. ПАРКИРАЊЕ

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

- не предвиђа се изградња јавних паркиралишта на простору плана;
- **у зони планиране изградње породичних и вишепородичних објеката, паркирање и гаражирање возила планира се у оквиру сопствених парцела корисника према параметрима из Генералног плана (једно п.м. по стамбеној јединици и једно п.м. на 70 м<sup>2</sup> пословног простора).**

**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. Терен захваћен овим планом је прилично раван.

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. Испоштване 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

#### СНАБДЕВАЊЕ ВОДОМ

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 проб-

лема 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 ф300мм која није тренутно повезана ни са магистралним цевоводом Ђелије - Крушевац, а ни са водоводном цеву у улици Љубе Трипковића. 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, Младена Симића, Расинској и Боривоја Ивановића, са цевима димензија ф100мм. Формирањем "хидрауличког прстена", димензије примарних водоводних праваца ће задовољити услове водоснабдевања насеља.

У осталим формираним саобраћајницама насеља је такође формирана водоводна мрежа димензија ф80мм 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 ф100мм. 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 цеву од којих се гради водоодна мрежа мора одговарати нашим стандардима уз обавезно атестирање. Дубине укопавања цеву износе између 1 и 1.5м. Цеву обавезно поставити на постелици од песка. Пошто се водоводна мрежа изводи у саобраћајницама, ровове обавезно насипати шљунком до потребне збијености како би се спречила накнадна слегања рова.

## **ОДВОДЊАВАЊЕ**

### **Отпадне воде**

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 ф300мм 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 ф200мм 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 планира изградња канализационе мреже са

прикључцима на постојећу канализацију. Димензије колектора уличне мреже не смеју бити мање од ф200мм. Прикључке на постојећу мрежу остваривати у постојећим ревизионим шахтовима. Дубине ископа канализације се крећу између 2 и 2.5м. На свим преломима трасе као и на међусобном растојању које износи приближно 160Д на правцу, поставити ревизионе шахтове са отвореном кинетом на дну која одговара димензијама канализационе цеви. На шахтовима поставити поклопце који одговарају средњим саобраћајним оптерећењима. Цеви поставити на постељици од песка а ровове затрпати шљунком како би се избегла накнадна слегања у рову од саобраћајних оптерећења. Прикључивање новопланираних објеката планирати у ревизионим шахтовима, а у изузетним случајевима могуће је и прикључивање на рачву под углом од 45°. Траса новопланиране уличне канализације налази се у осовини саобраћајница. Материјал цеви од којих се гради улична канализациона мрежа мора бити у складу са нашим прописима и обавезно атестиран.

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

### **Атмосферске воде**

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.

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

Примарни колектор са прикључком на колектор у улици Боривоја Ивановића ће бити изграђен у деловима улица Расинске и Корнелија Станковића. Секундарни колектори ће се градити у улицама које гравитирају овом колектору, како је назначено у графичком прилогу. Изградњом ових колектора се очекује значајно смањење површинских токова дуж датих улица.

Димензионисање мреже колектора у крајњој линији представља економску категорију и крајњи резултат прорачуна се добија на основу поређења параметара економске анализе трошкова инвестиционе изградње канализационе мреже и трошкова одржавања мреже са насталим трошковима од евентуалних поплава. Искуствени параметри указују да је економски најрационалније канализациону атмосферску мрежу димензионисати на кише чији је повратни период 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	2,500,0	43.0	107.500,0
Изградња фекалне канализације	900,0	69.0	62.100,0
Изградња атмосферске канализације	2.000,0	110,0	220.000,0
Свега инсталације			389.600,0

## Електроенергетика

### постојеће стање

Постојећи потрошачи, који се налазе унутар предметног Плана детаљне регулације, напајају се електричном енергијом из следећих TS 10/0,4kV које се налазе унутар предметног плана: TS 10/0,4kV "Мудраковац 1" снаге 1x630 kVA и TS 10/0,4kV "Мудраковац 3" снаге 1x630 kVA и из TS 10/0,4kV "Мало Головоде 2" снаге 1x630 kVA која се налази изван предметног плана

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 за блок А износи:

$$P_{js} = n \times 3,5 \left( 0,65 + \frac{0,35}{\sqrt{n}} \right) + 2,86 \times n \times \frac{0,88}{1,015} \quad m - 1990$$

$$n = 265$$

$$m = 2007$$

$$P_{js} = 1123 \text{ kW}$$

Потребну једновремену снагу за пословни простор рачунамо према потреби од: 120W по м2 бруто развијене површине пословног простора и уз фактор једновремености K=0,6:

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

$$\begin{aligned} p &= 0,12 \\ S &= 5070 \\ k &= 0,6 \end{aligned}$$

$$P_{jg} = 365 \text{ kW}$$

где је (к) фактор једновремености, (с) бруто развијене површине и (п) потребна снага по м<sup>2</sup> бруто развијених површина.

Укупна потребна једновремена снага за блок А износи:

$$\begin{aligned} P_{jum} &= 1123 + 365 \\ P_{jum} &= 1488 \text{ kW} \end{aligned}$$

а потребна једновремена привидна снага износи  $S_{jum} = 1566,3 \text{ kVA}$

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

$$N_p = 1566,3/630 = 2,48$$

$$N_u = 3$$

где је  $N_p$  потребан број трафостаница а  $N_u$  усвојен број трафостаница снаге 1х630 kVA.

На основу Техничке препоруке бр.14 пословне заједнице Електродистрибуције -Крушевац- максимална годишња једновремена снага станова за блокове Б и Ц износи:

$$P_{js} = n \times 3,5 \left( 0,65 + \frac{0,35}{\sqrt{n}} \right) + 2,86 \times n \times \frac{0,88}{1,015} \quad m - 1990$$

$$n = 300$$

$$m = 2007$$

$$P_{js} = 1261 \text{ kW}$$

Потребну једновремену снагу за пословни простор рачунамо према потреби од: 120W по м<sup>2</sup> бруто развијене површине пословног простора и уз фактор једновремености K=0,6:

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

$$\begin{aligned} p &= 0,12 \\ S &= 1880 \\ k &= 0,6 \end{aligned}$$

$$P_{jg} = 135 \text{ kW}$$

где је (к) фактор једновремености, (с) бруто развијене површине и (п) потребна снага по м<sup>2</sup> бруто развијених површина.

Укупна потребна једновремена снага за блокове Б и Ц износи:

$$P_{\text{jum}} = 1261 + 135$$

$$P_{\text{jum}} = 1396 \text{ kW}$$

а потребна једновремена привидна снага износи  $S_{\text{jum}} = 1469,47 \text{ kVA}$

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

$$N_p = 1469,47/630 = 2,33$$

$$N_u = 3$$

где је  $N_p$  потребан број трафостаница а  $N_u$  усвојен број трафостаница снаге  $1 \times 630 \text{ kVA}$ .

### Опис решења са УТУ

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

За напајање новопланираних објеката електричном енергијом потребно је изградити 6 (шест) TS 10/0,4 kV снаге до  $1 \times 630 \text{ kVA}$  и за њих прикључне кабловске водове 10kV и то:

-у блоку А 3 (три) TS 10/0,4 kV снаге до  $1 \times 630 \text{ kVA}$  сличне типу MBTS-BS

-у блоковима Б и Ц 1 (три) TS 10/0,4 kV снаге до  $1 \times 630 \text{ kVA}$  сличне типу MBTS-BS

Овим планом је предвиђен оптималан број трафостаница 10/0,4kV потребних за напајање електричном енергијом новопланираних објеката. Тачна места изградње биће дефинисана појединачно, како се буде указивала потреба за изградњом, у зависности од центра 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 NN мрежа ,расвета		181.250
Свега инсталације		181.250

### 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	18.125
Свега инсталације	18.125

### Енергофлуиди

Генералним планом града Крушевца подручје насеља Мудраковац 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 полиетилески цеви је основ за снабдевање природним гасом дистрибутивне гасоводне мреже у насељима Мало Головоде и Мудраковац.

У левом тротоару Аеродромске улице планиран је гасовод PE Ø63x5,8cm

У коловозима и тротоарима свих улица насеља Мудраковац планирано је инсталисање дистрибутивне гасоводне мреже од полиетиленских цеви PE Ø40x3.7 mm.

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

- Економско образложење(очекивана цена радова)

	Укупно (ЕУ)
Гасоводна мрежа	86.000
Свега инсталације	86.000

### 3.4. Услови уређења и регулација зелених површина

Јавно зеленило се планира у оквиру саобраћајница ( јавно грађевинско земљиште ).

За уређење ових површина важе следећа правила изградње:

1. Дрворед обавезно планирати једнострано на јужној ( или њој приближној експозицији ) на тротоарима ширим ( и једнаким ) 1,5m, сем ако постојеће инсталације не онемогућавају његово формирање.
2. Дрворед формирати од врсте која не угрожава својим кореном и крошњом застор и околне објекте.
3. Дрворед планирати на начин који омогућава опстанак дрвећа у градским условима ( квалитетна земља, систем за заливање или обезбеђена хидрантска мрежа, вертикална и хоризонтална заштита и сл. )
4. Зеленило на скверовима и острвима у оквиру саобраћајне површине планирати према општим условима безбедности саобраћаја ( партерно зеленило ) и од врста отпорних на појачано загађење.

Начин уређења дворишта породичних објеката решава се кроз техничку документацију за изградњу или реконструкцију објекта, односно посебним пројектом партерног уређења.

Постојеће зеленило у оквиру школског комплекса се задржава у потпуности, са неопходним изменама и допунама које морају бити разрађене пројектом партерног уређења.

### 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	15.510,0
израда Плана детаљне регулације	12.980,0
израда главних пројеката-техничке документације (за планиране саобраћајнице и инфраструктуру) 3% од инвест.вред.	28.400,0
израда главних пројеката-техничке документације за гасификацију, 2% од инвест.вред.	1.720,0
<b>укупно</b>	<b>58.610,0</b>

#### 3.5.2. Трошкови обезбеђивања земљишта

Трошкови обезбеђивања јавног земљишта (планиране саобраћајнице)

за обезбеђивање земљиштагде није реализована планирана ширина регулације и за нове саобраћајнице	површина м2	цена ЕУ./м2	ЕУ
	7860.0	18.3	143.838,0
	<b>укупно</b>		<b>143.838,0</b>

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

	јед. мере	ЕУ./јед.мер.	ЕУ
изградња нових саобраћајница	13.695,0м2	35	479.325,0
водоводна мрежа	-	-	107.500,0
фекална канализација	-	-	62.100,0
атмосферска канализација	-	-	220.000,0
изградња трфостаница, ВН мрежа, НН мрежа, расвета	-	-	181.250,0
ТТ мрежа, КДС мрежа	-	-	18.125,0
гасоводна мрежа	-	-	86.000,0
	<b>укупно</b>		<b>1.154.300,0</b>

#### 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	88265,0м2	7.94 бод./м2	700.824,0
пословне површине	3085,0м2	19.55 бод./м2	60.312,0
помоћни објекти	2217,0м2	3.97 бод./м2	8.801,5
Објекти друш.стандарда	3865,0м2	4,89бод./м2	18.899,85
		<b>укупно</b>	<b>788.837,35</b>
2. легализација објеката 60% од постојећих изграђених површина од тога:			
стамбене површине	21210,0м2	7.94 бод./м2	168.407,4
пословне површине	150,0м2	19.55 бод./м2	2.932,5
помоћни објекти	4720,0м2	3.97 бод./м2	18.738,4
Објекти друш.стандарда	2420,0м2	4,89бод./м2	11.833,8
		<b>укупно</b>	<b>201.912,1</b>
	<b>укупно 1+2</b>		<b>990.749,45</b>

### 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 заштите 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 175 ст./ха, као и степен искоришћености од 40% 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 отпоштвовале 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.

Саставни део Плана су и предходни услови за заштиту од пожара издати од стране Министарства унутрашњих послова Републике Србије, Сектор за заштиту и спасавање, Одсек у Крушевцу бр.217-146/07 од 01.06.2007 год.

#### **3.6.5. Услови заштите од ратних разарања**

На основу члана 43. 57 и 58 закона о одбрани (Сл.лист СРЈ бр.43/94), чл.22, Уредбе о организовању и оспособљавању јединица цивилне заштите и о мерама заштите и спасавање цивилног становништва и материјалних добара (Сл.лист СРЈ бр.54/94), чл.74, 75, 76 и 79 Закона о одбрани РС (Сл.гл.РС бр.45/91) и чл.6, 7, 8, 9 и 10 Уредбе о организовању и функционисању цивилне заштите (Сл.гл.РС бр.21/92), Општински штаб цивилне заштите Крушевац на својој седници одржаној дана 26.12.2005.г. донео је Одлуку о утврђивању степена угрожености насељених места у општини Крушевац са реонима угрожености и одређеном врстом и обимом заштите у тим реонима, 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 објеката 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 габаритаобјекта 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 је 13.5м
  - 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 фасаде и на најмање 50% дужине

бочних фасада објекта. На осталом делу објекта није дозвољено подизање надзидка поткровне етаже.

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. прцеле не могу усмеравати према другој грађ.парцели. Објекти који се налазе на међи или у њеној непосредој близини морају решити одводњавање вода са кровних равни тако да ничим не угрожавају суседну парцелу

#### **интервенција на постојећем објекту или изградња новог**

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, Б и Ц у зони од 30м у односу на утврђену регулациону линију**

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

**А. општа правила грађења- која су дата у тачки 4.1. од бр.1 до 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.Блаже Думовића) у дубини од 30м од регулације



2. вишепородични објекти могу имати 3 и више стамбених јединица уз ограничење на максимално 8 стамбених јединица.
3. за изградњу вишепородичног објекта 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 етаже. 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. обављањем пословних делатности не може бити угрожена јавна површина, улица , тротоар, паркинг простор, пешачки или колски пролаз.
8. 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.
9. паркирање возила за потребе вишепородичних стамбених објекта обезбеђује се на сопственој парцели изван површине јавног пута. Број паркинг места је 1 паркинг-гаржно место по стану и 1 паркинг место на 70м<sup>2</sup> пословног простора .
10. 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
11. 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
12. међусобна удаљеност вишепородичних стамбених објекта слободностојећих и објекта који се граде у прекинутом низу, износи најмање половину висине вишег објекта.
13. међусобна удаљеност планираних вишепородичних објекта и од другог објекта било које врсте изградње или нестамбеног објекта не може бити мања од 5.0м
14. 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.
15. 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 парепртом.
16. 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.
17. растојање основног габарита (без испада) вишепородичног објекта и линије суседне грађевинске парцеле је 2.5м
18. у евентуалним осталим случајевима одређивања међусобне удаљености објекта врши се применом Правилника о општим условима парцелације и садржини, условима и поступку ... (Сл.Гл.РС бр.75/03)
19. 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
20. 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



21. услови за грађевинске елементе који прелазе грађевинску на нивоу приземља (излози локала, конзолне надсрешнице, рекламе итд.) утврђују се применом правила из Правилника о општим условима парцелације и садржини, условима и поступку ... (Сл.Гл.РС бр.75/03)
22. 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 степен искоришћености грађ.парцеле. Прилаз паркинг месту као и само паркинг место мора бити димензионисано и постављено у складу са прописима оаобраћају
23. кровови се обавезно изводе као коси, вишеводни, уз поштовање нагибна према примењеном кровном покривачу. Није дозвољена изградња мансардних кровова.

#### 4.3. Правила грађења за породичне објекте и услови за обнову и реконструкцију у оквиру подблока А1, Б и Ц

**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 а 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 70м<sup>2</sup> 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 парашром.
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 урбанистичких блокова 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 30м<sup>2</sup>.
    - 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 грађења за објекте јавне намене у оквиру подблока А2

У поступку утврђивања правила грађења за нове објекте и реконструкцију постојећих, обавезно је поштовање и примена следећих правила:

**А. општа правила грађења- која су дата у тачки 4.1. од бр.1 до 21,**

#### 4.5. Правила урбанистичке парцелације и услови образовања парцела

1. дозвољена је парцелација и препарцелација свих парцела уз услов задовољавања минималне површине прописане Планом и обезбеђивања приступа, што ће бити утврђено кроз израду УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА за потребе парцелације или препарцелације, а на основу Закона о планирању и изградњи (Сл.Гл.РС. бр.47/03, 34/06).
2. у поступку израде урбанистичког пројекта парцелације и препарцелације водити рачуна о постојећој катастарској подели и правном статусу земљишта, као и о фактичком стању на терену

3. новоформирана регулациона линија, дата у графичком делу плана, уколико се не поклапа са постојећом катастарском границом парцеле представља нову границу парцеле, односно поделу између јавног и осталог грађевинског земљишта.
4. свака грађевинска парцела мора имати приступ на саобраћајницу (директно или индиректно преко приватног пролаза)
5. један објект не можесе налазити на две или више парцела
6. најмања новоформирана грађевинска парцела за изградњу породичног стамбеног објекта а према типу објекта који се гради је:
  - за слободностојећи је 300.0м<sup>2</sup>
  - за објекте у прекинутом или не прекинутом низу је 250.0м<sup>2</sup>
  - за двојне објекте 400.0м<sup>2</sup> (2х200.0м<sup>2</sup>)
7. грађевинска парцела за изградњу породичног стамбеног слободностојећег објекта може бити 250.0м<sup>2</sup> стим да је спратност П+1, степен искоришћености до 40% и степен изграђености до 0.8
8. изузетно грађевинска парцела може бити мања од 250.0м<sup>2</sup> само у случају да је то:
  - на катастарским подлогама затечено стање

У овим случајевима грађевинска парцела формираће се прихватањем фактичког 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 блоку Б и Ц у зони од 30м у односу на регулацију** могућа је и изградња пословних објеката 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 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