

На основу чл. 54, став 1 Закона о планирању и изградњи ("Сл.гласник РС" бр.47/03, 34/06) и чл. 27 Статута општине Крушевац ("Сл. лист Општине Крушевац" бр. 3/02) Скупштина града Крушеваца на седници одржаној дана 18.07.2008. године, доноси

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ СТАМБЕНОГ НАСЕЉА "РАВЊАК 1Б" У КРУШЕВЦУ

1. ОПШТЕ ОДРЕДБЕ ПЛАНА

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

Подручје обухваћено Планом, налази се у југоисточном периферном делу града који се линиски наставља на примарну градску саобраћајницу Ул.Цара Лазара (Ул.Наде Марковић), што је уједно и путни првац Крушевац-Краљево. Ово подручје представља само један сегмент-део насеља Равњак који чини једну од већих стамбених периферних зона.

Граница подручја са североисточне стране је Ул.Цара Лазара (Ул.Наде Марковић), са југоисточне стране граница креће од Ул. Краља Петра Првог (Ул.М.Митровића), до Ул.Петра Добриња (Ул.Моравска).Са западне стране границу представља ограда комплекса предузећа Рубин.

Планом су обухваћене следеће катастарске парцеле:

К.О.Крушевац: 5938/1, 3064, 3021, 5938/3, 2935/1, 2935/3, 5939, 2878/4, 2878/5, 2874/1, 2874/4, 5938/5, 3016/1, 3022, 3023, 3024, 3025, 3026, 3027, 3028, 3029/1, 3029/2, 3030, 3031/1, 3031/2, 3031/3, 3031/4, 3031/5, 3031/6, 3031/8, 3031/9, 3031/10, 3031/11, 5971/1, 5971/2, 5971/3, 5971/4, 5971/5, 3032/1, 3032/3, 3032/4, 3032/5, 3032/6, 3032/16, 3032/17, 3033, 3034/1, 3034/2, 3034/12, 3035, 3036/1, 3036/3, 3037/1, 3038, 3037, 3040, 3041, 3042, 3043, 3044, 3045/1, 3045/2, 5940, 5945, 3114, 3046/1, 3046/2, 3046/3, 3046/4, 3046/5, 3046/6, 3046/7, 3047, 3048/1, 3048/2, 3048/3, 3048/4, 3049, 3050, 3051/1, 3051/2, 30582, 3053/1, 3053/2, 3054, 3055, 3056, 3057, 3058, 3059, 3060, 3061, 3062, 3063/1, 3063/2, 3063/3, 3063/10, 3063/11, 3063/13, 3063/14, 3063/15, 3063/16, 3063/17, 3066, 3067, 3068, 3069, 3070, 3071, 3072, 3073, 3074, 5971/6, 5971/7, 5971/8

Укупна бруто површина подручја Плана износи бха82ара.

1.2. Циљеви израде Плана детаљне регулације

- унапређивање изградње у посматраном подручју кроз бољу организацију саобраћајне и урбане матрице, као и повезивање са ширим подручјем насеља Равњак у јединствену целину
- усклађивање даљег урбаног развоја и уређења подручја плана у контактної зони са примарном градском саобраћајницом Ул.Цара Лазара у циљу наставка линијског центра
- флексибилност и алтернативност у одређивању основне и друге намене локација и објеката,
- усклађивање даљег урбаног развоја са одредбама и елементима Закона о планирању и изградњи (Сл. гл. Р.С. 47/2003 и 34/06),
- стварање услова за одређивање јавног и осталог грађевинског земљишта,
- парцелација и препарцелација јавног грађевинског земљишта и стварање услова за парцелацију и препарцелацију осталог грађевинског земљишта,
- одређивање правила за примену Плана путем дефинисања оптималног степена изграђености и искоришћености земљишта, правила градње и одређивања локација за израду Урбанистичких пројеката,
- дефинисање услова и правила за изградњу комуналне инфраструктуре,
- одређивање услова за уређење и изградњу слободних површина,
- усклађивање организације, опремања и уређења простора и земљишта са потребама и критеријумима за заштиту

1.3. Правни и плански основ за израду Плана

Правни и Плански основ за израду Плана садржан је у :

Правни основ

- Закон о планирању и изградњи - Сл.гласник РС бр.47/03 и 34/06
- Правилник о садржини, начину израде, начину вршења стручне контроле урб.плана, као и условима иначину стављања плана на јавни увид - Сл.гласник РС бр.12/04
- Статут Општине Крушевац (на основу кога је донета Одлука о изради) - Сл.лист општине Крушевац бр.3/02
- Одлука о изради Плана детаљне регулације I бр.350-1074/07 (С.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.

Геодетске подлоге за израду ПДР-а равњак 16 добијена је на компакт дисковима који су преузети од Општинске управе. На дисковима се налазе скенирани и геореференцирани катастарско планови и планови подземних водова и објеката и то:

- Диск бр. EG84A14X0513C2 налазе се следећи детаљни листови :6, 7, 8 у размери 1:500 КО Крушевац.

Скенирани и геореференцирани планови постављени су у државни координатни систем одговарајућим софтвером, тако да се добила јединствена катастарска подлога за израду плана. Због сагледавања целокупног стања на предметној локацији неопходно је било да се са планова подземних водова и објекта изврши дигитализација снимљене инфраструктуре и да се она нанесе на катастарску подлогу.

Подручје обухваћено Планом припада катастарској општини Крушевац.

2. УРБАНИ КАРАКТЕР ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА

2.1. Природне карактеристике подручја

Терен односно земљиште је претежно и условно равно са малим нагибом. Надморска висина износи од 150.0м ка северу до 153.0м ка истоку и од 160.9м на југу посматраног подручја.

Експозиција терена спада у категорију равних терена који се могу сматрати повољни 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

Посматрани простор готово да је у потпуности изграђен изузев малог броја парцела на којима није започета реализација објеката.Подручје је изграђено у већој мери објектима породичног становања и ограничено је саобраћајницама задовољајуће регулације. Неизграђени простори се јављају у унуреашњости блокова ван постојећих саобраћајница због отежаног или непостојећег приступа на јавни пут.

Иако је насеље настало и развијало се без постојања ранијег урбанистичког плана , спонтано настало насеље је у већој мери организовано тако да постојећа изградња и парцелација није у већој мери нарушила простор , па остају могућности унапређења истог.

Основне урбане одлике простора обухваћеног Планом су:

- изграђеност простора у већем обиму
- уједначеност изградње стамбених објекта са аспекта вертикалне и хоризонталне регулације и изградња објекта породичног становања ниске спратности, најчешће П и П+1
- спонтана организација саобраћајне мреже унутар блока
- нерационално коришћење простора кроз неуједначен степен искоришћености и срп. изграђености земљишта

2.3.Намена урбанистичких блокова и урбанистички показатељи постојећег стања

Сагледавајући подручје плана кроз низ урбанистичких параметара (намена, пратеће функције, изграђеност, спратност, регулација) формирани су блокови као јединствене целине које у себи садрже исте урбанистичке карактеристике.

- **Урбанистички блок А**

Породично становање малих густина- урбанистички блок ограничен Ул.Ц.Лазара (Ул.Н.Марковић), Ул.Краља Петра Првог (Ул.М.Митровића), Ул.Браће Рајт (Ул.Р.Крстића) и делом комплекса предузећа Рубин.

Основна намена у блоку је индивидуално породично становање ниске спратности П и П+1, са појединачним случајевима где је уз становање пратећа намена и пословни простор (орјентисан ка главним саобраћајницама-Ул Цара Лазара), као и помоћни објекти који се користе као гараже или летње кухиње.

- **Урбанистички блок Б**

Породично становање малих густина- урбанистички блок ограничен Ул.Браће Рајт (Ул.Р.Крстића), Ул.Краља Петра Првог (Ул.М.Митровића), и делом комплекса предузећа Рубин.

Основне урбане одлике овог урбанистичког блока су истоветност функција- индивидуално породично становање уједначене спратности П и П+1 са реалтивно добро оствареним урбаним редом са аспекта грађевинске регулације према Ул.Браћа Рајт. Објекти су слободностојећи на парцелама релативно задобољавајућих површина. Унутрашњост блока није уређена и изграђена као последица недостатка саобраћајног решења.

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

урб. блок	намена	површина блока (ха)	БПП (м2)	БРПП (м2)	степ.иско рип. %	коефиц. изграђ. к	спратност
А	Породично становање	3.21	7853.0	11248	25	0.35	П, П+1
Б	Породично становање	1.81	4004.0	5721.0	19	0.31	П, П+1
	УКУПНО	5.02	11857.0	16969.0	22	0.33	

Површина подручја Плана

6.ха82ара

Од тога:

- Укупна површина урбанистичких блокова 5.02ха (%)
- Укупна површина саобраћајница 1.8ха (26.4%)

Изграђеност блокова:

- Бруто површина под објектима 11857.0м2
- Бруто развијена површина објекта 16969.0м2
 - од тога:
 - стамбена 14966.0м2
 - пословни 167.0м2
 - помоћни 1836.0м2

- Степен искоришћености 22
- Коефицијент изграђености 0.33
- Број домаћинства 136
- Број становника 435
- Густина становања-бр.ст/ха 63

НАПОМЕНА: Урбанистички показатељи на основу површина подручја: по домаћинству 110м2 бруто површине и 3.2 становника по домаћинству.

2.4 Постојеће јавне површине и објекти за јавну употребу

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

Постојеће јавне површине у оквиру подручја обухваћеног Планом су постојеће саобраћајнице.

У границама подручја обухваћеног Планом нема објеката за јавну употребу.

2.5. Основна концепција План

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

Генералним планом Крушевца 2021.г. предметно подручје налази се у 5 урбанистичкој зони са планираном наменом

- **ОСНОВНА НАМЕНА**- становање тј. породично и вишепородично становање средњих густина до 200ст/ха.
- **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 малих густина која је преовладавајућа у постојећем стању и неизграђене површине се трансформишу тако да се:

- постојеће становање уз Ул. Цара Лазара (Ул.Наде Марковић) у зони од 20м од регулације (1. зона стамбене градње) трансформише у породично и вишепородично становање средњих густина са развојем пословања и делатности у оквиру исте.
- основна карактеристика планираног стања је успостављање регулације, повећање параметара везаних за могућности градње и промена садржаја, као и формирање заједничког функционалног урбаног склопа са окружењем, односно контактним подручјем.
- неизграђени централни простор у оквиру блока Б унапређује са породичним становање средње густине са развојем пословања, трговине, услуге и развој других пратећих делтности

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

3. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА

3.1. Подела подручја на урбанистичке блокове

Урбана организација подручја одређена је поделом на урбанистичке блокове тј. подблокове и саобраћајне површине које чине основ за утврђивање намена, елемената регулације и поделу на јавно и остало грађевинско земљиште.

На основу стечених услова и планираних потреба, подручје Плана подељено је на 2 урбанистичка блока А и Б, а према намени и степену интервенције у оквиру ових блокова формиране су подцелине блокова тј.подблок А1.

3.2. Планиран намена и биланс површина урбанистичких блокова и подблокова

УРБАНИСТИЧКИ БЛОК А

• ПОДБЛОК А1

ОСНОВНА НАМЕНА - породично и вишепородично становање средњих густина до 200ст/ха

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

Планирано је задржавање постојеће стамбене изградње уз могућност интервенције као и нова изградња објеката и то:

породично и вишепородично становање са пословањем уз Ул.Цара Лазара (1. зона стамбене градње) примењују се следећи параметри: спратности макс. П+2, степ.изгараћености 1.35 и

степ.искоришћености 45%. У овом блоку дозвољена је изградња пословних објекта као основног објекта на парцели. Потребно је обезбедити 1 паркинг место по стану.

НАПОМЕНА: вишепородични објекти у 1. зони градње могу имати максимално 8 стамбених јединица. Да би се градио вишепородични стамбени објекат обавезна је примена параметара из Плана везаних за величину, облик и формирање грађевинске парцеле, као и за услове формирања паркинг простора.

• ПОДБЛОК А2

ОСНОВНА НАМЕНА - породично становање средњих густина до 100ст/ха

ПРАТЕЋА НАМЕНА - пословање, услуга, трговина, занатство (све врсте делатности које не угрожавају становање у смислу стварања буке и загађења ине загађују животну средину), помоћни објекти и зелене површине

Планирано је задржавање постојеће стамбене изградње уз могућност интервенције као и нова изградња објеката са односом становања и делатности макс.70:30% на нивоу блока, спратности макс.П+1+Пк, степ. искоришћености 40% и степ. изграђености 0.8-1.0. Физичка структура подразумева слободностојеће или двојне објекте. Потребно је обезбедити 1 паркинг место по стану. У овим блоковима није дозвољена изградња пословних објекта као основног објекта на парцели (већ као пратећи).

УРБАНИСТИЧКИ БЛОК Б

ОСНОВНА НАМЕНА - породично становање средњих густина до 100ст/ха

ПРАТЕЋА НАМЕНА - пословање, услуга, трговина, занатство (све врсте делатности које не угрожавају становање у смислу стварања буке и загађења ине загађују животну средину), помоћни објекти и зелене површине

Планирано је задржавање постојеће стамбене изградње уз могућност интервенције као и нова изградња објеката са односом становања и делатности макс.70:30% на нивоу блока, спратности макс.П+1+Пк, степ. искоришћености до 40% и степ.изграђености 0.8-1.0. Физичка структура подразумева слободностојеће или двојне објекте. Потребно је обезбедити 1 паркинг место по стану. У овим блоковима није дозвољена изградња пословних објекта као основног објекта на парцели (већ као пратећи).

Табела 2 - Урбанистички показатељи - планирано

урб. блок	намена	површина блока (ха)	БГП (м2)	БРГП (м2)	степ.искориш. %	коэффици. изграђ. к	спратност
А1	Породично и вишепород. становање	1.30	5826.0	17481.0	45	1.35	П+2
А2	Породично становање	1.73	6918.0	17295.0	40	1.0	П+1+Пк
Б	Породично становање	1.71	6816.0	17040.0	40	1.0	П+1+Пк
	УКУПНО	4.74	19560.0	51816.0	41.6	1.11	

Површина подручја Плана

бха82ара

Од тога:

- Укупна површина урбанистичких блокова 4.74ха (69.5%)
- Укупна површина саобраћајница 2.08ха (30.5%)

Изграђеност блокова:

- Бруто површина под објектима 19560.0м2
- Бруто развијена површина објекта 51816.0м2
 - од тога:
 - стамбена 45602.0м2
 - пословни 3815.0м2
 - помоћни 2399.0м2
- Степен искоришћености 41.6
- Коэффицијент изграђености 1.11
- Број домаћинства 380
- Број становника 1216
- Густина становања-бр.ст/ха 178

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

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

Законом о планирању и изградњи дефинисане су врсте грађевинског земљишта и оно може бити јавно и остало грађевинско земљиште.

Јавно грађевинско земљиште Планом је опредељено путем:

- пописа катастарских парцела и делова катастарских парцела
- регулационих елемената (ширина регулационог појаса, регулационе линије)
- нумеричких елемената за геодетско обележавање
- картама поделе на јавно и остало грађевинско земљиште са парцелацијом јавног грађевинског земљишта и елементима за пренос на терен (граф.прилог бр 6 и 7)

Постојеће саобраћајнице, планиране саобраћајнице, саобраћајнице којим се утврђује нова регулација и нова траса, опредељени су као јавно грађевинско земљиште. У границама Плана не планирају се објекти јавне намене тј. објекти од општег интереса.

3.3.1. Јавне саобраћајне површине

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

грађевинска парцела бр.1	делови к.п.бр. 5938/1, 3064, 3021, 5938/3, 2935/1, 2935/3, 5939, 2878/4, 2878/5, 2874/1, 2874/4, 5938/5 све К.О.Крушевац
грађевинска парцела бр.2	делови к.п.бр. 3039, 3045/2, 3114, 5945 све К.О. Крушевац
грађевинска парцела бр.3	делови к.п.бр.3043, 3042, 3037/1, 3036/1, 3034/1, 3034/2, 3046/4 све К.О. Крушевц
грађевинска парцела бр.4	делови к.п.бр. 3045/2, 3045/1, 3047, 3046/1, 3046/7, 3046/6, 3046/1, 3046/5, 3046/4, 5971/1, 3063/10, 3063/1, 3046/3 све К.О. Крушевц
грађевинска парцела бр.5	делови к.п.бр. 3047, 3052, 3053/2, 3054, 3055 све К.О. Крушевц
грађевинска парцела бр.6	делови к.п.бр. 3056, 3054, 3055, 3057, 3052, 3060, 3063/1 све К.О. Крушевц
грађевинска парцела бр.7	делови к.п.бр. 3056, 3059, 3062, 3071, 3070, 3066 све К.О. Крушевц
грађевинска парцела бр.8	делови к.п.бр. 3063/1, 3062, 3066, 5971/1, 3063/2, 3063/12, 3063/13, 3063/14, 3031/1, 3029/2, 3063/2, 3063/3, 3027, 3025, 3023, 3022, 3021, 3064, 3063/10, 3016/1, 5971/6, 5971/7, 5971/8, 3063/15, 3063/16, 3063/17 све К.О. Крушевц
грађевинска парцела бр.9	делови к.п.бр. 5971/3, 3063/14, 3063/10, 3031/10, 3031/11, 5971/2, 5971/4, 3031/9, 5971/5, 3032/16, 3032/17, 3063/16 све К.О. Крушевц

3.3.2. Остало грађевинско земљиште

Преостало земљиште у границама предметног подручја опредељено је као остало грађевинско земљиште опредељено за изградњу објеката планиране намене:породично и вишепородично становање, пословање зеленило итд.

3.4. Услови изградње и уређења комуналних инсталација

3.4.1. Регулација мреже саобраћајних површина са нивелацијом терена

3.4.1.1. Саобраћај

Унутар простора Плана улице са савременим коловозним застором се задржавају у постојећим габаритима (Ул.Ц.Лазара,Краља Петра Првог и П.Добрњца).

На графичком прилогу приказане су новопланиране саобраћајнице, ширине коловоза од 5.0м, са обостраним тротоаром за пешачки саобраћај ширине од 1.5м.

Улица кија пролази поред комплекса предузећа Рубин и иде до Ул.П.Добрњца је планирана као двосмерна, ширине коловоза од 5.0м, са једностраним тротоаром ширине од 1.5м.

Новопланирана саобраћајница у блоку А који спаја Ул.Краља Петра Првог и Браће Рајт као једносмерна, ширине коловоза од 4,0м без тротоара .

Новопланирана саобраћајница у блоку Б која спаја улицу поред комплекса предузећа Рубин и улицу Браће Рајт као једносмерна , ширине коловоза од 4.0м, без тротоара.

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.

Паркирање

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

- не планира се изградња јавних паркиралишта у простору обухвата Плана;
- како је наменом површина из Плана планирана изградња породичних и вишепородичних објеката, паркирање и гаражирање возила планира се у оквиру сопствених парцела корисника према параметрима из Генералног плана (1 п.м. по стамбеној јединици и 1 п.м. на 70 м2 пословног простора).

3.4.1.2. 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.

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

Међутим, овде је проблем представљао такав предвиђени положај саобраћајница да је било неизбежно у извесним случајевима доделити подужне падове улицама преко 9%.

3.4.2. Хидротехничке инсталације

Постојеће стање

Водоводна мрежа - Ободом комплекса стамбеног насеља "Равњак 16" улицом цара Лазара (Наде Марковића) и Краља Петра Првог (ул. Мише Митровића) пролазе водоводне цеви АЦЦ Ø300мм и АЦЦ Ø150мм. У улици браћа Рајт (Радоја Крстића) пролази водоводна цев АЦЦ Ø80мм.

Фекална канализација - У постојећим саобраћајницама постоји изграђена канализациона мрежа. Примарни колектор је изграђен у ул. Цара Лазара.

Атмосферска канализација -Атмосферском канализацијом уређена је улица цара Лазара (Наде Марковића) до улива у Гарски поток, али због недостатка пројектне документације и геодетских снимака немогуће је идентификовати како њен положај у профилу улице тако и њене димензије и подужни пад.

На раскрсници улица цара Лазара (Наде Марковића) и Краља Петра Првог (Мише Митровића) налази се линиска сливна решетка.

Планирано стање

Водоводна мрежа - Потребно је реконструисати све уличне азбестцементне цевоводе АЦЦ Ø80мм, АЦЦ Ø150мм, АЦЦ Ø300мм, због дотрајалости цевног материјала. У новопланираним саобраћајницама се планира изградња водоводне мреже са прикључцима на постојећу или реконструисану водоводну мрежу. На новопланираној и реконструисаној мрежи поставити противпожарне хидранте Ø80мм на максималном растојању од Ø150м и раскрсницама. Димензија реконструисане мреже износи мин Ø100мм. Сваки прикључак на главни напојни вод мора се обавити у водоводном шахту са вентилима за случај интервенције током одржавања.

Водоводну мрежу градити цевима које одговарју нашим стандардима уз обавезно атестирање. Дубине укопавања цеви износи између 1.2 и 1.5м. Цеви обавезно поставити на постељици од песка. Пошто се водоводна мрежа изводи у саобраћајницама, ровове обавезно насипати шљунком до потребне збијености како би се спречила накнадна слегање рова.

Фекална канализација - Реконструкција канализационе мреже у постојећим саобраћајница није планирана пошто капацитети мреже задовољавају како постојеће потребе, тако и потребе новопланираних објекта. Постојећу фекалну канализацију из насеља која пролази кроз комплекс предузећа "Рубин" укинути, тј.изместити у новопланиу саобраћајницу и прикључити на постојећу уличну канализацију. У новопланираним саобраћајницама се планира изградња канализационе мреже са прикључцима на постојећу канализацију. Минимална димензија уличне мреже је Ø200мм. Дубине ископа канализације су између 2 и 2.5м. Прикључке на постојећу мрежу остварити у постојећим ревизионим шахтовима. На преломима трасе, као и на максималном растојању од 30м поставити ревизионе шахтове са отвореном бетонском кинетом. На шахтовима поставити поклопце који одговарају средњим саобраћајним оптерећењима. Цеви поставити на постољаци од песка, а ровове затрпати шљунком како би се избегла накнадна слегања у рову од саобраћајних оптерећења. 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 чије ниво загађења не пролази ниво отпадних вода који се испуштају из домаћинства. У случају да поједини објекти упуштају отпадне воде које не одговарају овим условима, потребан квалитет се мора обезбедити предтретманом у оквиру парцеле корисника. Отпадне воде у канализациону мрежу се не смеју упуштати директно из објекта корисника, већ из ревизионих окана у оквиру појединачне парцеле, а које су од регулационе линије удаљене максимално 150м. Ревизиони силизи у оквиру појединачних парцела из којих се врши прикључивање на уличну канализацију је каскадно, (висина каскаде је 0.50-0.60м). Отпадне воде из просторија објекта које се налазе испод нивелете улице се у канализациону мрежу упуштају са обавезном заштитом од повратног дејства воде у случају пораста нивоа у уличној канализационој мрежи.

Атмосферска канализација - Потребно је урадити атмосферску канализацију у ул. Краља Петра Првог (ул. Мише Митровића) и укључити у Гарски поток у ул. улици цара Лазара, као и атмосферску канализацију у новопланираним улицама са прикључком на постојећу канализацију.

Димензионисање нопланираних грана атмосферске канализације одредити хидрауличким прорачуном (према максималном трогодишњем пљуску који се јавља на подручју Крушевца у трајању од 20мин, сливне површине која гравитира према насељу и коефицијенту отицаја). Ревизионе шахтове поставити на преломима трасе као и на правцима на растојањима не већим од 50м. Шахтове у које се вода директно слива са коловоза (шахтови са дуплим сливним решеткама) градити са таложником дубине 40-50цм. Шахтове који воду примају бочно преко сливника градити са отвореном бетонском кинетом и тешким шахт поклопцем на врху. Димензија бочних веза од сливника до шахтова износи Ø200мм. На сливницима ставити дупле сливне решетке. Сливнике обавезно градити са таложником дубине 30-40цм. Ровове у којима се монтирају цеви обавезно затрпавати шљунком.

- Економско образложење(очекивана цена радова)

Очекивани радови	Дужина (м)	Јед.цена(ЕУ/м)	Укупно (ЕУ)
Изградња водоводне мреже	1.714,0	62,5	107.125,0
Изградња фекалне канализације	396,0	100	39.600,0
Изградња атмосферске канализације	1045,0	125,0	130.625,0
приближна вредност радова			277.350,0

3.4.3. Електроенергетика

Постојеће стање - У границама предметног ПДР-а постоји следећа TS 10/0,4kV: TS 10/0,4kV "Лазарица Кунићи" снаге 1x630 kVA.

Постојећи потрошачи, који се налазе унутар предметног Плана, напајају се електричном енергијом и из околних TS 10/0,4kV: TS 10/0,4kV "Лазарица 1 брдо" снаге 1x630 kVA, TS 10/0,4kV "Рубин 1" снаге 1x630 kVA, TS 10/0,4kV "Лазарица Кунићи" снаге 1x630 kVA, TS 10/0,4kV "Школа Лазарица" снаге 1x630 kVA.

Постојећа NN мрежа у границама 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.

Постојеће TS 10/0,4kV, кабловски водови 10 kV, кабловски водови 1 kV и ваздушна NN мрежа су приказани у оној мери у којој се предметна мрежа налази учртана на овереној катастарској подлози са подземним инсталацијама надлежне Службе за катастар и непокретности у графичком прилогу.

Програмске потребе - На основу Техничке препоруке бр.14 пословне заједнице Електродистрибуције "Крушевац" максимална годишња једновремена снага станова **за блок А износи:**

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

$$\begin{aligned} n &= 94 \\ m &= 2007 \\ P_{js} &= 426,5 \text{ kW} \end{aligned}$$

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

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

$$\begin{aligned} p &= 0,12 \\ S &= 833 \\ k &= 0,6 \\ P_{jg} &= 59,98 \text{ kW} \end{aligned}$$

где је (k) фактор једновремености, (s) бруто развијене површине и (p) потребна снага по м2 бруто развијених површина.

Укупна потребна једновремена снага за блок А износи

$$\begin{aligned} P_{ju} &= P_{js} + P_{jgp} \\ P_{ju} &= 486,4 \text{ kW} \end{aligned}$$

Максимална годишња једновремена снага станова **за блок Б износи:**

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

$$\begin{aligned} n &= 62 \\ m &= 2007 \\ P_{js} &= 289,9 \text{ kW} \end{aligned}$$

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

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

$$\begin{aligned} p &= 0,12 \\ S &= 650 \\ k &= 0,6 \\ P_{jg} &= 46,8 \text{ kW} \end{aligned}$$

где је (k) фактор једновремености, (s) бруто развијене површине и (p) потребна снага по м2 бруто развијених површина.

Укупна потребна једновремена снага за блок Б износи

$$P_{ju} = P_{js} + P_{jpp}$$

$$P_{ju} = 336,7 \text{ kW}$$

Укупна потребна једновремена снага за Равњак 1Б износи:

$$P_{jum} = 486,4 + 336,7$$

$$P_{jum} = 823,1 \text{ kW}$$

потребна једновремена привидна снага износи $S_{jum} = 866,4 \text{ kVA}$

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

$$N_p = 866,4/630 = 1,37$$

$$N_u = 2$$

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

Опис решења са УТУ

Постојеће TS 10/0,4kV које покривају постојећи конзум задржавају се на садашњем нивоу.

За напајање новопланираних објеката електричном енергијом потребно је изградити 2 (две) TS 10/0,4 kV снаге до $1 \times 630 \text{ kVA}$ и за њих прикључне кабловске водове 10kV.

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

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

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

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

Трасе електроенергетских водова дати су у графичком прилогу бр.9

- Економско образложење(очекивана цена радова)

Очекивани радови	Укупно (ЕУ)
изградња TS 10/0.4kV, VN мрежа, NN мрежа	132.500,0
	приближна вредност радова
	132.500,0

3.4.4. ТТ мрежа и мрежа кабловске телевизије

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

Техничким условима за изградњу кабловског дистрибутивног система КДС-а за подручје града Крушевца, планирана је траса ваздушне мреже на постојећим стубовима NN мреже и ТТ мреже у Ул. Мише Митровића.

За остале улице планирана је траса КДС-а каблова

- Економско образложење(очекивана цена радова)

Очекивани радови	Укупно (ЕУ)
изградња ТТ мреже, и КДС мреже	24.875,0
	приближна вредност радова
	24.875,0

3.4.5. Енергофлуиди-дистрибутивна гасоводна мрежа

Генералним планом града Крушевца подручје "Равњака" планирано је за снабдевање природним гасом.

Планом гасификације града пројектован је гасоводни прстен "Лазарица" PE Ø 125x10mm, који тангира комплекс "Равњак 1Б" у улицама Краља Петра Првог и Цара Лазара.

Гасоводни прсте "Лазарица" PE Ø 125 x 10 mm је основа за снабдевање природним гасом комплекса "Равњак 1Б".

- у улицаи Браће Рајт, планиран је обострано дистрибутивни гасоводи, РЕ Ø 40x3,7mm.
- у свим осталим улицама комплекса "Равњак 1Б " планирани су дистрибутивни гасоводи РЕ Ø40x3,7mm.

Дистрибутивна гасоводна мрежа (DGM) се планира у тротоару и зеленим површинама комплекса на дубини 1,0м.

- Економско образложење(очекивана цена радова)

Очекивани радови	Укупно (ЕУ)
изградња дистрибутивне гасоводне мреже -Равњак1Б	149.000,0
приближна вредност радова	149.000,0

3.5. Услови уређења и регулација зелених површина

У блоковима са породичним становањем (индивидуалне парцеле), израда пројекта уређења обавезна је за објекте у оквиру којих је планиран пословни простор.

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

3.6. Економска анализа као приказ укупних трошкова

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

Трошкови уређивања и припремања грађевинског земљишта/процена

3.6.1. Припрема урбанистичке документације

назив документације	ЕУ
израда Плана детаљне регулације	7011,0
израда главних пројеката-техничке документације (за планиране саобраћајнице и инфраструктуру) 3% од инвест.вред.	24.041,0
израда главних пројеката-техничке документације за гасификацију, 2% од инвест.вред.	2.980,0
укупно	34.032,0

3.6.2. Трошкови обезбеђивања земљишта

Трошкови обезбеђивања јавног земљишта (планиране саобраћајнице)

за обезбеђивање земљишта за нове саобраћајнице	површина м2	цена ЕУ./м2	ЕУ
	6309.0	31.2	196.841,0
укупно			196.841,0

3.6.3.Опремање грађевинског земљишта-изградња саобраћајница и комунална инфраструктура

	јед. мере	ЕУ./јед.мер.	ЕУ
изградња нових саобраћајница	6219.0м2	35 еу/м2	217.665,0
водоводна мрежа, фекална канализација, атмосферска канализација		-	277.350,0
изградња TS 10/0.4kV, VN и NN мреже, расвета		-	132.500,0
изградња ТТ мреже и КДС		-	24.875,0
гасоводна мрежа		-	149.000,0
укупно			801.390,0

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

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

Накнада се обрачунава на основу зона утврђених Одлуком, при чему се у оквиру сваке зоне утврђује висина накнаде (1дин - 1ЕУ) за различите намене.

	јед. мере	ЕУ./јед.мер.	ЕУ
1. новопланирано програмским концептом Плана од тога:			
стамбене површине	24.509,0м ²	11.45.еу./м ²	280.628,0
пословне површине	3.284,0м ²	22.9 еу./м ²	75.204,0
помоћни објекти	483,0м ²	5.7 еу./м ²	2.753,0
		укупно	358.585,0
2. легализација објеката 70% од постојећих изграђених површина од тога:			
стамбене површине	8.380,0м ²	11.45 еу./м ²	95.951,0
пословне површине	120,0м ²	22.9 еу./м ²	2748,0
помоћни објекти	1157,0м ²	5.7еу./м ²	6.595,0
		укупно	105.294,0
	укупно 1+2		463.879,0

3.7. Услови заштите обухваћеног подручја

3.7.1. Услови заштите и унапређења животне средине

На подручју Плана остварен је позитиван ниво заштитне животне средине, обзиром да не постоје изражени извори који угрожавају квалитет ваздуха, воде и нема чиниоца који би стварали прекомерну буку.

На подручју Плана могуће је обављање свих непроизводних делатности, што подразумева да су дозвољене све трговинско-услугне, занатске и остале непроизводне делатности чија намена не утиче на становање и наручавање животне средине.

Забрањено је обављање делатности које стварсју прекомерну буку, или загађење ваздуха, воде или земљишта и угрожавају животну средину.

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

3.7.2. Услови за заштиту природе и културних добара

На подручју Плана не постоји ни један свиндетирани објекат који подлеже заштити према списку евидентираних културних добара (који уживају предходну заштиту) Генералног плана Крушевац 2021.г. (Сл.лист општине Крушевац 04/03).

Такође у граница не постоји ниједно евидентирано природно добро које ужива предходну заштиту.

3.7.3. Услови за заштиту од елементарних непогода

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

3.7.4. Услови за заштиту од пожара

Значајан фактор код заштите од пожара јесте густина становања тј. број становника по хектару, као и висина објекта. Просечна густина становања на нивоу Плана је 178 ст./ха, као и степен искоришћености од 40 до 45% погодују противпожарној заштити. Осим густине насељености позитивне карактеристике у противпожарној заштити има и релативно мала

спратност објекта, која омогућава брзу и ефикасну евакуацију становништва и материјалних добара.

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

Планом су обезбеђене следеће мере заштите:

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

Да би се отпоштвале мере заштите од пожара објекти се морају реализовати сагласно Закону о заштити од пожара (Сл.гласник СРС бр.37/88), Правилнику о техничким нормативима за електричне инсталације ниског напона (Сл.лист СФРЈ 53/88, 54/88, 28/95), Правилнику о техничким нормативима за хидрантску мрежу за гашење пожара (Сл.лист СФРЈ бр.30/91), као и осталим важећим прописима из ове области, а на основу предходних услова за заштиту од пожара издатих од стране надлежних служби и организација.

3.7.5. Услови за заштиту од ратних разарања

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

4. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

4.1 Општа правила грађења

намена објекта

1. дозвољена је изградња стамбених, стамбено-пословних, пословних објеката као и објекта пратеће намене
2. изградња пословног објекта као основног објекта на парцели могућаје уз Ул Цара Лазара (Ул.Наде Марковић)
3. на простору Плана поред изградње нових објеката планира се реконструкција, доградња надградња, адаптација и пренамена већ изграђених објекта у складу са правилима датих Планом
4. стамбени објекти могу бити намењени породичном становању (до 2 стамбене јединице) и вишепородичном становању (са 3 и више стамбених јединица)
5. 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
6. забрањују се изградња објекта чији садржаји неповољно утичу на квалитет воде, ваздуха и земљишта, као и на стварање прекомерне буке.

положај објекта

7. положај објекта одређен је грађевинском линијом која је дефинисана у односу на регулациону линију. Објекат се поставља предњом фасадом на грађевинску линију, односно унутар простора оивиченог грађевинском линијом.
8. положај објекта не може се мењати у односу на планом усвојено регулационо решење (растојање грађ.линије од рег.линије) осим за случај:

- за стамбене објекте било којег типа код којег се планира гаражирање возила у подземној и приземној етажи минимално растојање грађевинске од регулационе линије мора бити 5.0м (на делу улаза у гражу)
- за објекте које имају индиректну везу са јавним путем преко приватног пролаза растојање грађевинске од регулационе линије утврђује се сваком конкретном случају

урбанистички показатељи

9. 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 блок. Гараже у подземним етажама које су у функцији основног габаритаобјекта не рачунају се у степ.изграђености.

вертикална регулација

10. висина објекта дефинисана је прописаном спратношћу на нивоу целог подручја (за сваку урбанистичку целину) и утврђује се у односу на нулту коту објекта и то за :
- максимална дозвољена висина за породичне стамбене објекте спратности П+1+Пк је 12.0м
 - максимална висина за објекте спратности П+2 је 13.5м
 - 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

11. 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 нестамбену намену (пословање или делатност) кота пода приземља може бити максимално 0.20м виша од коте тротоара (денивелација до 1.2м 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

12. 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
13. 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

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

грађевински елементи и испади на објекту

16. испади на објекту не могу прелазити грађевинску линију више од 1.2м и то на делу вишем од 3.0м, под условом да је грађевинска линија на мин.3.0м од регулационе линије, у

- случају да је испад на објекту већи, хоризонтална пројекција испада се поставља на грађевинску линију
17. грађевински елементи (еркери, дократи, балкони улазне надстрешнице са и без стубова и сл.) на нивоу горњих етажа могу да пређу грађевинску линију рачунајући од основног габарита до хоризонталне пројекције габарита и то:
- на делу према предњем дворишту или улици 1.2м, стим да укупна површина свих испада не може прећи 50% равни предње фасаде изнад приземља
 - на делу објекта према бочном дворишту претежно северне оријентације где је најмање растојање 1.5м од границе парцеле у ширини до 0.6м, стим да укупна површина свих испада не може прећи 30% равни бочне фасаде изнад приземља
 - на делу објекта према бочном дворишту претежно јужне оријентације где је најмање растојање 2.5м од границе парцеле у ширини до 0.9м, стим да укупна површина свих испада не може прећи 30% равни бочне фасаде изнад приземља
 - на делу објекта према задњем дворишту где је најмање растојање 5.0м од границе парцеле у ширини до 1.2м, стим да укупна површина свих испада не може прећи 30% равни бочне фасаде изнад приземља

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

ограђивање парцеле

18. уколико нису утврђени посебни услови у правилима градње за блокове и подблокове као урбанистичке целине утврђује се применом урбанистичких правила из Правилника о општим условима о парцелацији и изградњи и садржини, условима и поступку издавања акта... (Сл.Гл.РС.бр.75/03)

одводњавање површинских вода

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

интервенција на постојећем објекту или изградња новог

20. било која интервенција на постојећем објекту или изградња новог не сме угрозити функционисање, стабилност или фасаду суседног објекта.
21. 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.
22. приликом било какве интервенције на постојећем објекту важе исти услови као и за новопланиране објекте.

архитектонско обликовање и примена материјала

23. обавеза је остварити урбанистичку и архитектонску хармоничност са окружењем.
24. захтеви у погледу обликовања планираних објеката, тип крова, кровна конструкција, материјал за обраду фасаде, обрада отвора, степен разуђености габарита објект и сл. препуштају се избору инвеститора и пројектанта уз следеће препоруке:
- кровови се обавезно изводе као коси, вишеводни, уз поштовање нагиба према врсти кровног покривача, стим да је нагиб крова и покровни материјал потребно прилагодити 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

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

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

Постојећи изграђени објекти су прихваћени у постојећим габаритима. Из овог правила се изузимају објекти који се налазе на јавном земљишту, појасу регулације, планираним трасама саобраћајница или инфраструктурним коридорима

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 25, 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 објекта
 2. у случају наслеђене стамбене изградње, пословни простор се може обезбедити реконструкцијом или пренаменом објекта или дела објекта у складу са важећим прописима
 3. објекти могу имати подрумску или сутеренску етажу, ако нема сметњи геотехничке и хидротехничке природе
 4. поред основне намене породични стамбени објекти могу имати у приземљу и нестамбену намену. Минимална чиста висина пословних просторија и просторија нестамбене намене је 3.0м
 5. потребно је обезбедити 1 паркинг место по стамбеној јединици у оквиру парцеле и 1 паркинг место на 70м² пословног простора у оквиру парцеле
 6. међусобна удаљеност породичних стамбених објекта не може бити мања од 4.0м. Удаљеност новог стамбеног објекта од другог објекта (било које врсте изградње) или нестамбеног објекта може бити најмање 4.0м.
 7. за изграђене стамбене објекте чија је међусобна удаљеност мања од 3.0м или су изграђени на међи у случају реконструкције, доградње и надградње не могу се на тој страни предвиђати нове отвори стамбених просторија.
 8. све фасадне равни које се налазе на мање од 1.5 м од границе суседне парцеле не могу имати отворе, осим у случају наслеђене изградње и то минималног парапета 1,60м. Фасадне равни које се налазе на 1.5м од границе суседне парцеле могу имати отворе мин.парапета 1.6м
 9. најмање дозвољено растојање основног габарита (са испадима) породичног стамбеног објекта и линије суседне грађ.парцеле је за:
 - слободностојеће објекте на делу дворишта северне оријентације 1.5м
 - слободностојеће објекте на делу дворишта јужне оријентације 2.5м
 - двојне објекте и објекте у прекинутом низу на бочном делу дворишта 4.0м
 - за изграђене породичне објекте и зоне породичног становања где је растојање до границе грађ.парцеле мање од наведених вредности, као и за објекте где је приступ преко индиректне везе са путем врши се примена урбанистичкиа правила из Правилника о општим условима о парцелацији и изградњи и садржини, условима и поступку издавања акта... (Сл.Гл.РС.бр.75/03)
 - услови за грађевинске елементе који прелазе грађевинску линију на нивоу приземља (излози локала, конзолне надрешнице, 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 Плана није планирана изградња на регулационој линији, тако да се сви испади третирају у односу на грађевинску линију
10. на истој грађевинској парцели могућа је изградња других објеката (помоћни објекти) у функцији основног објекта и то максималне бруто површине 30м².

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

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

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

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

А. општа правила грађења- која су дата у тачки 4.1. од бр.1 до 25, као и посебних услова

Б. посебни услови и то:

1. дозвољена је изградња стамбених и стамбено-пословних објекта са 3 и више стамбених јединица, као и изградња пословних објеката као основних објеката на парцели
2. Објекти могу имати подрумску или сутеренску етажу, ако нема сметњи геотехничке и хидротехничке природе
3. поред основне намене становања објекти могу имати у и нестамбену намену .Минимална чиста висина пословних просторија и просторија нестамбене намене је је 3.5м
4. свака изградња галерије или међуспратних етажа у објекту сматра се засебном спратном етажом (рачуна се као изградња спрата)
5. паркирање возила за потребе вишепородичних стамбених објеката обезбеђује се на сопственој парцели изван површине јавног пута. Број паркинг места је 1 паркинг-гаржно место по стану и 1 паркинг место на 70м² пословног простора .
6. на грађевинским парцелама чија је површина мања од 6,0 ари, а већа од 3.0ара могућа је изградња стамбено, стамбено-пословног вишепородичног објекта које подразумева највише 3 стамбене јединице
7. 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
8. међусобна удаљеност вишепородичних стамбених објекта слободностојећих и објекта који се граде у прекинутом низу, износи најмање половину висине вишег објекта.
9. међусобна удаљеност планираних вишепородичних објекта и од другог објекта било које врсте изградње или нестамбеног објекта не може бити мања од 5.0м
10. за изграђене стамбене објекте чија је међусобна удаљеност мања од 3.0м или су изграђени на међи у случају реконструкције, доградње и надградње не могу се на тој страни предвиђати нове отвори стамбених просторија.
11. у евентуалним осталим случајевима одређивања међусобне удаљености објеката врши се применом правила из Правилника о општим условима парцелације и садржини, условима и поступку ... (Сл.Гл.РС бр.75/03)
12. растојање основног габарита (са испада) вишепородичног објекта и линије суседне грађевинске парцеле је мин. 2.5м
13. грађевински елементи (еркери, дократи, балкони улазне надстрешнице са и без стубова и сл.) на нивоу горњих етажа могу да пређу грађевинску линију (односно регулациону линију) рачунајући од основног габарита до хоризонталне пројекције габарита и то:
 - на делу према предњем дворишту или улици 1.2м, стим да укупна површина свих испада не може прећи 50% 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

14. 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)

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

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

4.4. Правила урбанистичке парцелације и услови образовања парцела

1. дозвољена је парцелација и препарцелација свих парцела уз услов задовољавања минималне површине прописане Планом и обезбеђивања приступа, што ће бити утврђено кроз израду УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА за потребе парцелације или препарцелације, а на основу Закона о планирању и изградњи (Сл.Гл.РС. бр.47/03, 34/06).
2. у поступку израде урбанистичког пројекта парцелације и препарцелације водити рачуна о постојећој катастарској подели и правном статусу земљишта, као и о фактичком стању на терену
3. новоформирана регулациона линија, дата у графичком делу плана, уколико се не поклапа са постојећом катастарском границом парцеле представља нову границу парцеле, односно поделу између јавног и осталог грађевинског земљишта.
4. свака грађевинска парцела мора имати приступ на саобраћајницу (директно или индиректно преко приватног пролаза)
5. један објекат не можесе налазити на две или више парцела
6. најмања грађевинска парцела за изградњу породичног стамбеног објекта а према типу објекта који се гради је:
 - за слободностојећи је 300.0м²
 - за објекте у прекинутом или не прекинутом низу је 250.0м²
 - за двојне објекте 400.0м² (2х200.0м²)
7. грађевинска парцела за изградњу породичног стамбеног слободностојећег објекта може бити 250.0м² стим да је спратност П+1, степен искоришћености до 40% и степен изграђености до 0.8
8. изузетно грађевинска парцела може бити мања од 250.0м² само у случају да је то на катастарским подлогама затечено стање, а испуњава све остале услове грађевинске парцеле
9. најмања ширина новоформиране грађевинске парцеле за породичну изградњу је 10.0м, Грађевинска парцела за изградњу породичног стамбеног објекта може имати ширину мању од минимално утврђене уколико је то по катастарским подлогама затечено стање.
10. на грађевинским парцелама чија је површина мања од 6.0 ари, а већа од 3.0ара могућа је изградња пословног, сатмбеног или стамбено-пословног објекта који подразумева максимално 3 стамбене јединице
11. на грађевинским парцелама чија је површина 6.0 ари и више могућа је изградња пословног, стамбеног или стамбено-пословног објекта са вишепородичним становањем које подразумева 3 и више стамбених јединица
12. 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
13. најмања ширина службеног пролаза може бити 2.5м, а изузетно може бити 2.0м уколико је то затечено стање.
14. 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
15. грађевинске парцеле за изградњу објекта у блоку мешовите наменекао и за објекте културног садржаја, образовно васпитног карактера, различитих типова установа намењених деци предшколског узраста, мини тржних центара маркета и сличне намене

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.

5. СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

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

5.1. Легализацијом постојећих објекта и то:

1. легализацијом постојећих објекта који су у складу са правилима грађења која су дата Планом, без интервенција на њима.
2. легализацијом постојећих објекта уз могућност реконструкције, адаптације, пренамене, доградње и надградње у складу са правилима грађења прописаним Планом, (грађевинска линија, спратност, ст.искоришћености, коеф.изграђености и све остале одговарајуће одредбе и правила из Плана).
3. изузетно за изграђене објекте без одобрења за градњу, могућа су одступања у односу на дефинисана правила уређења и грађења уколико се утврди да се тиме не угрожавају суседни објекти, саобраћај и комуналну инфраструктуру (удаљење грађевинске линије од регулационе, степ.искоришћености, степ.изграђености)
4. за грађевинске објекте без одобрења за градњу са наменом која није дозвољена тј. 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 наодговарајући 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 случајевима када прописана правила овим Планом не дефинишу у довољној мери или не сдрже 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 или препарцелације, тако и за потребе спровођења Плана у складу са чл.61 Закона о планирању и изградњи (Сл.Гл.РС.бр.47/03, 34/06), урбанистички пројекат се изграђује на овереном катастарско-ропографском плану као пројекат парцелације тј. као урбанистичко архитектонско решење планиране изградње.

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

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

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

- За изградњу објеката вишепородичног становања на парцеламаповршине 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 и слично.

Предлагач: Одељење за урбанизам, стамбено -комуналне делатности и грађевинарство
ОПШТИНА КРУШЕВАЦ