

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. 7/98, 6/99) Скупштина Општине Крушевац на седници Скупштина Општине Крушевац на одржаној дана _____ 2008. године, доноси

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ СТАМБЕНОГ КОМПЛЕКСА "РАВЊАК 2" У КРУШЕВЦУ

1. ОПШТЕ ОДРЕДБЕ ПЛАНА

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

Стамбени комплекс "Равњак 2" лоциран је у југозападном периферном делу града Крушевца, јужно од Ул.Цара Лазара(Ул.Наде Марковић) и предузећа "Рубин".

Према Генералном плану Крушевац 2021.г.предметно подручје Плана чини део урбанистичке зоне бр. 5. Од намена простора у непосредном окружењу издваја се индивидуално становање насеља "Равњак 1", са северне стране индустријски комплекс предузећа Рубин, са источне и југоисточне стране индивидуално становање насеља "Равњак 3"и комплекс војске "Равњак " са западне стране.

Граница подручја са северне стране је Ул.Петра Добриња (Ул.Моравска) до пресека са улицом Краља Петра Првог (Ул.Мише Митровића), затим са западне стране Ул.Александровачком, са јучне стране Ул.Коче Капетана до пресека са Ул. Краља Петра Првог завршно границом војног комплекса са западне стране.

Границама Плана у највећој мери обухваћено је подручје КО Крушевац и мањим делом КО Лазарица.

Планом су обухваћене следеће катастарске парцеле:

К.О.Крушевац: 3075/2, 3075/1, 3076, 3077, 3078, 3079,3080, 3081, 3082, 3091, 3083, 3081, 3085, 3095, 3086, 3087, 3088, 3089, 3090, 3093, 3091, 3092, 3303, 3304, 3305, 3306, 3307, 3308, 3309, 3310, 3311, 3312, 3313, 3314, 3315, 3316, 3317/1, 3317/2, 3317/3, 3317/4, 3318, 3319, 3320,3321, 3322, 3323, 3324, 3325, 3326, 3327, 3328, 3330/1, 3329/2, 3329/1, 3329/3, 3335/2, 3334/1, 3331/1, 3332/2,3335/3, 3334/2, 3330/2, 3331/2, 3335/1, 3332/1,3332/3, 3333, 3336,3337, 3341, 3340, 3339,3338, 3364, 3365, 3366, 3367, 3368/3, 3368/2, 3368/4, 3368/5, 3368/1, 3363, 3362, 3361, 3360/1, 3347/2, 3347/3, 3360/3, 3360/2, 3348/2, 3359, 3356/3, 3356/4, 3358/3, 3358/2, 3358/1, 3357/2, 3357/3, 3357/1, 3356/2, 3348/1, 3347/1, 5942, 5941, 5940, 3356/1, 3355, 3354, 3353, 3351, 3352, 3349, 3350, 3346, 3345, 3343, 3344, 3342, 3369, 3370, 3371, 3374, 3372, 3373, 3375/2, 3375/1, 3376, 3377, 5943, 5940, 5941, 3378, 3379, 3380, 3381, 3382, 3383, 3384, 3385, 3386, 3387, 3388, 3389, 3390/1, 3391/1, 3392/1, 3392/3, 3392/2, 3393/1, 3393/3, 3393/2, 3394/2, 3395/6, 3395/5, 3395/4, 3395/3, 3395/2, 3394/1, 3395/1, 3390/2, 392/4, 3391/2, 3396,

К.О.Лазарица: 1945/1, 1945/2, 1943/1, 1942/1, 1937/2, 1937/1, 1937/3, 1936/1, 1936/2, 1936/3, 36/4, 1854/5, 1854/6, 1855, 1854/1, 1854/7, 1854/2, 1854/3, 1854/8, 1854/11, 1854/4, 1854/9, 1854/10, 1853, 1852/14, 1852/15, 1852/1, 1852/13, 1852/2, 1852/3, 1852/5, 1852/6, 1852/7, 1852/4, 1852/8, 1852/9, 1852/10, 1852/11, 1852/12, 1849/3, 1849/2, 1849/1, 1850/10, 1850/11, 1850/9, 1850/8, 1850/14, 1850/15, 1850/12, 1850/13, 1850/18, 1850/2, 1850/1, 1850/5, 1850/6, 1850/4, 1850/7, 1850/16, 1851/2, 1851/1, 1851/4, 1851/3, 1812/40, 1812/41, 1812/44, 1812/7, 1812/43, 1812/42, 1812/6, 1812/45, 1812/48, 1812/38, 1812/49, 1812/46, 1812/33, 1812/32, 1812/5, 1812/39, 1812/34, 1812/35, 1812/36, 1812/27, 1812/16, 1812/13, 1812/19, 1812/20, 1812/21, 1812/22, 1812/23, 1812/24, 1812/25, 1812/26, 1812/4, 1812/9, 1812/29, 1812/10, 1812/11, 1812/12, 1812/14, 1812/15, 1812/17, 1812/37, 1812/18, 1812/31, 1812/28, 1812/3, 1812/30, 1812/2, 1815/1, 1815/3, 1815/2, 2077, 2079,

Површина подручја обухваћеног Планом је 39.0ха

1.2. Циљеви израде Плана детаљне регулације

- усклађивање даљег урбаног развоја и уређења подручја плана са одредбама и елементима Закона о планирању и изградњи (Сл. гл. Р.С. 47/2003 и 34/2006),
- усклађивање даљег урбаног развоја и уређења подручја плана са одредбама ГП-а Крушевац 2021.г.(Сл.лист општине Крушевац 04/05)
- 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 коеф. изграђености и степена искоришћености земљишта, правила градње и одређивања локација за израду Урбанистичких пројеката,
- формирање централног дела насеља (комерцијалне и услужне делатности)
- 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.350-888/07 (С.лист Општине Крушевац бр.6/07)

Плански основ

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

1.4. Анализа катастарских планова и подлога потребних за израду Плана

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

Геодетска подлога за израду предметног Плана добијена је на компакт дисковима којису преузети од Општинске управе. На дисковима се налазе скенирани и геореференцирани катастарски планови и планови подземних водова и објекта и то: диск бр.ЕГ84А14Х0512С4 дет.лист 69, диск.бр. ЕГ84А14Х0512С43 дет.лист.77 и 78 оба КО Крушевац и диск бр.405460РЦ 25499 дет.лист бр.189Ко Лазарица све у размери 1:1000. Скенирани и геореференцирани планови постављени су у државни координатни систем одговарајућим софтвером, тако да се добила јединствена катастарска подлога за израду Плана. Неопходно је било да се са планови подземних водова и објеката изврши дигитализација снимљене инфраструктуре и да се она нанесе на катастарску подлогу. То је решено тако да се свака инсталација налази на посебном лејеру. Због сагледавања целокупног стања на предметној локацији, постојећа подлога допуњена је снимањем новоизграђеним објектима и фактичким стањем, чиме се добила ажурна подлога за израду Плана. Допуњену и дигитализовану подлогу је израдила овлашћена фирма за обављање такве врсте делатности и иста је достављена у аналогном и дигиталном облику на CD-у број 5203 56RB 00584 и бр. 5203 56LC 00593 у размер 1:1000.

2. УРБАНИ КАРАКТЕР ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА

2.1. Природне карактеристике подручја

Земљиште обухваћено Планом је условно равно са нагибом према северо-истоку од 2 до 3% и делом према северо-западу са нагибом од 1.5 до 3%. Надморска висина износи од 155 до 159.80м. Експозиција терена спада у категорију релативно равних терена- који су повољни за изградњу. Доминантни ветрови се јављају из праваца 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

Простор обухваћен Планом делимично је изграђен и користи се вишенаменски. Основна намена подручја индивидуално породично становање које у појединим случајевима као пратећу намену има пословни простор углавном орјентисан ка главним саобраћајницама.

У крајњем западном делу подручја поред становања заступљен је простор економија, пољопривредног и обрадивог земљишта, док у централном делу доминира неизграђен и неуређен простор.Због нерегулисане”саобраћајне матрице” која је настала спонтано изузев главних насељских саобраћајница које уоквирују предметни План, посматрано подручји се дефинише са следећим урбаним одликама:

Основне урбане одлике простора обухваћеног Планом су:

- спонтани и неплански развој насеља (бесправна изградња), тако да није постигнут урбани ред са аспекта саобраћајне и грађевинске регулације
- истоветност функција- индивидуално породично становање ниске спратности до П+1+Пк
- неуједначеност изграђености простора која се креће од интезивне изграђености до потпуно неизграђених и неуређених површина
- спонтана организација саобраћајне мреже унутар блока као и
- делимична и нерационална инфраструктурна мрежа
- неусклађеност архитектонског израза,
- нерационално коришћење простора кроз неуједначен степен искоришћености и степен 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 густина до 100ст/ха - блок ограничен Ул.Петра Добрњца(Ул.Моравска), војним комплексом, Ул.Јована Ненада(Ул.Светислава Јовановића) и стамбеним комплексом Б.

Основна намена у блоку је индивидуално породично становање ниске спратности П до П+1+Пк, са појединачним случајевима где је уз становање пратећа намена и пословни простор. Блок је интезивније изграђен у контакту са саобраћајницама, док је унутрашњи и западни део блока неизграђен са повременим појавама бесправне изградње. Изразита је неуједначеност обима изграђености блока, што подразумева и нерационално коришћење простора са аспекта урбане економије. Саобраћајана матрица унутар блокаје није решена већ је настала спонтано.

- **Урбанистички блок Б**

Породично становање густина до 100ст/ха - блок ограничен Ул.Петра Добрњца(Ул.Моравска), стамбеним блоком А, Ул.Јована Ненада(Ул.Светислава Јовановића) и Ул.Краља Петра Првог (Ул.Мише Митровића).

Основна намена у блоку је индивидуално породично становање ниске спратности П до П+1+Пк. Блок је интезивније изграђен у контакту са саобраћајницама, док је западни део блока неизграђен. Парцеле имају малу ширину предњег фронта и велику дубину, па се као последица јавља изграђеност парцела по дубини и у унутрашњости блока.

- **Урбанистички блок В**

Породично становање густина до 100ст/ха - блок ограничен Ул.Јована Ненада(Ул.Светислава Јовановића), војним комплексом, иУл.Краља Петра Првог (Ул.Мише Митровића) и стамбеним блоком Г.

Основна намена простора је индивидуално породично становање ниске спратности П до П+1+Пк. Блок је интезивније изграђен у контакту саобраћајницама (ул.Краља Петра Првог). Унутрашњост блока, његов западни и североисточни део је изграђен у малом обиму у коме доминирају неизграђене и неуређене површине са спонтано насталом саобраћајном матрицом, тако да није постигнут урбани ред са аспекта саобраћајне па самим тим ни грађевинске регулације, што подразумева и нерационално коришћење простора са аспекта урбане економије.

- **Урбанистички блок Г**

Породично становање густина до 100ст/ха - блок ограничен Ул.Јована Ненада(Ул.Светислава Јовановића), стамбеним блоком В иУл.Краља Петра Првог (Ул.Мише Митровића).

Основна намена у блоку је индивидуално породично становање ниске спратности П до П+1+Пк, са појединачним случајевима где је уз становање пратећа намена и пословни простор оријентисан ка главним улицама. Изграђени стамбени простор уз Ул.Краља Петра Првог карактерише релативно уједначена спратност са оставареним позитивним урбаним редом са аспекта грађевинске регулације. Парцеле имају малу ширину предњег фронта и велику дубину, па се као последица јавља изграђеност парцела по дубини и у унутрашњости блока.

- **Урбанистички блок Д**

Породично становање густина до 100ст/ха - блок ограничен Ул.Краља Петра Првог (Ул.Мише Митровића), стамбеним блоком Е и Ул.Александровачком.

Блок карактерише интезивнија изграђеност стамбених објекта у северном делу блока ниске спратности и релативно неизграђен простор јужног и југозападног дела блока.

- **Урбанистички блок Е**

Породично становање густина до 100ст/ха - блок ограничен Ул.Краља Петра Првог (Ул.Мише Митровића), Ул.Коче Капетана, Ул.Александровачком и стамбеним блоком Д.

Основна намена у блоку је индивидуално породично становање ниске спратности П до П+1+Пк. Блок је интезивније изграђен у контакту саобраћајницама (ул.Краља Петра Првог). Изграђени стамбени простор уз Ул.Лазе Кујунџића карактерише релативно уједначена спратност са оставареним позитивним урбаним редом са аспекта грађевинске регулације, нивелације и архитектуре.

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

урб. Блок.	намена	површина блока (ха)	БГП (м ²)	БРГП (м ²)	степен изграђ.	степен искориш.	спратност
А	Породично становање	7.64	6054.0	10202.0	0.13	10	П до П+1+Пк
Б	Породично становање	5.15	8815.0	12763.0	0.25	20	П до П+1+Пк
В	Породично становање	11.56	9890.0	13801.0	0.12	10	П до П+1+Пк
Г	Породично становање	1.88	4713.0	5714.0	0.3	25	П до П+1+Пк
Д	Породично становање	2.53	3561.0	5029.0	0.2	14	П до П+1+Пк
Е	Породично становање	4.34	8044.0	11361.0	0.26	18	П до П+1+Пк
	УКУПНО	33.10	41077.0	58870.0	0.17	12	

Површина подручја Плана	39.0ха
Од тога:	
• Укупна површина урбанистичких блокова	33.10ха (84,8%)
• Укупна површина саобраћајница	5.9ха (15.2%)
Изграђеност блокова:	
• Бруто површина под објектима	41007.0м2
• Бруто развијена површина објекта	58870.0м2
од тога:	
- стамбена	47794.0м2
- пословни	1000.0м2
- помоћни	11076.0м2
• Степен изграђености	0.17
• Степен искоришћености	12
• Број домаћинства	435
• Број становника	1392
• Густина становања-бр.ст/ха	36

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 са појединачним случајевима пословања у оквиру становања (изузев неизграђених површина), уређење простора определила је планирана намена Генералним планом Крушевац 2021.г.

Подручје је планирано за развој породичног и вишепородичног становања са пословањем, развој центра насеља у оквиру мешовите намене, парка, спортских, рекреативних и зелених површина, простора за енергетско постројење. 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 трансформише у породично и вишепородично становање средњих густина са развојем пословања и делатности у оквиру исте
- неизграђени централни простор у оквиру блока Б унапређује са мешовитом наменом која у себи поред развоја центра насеља подразумева и вишепородично становање, пословање, трговину, услуге и развој других пратећих делатности тако да се успоставља веза са садржајима у ширим окружењу
- неизграђени простор у оквиру блока А планиран је као парковске и зелене површине у оквиру којих се планирају спортско рекреативни садржаји
- неизграђени простор на крајњем северозападном делу блока А (Ул.П.Добрњца) планирано је за изградњу енергетског постројења

Постојеће ободне саобраћајнице (сабирне) које су ГП-ом третиране као примарне се задржавају док се у блоку В планира траса будуће обилазнице.

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 6 урбанистичких блокова А, Б, В, Г, Д и Е, а према намени и степену интервенције у оквиру ових блокова формиране су подцеле блокова.

3.2. Планиран намена и биланс површина урбанистичких блокова и подблокова

УРБАНИСТИЧКИ БЛОК А

- (подблокови А1, А2, А3, А4)

ОСНОВНА НАМЕНА - породично становање средњих густина

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

Планирано је задржавање постојеће стамбене изградње уз могућност интервенције као и нова изградња објеката. Однос становања и делатности макс.70:30% на нивоу блока, спратности макс. П+1+Пк, ст. искоришћености до 40% степ. изграђености 1.2. Потребно је обезбедити 1 паркинг место по стану. У овим блоковима није дозвољена изградња пословних објекта као основног објекта на парцели (већ као пратећи).

- (подблок А5)

ОСНОВНА НАМЕНА - парковске и зелене површине

ПРАТЕЋА НАМЕНА - спортски и рекреативни садржаји, пратећи услужни садржаји, паркирање

Планирана је реализација зелених и парковских површина које се употпуњују спортским и рекреативним садржајима (у оквиру објекта или на отвореном), као и пратећих услужних садржаја за простор ове намене спратности до П+1, ст. искоришћености до 10% и коеф. изграђености 0.2.

- (подблок А6)

ПОСЕБНА НАМЕНА - планиран је простор за изградњу енергетско постројења 110/х/Кv за који је обавеза израда урбанистичког пројекта.

УРБАНИСТИЧКИ БЛОК Б

- (подблокови Б1, Б2,)

ОСНОВНА НАМЕНА - породично становање средњих густина

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

Планирано је задржавање постојеће стамбене изградње уз могућност интервенције као и нова изградња објеката. Однос становања и делатности макс.70:30% на нивоу блока, спратности макс. П+1+Пк, ст. искоришћености до 40% и степ. изграђености 1.2. Потребно је обезбедити 1 паркинг место по стану. У овим блоковима није дозвољена изградња пословних објекта као основног објекта на парцели (већ као пратећи).

- (подблок Б3)

МЕШОВИТА НАМЕНА:

Блок у коме је планиран развој центра насеља са изградњом комерцијалних објекта, објекта културних садржаја објекта образовно васпитног карактера различити типови установа намењени деци предшколског узраста-обданиште, као и развој пословања, услуга, трговине, угоститељства и других врста делатности као посебни објекти за ове делатности или у оквиру планираних стамбених објеката. Планира се изградња стамбених,

стамбено-пословних објеката спратности до П+4+Пк, ст.искоришћености до 50% и степ.изградњености до 2.5. Однос становања и делатности макс.60:40% на нивоу блока. Потребно је обезбедити 1 паркинг место по стану и одгварајући број паркинг места према врсти делатности. У овом блоку дозвољена је изградња пословних објекта као основног објекта на парцели.

Ближа намена и могућност изградње ових објекта биће дата у поглављу - правила грађена за блок Б3

УРБАНИСТИЧКИ БЛОК В

- (подблокови В1, В3, В4, В7)

ОСНОВНА НАМЕНА - породично становање средњих густина

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

Планирано је задржавање постојеће стамбене изградње уз могућност интервенције као и нова изградња објеката.Однос становања и делатности макс.70:30% на нивоу блока, спратности макс.П+1+Пк, ст.искоришћености до 40% и степ.изградњености 1.2. Потребно је обезбедити 1 паркинг место по стану. У овим блоковима није дозвољена изградња пословних објекта као основног објекта на парцели (већ као пратећи).

- (подблокови В2, В5, В6)

ОСНОВНА НАМЕНА - породично и вишепородично становање средњих густина

ПРАТЕЋА НАМЕНА - пословање, услуга, објекти културног садржаја, објекти образовног-васпитног карактера(школе страних језика, плеса, играонице,обданишта), трговина(мини тржни центри, маркети), занатство тј. све врсте делатности које не угрожавају становање у смислу стварања буке и загађења, паркирање, помоћни објекти и зелене површине

Планирано је задржавање постојеће стамбене изградње уз могућност интервенције као и нова изградња објеката. Однос становања и делатности макс.60:40% на нивоу блока, спратности макс.П+2+Пк, ст.искоришћености до 50% и коеф.изградњености 1.6. Потребно је обезбедити 1 паркинг место по стану. У овом блоку дозвољена је изградња пословних објекта као основног објекта на парцели.

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

- (подблок В8)

Основна намена је зеленило као заштитни појас уз планирану трасу градске обилазнице и тампон зона због близине војног комплекса Равњак. У овом блоку је забрањена свака врста изградње објеката.

УРБАНИСТИЧКИ БЛОК Г

ОСНОВНА НАМЕНА - породично становање средњих густина

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

Планирано је задржавање постојеће стамбене изградње уз могућност интервенције као и нова изградња објеката.Односом становања и делатности макс.70:30% на нивоу блока, спратности макс.П+1+Пк, ст.искоришћености до 40% и степ.изградњености 1.2. 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 Д

- (подблокови Д1, Д2)

ОСНОВНА НАМЕНА - породично становање средњих густина

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

Планирано је задржавање постојеће стамбене изградње уз могућност интервенције као и нова изградња објеката. Однос становања и делатности макс.70:30% на нивоу блока, спартности макс.П+1+Пк, ст.искоришћености до 40% и степ.изграђености 1.2. 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 Е

- (подблокови Е1, Е2, Е3)

ОСНОВНА НАМЕНА - породично становање средњих густина

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

Планирано је задржавање постојеће стамбене изградње уз могућност интервенције као и нова изградња објеката. Однос становања и делатности макс.70:30% на нивоу блока, спартности макс.П+1+Пк, ст.искоришћености до 40% и степ.изграђености 1.2. 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 стање

Урб. блок	Намена површина	П. блока (ха)	коэф. изграђ.	степен искориш.	БГП (м2)	БРГП (м2)	Стано.	Послов.	спартност
A1	Породично становање	1.92	1.2	40	7680	19200	17280	1920	до П+1+Пк
A2	Породично становање	0.62	1.2	40	2480	6200	4960	1240	до П+1+Пк
A3	Породично становање	0.95	1.2	40	3800	9500	7600	1900	до П+1+Пк
A4	Породично становање	1.62	1.2	40	6480	16200	12960	3240	до П+1+Пк
A5	злене,рекреат. површ.	0.92	0.2	10	920	1840	-	1840	до П+1
A6	енергетика	1.1	-	-	-	-	-	-	-
B1	Породично становање	2.26	1.2	40	9040	22600	15820	6780	до П+1+Пк
B2	Породично становање	1.95	1.2	40	7800	19500	15600	3900	до П+1+Пк
B3	Мешовита	0.9	2.5	40	4500	21375	12820	8550	до П+4+Пк
B1	Породично становање	2.84	1.2	40	11360	28400	25560	2840	до П+1+Пк
B2	Породично вишепород. становање	1.80	1.6	50	9000	28800	23040	5760	до П+2+Пк
B3	Породично становање	1.35	1.2	40	5400	13500	10800	2700	до П+1+Пк
B4	Породично становање	0.50	1.2	40	2000	5000	4000	1000	до П+1+Пк
B5	Породично вишепород. становање	1.50	1.6	50	7500	24000	16800	7200	до П+2+Пк
B6	Породично вишепород. становање	1.65	1.6	50	8250	26400	18480	7952	до П+2+Пк

B7	Породично становање	0.65	1.2	40	2600	6500	5200	1300	до П+1+Пк
B8	Заштитно зеленило	0.25	-	-	-	-	-	-	-
Г	Породично становање	1.88	1.2	40	7500	18800	13160	5640	до П+1+Пк
Д1	Породично становање	2.12	1.2	40	8480	21200	14840	6360	до П+1+Пк
Д2	Породично становање	0.32	1.2	40	1280	3200	2800	320	до П+1+Пк
Е1	Породично становање	1.13	1.2	40	4520	11300	9040	2260	до П+1+Пк
Е2	Породично становање	2.72	1.2	40	10880	27200	21760	5440	до П+1+Пк
Е3	Породично становање	0.35	1.2	40	1400	3500	3150	350	до П+1+Пк
	УКУПНО	30.65	1.26	41	122870	34215	255670	78262	

Површина подручја Плана

39.0ха

Од тога:

- Укупна површина урбанистичких блокова 30.65ха (78,58%)
- Укупна површина саобраћајница 8.35ха (21.42%)

Изграђеност блокова:

- Бруто површина под објектима 122870.0м²
- Бруто развијена површина објекта 333932.0м²
 - од тога:
 - стамбена 242920.0м²
 - пословни 78262.0м²
 - помоћни 12750.0м²
- Степен изграђености 1.26
- Степен заузетости 0.41
- Број домаћинства 2028
- Број становника 6490
- Густина становања-бр.ст/ха 167ст/ха

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 тј. пренос на терен
- картама поделе на јавно и остало грађевинско земљиште са парцелацијом јавног грађ. земљишта и елементима за пренос на терен (граф. прилог бр 6 и 7)

Постојеће саобраћајнице, планиране саобраћајнице, јавне зелене површине, саобраћајнице којим се утврђује нова регулација и нова траса, блок за енергетско постројење 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 одређене јавне саобраћајне површине и то:

грађевинска парцела бр.1	делови к.п.бр. 5940, 3075/2, 5941, 3058, 3061, 3071, 3070, 3075/1, 3079, 3080, 3083, 3084, 3086, 3335/2, 3335/3, 3335/1, 3072 све К.О.Крушевац
грађевинска парцела бр.2	делови к.п.бр. 2077/1, 2077/2 све К.О. Лазарица
грађевинска парцела бр.4	делови к.п.бр. 2077/1, 1936/1, 1937/3, 1937/1, 1937/2 све К.О. Лазарица
грађевинска парцела бр.5	делови к.п.бр. 2077/1, 1937/1, 1937/2 све К.О. Лазарица
грађевинска парцела бр.6	делови к.п.бр. 3338, 3341, 3337 све К.О.Крушевац
грађевинска парцела бр.7	делови к.п.бр. 1855, 1945/1, 1854/1, 1854/5 све К.О. Лазарица
грађевинска парцела бр.8	делови к.п.бр. 1855, 1854/1, 1854/2, 1854/3, 1854/11, 1854/9, 1854/4, 1853, 1852/13, 1852/1, 1852/9, 1850/14, 1850/12, 2078 све К.О. Лазарица
грађевинска парцела бр.9	делови к.п.бр. 1852/13, 1852/1, 1852/9, 1852/15, 1852/14, 1852/3 све К.О. Лазарица
грађевинска парцела бр.10	делови к.п.бр. 3342, 3350, 3354, 3353, 3941 све К.О.Крушевац
грађевинска парцела бр.11	делови к.п.бр. 5942, 3339, 3340, 3341, 3338, 3337, 3335/1, 3333, 3332/1, 3332/2, 3331/1, 3330/1, 3328, 3320, 3319, 3364, 3365, 3363, 3362, 3361, 3347/9, 3346, 3344, 3342 све К.О.Крушевац
грађевинска парцела бр.12	делови к.п.бр. 3335/3, 3335/1, 3334/2, 3329/2, 3330/2, 3331/2, 3332/3, 3331/1, 3332/2, 3332/1 све К.О.Крушевац
грађевинска парцела бр.13	делови к.п.бр. 5940, 3329/3, 3317/2, 3319, 3318, 5941 све К.О.Крушевац
грађевинска парцела бр.14	делови к.п.бр. 5941, 3101, 3100, 3099, 3098, 3097, 3365, 3307, 3305, 3303, 3094, 3079, 5943, 3404, 3400/3, 3400/4 све К.О.Крушевац
грађевинска парцела бр.15	делови к.п.бр. 5941, 3368/1, 3358/1, 3375/2, 3373 све К.О.Крушевац
грађевинска парцела бр.16	део к.п.бр. 2078 К.О. Лазарица
грађевинска парцела бр.17	делови к.п.бр. 5942, 3347/3, 3347/2, 3359, 3360/3, 3348/2, 3356/4, 3358/3, 3357/3, 5941 све К.О.Крушевац
грађевинска парцела бр.18	делови к.п.бр. 3350, 3349/1, 3356/1, 3356/2 све К.О.Крушевац
грађевинска парцела бр.19	делови к.п.бр. 3349/1, 3349/3, 3349/2, 5941 све К.О.Крушевац
грађевинска парцела бр.20	делови к.п.бр. 3356/3, 36359, 3358/1, 3368/1, 5941 све К.О.Крушевац
грађевинска парцела бр.21	делови к.п.бр. 3342, 3350, 3344, 3349/1, 3345/5, 3345/6, 3346, 3348/1, 3347/10, 3347/11, 3347/6, 3347/5, 3347/1, 3360/2, 3359 све К.О.Крушевац
грађевинска парцела бр.23	део к.п.бр. 2079 К.О.Лазарица
грађевинска парцела бр.24	делови к.п.бр. 1812/2, 1814/2, 1812/5, 1814/4, 1812/63, 1812/62, 1812/59, 1812/69, 1812/70, 1812/57, 2079 све К.О. Лазарица

грађевинска парцела бр.25	делови к.п.бр. 1812/27, 1812/36, 1812/16, 2079, 1812/33, 1812/4, 1812/26, 1812/25, 1812/24, 1812/23, 1812/22, 1812/21, 1812/20, 1812/19 све К.О. Лазарица
грађевинска парцела бр.26	делови к.п.бр. 5941, 3395/1, 3395/2, 3394, 3396 све К.О.Крушевац
грађевинска парцела бр.27	део к.п.бр. 3396 К.О.Крушевац
грађевинска парцела бр.28	делови к.п.бр. 1812/6, 1812/46, 1812/39, 1812/34, 1812/49, 1812/35, 2079 све К.О. Лазарица
грађевинска парцела бр.29	делови к.п.бр. 5941, 3392/2, 3392/3, 3392/1, 3393, 3394 све К.О.Крушевац
грађевинска парцела бр.30	делови к.п.бр. 1812/41, 1812/42, 1812/44, 2079 све К.О. Лазарица
грађевинска парцела бр.31	цела к.п.бр.1812/40 К.О. Лазарица
грађевинска парцела бр.32	делови к.п.бр. 3391/1, 3392/4, 3390/1, 3391/2, 3390/2 све К.О.Крушевац
грађевинска парцела бр.33	делови к.п.бр. 3392/1, 3391/1, 3390/1, 3389, 3388, 3384, 3383, 3382, 3381, 3380, 3375/1, 5941 све К.О.Крушевац
грађевинска парцела бр.34	делови к.п.бр. 3392/1, 3391/1, 3390/1 све К.О.Крушевац
грађевинска парцела бр.35	делови к.п.бр. 3392/1, 3391/1, 3390/1 све К.О.Крушевац
грађевинска парцела бр.36	део к.п.бр. 3337 К.О.Крушевац
грађевинска парцела бр.37	део к.п.бр. 3350 К.О.Крушевац
грађевинска парцела бр.38	делови к.п.бр. 1854/2, 1854/3, 1854/5, 1854/6, 1854/8, 1854/11 све К.О. Лазарица

3.3.2. Јавне зелене површине - парк

грађевинска парцела бр.22	делови к.п.бр. 3335/1, 336/1, 3332/1, 3337 све К.О.Крушевац
----------------------------------	---

3.3.3. Јавно земљиште за енергетско постројење

грађевинска парцела бр.3	делови к.п.бр.	целе к.п.бр.
	1936/1, К.О. Крушевац	1936/4, 1936/3, 1936/2, 1942/1 све К.О. Лазарица

3.3.4. Кориснички статус у границама Плана

корисник	бр. катастарске парцеле	Катастарска Општина
Општина Крушевац	5940, 3075/2, 3335/3, 3334/2, 3329/2, 3330/2, 3331/2, 3332/3, 3347/3, 3360/3, 3348/2, 3356/4, 3358/3, 3391/2, 3392/4, 3390/2	Крушевац
Општина Крушевац	2077/1, 1855, 2078, 2079, 1812/41,	Лазарица
Србија воде	3359	Крушевац
Задругар	1812/2, 1814/2, 1812/63	Лазарица
Општина Крушевац - путеви	5941, 5940, 5943, 5942, 5941	Крушевац

НАПОМЕНА : За зону назначене планиране трасе ободне градске саобраћајнице и појаса заштитног зеленила која тангира исту (блок В8) елементи за пренос на терен као и граница јавног и осталог грађевинског земљишта биће утврђена изградом Плана детаљне регулације за комплетну трасу планиране градске обилазнице са контактним парцелама.

3.3.5. 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, мешовита намена и спортско рекреативни садржаји.

3.4. Услови изградње и уређења комуналних инсталација

3.4.1. Регулација мреже саобраћајних површина са нивелацијом терена

3.4.1.1. Саобраћај

Елементи решења из Генералног плана

Простор обухваћен планом детаљне регулације ограничен је делом улице Петра Добрњца (Моравске), делом Улице Краља Петра првог (Мише Митровића), делом улице Александровачке, делом улице Коче Капетана, делом Улице Краља Петра првог (Мише Митровића) и делом улице Јована Ненада (Светислава Јовановића).

Генералним планом предвиђено је да планирана саобраћајница која тангира предметни комплекс у југозападном делу буде део мреже примарних 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 Петра Добрњца, Краља Петра првог, Александровачка и Коче Капетана представљају ободне саобраћајнице за посматрани простор, док све остале улице служе као приступне саобраћајнице и за одвијање унутарблоковског саобраћаја. Елементи регулације саобраћајница дати су на графичком прилогу бр 5.

Саобраћајни транзит и саобраћајни прилази

Транзитни саобраћај за предметни простор се одвија ободним саобраћајницама (ул. Петра Добрњца, Краља Петра првог, Александровачка и Коче Капетана), а остале саобраћајнице служе за непосредни приступ парцелама од стране корисника.

Техничке карактеристике саобраћајница

Разрадом поменутог простора поједине саобраћајнице у регулационом смислу нису посебно дефинисане, већ су задржане са постојећим техничким карактеристикама, и то:

- Улица Петра Добрњца и
- део улице Краља Петра првог.

Сви тротоари су денivelисани у односу на коловоз.

Нове јавне саобраћајнице планиране овим Планом су приказане на графичком прилогу План саобраћајница са регулацијом и нивелацијом .

Радијуси укрштања са ободним саобраћајницама варирају од 6,0м до 10,0м, у зависности од ранга ободне саобраћајнице.

Техничке карактеристике свих поменутих саобраћајница дате су на графичком прилогу бр 5.

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

Кретање возила јавног превоза могуће је свим ободним саобраћајницама.

Бициклички саобраћај је могућ уз интегрално кретање са моторним саобраћајем.

За кретање пешака предвиђене су посебне површине (тротоари, пешачке стазе и сл.), укључујући и приступни пут за одржавање планираног регулисаног потока. **Овај пут могу да користе и возила али искључиво за потребе одржавања регулисаног потока.**

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 мањи, 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 ове површине.

3.4.2. Хидротехничке инсталације

Постојеће стање

Водовод - Ободом комплекса стамбеног насеља Равњак 2 улицом Краља Петра Првог (Ул.М.Митровића) пролази водоводна цев АЦЦ Ø100мм. На овај цевовод везана је цевоводна мрежа предметног стамбеног комплекса, тако да у ободним улицама Александровачкој пролази водоводна цев АЦЦØ100мм, Петра Добрљца (Ул.Моравска) АЦЦØ80мм, Ул.Коче Капетана ТПЕ Ø63мм. Водоводна мрежа је изграђена у Ул.Јована Ненада (Ул.Светислава Јовановића) ТПЕ Ø50мм, Ул.Вељка Петровића (Ул.Милана Вулића) ТПЕ Ø90мм, Ул.Леополда Аржишника ТПЕ Ø50мм, Ул.Лазе Кујунџића (Ул.Бранка Јогановића) ТПЕ Ø63мм.

Фекална канализација - Кроз стамбени комплекс Равњак 2 пролази Равњачки фекални колектор димензијаØ300мм. Овај колектор је предвиђен за прихатање отпадних вода за 6000 становника. Поред овог фекалног колектора улицама Краља Петра Првог, Александровачкој, Петра Добрљца, Јована Ненада, Коче Капетана, Вељка Петровића, Леополда Аржашника, Лазе Кујунџића је изграђена фекална канализација.

Атмосферска канализација - Кроз стамбени комплекс Равњак 2пролази нерегулисани поток који има значајну сливну површину и главни је скупљач атмосферских вода (стамбеног комплекса). Постојећи пропусти су испуњени наносом-земљом јер се исти не одржавају, па су стамбени објекти при јачим кишама често плавлени као и терен око објеката и потока. Узводно од пропуста у Ул.Краља Петра Првог поменути нерегулисани поток је насипан земљом у дужини од око 30м као и терен око потока. У насутом делу до пропуста (У Ул.Краља Петра првог) постављена је цев неадекватног профила Ø400мм. што доводи до плављења терена и објекта узводно. Атмосферски колектор Ø500мм. је изграђен у Ул.Петра Добрљца који се улива у поменути нерегулисани поток. У овај колектор се улива изграђена атмосферска канализација из Ул.Краља Петра Првог (Ул.Мише Митровића).

Планирано стање

Водовод - Потребно је реконструисати све уличне цевоводе чији су преници мањи од Ø100мм. и оспособити да задовоље противпожарне потребе од 10л/сек. На минимални пречник цеви од Ø100мм.На овој реконструисаној мрежи поставити противпожарне хидранте Ø80мм. на максималном растојању од 150м и раскрсницама. Сваки прикључак на главни напојни вод мора се обавити у водоводном шахту са вентилима за случај интервенције током одржавања. Водоводну мрежу градити цевима који одговарају нашим стандардима уз обаврзно атеститање.

Дубине укопавања цеви износи 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 саобраћајницама није планирана пошто капацитети мреже задовољавају како постојеће потребе, тако и потребе новопланираних објеката. У новопланираним саобраћајницама се планира изградња канализационе са прикључцима на постојећу канализацију. Минимална димензија уличне мреже је Ø200мм. Дубине ископа канализације су између 2.0 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 постељици од песка, а ровове затрпавати шљунком како би се избегла накнадна слегања рова 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 одпадне воде чији ниво загађења не прелази ниво отпадних вода који се испуштају из домаћинства. У случају да поједини објекти упуштају одпадне воде које не одговарају овим условима, потребан квалитет се мора обезбедити предтретманом у оквиру парцеле корисника. Одпадне воде у канализациону мрежу се не смеју упуштати директно из објекта корисника, већ из ревизионих окана у оквиру појединачних парцеле, а који су од регулацине линије удаљене максимално 150м. Ревизиони силази у оквиру појединачних парцела из којих се врши прикључивање на уличну канализацију је каскадно), висина каскаде је 0.50 ±0.60м). Одпадне воде из просторија објеката којес е 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 регулисати (зацевити) нерегулисани поток који пролази кроз стамбени комплекс до улива у регулисани Вучачки поток. Потребно је урадити атмосферску канализацију у профилима саобраћајница унутар комплекса и прикључити на планирани колектор атмосферске канализације тј.регулисани поток.

Димензионисње атмосферског колектора и новопланираних грана атмосферске канализације одредити хидрауличким прорачуном (према максималном трогодишњем плуску који се јавља на подручју Крушевца у трајању од 20мин., сливне површине која гравитира ка насељу и коефицијенту отицаја). Ревизионе шахтове поставити на преломима 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 којим се монтирају цеви обавезно затрпавати шљунком.

- Економско образложење(очекивана цена радова)

Очекивани радови	Укупно (ЕУ)
водоводна мрежа, фекална канализација, регулација потока, атмосферска канализација	822.500,0
	приближна вредност радова
	822.500,0

3.4.3. Електроенергетика

Постојеће стање - У границама предметног Регулационог плана постоје следеће TS 10/0,4kV: TS 10/0,4kV “Лазарица Брдо” снаге 1x630 kVA и TS 10/0,4kV “Лазарица б” снаге 1x630 kVA. Напајање постојећег конзума унутар предметног Регулационог плана је, поред горе наведених трафостаница и из трафостаница које се налазе изван граница плана: TS 10/0,4kV “Лазарица 7” снаге 1x250 kVA, TS 10/0,4kV “Лазарица Кунићи” снаге 1x630 kVA и TS 10/0,4kV “Лазарица - Моравска” снаге 1x400 kVA. Шема повезивања постојећих TS 10/0,4kV на 10 kV

нивоу дата је у графичком прилогу. Кабловски водови 10 kV су приказани 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.

Постојећа NN мрежа у границама Плана изведена је делимично кабловским водовима 1kV а делимично ваздушном NN мрежом која је изведена на бетонским, дрвеним и челично-решеткастим стубовима са Al-ће проводницима и са SKS-от. Кабловски водови 1 kV и ваздушна NN мрежа су приказани 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.

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

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

$$n = 387$$

$$m = 2007$$

$$P_{js} = 1601,91 \text{ kW}$$

Потребну једновремену снагу за пословни простор и помоћне објекте рачунамо према потреби од: 100W по м2 бруто развијене површине пословног простора и уз фактор једновремености K=0,6:

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

$$p = 0,1$$

$$S = 8920$$

$$k = 0,6$$

$$P_{jg} = 535,2 \text{ kW}$$

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

Укупна потребна једновремена снага износи

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

$$P_{ju} = 2137,1 \text{ kW}$$

потребна једновремена привидна снага износи $S_{ju} = 2249,5 \text{ kVA}$

Број новопланираних трафостаница рачунамо по образцу

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

$$N_p = 2249,5/630 = 3,57$$

$$N_u = 4$$

где је N_p потребан број трафостаница а N_u усвојен број трафостаница снаге 1x630kVA. Максимална годишња једновремена снага станова за блок Б износи:

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

$$n = 462$$

$$m = 2007$$

$$P_{js} = 1892,41 \text{ kW}$$

Потребну једновремену снагу за пословни простор и помоћне објекте рачунамо према потреби од: 100W по м2 бруто развијене површине пословног простора и уз фактор једновремености K=0,6:

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

$p = 0,1$
 $S = 17307$
 $k = 0,6$

$$P_{jg} = 1038,42 \text{ kW}$$

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

Укупна потребна једновремена снага износи

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

$$P_{ju} = 2930,8 \text{ kW}$$

потребна једновремена привидна снага износи $S_{ju} = 3085 \text{ kVA}$

Број новопланираних трафостаница рачунамо по обрасцу

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

$$N_p = 3085/630 = 4,89$$

$$N_u = 5$$

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

Максимална годишња једновремена снага станова за блок В износи:

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

$$n = 1080$$

$$m = 2007$$

$$P_{js} = 4217,94 \text{ kW}$$

Потребну једновремену снагу за пословни простор и помоћне објекте рачунамо према потреби од: 100W по м2 бруто развијене површине пословног простора и уз фактор једновремености K=0,6:

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

$p = 0,1$
 $S = 25876$
 $k = 0,6$

$$P_{jg} = 1552,56 \text{ kW}$$

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

Укупна потребна једновремена снага износи

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

$$P_{ju} = 5770,5 \text{ kW}$$

потребна једновремена привидна снага износи $S_{ju} = 6074,2 \text{ kVA}$

Број новопланираних трафостаница рачунамо по обрасцу

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

$$N_p = 6074,2/630 = 9,6$$

$$N_u = 10$$

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

Максимална годишња једновремена снага станова за блок Г износи:

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

$$n = 119$$

$$m = 2007$$

$$P_{js} = 531,13 \text{ kW}$$

потребну једновремену снагу за пословни простор и помоћне објекте рачунамо према потреби од: 100 W по m^2 бруто развијене површине пословног простора и уз фактор једновремености $K=0,6$:

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

$$p = 0,1$$

$$S = 5076$$

$$k = 0,6$$

$$P_{jg} = 304,56 \text{ kW}$$

где је (k) фактор једновремености, (s) бруто развијене површине и (p) потребна снага по m^2 бруто развијених површина.

Укупна потребна једновремена снага износи

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

$$P_{ju} = 835,69 \text{ kW}$$

потребна једновремена привидна снага износи $S_{ju} = 879,6 \text{ kVA}$

Број новопланираних трафостаница рачунамо по обрасцу

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

$$N_p = 879,6/630 = 1,4$$

$$N_u = 2$$

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

Максимална годишња једновремена снага станова за блок Д износи:

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

$$n = 176$$

$$m = 2007$$

$$P_{js} = 765,262 \text{ kW}$$

потребну једновремену снагу за пословни простор и помоћне објекте рачунамо према потреби од: 100W по м2 бруто развијене површине пословног простора и уз фактор једновремености $K=0,6$:

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

$$p = 0,1$$

$$S = 6012$$

$$k = 0,6$$

$$P_{jg} = 360,72 \text{ kW}$$

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

Укупна потребна једновремена снага износи

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

$$P_{ju} = 1126 \text{ kW}$$

потребна једновремена привидна снага износи $S_{ju} = 1185,2 \text{ kVA}$

Број новопланираних трафостаница рачунамо по обрасцу

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

$$N_p = 1185,2/630 = 1,88$$

$$N_u = 2$$

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

Максимална годишња једновремена снага станова за блок Е износи:

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

$$n = 279$$

$$m = 2007$$

$$P_{js} = 1178,09 \text{ kW}$$

Потребну једновремену снагу за пословни простор и помоћне објекте рачунамо према потреби од: 100W по м2 бруто развијене површине пословног простора и уз фактор једновремености $K=0,6$:

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

$$p = 0,1$$

$$S = 7245$$

$$k = 0,6$$

$$P_{jg} = 434,7 \text{ kW}$$

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

Укупна потребна једновремена снага износи

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

$$P_{ju} = 1612,8 \text{ kW}$$

потребна једновремена привидна снага износи $S_{ju} = 1697,7 \text{ kVA}$

Број новопланираних трафостаница рачунамо по обрасцу

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

$$N_p = 1697,7/630 = 2,7$$

$$N_u = 3$$

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

Опис решења са УТУ

Генералним планом предвиђена је изградња TS 110/35/10kV "Крушевац 5 " и кабловског вода 110kV чија је локација и траса преузета из истог и дата у графичком прилогу. Постојеће TS 10/0,4kV у и ван граница ПДР-а, а које покривају постојећи конзум задржавају се на садашњем нивоу.

За напајање новопланираних објеката електричном енергијом потребно је: изградити 25 (двадесет пет) TS 10/0,4 kV снаге до 1x630 kVA и то:

- у блоку А 4 (четири) TS 10/0,4 kV снаге до 1x630 kVA сличне типу MBTS-BS.
- у блоку Б 5 (пет) TS 10/0,4 kV снаге до 1x630 kVA сличне типу MBTS-BS
- у блоку В 10 (десет) TS 10/0,4 kV снаге до 1x630 kVA сличне типу MBTS-BS
- у блоку Г 2 (две) TS 10/0,4 kV снаге до 1x630 kVA сличне типу MBTS-BS
- у блоку Д 2 (две) TS 10/0,4 kV снаге до 1x630 kVA сличне типу MBTS-BS
- у блоку Е 2 (две) TS 10/0,4 kV снаге до 1x630 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 оптерћења.

Трасе новопланираних кабловских водова 10kV дате су у графичком прилогу овог елабората.

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. Трасе новопланираних кабловских водова 1kV и новопланиране NN ваздушне мреже (коју извести са SKS-ом на бетонским стубовима) дати су у графичком прилогу. На стубовима NN мреже поставити светиљке јавне расвете тако да буду задовољени основни светлотехнички захтеви.

- Економско образложење(очекивана цена радова)

Очекивани радови	Укупно (ЕУ)
Изградња трафо станица TS10/0.4kV, VN мреже, NN мреже ,расвета	2.675.000,0
приближна вредност радова	2.675.000,0

3.4.4. ТТ мрежа и мрежа кабловске телевизије

Постојеће стање- У границама предметног Плана детаљне регулације постоји ТТ канализација и разведена 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 кабловских водова дате су у графичком прилогу овог елабората.

Техничким условима за изградњу кабловског дистрибутивног система КДС на подручју града Крушевца планирана је траса ваздушне мреже на постојећим стубовима NN мреже и ТТ мреже у Ул.Краља Петра првог (Ул.М.Митровића)и Ул.Петра Добриња (Ул.Моравска).

За остале улице планирана је мрежа КДС каблова. Планирана мрежа КДС каблова поклапа се са мрежом ТТ кабловских водова.

- Економско образложење(очекивана цена радова)

Очекивани радови	Укупно (ЕУ)
Изградња ТТ мрежа, мрежа KDS-а	314.500,0
приближна вредност радова	314.500,0

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 2" у улицама Краља Петра Првог и Александровачка.

Гасоводни прсте "Лазарица" је основа за снабдевање природним гасом комплекса "Равњак 2". За повезивање свих насеља у комплексу "Равњак" планиран је гасоводни подпрстен "Равњак", PE Ø 90x8,2mm.

- У улицама Краља Петра Првог, Александровачка и Јована Ненада планирани су обо-страно дистрибутивни гасоводи, PE Ø 40x3,7mm.
- У свим осталим улицама комплекса "Равњак 2" планирани су дистрибутивни гасоводи PE 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 -Равњак2	270.000,0
	приближна вредност радова 270.000,0

3.5. Услови уређења и регулација зелених површина

- Правилаградње и услови уређења у блоку А5 - (парковске и зелене површине) дата су четвртом поглављау (правила грађења) тачка 4.5
- Правила и услови уређења у блоку Б3 - (мешвита намена)

У овом блоку мешовите намене, зеленило је пратећи садржај. Обавезна је израда главног пројекта партерног уређења парцеле (као посебног елабората или у склопу главног пројекта) на основу извода из Плана и општих правила изградње.

- Правила и услови уређења у блоку Б8- (заштитно зеленило)

У овом блоку планирана је заштитна зелена површина. Због специфичног положаја, (близина војног комплекса Равњак и контакт са заобилазницом) могућа је изградња само зеленила са преваходно заштитном функцијом, **свака друга врста изградње је забрањена.**

Реализација је могућа на основу извода из Плана и израду главног пројекта озелењавања, уз примену следећих параметара:

- 1.избор зеленила прилагодити основној функцији (хигијенско-санитарна заштита)
- 2.није дозвољена изградња објеката, спортских терена ни садржаја за игру деце, шетњу или одмор.

У блоковима са породичним становањем (индивидуалне парцеле), израда пројекта уређења обвезна 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 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	18.339,0
обезбеђивање геодетских подлога	4.500,0
израда главних пројеката-техничке документације (за планиране саобраћајнице и инфраструктуру) 3% од инвест.вред.	163.536,0
израда главних пројеката-техничке документације за гасификацију, 2% од инвест.вред.	5.400,0
укупно	191.775,0

3.6.2. Трошкови обезбеђивања земљишта

Трошкови обезбеђивања јавног земљишта (планиране саобраћајнице)

обезбеђивање земљишта где није раелизована планирана ширина регулације и за нове саобраћајнице (КО Крушевац)	површина м2	цена ЕУ./м2	ЕУ
	10.470,0	31.2	326.664,0
обезбеђивање земљишта где није раелизована планирана ширина регулације и за нове саобраћајнице (КО Лазарица)	9.598,0	25	239.950,0
укупно			566.614,0

Трошкови обезбеђивања јавног земљишта (за планиране зелене површине)

обезбеђивање земљишта за реализацију парка (КО Крушевац)	површина м2	цена ЕУ./м2	ЕУ
	9.200,0	31.2	287.040,0
укупно			287.040,0

Трошкови обезбеђивања јавног земљишта (за планирано енергетско постројење)

обезбеђивање земљишта за реализацију енергетског постројења (КО Лазарица)	површина м2	цена ЕУ./м2	ЕУ
	10.865,0	25	271.625,0
укупно			271.625,0

3.6.3. Опремање грађевинског земљишта-изградња саобраћајница и комунална инфраструктура

	јед. мере	ЕУ./јед.мер.	ЕУ
изградња нових саобраћајница	39.120,0	35 еу/м2	1.369.200,0
водоводна мрежа, фекална канализација, атмосферска канализација, регулација потока			822.500,0
изградња TS 10/0.4kV, VN и NN мреже, расвета	-		2.675.000,0
изградња ТТ мреже и КДС	-		314.500,0
гасоводна мрежа	-		270.000,0
укупно			5.451.200,0

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 (КО Крушевац) од тога:			
стамбене површине	93.660,0м ²	11.45.еу/м ²	1.072.407,0
пословне површине	39.405,0м ²	22.9 еу./м ²	902.374,5
помоћни објекти	905,0м ²	5.7 еу./м ²	5.158,5
		укупно	1.979.940,0
2. легализација објеката 60% од постојећих изграђених површина (КО Крушевца) од тога:			
стамбене површине	22.941,0м ²	11.45 еу./м ²	262.674,0
пословне површине	680,0м ²	22.9 еу./м ²	15.572,0
помоћни објекти	5.981,0м ²	5.7еу./м ²	34.091,0
		укупно	312.337,0
3. новопланирано програмским концептом Плана (КО Лазарица) од тога:			
стамбене површине	62.440,0м ²	7.8еу/м ²	487.032,0
пословне површине	26.268,0м ²	15.6еу/м ²	409.708,0
помоћни објекти	602,0м ²	3.9еу/м ²	2347,0
		укупно	899.087,0
4. легализација објеката 60% од постојећих изграђених површина (КО Лазарица) од тога:			
стамбене површине	15.294,0м ²	7.8еу/м ²	119.293,0
пословне површине	170,0м ²	15.6еу/м ²	2.652,0
помоћни објекти	3987,0м ²	3.9еу/м ²	15.549,0
		укупно	137.494,0
	укупно 1+2+3+4		3.328.858,0

3.7. Услови заштите обухваћеног подручја

3.7.1. Услови заштите и унапређења животне средине

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

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.

3.7.2. Услови за заштиту природе и културних добара

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

3.7.3. Услови за заштиту од елементарних непогода

При изради техничке документације водити рачуна о степену сеизмичности подручја (VIII° 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 167 ст./ха, као и степен искоришћености од 40 до 50% 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 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

Југозападни део предметног подручја налази се у непосредној близини војног комплекса Равњак.

Према обавештењу Министарства одбране - сектор за грађевинско-урбанистичку делатност, бр.42-5 од 24.03.2004. за предметно подручје Плана нема посебних услова и захтева за прилагођавање потребама одбране земље.

Такође, Министарство одбране - сектор за грађевинско-урбанистичку делатност, својим обавештењем бр.368-24/02 од 24.03.2004. дало је сагласност на планирану намену ГП-ом и анексом мера заштите.

Како су постојеће и стечене карактеристике подручја на делу контакта са војним комплексом повољне, у циљу подизања нивоа заштите кроз планирану намену (заштитни појас зеленила у блоку В8 и ширина појас регулације планиране трасе обилазнице) створена је заштитна тампон зона која подиже степен заштите у зонама становања на виши ниво. У интересу заштите, овако планирана намена у контактном делу имаће приоритетну улогу како због близине војног комплекса тако и у циљу додатног унапређења животне средине (повећан степен озелењавања).

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

заштите у тим рејонима, чија је примена обавезна. На основу преходно наведене Одлуке подручје обухвата Плана налази се у трећем рејону угрожености.

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. на простору Плана поред изградње нових објеката планира се реконструкција, доградња надградња, адаптација и пренамена већ изграђених објекта у складу са правилима датих Планом
3. стамбени објекти могу бити намењени породичном становању (до 2 стамбене јединице) и вишепородичном становању (са 3 и више стамбених јединица)
4. пословни простор може бити коришћен за обављање свих непроизводних, комерцијалних, трговинско-услужних, занатских и осталих по намени сродних делатности које не угрожавају животну средину и еколошки су примерене зонама становања
5. забрањују се изградња објекта чији садржаји неповољно утичу на квалитет воде, ваздуха и земљишта, као и на стварање прекомерне буке и који су у супротности са планираном основном или пратећом наменом датом у Плану
6. на истој грађевинској прцели могућа је изградња и других објекта у функцији основног објекта или као пратећа намена

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+Пк је 15.0м
 - максимална дозвољена висина за вишепородичне стамбене објекте веће спратности (П+4+Пк у блоку мешовите намене) је 22м.
 - 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 (денivelација 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. Изузетно за изграђене објекте без одобрења за градњу, могућа су одступања у односу на дефинисана правила уређења и грађења или ако се налазе испред грађевинске линије уколико се утврди да се тиме не угрожавају суседни објекти и не утиче 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 пошртовање 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 надсрешнице, 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 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 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 Правилнима 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 надстрешнице, рекламе итд.) утврђују се применом правила из Правилнима 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 степеен 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 грађења у оквиру блока Б3 - блок мешовите намене

Простор опредељен као мешовита намена односи се на онај простор који има две или више намена које се међусобно усклађују, допуњују и не ометају једна другу, и карактеристична је за зоне где се уз становање обављају и друге делатности.

За простор овог блока обавеза је израде урбанистичког пројекта који ће садржати детаљну разраду блока или дела блока уз примену следећих параметара:

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 пословних, стамбено-пословних и стамбених објеката за вишепородично становање
2. блок је планиран за развој центра насеља са изградњом објекта културних садржаја (мини сцене позоришног карактера, библиотека и сл.), друштвених садржаја (забавни клубови, кафи и сл.), објекти образовно васпитног карактера и установа намењених деци предшколског узраста (школе страних језика, дечије играонице или вртић и слично), развојем пословања, услуга и других врста делатности као посебни објекти за ове делатности, или у оквиру планираних стамбених објеката. Планирана је и пословна делатност која подразумева трговину (мини тржни центри и маркети), комерцијалне и услуге у области промета роба, техничке услуге, представништва фирми из разних области, занатство, и остале по намени сродне делатности као и угоститељство које се по карактеру и капацитету може организовати у оквиру објеката и простора овог блока, а које не захтевају посебне функционалне, просторне и саобраћајне услове и не угрожавају животну средину.
3. у овом блоку зеленило је пратећи садржај.Обавезна је израда главног пројекта партерног уређења парцела(као посебног елабората или у склопу главног пројекта) на основу извод из Плана и општих правила изградње .
4. физичка структура стамбено-пословних и стамбених вишепородичних објеката подразумева карактер отворених или полуотворених блокова, са слободностојећим, у низу или прекинутом низу вишеспратних објеката спратности П+4 и П+4+Пк.
5. степен искоришћености до 50% и степ.изграђености до 2.5 .Остали део парцеле је предвиђен за саобраћајне (интерне саобраћајнице, паркинг простор, отворене уређене површине) односно поплочане и зелене површине.
6. поред основне намене објекти вишепородичног становања могу имати и нестамбену делатност уз однос становања и делатности макс.60:40%. Минимална чиста висина пословних просторија и просторија нестамбене намене је 3.5м
7. објекти могу имати подрумску или сутеренску етажу, ако нема сметњи геотехничке и хидротехничке природе. Свака изградња галерије или међуспратних етажа у објекту сматра се засебном спратном етажом (рачуна се као изградња спрата)
8. изградњу пословног простора могуће је планирати: уз објекте као анексе, слободностојеће пословне објекта, објекте у низу или између вишеспратница као везни деови спратности до П+1 у односу на намену објеката степен искоришћености је до 60%, са кофицијентом изграђености до 1.2. (ови параметри се односе на пословне, трговинске, образовне итд. објекте који се граде на засебним парцелама).
9. **Остали параметри биће ближе одређени израдом Урбанистичког пројекта према стандардима и капацитетима за сваку специфичну намену.(тј.врсту објеката)**
10. 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 .
11. најмања грађевинска парцела за изградњу вишепородичног стамбеног објекта је 6 ари.
12. међусобна удаљеност вишепородичних стамбених објекта слободностојећих и објекта који се граде у прекинутом низу, износи најмање половину висине вишег објекта. Удаљеност се може смањити на четвртину висине вишег објекта уколико објекти на насупрним бочним фасадама не садрже отворе стамбених просторија, одн. ако су на суседним фасадама отвори пословних просторија

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. вишепородични слободостојећи објекат , осим предходног не може заклањати директно осунчање другом објекту више од половине трајања директног осунчања.
 15. растојање основног габарита (са испадима) вишепородичног објекта и линије суседне грађевинске парцеле је 2.5м
 16. 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)
 17. све фасаде равни које се налазе на мање од 2.5 м од границе суседне парцеле могу имати само отворе минималног парапета 1,60м
 18. испади на објекту и 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 према условима датим у општим правилима грађења -тачка 4.1. став 16 и 17
 19. услови за грађевинске елементе који прелазе грађевинску на нивоу приземља (излози локала, конзолне надстрешнице, рекламе итд.) утврђују се применом 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.
20. гараже вишепородичних стамбених објеката формирају се у објекту или испод објекта(у габариту објекта), или подземно и надземно изван габарита објекта. Површине гаража које се формирају надземно (на грађ.парцели) урачунавају се у степан искоришћености грађ.парцеле. Прилаз паркинг месту као и само паркинг место мора бити димензионо описано и постављено у складу са прописима
 21. кровови се обавезно изводе као коси, вишеводни, уз поштовање нагибна према примењеном кровном покривачу
 22. одлагање смећа реализоваће се постављањем контејнера у складу са нормативима и то:
 - 1 контејнер на 1000м² корисне стамбене површине и 1 контејнер на 500м² корисне површине пословног простора.
 - контејнере сместити у оквиру грађ.парцеле, у габариту објекта изли изван габарита објекта тако да се обезбеди несметани приступ возилима надлежног предузећа (рампе, жардињере,еркери итд)
 - постављање контејнера врши се у складу са Одлуком о одржавању чистоће и подизању и одржавању зелених површина на подручју Општине Крушевац (Сл.лист Општине Крушевац бр.07/01)

4.5. Правила грађења у оквиру блока А5 - парковске и спортско -рекреативне површине

Највећи део овог блока планира се за реализацију парковских и зелених површина уз допуњавање са објектима за спорт и рекреацију и другим функционалним садржајима.

Садржаји су планирани у складу са очекиваним потребама и циљевима не само подручја Плана већ и ширег окружења да би се добио виши урбани ниво, а сама намена простора је усмерена на рационално коришћење површина, поготово са аспекта урбане економије.

За простор овог блока обавеза израде **урбанистичког пројекта** који ће садржати детаљну разраду блока уз примену следећих параметара:

1. Организацију парковских површина (зеленило, спорт, рекреација, одмор, игра деце) планирати односно зонирати у оквиру блока у складу са могућностима простора и потребама становништва
2. избор зеленила и организација зелених-парковских површина планирати тј. зонирати у оквиру блока тако да се ускладе са пратећим- функционалним садржајима
3. партерно уређење и озелењавање слободних и зелених површина потребно је урадити у складу са еколошким захтевима у погледу организације и избора вегетације са циљем оптималне заштите животне средине
4. као објекти за спорт и рекреацију планирати игралишта за мале спортове (са или без свлачионица и трибина)
5. уколико се укаже потреба или је реализација могућа даје се као алтернативна могућност изградње мањег спортског објекта (типа мање спортске хале, балон сала и сл.) уз обавезу

архитектонског, урбанистичког и визуелног уклапања у основну намену у блоку тј. парковске и зелене површине

6. као допунски садржаји могућа је изградња мањих услужних објекат типа кафеаи ресторана, играоница у отвореном простору макс.П+1, укупни степен заузетости на нивоу блока је 0.1 (10%) и ст.искоришћености 0.2
7. планирати систем пешачких стаза за шетњу, простор за седење
8. планирати простор и реквизите за игру деце уз примену мера заштите
9. позицију и број паркинг места планирати тако да се колски саобраћај задржи на ободу парка, а према нормативима
10. приликом планирања водити рачуна о подземним и надземним инсталацијама

4.6. 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 објекате 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,
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 (испред грађевинске линије, удаљење грађевинске линије од регулационе, ст.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 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.

За блок В8 -У овом блоку назначена је планирана траса градске обилазнице и заштитна зелена површина . Због специфичног положаја, (близина војног комплекса Равњак и контакт са заобилазницом) могућа је изградња само зеленила са превасходно заштитном функцијом, **свака друга врста изградње је забрањена.**

За зону планиране трасе ободне градске саобраћајнице и појаса заштитног зеленила која тангира исту (блок В8) елементи за пренос на терен као и граница јавног и осталог грађевинског земљишта биће **утврђена израдом Плана детаљне регулације за комплетну трасу планиране градске обилазнице са контактним парцелама.**

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 блокове и намене:

- Блок А5 (парковске, спортске и рекреативне површине)
- Блок А6 (изградња енергетског постројења)
- Блок Б3 (блок са мешовитом наменом)
- 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 и то у блоку мешовите намене Б3, као и подблоковима В2, В5 и В6.

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