

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

## **PLAN DETALJNE REGULACIJE STAMBENOG NASELJA „RAVNAK 2A" U KRUŠEVCU**

### **1. OPŠTE ODREDBE PLANA**

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

Područje obuhvaćeno Planom, nalazi se u severozapadnom perifernom delu grada u delu između ulice Vučak-put-Kruševac (nastavak ul. Miševićeva) i ulice Koševke Kapetana. Ovo područje predstavlja deo stambenog naselja Ravna koje čini jednu od perifernih stambenih zona Kruševca.

Granica područja sa severo-zapadne strane je saobraćajnica Vučak-put-Kruševac, sa severoistočne strane granica ide ulicom Koševke Kapetana, sa jugoistočne strane granica prolazi sredinom kat. parcelne 1807, a sa jugozapadne strane granica ide linijom kat. parcelne 1808.

Područje obuhvaćeno Planom pri pada KO Lazarića.

Ukupna bruto površina na kompleksu obuhvaćenog Planom iznosi 8 ha 20a.

#### **1.2. Ciljevi i zrade Plana detaljne regulacije**

- uređivanje i regulacija spontane, neformalne i neplanske gradnje na području Plana
- usklađivanje daljeg urbanog razvoja i uređivanja područja plana sa odredbama i elementima Zakona o planiranju i izgradnji (Sl. glasnik R.S. 47/2003 i 34/06),
- stvaranje uslova za uređivanje javnog i ostalog građevinskog zemljišta,
- parcelacija i preparcelacija javnog građevinskog zemljišta i stvaranje uslova za parcelaciju i preparcelaciju ostalog građevinskog zemljišta,
- fleksibilnost i alternativnost u uređivanju osnovne i druge namene lokacija i objekata,
- uređivanje pravila za primenu Plana putem definisane optimalnog stepena izgrađenosti i iskorišćenosti zemljišta, pravila gradnje i uređivanja lokacija za izradu Urbaništokih projekata,
- definisanje uslova i pravila za izgradnju komunalne i infrastrukture,
- uređivanje uslova za uređivanje i izgradnju siobodnih površina,
- usklađivanje organizacije, opremanje i uređivanje prostora i zemljišta sa potrebama i kriterijumima za zaštićene i votne sredine.

#### **1.3. Pravni i planski osnov za izradu Plana**

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

##### **Pravni osnov**

- Zakon o planiranju i izgradnji (Sl. glasnik RS br.47/03 i 34/06)
- Pravilnik o sadržini, načinu i zradi, načinu vršenja stručne kontrole urb. plana, kao i uslovi ma i načinu stavljanja plana na javni uvid (Sl. glasnik Rs br.12/04)
- Statut Opštine Kruševac (na osnovu koga je doneta Odluka o izradi) - Sl. list opštine Kruševac br.3/02
- Odluka o izradi Plana detaljne regulacije I br.350-227/08

## Planski osnov

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

### 1.4. Analiza katastarskih planova i podloga potrebni za izradu Plana

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

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

Geodetska podloga za izradu predmetnog Plana je katastarsko topografski plan koji je izradila ovlašćena firma za obavljanje takve vrste delatnosti sa prikazanim stavom zaključno sa januarom 2007.god. Katastarsko topografski plan je dostavljen u analognom idigitalnom obliku na CD-u broj VA 768 DO 266180.

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

## 2. URBANI KARAKTER POSTOJEĆEG STAWA

### 2.1. Prirodne karakteristike područja

Teren odnosno zemljište obuhvaćeno Planom je uglavnom ravno ali sa permanentnim nagibom od jugoistočno ka severozapadu i kreće se od kote 175.20 (ka jugoistoku) do kote 165.50 (ka severozapadu).

Dominantni vetrovi se javljaju iz pravca istok-jugoistok, severozapad i jug.

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

### 2.2. Stećene karakteristike područja

Na prostoru plana izgrađeno je mali broj parcela i to uglavnom one koje se nalaze neposredno uz obodne saobraćajnice, dok je najveći deo prostora neizgrađen. Uglavnom su zastupljeni objekti porodičnog stanovanja spratnosti P do P+1 kao i pomoćni objekti.

Osnovna karakteristika područja je neplanska izgradnja u delu izgrađenog prostora, kako objekata tako i saobraćajnica i infrastrukture kao i neuređenost i neracionalnost korišćenja prostora sa aspekta urbane ekonomije.

#### Osnovne urbane odlike prostora obuhvaćenog Planom su:

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

### 2.3. Namena urbanističkih blokova u okviru urbanističke zone i urbanistički pokazatelji postojećeg stawa

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

- **Urbanistički blok A**

Osnovna namena u bloku je individualno porodično stanovanje niske spratnosti P i P+1. Blok je preteno izgrađen uz obodne ulice: Vučak-put-Kruševac (nastavak ul. Mice Mitrovića) i ulice Koće Kapetana.

Osnovne urbane odlike ove urbanističke zone su: istovetnost funkcija i individualno porodično stanovanje, neusklađenost arhiitektonskog i zračenja i neuređenost u urbanom smislu.

Tako je ni je postignut urbani red sa aspekta saobraćajne matri ce. Sl obodno, nepl anski formirana saobraćajna matri ca je posl edi ca samoi ni ci jati vne deobe vel i ki h katastarski h parcel a(rani ji h orani ca) radi formirawa parcel a za gradwu. Ovo ima za posl edi cu neraci onal no kori { }ewe prostora sa aspekta urbane ekonomije i ukupne urbane neregul ati ve prostora.

- **Urbani sti -ki blok B**

Osnovna namena u bl oku je i ndi vi dual no porodi -no stanovawe ni ske spratnosti P i P+1.Blok je del i mi -no i zgra| en u severo-i sto-nom del u. Ve}i deo bl oka B je nei zgra| en.

Osnovne urbane odlike ove urbani sti -ke zone su: i stovetnost funkcija- i ndi vi dual no porodi -no stanovawe, neuskla| enost arhi tektonskog i zraza i i zgra| enost prostora u mawem obi mu. Mo` emo re}i da ne postoji formirana saobraćajna matri ca.

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

urb. blok	namena	povr{ i na bl oka (ha)	BGP (m <sup>2</sup> )	BRGP (m <sup>2</sup> )	stepen i zgra  .	stepen zauzet. %.	spratnost
<b>A</b>	Porodi -no stanovawe mal i h gusti na	4.80	1320	1320	0.03	3	P
<b>B</b>	Porodi -no stanovawe mal i h gusti na	3.00	200	200	0.001	0.1	P
	UKUPNO	7.80	1520	1520	/	/	

Povr{ i na podru-ja Pl ana	8.20 ha
od toga:	
• ukupna povr{ i na urbani sti -kog bl oka	7.80 ha (95.00%)
• ukupna povr{ i na saobra}ajni ca l zgra  enost bl okova	0.40 ha (5.00%)
• Povr{ i na pod objekti ma-bruto	1520m <sup>2</sup>
• Bruto razvi jena povr{ i na objekata	1520 m <sup>2</sup>
Od toga	
• stambena	1400 m <sup>2</sup>
• posl ovna	/ m <sup>2</sup>
• pomo}na	120 m <sup>2</sup>
• nei zgra  ena povr{ i na	60018 m <sup>2</sup>
Stepen i zgra  enosti	0,02
Stepen zauzetosti	2.0
Broj doma}i nstava	8
Broj stanovni ka	28
Gusti nastanowawa-br.st/ha	5 st/ha

**NAPOMENA:** Prora-un je ra| en prema sl ede}i m pokazateqi ma; prose~na vel i -i na stambene jedi ni ce 120m<sup>2</sup>, prose~an broj ~l anova doma}i nstava 3.5

## 2.4 Postoje}e javne povr{ i ne i objekti za javnu upotrebu

Zakonom o pl ani rawu i i zgradwi (Sl .gl asni k RS, br.47/03, 34/06) def i ni sana je podel a gra| evi nskog zemqi { ta na javno gra| evi nsko zemqi { te i ostal o gra| evi nsko zemqi { te.

Postoje}e javne povr{ i ne u okvi ru podru-ja obuhva}enog Pl anom, odnosno Programom za i zradu pl ana su postoje}e saobra}ajni ce.

U grani cama podru-ja obuhva}enog Pl anom nema objekata za javnu upotrebu.

## 2.5. Postojeće stave saobraćaja i komunalne infrastrukture

### 2.5.1 Saobraćaj - postojeće stave

Prostor obuhvaćen Planim detaljne regulacije oivičen je delom ulice Krača Petara Prvog (Miše Mitrovića), delom ulice Koševke, delom ulice Aleksandrova-ke i planiranom obilaznom saobraćajnicom. Unutar prostora plana nema saobraćajnicu sa savremenim kolovoznim zastorom.

Područje Plana je slabonasečeno i parkiravese odvija na individualnim parcelama.

### 2.5.2 Komunalna infrastruktura - postojeće stave

#### Vodovod

U delu nasečak obuhvaćenom ovim planom u formiranim saobraćajnicama postoji izgrađena vodovodna mreža. U ulici Krača Petra Prvog (ul. Miše Mitrovića) prolazi vodovodna cev ACC Ø80, a u ul. Koševke Kapetana TPE Ø63.

#### Fekalna kanalizacija

U postojećim saobraćajnicama postoji izgrađena kanalizaciona mreža sa priključevima na gradsku kanalizaciju Kruševca.

#### Atmosferska kanalizacija

U nasečak obuhvaćenom ovim planom nije izgrađena atmosferska kanalizacija.

#### Elektroenergetika - postojeće stave

U granicama predmetnog Plana detaljne regulacije postoji TS 10/0,4kV "Lazarića 7" snage 1x250 kVA iz koje se postojećim potrošačima napajaju električnom energijom.

Postojeća NN mreža u granicama Regulacije onog plana izvedena je delimično kablovskim vodovima 1kV a delimično vazdušnom NN mrežom koja je izvedena na betonskim i drvenim stubovima sa Al-čevim provodnicima sa SKS-om.

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

#### TT mreža - postojeće stave

**Postojeće stave-** U granicama predmetnog plana ne postoji TT kanalizacija i razvodna vazdušna mreža.

## 2.6. Postojeće zelene površine

Uređene zelene površine postoje u okviru parcela individualnog stanovanja. Krajivjućni i jugoistoćni deo prostora obuhvata planase koristi kao poćopri vredna obradiva površina. Javno uređeno zeleni lono ne postoji.

## 3. PROGRAMSKI ELEMENTI PLANA

### 3.1. Programski koncept

Polazni osnov za programsko definićavese di spozićije, namene i kapaciteti urbani h funkcijaćine:

- Planski aktivice reda (GP Kruševca 2021.g.)
- Znaćaj i pololokacije
- Postojeći graćevinski fond
- Stećene urbanićićke i druge obaveze

**Generalni m planom Kru{evca 2021.g.** predmetno podru~je nalazi se u 16 urbani sti ~koj zoni sa pl anirano namenom

- **OSNOVNA NAMENA**- stanovawe tj. porodi ~no i vi { eporodi ~no stanovawe sredwi h gusti na.
- **PRATE] A NAMENA**- mogu}a je i zgradwa, kao osnovni h objekata na parcel i i to :
  - i zgradwa objekata namewena sportu i rekreaci ji (otvorenog i zatvorenog ti pa)
  - objekti kul turnog sadr` aja(mi ni scene pozori { nog karaktera, bi bl i oteka i sl i ~no)
  - objekti obrazovno vaspitnog karaktera({ kol a strani h jezi ka,muzi ~ka { kol a,{ kol a pl esa i sl i ~no)
  - razli ~i ti ti povi ustanovanameweni deci pred{ kol skog uzrasta(vrti }i , zabavi { ta, i graoni ce...)
  - mi ni tr` ni centri ,marketi ...

### 3.2. Podel a podru~ja PI ana na urbani sti ~ke bl okove, pl anirana namena i bi l ans povr{ i na

PI anom se predvi |a zadr` avawe osnovni h karakteri sti ka bl oka uz del i mi ~nu promenu namene i promenu regul aci je.

Na osnovu navedene uskla|enosti ste~enog stawa i pl anirani h potreba podru~je pl ana podeqeno je na 2 urbani sti ~ka bl oka u odnosu na prostornu organi zaci ju i sadr` aja.

Na opredewewe vezano za ti p i na~i n i zgradwe u okvi ru bl okova uti cal o je f akti ~ko stawe na terenu, kao i f ormi rawe zajedni ~kog f unkcionalnog urbanog skl opa sa okru` ewem, odnosno kontakti m podru~jem.

Urbana organi zaci ja podru~ja PI ana odre|ena je namenom povr{ i na i objekata, el emenata regul aci je i podel u na javno i ostal o gra|evi nsko zemqi { te.

Osnovna na~el no utvr |ena programska opredewewa su:

- **f ormi rawe urbani sti ~ki h bl okova sa preovl a|uju}i m namenama i to:**

**BLOK A** – porodi ~no i vi { eporodi ~no stanovawe sredwi h gusti na. PI anirano je zadr` avawe postoje}e stambene i zgradwe uz mogu}nost i ntervenci je kao i nova i zgradwa stambeni h objekata( sa mogu}i m odnosom stanovawa i del atnosti do 70:30%) spratnosti maks. P+1+Pk, stepen i zgra|enosti do 1.0 i stepen i skori { }enosti do 40%.

Za vi { eporodi ~ne objekte maksimal ni broj stambeni h jedi ni ca u jednom objektu je { est.

Pod del atnosi ma se podrazumevaju sve one vrste koje ne ugro` avaju stanovawe u smi sl u stva-rawa buke, zaga|ewa, tj. ne ugro` avaju ` i votnu sredi nu.

Potrebno je obezbedi ti 1.5 parki ng mesto po stanu u okvi ru parcel e.

**BLOK B** -porodi ~no i vi { eporodi ~no stanovawe sredwi h gusti na. PI anirano je zadr` avawe postoje}e stambene i zgradwe uz mogu}nost i ntervenci je kao i nova i zgradwa stambeni h objekata( sa mogu}i m odnosom stanovawa i del atnosti do 70:30%) spratnosti maks. P+1+Pk, stepen i zgra|enosti do 1.0 i stepen i skori { }enosti do 40%.

Za vi { eporodi ~ne objekte maksimal ni broj stambeni h jedi ni ca u jednom objektu je { est.

Pod del atnosi ma se podrazumevaju sve one vrste koje ne ugro` avaju stanovawe u smi sl u stva-rawa buke, zaga|ewa, tj. ne ugro` avaju ` i votnu sredi nu.

Potrebno je obezbedi ti 1.5 parki ng mesto po stanu u okvi ru parcel e.

## 1 - Urbani sti -ki pokazateqi - pl an i rano stawe

urb. bl ok	namen a	povr{ i na bl oka (ha)	BGP (m2)	BRGP (m2)	stepen i zgra . .	stepen i skori { . %	spratnost
<b>A</b>	Porodi -no i vi { eporodi -no stanovawe sredwi h gusti na	4.80	16000	48000	1	40	do P+1+Pk
<b>B</b>	Porodi -no i vi { eporodi -no stanovawe sredwi h gusti na	3.0	6700	20100	1	40	do P+1+Pk
		7.80	22700	68100	1	40	do P+1+Pk

Povr{ i na podru-ja Pl ana	8.20 ha
od toga:	
• ukupna povr{ i na urbani sti -kog bl oka	6.50 ha (80%)
• ukupna povr{ i na saobra}ajni ca l zgra  enost bl okova	1.70ha (20%)
• Povr{ i na pod objekti ma-bruto	22700 m2
• Bruto razvi jena povr{ i na objekata	68100 m2
Od toga	
• Stambeni objekti	47670 m2
• Posl ovni ,komerci jal ni , radne zone	6810 m2
• pomo}ni objekti	13620 m2
Broj doma}i nstava	320
Broj stanovni ka	1100
Gusti na stanovawa-br.st/ha	170st/ha

**NAPOMENA:** Prora-un je ra|en prema sl ede}i m pokazateqi ma; prose~na vel i ~i na stambene jedi ni ce 120m<sup>2</sup>, prose~an broj ~l anova doma}i nstava 3.5

### 3.3. Vrsta zemqi { ta - javno i ostal o gra|evi nsko zemqi { te (pl an i rano)

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

Postoje}e saobra}ajni ce, novopl an i rane saobra}ajni ce i saobra}ajni ce koji m se utvr |uje nova regul aci ja ovi m Programom opredecene su kao javno gra|evi nsko zemqi { te. U grani cama Pl ana ne pl an i raju se objekti javne namene tj. objekti od op{ teg i nteresa.

Preostal o zemqi { te u grani cama predmetnog podru-ja opredeceno je kao ostal o gra|evi nsko zemqi { te.

El ementi za podel u na javno i ostal o gra|evi nsko zemqi { te, urbani sti -ka mre` a l i ni ja, pravi la parcel aci je i preparcel aci je zemqi { ta i na~i n i postupak pri mene Pl ana bi }e utvr |eni PLANOM DETAQNE REGULACI JE.

### 3.3.1. Javne saobraćajne površine

gr.parcela br. 1 - ulica - obuhvata deo k.p.br. 2078

gr.parcela br. 2 - ulica - obuhvata delove k.p.br. 1812/60, 1812/50, 1812/55, 1812/62 i 1812/54

gr.parcela br. 3 - ulica - obuhvata delove k.p.br. 1789/1 i 2079

gr.parcela br. 4 - ulica - obuhvata delove k.p.br. 1807 i 1789/1

gr.parcela br. 5 - ulica - obuhvata delove k.p.br. 1807 i 1789/1

gr.parcela br. 6 - zelenilo - obuhvata delove k.p.br. 1807 i 1789/1

gr.parcela br. 7 - ulica - obuhvata delove k.p.br. 1812/55, 1812/57, 1812/74, 1812/56, 1812/50, 1812/59, 1812/62, 1814/1, 1814/13 i 1812/63

gr.parcela br. 8 - ulica - obuhvata delove k.p.br. 1812/50, 1812/55, 1812/59, 1812/60

gr.parcela br. 9 - ulica - obuhvata delove k.p.br. 1812/63, 1814/1, 1813/10, 1812/62

gr.parcela br. 10 - ulica - obuhvata delove k.p.br. 1814/3, 1814/6, 1814/10, 1814/7, 1814/11, 1812/63, 1812/62, 1812/59, 1812/50, 1812/69, 1812/70, 1812/75, 1812/57 i 2078

gr.parcela br. 11 - ulica - obuhvata deo k.p.br. 1812/63

gr.parcela br. 12 - ulica - obuhvata deo k.p.br. 1812/50

sve KO Lazarica

## 3.4 Planirana infrastruktura za programski koncept plana - izgradnja saobraćajnica i komunalne infrastrukture

### 3.4.1 Saobraćajni veličija

Unutar prostora Plana detaljne regulaci je planirane su sledeće saobraćajnice:

- ulica Krađa Petara Prvog (irine kolovoza 6,0 metara, sa obostranim trotoarima po 1,5 metara;
- ulica Koševog (irine kolovoza 5,5 metara, sa obostranim trotoarima po 1,5 metara;
- ulica Aleksandrova (irine kolovoza 5,0 metara, sa obostranim trotoarima po 1,5 metara;
- ostale saobraćajnice (irine kolovoza 5,0 metara, sa obostranim trotoarima po 1,5 metara.

Na grafikonu prikazano je br. 2 prikazane su novoplanirane saobraćajnice sa svojim gabaritima.

Parkirališta i garažirališta putničkih vozila u području PDR-a planirano je u okviru sopstvenih parcela korisnika, prema parametrima iz Generalnog plana.

Niveli one rešewe

Niveli ona rešewa kao i kote u grafikonu prikazane su u apsolutnim kotama preko K.N.V. (kota nadmorske visine), rastojanja i zračeni metri i padovi i zračeni h u procentima.

Niveli ja je urađena vodejira-una o tome da padovi budu takvi da se u kasnijoj fazi tokom projektovanja ulice omogući lakšamanipulacija projektnim elementima situci onog i niveli onog plana saobraćajnice, dok se pri tome niveli ja pri l ago | aval a konf i guraci ji terena. Ovim je postignuto nesmetano oticaw atmosferske vode iz ovog područja sistemom mrešesli vni ka. Posebna pa`wa je posvećena niveli onom pol o`aju ulica u odnosu na okolna dvorišta kako bi se što br`e i efikasnije atmosferska voda uklonila sa ovog prostora.

Međutim, ovde je problem predstavljao takav predviđeni pol o`aj saobraćajnica da je bilo nezbe`no u zvesnim slučajevima dodeliti podu`ne padove ulicama preko 6%.

### 3.4.2 Komunalna infrastruktura-plani rano

#### Vodovodna mreža

Potrebno je rekonstruisati sve ulične azbestcemetne cevovode zbog dotrajalosti cevnog materijala. U novoplaniranim saobraćajnicama se planira i zgradwa vodovodne mreže sa priklukom na postojeću vodovodnu mrežu. Na novoplaniranoj i rekonstruiranoj mreži postaviti protivpožarne hidrante Ø80mm na maksimalnom rastojanju od Ø150m i raskrsnicama. Dimenzija rekonstruisane mreže iznosi min Ø100mm. Svaki prikluk na glavni napojni vod mora se obaviti u vodovodnom (ahtu) sa ventilima za slučaj intervencije tokom održavanja.

Vodovodnu mrežu graditi cevi ma koje odgovaraju na (im) standardima uz obavezno atestiranje. Dubine ukopavanja cevi iznosi između 1.2 i 1.5m. Cevi obavezno postaviti na postelji od peska. Pošto se vodovodna mreža izvodi u saobraćajnicama, rovove obavezno nasipati (čunkom) do potrebne zbijenosti kako bi se spremla naknadna slaganje rova.

#### Fekalna kanalizacija

U novoplaniranim saobraćajnicama se planira i zgradwa kanalizacione mreže sa priklucima na postojeću kanalizaciju. Minimalna dimenzija ulične mreže je Ø200mm. Dubine iskopa kanalizacije su između 2 i 2.5m. Prikluk na postojeću mrežu ostvariti u postojećim revizionim (ahtovima). Na prelomima trase, kao i na maksimalnom rastojanju od 30m postaviti revizionu (ahtove) sa otvorenim betonskim kiletom. Na (ahtovima) postaviti poklopce koji odgovaraju srednjim saobraćajnim opterećenjima. Cevi postaviti na postelji od peska, a rovove zatrpati (čunkom) kako bi se izbegla naknadna slaganje u rovu od saobraćajnih opterećenja. Trasa novoplanirane ulične kanalizacije nalazi se u osnovnim saobraćajnicama. Materijal cevi od kojih se gradi ulična kanalizaciona mreža mora biti u skladu sa (im) propisima i obavezno atestiran.

U kanalizacionu mrežu se mogu upuštati samo otpadne vode (i) je ni vo zagađena ne prolazi ni vo otpadnih voda koji se iz (staju) i (z) doma (i) nstva. U slučaju da pojedini objekti upuštaju otpadne vode koje ne odgovaraju ovim uslovima, potreban kvalitet se mora obezbediti predtretmanom u okviru parcelne korisnika. Otpadne vode u kanalizacionu mrežu se ne smeju upuštati direktno iz objekta korisnika, već iz revizionih okana u okviru pojedinačne parcelne, a koje su od regulacione (i) ni je udaljene maksimalno 150m. Revizionu (i) laziju u okviru pojedinačnih parcelna iz kojih se vrši (i) prikluk (i) vave na uličnu kanalizaciju je kaskadno, (višina kaskade je 0.50-0.60m). Otpadne vode iz prostora objekta koje se nalaze ispod nivoa ulične se u kanalizacionu mrežu upuštaju sa obaveznom zaštićenom od povratnog dejstva vode u slučaju porastanivoa u uličnoj kanalizacionoj mreži.

#### Atmosferska kanalizacija

Potrebno je izgraditi atmosfersku kanalizaciju u celom nasequ. Dimenzioni sawe atmosferske kanalizacije odrediti hidraulikom proračunom (prema maksimalnom trogodišnjem (i) wem (i) pčusku koji se javlja na području Kruševca u trajanju od 20min, (i) vne (i) površine koja gravitira prema nasequ (i) koeficijentu oticanja). Revizionu (i) ahtove postaviti na prelomima trase kao i na pravcima na rastojanjima ne većim od 50m. (i) ahtove u koje se voda direktno (i) va sa kolovoza ((i) ahtovi sa duplim (i) vni mrež (i) kama) graditi sa (i) taloženim dubinama 40-50cm. (i) ahtove koji vodu pričaju preko (i) vni (i) ka graditi sa otvorenim betonskim kiletom (i) te (i) kim (i) aht poklopcem na vrhu. Dimenzija (i) ni h veza od (i) vni (i) ka do (i) ahtova iznosi Ø200mm. Na (i) vni (i) cim (i) stavi (i) duple (i) vne (i) re (i) etke. (i) vni (i) ke obavezno graditi sa (i) taloženim dubinama 30-40cm. Rovove u kojima se montiraju cevi obavezno zatrpavati (i) čunkom.



- Ekonomsko obrazložitev (okolišna cena radova)

	Dužina (m)	Jed.cena(di n/m)	Ukupno (di n)
I zgradwa vodovodne mreže	2 050.00	3,500.00	7,175,000.00
I zgradwa fekalne kanalizacije	1 490.00	5,500.00	8,140,000.00
I zgradwa atmosfere kanalizacije	1 150.00	9,000.00	10,350,000.00
	Svega hirotehniške instalacije		25,665,000.00 <b>(32.500€)</b>

## Elektroenergetika

**Programske potrebe** - Na osnovu Tehniške preporuke br.14 poslovne zajednice Elektrodistrikt je -Kruževac- maksimalna godišnja jednovremena snaga stanova za blok A iznosi :

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

$$n = 295$$

$$m = 2008$$

$$P_{js} = 1250 \text{ kW}$$

Potrebnu jednovremenu snagu za poslovni prostor računamo prema potrebi od:

120W po m<sup>2</sup> bruto razvijene površine poslovnog prostora i uz faktor jednovremenosti **K=0,6**:

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

$$p = 0,12$$

$$S = 4800$$

$$k = 0,6$$

$$P_{jg} = 346 \text{ kW}$$

gde je (k) faktor jednovremenosti, (s) bruto razvijene površine i (p) potrebna snaga po m<sup>2</sup> bruto razvijene površine.

Ukupna potrebna jednovremena snaga za Blok A iznosi :

$$P_{jum} = 1250 + 346$$

$$P_{jum} = 1596 \text{ kW}$$

a potrebna jednovremena prividna snaga iznosi **S<sub>jum</sub> = 1680 kVA**

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

$$N_p = 1680/630 = 2,66$$

$$N_u = 3$$

gde je  $N_p$  potreban broj trafostanica a  $N_u$  usvojen broj trafostanica snage 1x630 kVA.

Na osnovu Tehničke preporuke br.14 poslovne zajednice Elektrodistrikcije - Kruševac- maksimalna godišnja jednovremena snaga stanova za blok B iznosi :

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

$$n = 126$$

$$m = 2008$$

$$P_{js} = 564 \text{ kW}$$

Potrebnu jednovremenu snagu za poslovni prostor računamo prema potrebi od:

120W po m<sup>2</sup> bruto razvijene površine poslovnog prostora i uz faktor jednovremenosti  $K=0,6$ :

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

$$p = 0,12$$

$$S = 2010$$

$$k = 0,6$$

$$P_{jg} = 145 \text{ kW}$$

gde je (k) faktor jednovremenosti, (s) bruto razvijena površina i (p) potrebna snaga po m<sup>2</sup> bruto razvijene površine.

Ukupna potrebna jednovremena snaga za Blok A iznosi :

$$P_{jum} = 564 + 145$$

$$P_{jum} = 709 \text{ kW}$$

a potrebna jednovremena prividna snaga iznosi  $S_{jum} = 746,3 \text{ kVA}$

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

$$N_p = 746,3/630 = 1,18$$

$$N_u = 2$$

gde je  $N_p$  potreban broj trafostanica a  $N_u$  usvojen broj trafostanica snage 1x630 kVA.

## Opi s re{ ewa sa UTU

Postoje}a TS 10/0,4kV "Lazari ca 7" koja pokri va postoje}i konzum, i koja je krajwe i n- stal i sane snage 400 kVA zadr`ava se.

Za napajawe novopl ani rani h objekata el ektri ~nom energijom potrebno je i zgradi ti 5 (pet) TS 10/0,4 kV snage do 1x630 kVA i za wi h pri kcu~ne kabl ovske vodove 10kV i to:

- u bl oku A 3 (tri ) TS 10/0,4 kV snage do 1x630 kVA sl i ~ne ti pu MBTS-BS
- u bl oku B 2 (dve) TS 10/0,4 kV snage do 1x630 kVA sl i ~ne ti pu MBTS-BS

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

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

Na stubovi ma NN mre` e na koji ma nema sveti cki javne rasvete, postavi ti sveti cke javne rasvete tako da budu zadovoljeni osnovni svetl otehni ~ki zahtevi .

Pl ani rana i nvesti ci ona vrednost za i zgradwu TS 10/0,4kV, VN i NN mre` e i znosi 29.600.000 di n.

## TT mre` a

**Pl ani rano stawe-** Za ul i ce u koji ma nema TT mre` e pl ani rana je trasa TT kabl ova.

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

**Pl ani rana i nvesti ci ona vrednost je 5.500.000di n.**

## Energofl uidi

General ni m pl anom grada Kru{ evca podru~je „Ravwak" pl ani rano je za snabdevawe pri rodni m gasom.

Pl anom gasi fi kakci je projektovan je gasovodni prten "Lazari ca" PE Ø125 h 10 mm, koji je pl ani ran u del u Al eksandrova~ke ul i ce. Al eksandrova~ka ul i ca je sastavni deo naseqa „Ravwak - 2A".

Gasovodni prsten "Lazari ca" je osnov za snabdevawe pri rodni m gasom naseqa "Ravwak - 2A". Za povezi wawe "Ravwaka - 2A" pl ani ran je razvodni gasovod PE Ø63 h 5,8 mm, u Al eksandrova~koj ul i ci .

U svi m ostal i m ul i cama naseqa "Ravwak - 2A" pl ani rani su di stri buti vni poli etil enski gasovodi PE Ø40 h 3,7 mm.

Di stri buti vno gasovodna mre` a (DGM) pl ani ra se u trotoari ma i zel eni m povr{ i nama naseqa na du` i nu 1,2m.

Procewena vrednost di stri buti vne gasovodne mre` e naseqa "Ravwak - 2A" **42.000 €**

## 3.5.Pl ani rane zel ene povr{ i ne

U okvi ru grani ca pl ana nal azi se deo za{ ti tnog pojasa Novog grobqa koji je pl ani ran Gener- al ni m Pl anom. Za ovu povr{ i nu va` e pravi la i zgradwe koja va` e na cel oj povr{ i ni za{ ti tnog pojasa. Zel eni lo je u funkci ji osnovne namene ( grobqe ). Ti p zel eni la je vi soko li { }arsko i ~etniarsko drve}e. I zbor vrsta prema usl ovi ma sredi ne. Ni je dozvoqena i zgradwa objekata osi m objekata ni skogradwe u funkci ji osnovne namene.

U zapadnom del u kompl eksa pl ani rana je zel ena povr{ i na, koja predstavqa deo za{ ti tnog po- jasa povr{ i na sa speci jal nom namenom. Dozvoqena je i zgradwa zel eni la sa za{ ti tnom funkci jom.

Real i zaci ja je mogu}a na osnovu i zvoda i z pl ana i i zradu gl avnog projekta ozel ewawawa, uz pri menu sl ede}i h parametara:

- I zbor zel eni la pri l agodi ti osnovnoj funkci ji (hi gi jensko-sani tarna za{ ti ta)
- Ni je dozvoqena i zgradwa objekata, sportski h terena ni sadr` aja za i gru dece, { etwu i odmor.

## **Pravilagrađevina u okviru blokova A i B**

U blokovima se porodičnim stanovima, izrada projekata uređevina obavezna je za objekte u okviru kojih je planiran poslovni prostor i za l i narno zeleno.

Za uređevine dvorišta porodičnih objekata važe općta pravilagrađevina u ovom planu.

### **3.6. Uslovi zaštite obuhvaćenog područja**

#### **3.6.1. Zaštita kulturno graditeljskog naslijeđa i prirodni dobara**

Na području Plana ne postoji nijedan evidencijani objekt koji podleže zaštiti prema spiskuevidencijanih kulturnih dobara (koji uključuju predhodnu zaštitu) Generalnog plana Kruševac 2021.g. (Sl. l i st općtine Kruševac 04/03).

Također u granicama Plana ne postoji nijedno evidencijano prirodno dobro koje uključiva predhodnu zaštitu.

#### **3.6.2. Zaštita i votne sredine**

Na području Plana ostvaren je poziativni vo zaštitne i votne sredine, obzirom da ne postoje izraženi izvori koji ugrožavaju kvalitet vazduha, vode i nemi oca koji bi stvarali prekomernu buku.

Na području Plana moguće je obavljati sve neproizvodne delatnosti, što podrazumeva da su dozvoljene sve trgovinsko-usl u ne, zanatske i ostale neproizvodne delatnosti i ja namena ne utiče na stanovanje i narušavanje i votne sredine.

Zabranjeno je obavljati delatnosti koje stvaraju prekomernu buku, i l i zagađivanje vazduha, vode i l i zemljišta i ugrožavanje i votnu sredinu.

U skladu sa l. 17 Pravilnika o sadržini, nainu i zrade, nainu vrševina strukontrol e urbanističkog plana, kao i uslovi ma i nainu stavljawa plana na javni uvid (Sl. gl. RS 12/04) i u skladu sa l. 9 st. 1.2.3 Zakona o strateškoj proceni uticaja na i votnu sredinu (Sl. gl. RS 135/04), a na osnovu Odluke nadležnog organa o potrebi i zrade i ste ukol i je doneta l zveštaj o strateškoj proceni bi }e sastavni deo Plana.

#### **3.6.3. Uslovi za zaštitu od elementarnih nepogoda**

Pri izradi tehničke dokumentacije vodi tirana o stepenu seizmičnosti područja (VIII<sup>o</sup> MLC) i i stu uradi tiru skladu sa predviđeni m merama Pravilnikom o tehničkim normativima za izgradnju objekata visokogradnje u seizmičkim područjima.

#### **3.6.4. Uslovi za zaštitu od požara**

Značajan faktor kod zaštite od požara jeste gustina stanovanja tj. broj stanovnika po hektaru, kao i visina objekta. Prosečna gustina stanovanja na nivou Plana je 172 st./ha, kao i stepen i skori }enosti do 40% pogoduju protivpožarnoj zaštiti. Osim gustine nasećenosti poziativne karakteristike u protivpožarnoj zaštiti i ma i relativno mala spratnost objekta, koja omogućava brzu i efikasnu evakuaciju stanovništva i materijalnih dobara.

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

#### **Planom su obezbeđene sljedeće mere zaštite:**

- prostornim rasporedom planiranih objekata (mešobna udaljenost, gradil i nija, spratnost i td.) formirana su neophodna rastojawa koja služe kao protivpožarne barijere tj. pregrade
- novi objekti bi }e izgrađeni od tvrdih, inertnih i vatrootpornih materijala, a za objekte višeporodičnog stanovanja i nestambene objekte gde se otekuje potencijalno priustvo većeg broja ljudi moraju se sprovesti dodatne mere zaštite od požara (unutrašvi hidranti, aparati za gaševanje i td.)
- saobraćajna mreža i profili saobraćajnica omogućavaju pristup protivpožarnim vozilima
- električna mreža i prateće instalacije moraju biti u skladu sa propisima i z oblasti

Da bi se otpočetnoval e mere zaštiti te od poćara objekti se moraju realizovati saglasno Zakonu o zaštiti te od poćara (Sl .gl asnik SRS br.37/88), Pravilnik o tehnićkim normativima za elektrićne instalacije niskog napona (Sl .l i st SFRJ 53/88, 54/88, 28/95), Pravilnik o tehnićkim normativima za hidrantsku mreću za gaćewe poćara (Sl .l i st SFRJ br.30/91), kao i ostal im vaćećim propisima iz ove oblasti , a na osnovu predhodnih uslova za zaštiti tu od poćara izdatih od strane nadlećnih slućbi i organizacija.

Sastavni deo Plana su i predhodni uslovi za zaštiti tu od poćara izdati od strane Ministarstva unutraćwih poslova Republićke Srbije, Sektor za zaštiti tu i spasavawe, Odsek u Krućevcu br.217-154/07 od 14.06.2007 god.

### 3.6.5. Uslovi zaštite od ratnih razarawa

Na osnovu člana 43. 57 i 58 zakona o odbrani (Sl .l i st SRJ br.43/94), čl.22, Uredbe o organizovawu i osposobqavawu jedinica civilne zaštite i o merama zaštite i spasavawu civilnog stanovništva i materijalnih dobara (Sl .l i st SRJ br.54/94), čl. 74, 75, 76 i 79 Zakona o odbrani RS (Sl .gl .RS br.45/91) i čl. 6, 7, 8, 9 i 10 Uredbe o organizovawu i funkcioni sawu civilne zaštite (Sl .gl .RS br.21/92), Općtinski ćtab civilne zaštite Krućevac na svojoj sednici odrćanoj dana 26.12.2005.g. doneo je Odluku o utvrćivawu stepena ugroćenosti nasećenih mesta u općtini Krućevac sa rećjoni ma ugroćenosti i odrećjenom vrstom i obimom zaštite u tim rećjoni ma, i ja je pri mena obavezna.

Na osnovu prethodno navedene odluke podrućje obuhvata plana nalazi se u trećem rećjonu ugroćenosti (najmawe ugroćeni rećjon). Za ovaj rećjon planirano je da investitor postovnih, stambenih i stambeno-poslovnih vićeporodnićh objekata grade dvonamenska skloni ćta osnovne zaštite otpornosti 100kPa. Ostali investitori stambeno-poslovnih, stambenih i drugi h objekata obavezuju se da grade skloni ćta dopunske zaštite, otpornosti 50kPa.

## 4. PRAVILA GRAĐEĆA

### 4.1 Općta pravila građewa

#### namen objekta

- dozvoćena je izgradwa stambenih, stambeno-poslovnih i poslovnih objekata kao i objekata prateće namene
- na prostoru Plana pored izgradwe novih objekata planirano se rekonstrukcija, dogradwa nadgradwa, adaptacija i prenamena veći zgraćjeni h objekata u skladu sa pravilima datih Planom
- stambeni objekti mogu biti nameweni porodnićnom stanovawu (do 2 stambene jedinice) i vićeporodnićnom stanovawu (sa 3 i viće stambenih jedinica)
- poslovni prostor moće biti kori ććen za obavqawe svih neproizvodnih, komercijalnih, trgovnićsko-uslućnih, zanatskih i ostalih po nameni srodnih delatnosti koje ne ugroćavaju i votnu sredinu i ekoloćki su pri merene zonama stanovawa
- zabrawuje se izgradwa objekata koji su u suprotnosti sa namenom utvrćjenom planom, objekata iji sadrćaji nepovoćqno uti ću na kvalitet vode, vazduha i zemlji ćta, kao i na stvarawe prekomerne buke.
- na istoj graćevnićskoj parceli moguća je izgradwa i drugi h objekata u funkciji osnovnog objekta

#### poloćaj objekta

- poloćaj objekta odrećjen je graćevnićskom linijom koja je defi nišana u odnosu na regulaci onu liniju. Objekat se postavqa predwom fasadom na graćevnićskul i ni ju, odnosno unutar prostora oivićenog graćevnićskom linijom.
- Graćevnićska linija podzemnih etaća u odnosu na regulaci onu liniju je ista kao graćevnićska linija nadzemnih etaća. Graćevnićska linija podzemnih etaća prema sused-

ni m parcel ama je udacjena na 2,0m od grani ca gra|evi nske parcel e, ukol i ko se podzemna eta` a i zodi van gabari ta nadzemne eta` e.

- pol o` aj objekata ne mo` e se mewati u odnosu na pl anom usvojeno regul aci ono re{ ewe (rastojawe gra|.l i ni je od reg.l i ni je) osi m za sl u-aj:
  - za stambene objekte bi lo kojeg ti pa kod kojeg se pl ani ra gara` i rawe vozi la u podzemnoj i pri zemnoj eta` i mi ni mal no rastojawe gra|evi nske od regul aci one l i ni je mora bi ti 5.0m (na del u ul aza u gra` u)
  - za objekte koje i maju i ndi rektnu vezu sa javnim putem preko privatnog prol aza rastojawe gra|evi nske od regul aci one l i ni je utvr|uje se svakom konkretnom sl u-aju

### **urbani sti -ki pokazateqi**

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

### **verti kal na regul aci ja**

vi si na objekta def i ni sana je propi sanom spratno{ }u na ni vou cel og podru~ja (za svaku urbani sti -ku cel i nu) i utvr|uje se u odnosu na nul tu kotu objekta i to za :

- maksimal na dozvoqena vi si na za porodi -ne stambene objekte spratnosti P+1+Pk je 12.0m
- svaka i zgradwa gal eri ja i l i me|uspratni h eta` a u objektu smatra se zasebnom spratnom eta` om (ra~una se kao i zgradwa sprata)
- u ostal i m sl u-ajevi ma (teren u nagi bu, rel ati vna vi si na, i ndi rektna veza,) vi si na objekta se utvr|uje pri menom urbani sti -ki h pravi l a i z Pravi l ni ka o op{ ti m usl ovi ma o parcel aci ji i i zgradwi i sadr` i ni , usl ovi ma i postupku i zdavawa akta...(SL.GL RS. Broj 75/2003)

### **kota poda pri zemqa**

kota poda pri zemqa se odre|uje u odnosu na kotu ni vel ete javnog i l i pri stupnog puta, odnosno nul toj koti objekta.

- Kota pri zemqa novi h objekata na ravnom terenu ne mo` e bi ti ni ` a od kote ni vel ete javnog i l i pri stupnog puta i mo` e bi ti najvi { e 1.20m vi { a od nul te kote.
- za objekte koji u pri zemqu i maju ne stambenu namenu (posl ovawe i l i del atnost) kota poda pri zemqa mo` e bi ti maksimal no 0.20m vi { a od kote trotoara(deni vel aci ja do 1,2m savl adava se unutar objekta)
- u ostal i m sl u-ajevi ma (teren u nagi bu, i ndi rektna veza,) kota poda pri zemqa se utvr|uje pri menom urbani sti -ki h pravi l a i z Pravi l ni ka o op{ ti m usl ovi ma o parcel aci ji i i zgradwi i sadr` i ni , usl ovi ma i postupku i zdavawa akta...(SL.GL RS. Broj 75/2003)

### **spocne stepeni ce**

Otvorene spocne stepenice mogu se postavqati na objekat (predwi deo) ako je gra|evi nska l i ni ja uvu~ena mi n. 3m u odnosu na regul aci onu l i ni ju i ako savl a|uju vi si nu do 0.9m.Stepeni ce koje savl a|uju vi si nu preko 0.9 m ul aze u gabari t objekta.

stepeni ce koje se postavqaju na bo~ni ili zadwi deo objekta ne mogu ometati prol az.Kori sna { i ri na prol aza na parcel i pored jedne strane objekta mora bi ti najmawe 2.5m bez f i zi ~ki h prepreka (stepeni ka , bunara i td.)

### **vi si na nadzi dka**

Za novopl ani rane objekte vi si na nadzi tka stambene potkrovne eta` e i znosi najvi { e 1.6m ra~unaju}i od kote gotovog poda potkrovne eta` e do ta~ke prel oma krovne kosi ne.Ova vi si na se mo` e nal azi ti najvi { e 50% du` i ne predwe f asade i na najvi { e 50% du` i ne bo~ni h f asada objekta.Na ostal om del u objekta ni je dozvoqeno podi zawe nadzi dka potkrovne eta` e.

za već izgrađena potkrovnja na postojećim objektima, prilikom legalizacije visi na nadzorka stambene potkrovnje etaže i znosi najviše 1.6m raunajući od kote gotovog poda potkrovnje etaže do tačke preloma krovne kosiće.

### **građevinski elementi i spadi na objektu**

Spadi na objektu ne mogu prelaziti građevinsku liniju više od 1.2m i to na delu više od 3.5m pod uslovom da je građevinska linija na minimum 3.0m od regulacione linije, u slučaju da je ispad na objektu veći, horizontalna projekcija ispada se postavlja na građevinsku liniju.

Usluvi za građevinske elemente koji prelaze građevinsku liniju na nivou prizemlja (izlazi lokalna, konzolne nadsrećnice, reklame itd.) utvrđuju se primenom Pravilnika o opštim uslovima o parcelaciji i izgradnji sadržini, uslovima i postupku izdavanja akta...(SL.GL.RS. Broj 75/2003)

Građevinski elementi (erkeri, doksati, balkoni, ulazne nadstrećnice sa i bez stubova i sl.) na nivou gornjih etaža mogu da pređu građevinsku liniju, računajući od osnovnog gabarita do horizontalne projekcije gabarita i to:

- na delu prema prednjem dvorištu ili ulici 1.2m, stiči da ukupna površina svih ispada ne može preći 50% površine prednje fasade iznad prizemlja
- na delu objekta prema bočnom dvorištu preteno severne orijentacije gde je najmanje rastojanje 1.5m od granice parcele u izričito do 0.6m, stiči da ukupna površina svih ispada ne može preći 30% površine bočne fasade iznad prizemlja
- na delu objekta prema bočnom dvorištu preteno južne orijentacije gde je najmanje rastojanje 2.5m od granice parcele u izričito do 0.9m, stiči da ukupna površina svih ispada ne može preći 30% površine bočne fasade iznad prizemlja
- na delu objekta prema zadnjem dvorištu gde je najmanje rastojanje 5.0m od granice parcele u izričito do 1.2m, stiči da ukupna površina svih ispada ne može preći 30% površine zadnje fasade iznad prizemlja

**NAPOMENA:** u granicama Plana nije planirana izgradnja na regulacionoj liniji, tako da se svi ispadi tretiraju u odnosu na građevinsku liniju

### **ograničavanje parcele**

Ukoliko nisu utvrđeni posebni usluvi u pravilima gradnje za blokove i podblokove kao urbanističke celine utvrđuje se primenom urbanističkih pravila iz Pravilnika o opštim uslovima o parcelaciji i izgradnji sadržini, uslovima i postupku izdavanja akta...(SL.GL.RS. Broj 75/2003)

### **odvodnjavanje površinskih voda**

Odvodnjavanje površinskih voda sa građevinske parcele utvrđuje se nivelacionim rešenjem na nivou bloka, uz obavezu da se površinske vode sa jedne građevinske parcele nemogu usmeravati prema drugoj građevinskoj parceli. Objekti koji se nalaze na međi ili u jednoj neposrednoj blizini moraju rešiti odvodnjavanje voda sa krovnih ravni tako da ni u kom slučaju ne ugrožavaju susednu parcelu

### **intervencija na postojećem objektu ili izgradnja novog**

Biološka intervencija na postojećem objektu ili izgradnja novog ne sme ugroziti funkcionalnost i stabilnost i fasadu susednog objekta.

Svaka dogradnja, nadgradnja ili rekonstrukcija postojećeg objekta mora biti izvedena u skladu sa tehničkim propisima tako da ni u kom slučaju ne ugrozi stabilnost postojećeg objekta u neposrednom kontaktu.

Prilikom bilo kakve intervencije na postojećem objektu važe i isti usluvi kao i za novopostavljane objekte.

### **arhitektonsko oblikovanje pri materijala**

Obaveza je ostvariti urbanističku i arhitektonsku harmoničnost sa okruženjem. Zahtevi u pogledu oblikovanja planiranih objekata, tip krova, krovna konstrukcija, materijal za obradu fasade, obrada otvora, stepen razuljenosti gabarita objekta i sl. preporučuju se i izboru i investitoru i projektantu uz sledeće preporuke:

- krovovi se obavezno izvode kao kosi, viševodni, uz poštovanje nagiba prema vrsti krovnog pokrivača, stičući da je nagib krova i pokrovni materijal potrebno prilagoditi arhitekturni objekta
- za obradu fasada objekta mogu se koristiti sve vrste kako prirodne, tako i veštačkih materijala uz obaveznu adekvatnu primenu kolorita (boja na fasadi)
- dozvoljeno je korišćenje svih vrsta materijala za izgradnju objekata koji podležu važećim standardima, tehničkim i biološkim i spravnim.
- za obradu spojnih otvora moguće je koristiti kako prirodno (drvo), tako i savremene materijale (aluminijumska i plastična bravarija)

#### **priključivanje objekata na komunalnu i ostalu infrastrukturu**

Priključivanje objekata na komunalnu i ostalu infrastrukturu realizuje se prema uslovnim nadležnim komunalnim preduzećima.

#### **4.2. Pravila gradjeva za porodične objekte i uslovi za obnovu i rekonstrukciju**

Postojeći i zgrađeni objekti su prihvaćeni u postojećim gabaritima, ali se za svaku intervenciju - rekonstrukcija, dogradnja, moraju poštovati parametri iz plana. Obim intervencija zavisi od faktičkog stava i biće utvrđena za svaki slučaj posebno, uz obavezno poštovanje pravila utvrđenih planom.

U postupku utvrđivanja pravila gradjeva za nove porodične objekte i zone rekonstrukcije (izgrađene zone) obavezno je poštovanje primenjenih pravila:

##### **A. opšta pravila gradjeva- koja su data u tački 4.1. kao posebni uslovi**

##### **B. posebni uslovi i to:**

1. dozvoljena je izgradnja stambenih i stambeno-poslovnih objekata sa maksimalno 2 stambene jedinice kao i izgradnja poslovnih objekata kao osnovnih objekata na parceli
2. u slučaju naseljene stambene izgradnje, poslovni prostor se može obezbediti rekonstrukcijom ili preimenom objekta u skladu sa pravilima iz plana
3. objekti mogu imati podrumsku ili suterensku etažu, ako nema smetnje geotehničke i hidrotehničke prirode
4. minimalna visina poslovnih prostora je 3.0m
5. potrebno je obezbediti 1,5 parkirnog mesta na 70m<sup>2</sup> poslovnog prostora u okviru parcelne
6. udaljenost novog stambenog objekta od drugog objekta (bilo koje vrste izgradnje) može biti najmanje 4.0m.
7. za izgrađene stambene objekte nije mešovita udaljenost manja od 3.0m ili su izgrađeni na mešovitom slučaju rekonstrukcije, dogradnje i nadgradnje ne mogu se na toj strani predviđati novi otvori stambenih prostora.
8. za sve fasadne ravni koje se nalaze na manje od 1.5 m od granice susedne parcelne ne mogu se postavljati otvori osim u slučaju postojećih izgradnje
9. najmanje dozvoljeno rastojanje osnovnog gabarita (sa i spada) porodičnog stambenog objekta i lica je susedne parcelne je za:
  - slobodnostojeće objekte na delu dvorišta severne orijentacije je 1.5m
  - slobodnostojeće objekte na delu dvorišta južne orijentacije je 2.5m
  - za izgrađene porodične objekte i zone porodičnog stanovanja gde je rastojanje do granice parcelne manje od navedenih vrednosti, kao i za objekte gde je pristup preko inđi rektne veze sa putem vršiti se primenom urbanističkih pravila iz Pravnika o opštim uslovnim parcelacijama i izgradnji sadržani, uslovnim postupku i izdavača... (SL.GL.RS. Broj 75/2003)
10. na istoj građevinskoj parceli moguće je izgradnja drugih objekata (pomoćni objekti) u funkciji osnovnog objekta i to maksimalno bruto površine 30m<sup>2</sup>.
  - pomoćni objekti mogu da se grade u sklopu stambenog objekta, uz stambeni objekat ili kao poseban dvorišni objekat



- pod pomoćni m objekti ma se podrazumevaju: gara` e, letwe kuhi we, usl u` ne radi oni ce, ostave, kotl arni ce i sl .
  - pomoćni objekat mora bi ti pri zemni sa kotom poda maks. 0,20m u odnosu na nul tu kotu i maksi mal nom -i stom vi si nom prostori ja 2,8m
  - u usl ovi ma nasl e|ene i zgradwe mogu se zadr` ati samo oni objekti koji i spu wavaju ove kri teri jume
11. krovovi se obavezno i zvode kao kosi , vi { evodni , uz po{ tovawe nagi ba prema pri mewe nom krovnom pokri va-u , sti m da je maksi mal ni nagi b krovni h ravni 35 stepeni .

### 4.3. Pravi l a gra|ewa za vi { eporodi -ne objekte i usl ovi za obnovu i rekonstrukciju

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

#### A. op{ ta pravi l a gra|ewa- koja su data u ta-ki 4.1. kao i posebni h usl ova

#### B. posebni usl ovi i to:

1. dozvoçena je i zgradwa stambeni h i stambeno-posl ovni h objekta sa 3 i vi { e stambeni h jedi ni ca kao kao i i zgradwa posl ovni h objekata kao osnovni h objekata na parcel i
2. objekti mogu i mati podrumsku ili suterensku eta` u, ako nema smetwi geotehni -ke i hi drotehni -ke pri rode
3. Mi ni mal na -i sta vi si na posl ovni h prostori ja je 3.5m
4. svaka i zgradwa gal eri je i li me|uspratni h eta` a u objektu smatra se zasebnom spratnom eta` om (ra-una se kao i zgradwa sprata)
5. parki rawe vozi la za potrebe vi { eporodi -ni h stambeni h objekata obezbe|uje se na sopstvenoj parcel i i zvan povr{ i ne javnog puta. Broj parki ng mesta je 1.5 parki ng-gara` no mesto po stanu i 1 parki ng mesto na 70m<sup>2</sup> posl ovnog prostora .
6. na gra|evi nski m parcel ama -i ja je povr{ i na mawa od 6,0 ari , a ve}a od 3.0 ari mogu}a je i zgradwa stambenog i stambeno-posl ovnog vi { eporodi -nog objekta koji podrazumeva najvi { e 3 stambene jedi ni ce
7. na gra|evi nski m parcel ama -i ja je povr{ i na 6.0 ari i ve}a od 6.0 ari mogu}a je i zgradwa posl ovnog, stambenog i stambeno-posl ovnog vi { eporodi -nog objekta koji podrazumeva 3 i vi { e stambeni h jedi ni ca
8. me|usobna udaçenost vi { eporodi -ni h stambeni h objekta sl obodnostoje}i h i objekta koji se grade u preki nutom ni zu, i znosi najmawe pol ovi nu vi si ne vi { eg objekta.
9. me|usobna udaçenost pl ani rani h vi { eporodi -ni h objekta i od drugog objekta bi lo koje vrste i zgradwe i li nestambenog objekta ne mo` e bi ti mawa od 5.0m
10. vi { eporodi -ni sl obodnostoje}i objekat ne mo` e zakl awati di rektno osun-awe drugom objektu vi { e od pol ovi ne trajawa di rektnog osun-awa.
11. za i zgra|ene stambene objekte -i ja je me|usobna udaçenost mawa od 3.0m ili su i zgra|eni na me| i u slu-aju rekonstrukcije, dogradwe i nadgrdawwe ne mogu se na toj strani predvi |ati nove otvori stambeni h prostori ja.
12. rastojawe osnovnog gabari ta (sa i spadi ma) vi { eporodi -nog objekta i li ni je susedne gra|evi nske parcel e je mi ni mum 2.5m
13. gra|evi nski el ementi (erkeri , doksati , bal koni , ul azne nadstre{ ni ce sa i bez stubova i sl .) na ni vou gorwi h eta` a mogu da pre|u gra|evi nsku li ni ju, ra-unaju}i od osnovnog gabari ta do hori zontal ne projekcije gabari ta i to:
  - na del u prema predwem dvori { tu i li ul i ci 1.2m, sti m da ukupna povr{ i na svi h i spada ne mo` e pre}i 50% povr{ i ne predwe f asade i znad pri zemçq
  - na del u objekta prema zadwem dvori { tu gde je najmawe rastojawe 5.0m od grani ce parcel e u { i ri ni do 1.2m, sti m da ukupna povr{ i na svi h i spada ne mo` e pre}i 30% povr{ i ne zadwe f asade i znad pri zemçq

**NAPOMENA:** u grani cama Pl ana ni je pl ani rana i zgradwa na regul aci onoj li ni ji , tako da se svi i spadi treti raj u odnosu na gra|evi nsku li ni ju

14. gara` e vi { eporodi -ni h stambeni h objekata f ormi raju se u objektu i l i i spod objekta u gabari tu i l i van gabari ta objekta. Povr { i ne gara` a koje se f ormi raju nadzemno (na gra|.parcel i ) ura-unavaju se u stepen i skori { }enosti gra|.parcel e.Pri l az parki ng mestu kao i samo parki ng mesto mora bi ti di menzi oni sano i postavqeno u skl adu sa propi si ma
15. krovovi se obavezno izvode kao kosi , vi { evodni , uz po { tovawe nagibna prema pri mewenom krovnom pokri va-u

#### 4.4. Pravi la urbani sti -ke parcel acije i usl ovi obrazovawa parcel a

1. dozvoqena je parcel acija i preparcel acija svi h parcel a uz usl ov zadovoqavawa mi ni -mal ne povr { i ne propi sane Pl anom i obezbe| i vawa pri stupa, { to }e bi tu utvr |eno kroz i zradu URBANI STI ^KOG PROJEKTA za potrebe parcel acije i l i preparcel l acije, a na osnovu Zakona o pl ani rawu i i zgradwi (Sl .Gl .Rs. br.47/03, 34/06).
2. u postupku i zrade urbani sti -kog projekta parcel acije i preparcel acije vodi ti ra-una o postoje}oj katastarskoj podel i i pravnom statusu zemqi { ta , kao i o f akti -kom stawu na terenu
3. novof ormi rana regul aci ona l i ni ja, data u grafi -kom del u pl ana, ukol i ko se ne pok l apa sa postoje}om katastarskon grani com parcel e predstavqa novu grani cu parcel e, odnosno podel u i zme| u javnog i ostal og gra|evi nskog zemqi { ta.
4. svaka gra|evi nska parcel a mora i mati pri stup na saobra}ajni cu (di rektno i l i i ndi -rektno preko pri vatnog prol aza)
5. jedan objekat ne mo` ese nal azi ti na dve i l i vi { e parcel a
6. najmawa gra|evi nska parcel a za i zgradwu porodi -nog stambenog objekta a prema ti pu objekta koji se gradi je:
  - za sl obodnostoje}i je 300.0m<sup>2</sup>
  - za objekte u preki nutom i l i ne preki nutom ni zu je 250.0m<sup>2</sup>
  - za dvojne objekte 400.0m<sup>2</sup> (2x200.0m<sup>2</sup>)
7. na gra|evi nskoj parcel i -i ja je povr { i na mawa od najmawe utvr |ene u ta-ki 6, mo` e se utvr di ti i zgradwa porodi -nog stambenog objekta spratnosti P+1 sa dva stana, stepena i skori { }enosti 40%, a stepen i zgra|enosti 0,8
8. najmawa { i ri na novof ormi rane gra|evi nske parcel e za porodi -nu i zgradwu je 10.0m, Gra|evi nska parcel a za i zgradwu porodi -nog stambenog objekta mo` e i mati { i ri nu mawu od mi ni mal no utvr |ene ukol i ko je to po katastarski m podl ogama zate-eno stawe.
9. na gra|evi nski m parcel ama -i ja je povr { i na mawa od 6.0 ari , a ve}a od 3.0ara mogu}a je i zgradwa posl ovnog, stambenog i l i stambeno-posl ovnog objekta koji podrazumeva mak si mal no 3 stambene jedi ni ce
10. na gra|evi nski m parcel ama -i ja je povr { i na 6.0 ari i vi { e mogu}a je i zgradwa posl ovnog, stambenog i l i stambeno-posl ovnog objekta sa vi { eporodi -ni m stanovawem koje po drazumeva 3 i vi { e stambeni h jedi ni ca
11. najmawa { i ri na parcel e za vi { eporodi -nu i zgradwu je 15.0m, sti m { to parcel a mo` e i mati i mawu { i ri nu od mi ni mal no utvr |ene ukol i ko je to po katastarski m podl ogama zate-eno stawe, al i ne mo` e bi ti mawa od 12.0m
12. najmawa { i ri na sl u` benog prol aza mo` e bi ti 2.5m , a i zuzetno mo` e bi ti 2.0m ukol i ko je to zate-eno stawe.
13. kori sna { i ri na prol aza , na gra|evi nskoj parcel i pored jedne strane objekta mora bi ti 2.5m bez f i zi -ki h prepreka (stepeni ka, bunara, ` ardi wera) i mi ni mal ne kori sne vi -si ne 3.0m
14. gra|evi nske parcel e za i zgradwu objekata nameweni h sportu i rekreaci ji (otvorenog i zatvorenog ti pa), objekti kulturnog sadr` aja(mi ni scene pozori { nog karak-tera,bi bli oteka i sli -no), objekti obrazovno vaspitnog karaktera ({ kol a strani h jezi ka, muzi -ka { kol a, { kol a pl esa i sli -no, razl i -i ti ti povi ustanova nameweni deci pred{ kol skog uzrasta (vr ti }i , zabavi { ta, i graoni ce...), mi ni tr` ni centri , marketi f ormi rati kroz i zradu Urbani sti -kog projekta prema standardu i kapaci teti ma za svaku speci f i -nu namenu

## 5. SMERNICE ZA SPROVOĐENJE PLANA DETALJNE REGULACIJE

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

### 5.1. Legalizacijom postojećih objekata i to:

1. Legalizacijom postojećih objekata koji su u skladu sa pravilima gradjeva koja su data Planom, bez intervencija na wima.
2. Legalizacijom postojećih objekata uz mogućnost rekonstrukcije, adaptacije, prenamene, dogradnje i nadgradnje u skladu sa pravilima gradjeva propisanim Planom, (gradjeviniska linija, spratnost, stepenišnosti, koef. izgrađenosti i sve ostale odgovarajuće odredbe iz Priloga iz Plana).
3. Izuzetno za izgrađene objekte bez odobrenja za gradnju, moguće su odstupawa u odnosu na definisana pravila uređewa i gradjeva ukoliko se utvrdi da se time ne ugrožavaju susedni objekti, saobraćaj i komunalnu infrastrukturu (udačewe gradjeviniske linije od regulaci one, stepenišnosti, koef. izgrađenosti)

### 5.2. Izgradwa novih objekata na postojećim ili planiranim gradjevnim parcelama

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

- položaj regulaci one i gradjeviniske linije
- tip izgradnje i spratnost objekta
- stepenišnosti i koef. izgrađenosti parcel e
- visinu objekta
- namena objekta,
- kao i sve ostale odgovarajuće parametre i pravila iz Plana koja se odnose na odgovarajućih blok, podblok ili samih objekat

### 5.3. Posebne smernice za sprovođenje Plana

Svaka izgradwa, rekonstrukcija, dogradwa i nadgradwa objekata u okviru područja zahvaćenog Planom, mora biti u skladu sa pravilima gradjeva propisanim u ovom Planom i izradom urbanističkog projekata.

### 5.4. Izrada urbanističkog projekata

U slučaju izrade urbanističkog projekata, kako za potrebe parcelacije ili preparcelacije, tako i za potrebe sprovođenja Plana u skladu sa čl. 61 Zakona o planiranju i izgradnji (Sl. Gl. RS. br. 47/03, 34/06), urbanistički projekat se izgrađuje na overenom katastarsko-topografskom planu kao projekat parcelacije tj. kao urbanističko arhi tektonsko rešenje planirane izgradnje.

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

- Zakonom o planiranju i izgradnji - Sl. glasnik RS br. 47/03 i 34/06
- Pravilnikom o opštinskim uslovima parcelacije i izgradnji i sadržini, uslovima i postupku izdavanja akta .....-Sl. glasnik RS br. 75/03

Plan detaljne regulacije predviđa izradu urbanističkog projekata kao urbanističko arhi tektonsko rešenje planirane izgradnje-razrade za:

- izgradnju objekata višeporodičnog stanovawa gustine veće od 200st/ha u bloku A3
- izgradnju objekata višeporodičnog stanovawa na parcelama od 6.0ari i veći i sa više od 6 stambenih jedinica

- i zgradwu kao osnovni h objekata na parcel i objekte namewene sportu i rekreaci ji (otvorenog i zatvorenog ti pa), objekte kul turnog sadr` aja(mi ni scene pozori { nog karakter,bi bl i oteka i sl i -no), objekte obrazovno vaspitnog karaktera ({ kol a strani h jezi ka, muzi -ka { kol a, { kol a pl esa i sl i -no, razl i -i te ti pove ustanova namewene deci pred{ kol skog uzrasta (vrti }i , zabavi { ta, i graoni ce...), mi ni tr` ni centri , marketi .

## 6. EKONOMSKA ANALI ZA I PRI KAZ UKUPNI H TRO[ KOVA

Programom, tj. Planom date su aproksimativna i investici na vrednost tro{ kova ure|ewa zemqi { ta-pri premawa i opremawa gra|evnog zemqi { ta(o-eki vane cene radova na i nf rastrukturnom opremawu), kao i aproksimativna procena sredstava ostvareni h od nadoknade za ure|i vawe gra|evnog zemqi { ta.

### 6.1. Tro{ kovi ure|i vawa i pri premawa gra|evnog zemqi { ta/procena

#### 6.1.1. Pri prema urbani sti -ke dokumentaci je

nazi v dokumentaci je	eur
obezbe i vawe geodetski h podl oga	2.300,0
i zrada Pl ana detaqne regul aci je	3.800,0
i zrada gl avni h projekata-tehni -ke dokumentaci je (za pl ani rane saobra}ajni ce i i nf rastrukturu) 3% od i nvest.vred.	12432,0
i zrada gl avni h projekata-tehni -ke dokumentaci je za gasi f i kaci ju, 2% od i nvest.vred.	4.000,0
<b>Ukupno</b>	<b>22.532,0</b>

#### 6.1.2. Tro{ kovi obezbe|i vawa zemqi { ta

Tro{ kovi obezbe|i vawa javnog zemqi { ta (pl ani rane saobra}ajni ce)

za obezbe i vawe zemqi { ta gde ni je rael i zovana pl ani rana { i ri na regul aci je i za nove saobra}ajni ce	povr{ i na m2	cena eur /m2	eur
	11840,00	18.30	216.672,00
<b>Ukupno</b>			<b>216.672,00</b>

#### 6.1.3. Oprema we gra|evnog zemqi { ta-i zgradwa i rekonstrukci ja saobra}ajni ca i komunal na i nf rastruktura

	jed. mere	eur / jed.mer.	eur
i zgradwa novi h saobra}ajni ca	11840m2	35 eur/m2	414.400,0
vodovodna mre` a	-	-	32.080,00
f ekal na kanal i zaci ja	-	-	
atmosf erska kanal i zaci ja	-	-	
i zgradwa trf ostani ca	-	-	370.000,00
VN mre` a	-	-	
NN mre` a, rasveta	-	-	
TT mre` a	-	-	68.750,00
KDS mre` a	-	-	
gasovodna mre` a- prof i l ul i ce ve}i od 6m	-	-	200.000,00
gasovodna mre` a- prof i l ul i ce mawi od 6m	-	-	
<b>Ukupno</b>			<b>1.085.230,00</b>

## 6.2. Procena prihoda po osnovu ubi rawa naknade za ure| i wawe gra| evi nskog zemqi { ta

Za prora-un pri hoda uzete su cene po m2 kori sne povr{ i ne u skl adu sa Odl ukom o kri teri - jumi ma i meri li ma za utvr| i wawe zakupni ne i naknade za ure| i wawe gra| evi nskog zemqi { ta (Sl .li i st Op{ ti ne kru{ evac 5/03,7/03,3/04 i 3/05)

	jed. mere	eur/ jed.mer.	eur
<b>1. novopl ani rano</b> programski m konceptom Pl ana od toga:			
stambene povr{ i ne	46000m2	7.94 eura/m2	365.240,0
posl ovne povr{ i ne	6800m2	19.55 eura/m2	132.940,0
pomo}ni objekti	13500m2	3.97 eura/m2	53.595,0
		<b>ukupno</b>	<b>551.775,0</b>
<b>2. l egal i zaci ja objekata</b> 70% od postoje}i h i zgra  eni h povr{ i na od toga:			
stambene povr{ i ne	1400m2	7.94 eura/m2	11.120,0
posl ovni objekti	/m2	19.55 eura/m2	/
pomo}ni objekti	120m2	3.97 eura/m2	476,0
		<b>ukupno</b>	<b>11.596,0</b>
		<b>ukupno 1+2</b>	<b>563.371,0</b>

**PREDLAGA ^**  
**ODSEK ZA URBANI ZAMI GRA\ EVI NARSTVO**

**GRAD KRU[ EVAC**