

План детаљне регулације стамбено-пословног комплекса између улица Чолак Антине, Чупић  
Таковске, Кошијског потока, Чупићеве, и Балканске у Крушевцу

На основу чл. 54, став 1 Закона о планирању и изградњи ("Сл.гласник РС" бр.47/03) и  
чл. 27 Статута општине Крушевац ("Сл. лист Општине Крушевац" бр. 03/02) Скупштина  
Општине Крушевац на седници Скупштина Општине Крушевац на седници одржаној  
дана \_\_\_\_\_ 2006. године, доноси

## **ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ СТАМБЕНО- ПОСЛОВНОГ КОМПЛЕКСА ИЗМЕЂУ УЛИЦА ЧОЛАК- АНТИНЕ, ТАКОВСКЕ, КОШИЈСКОГ ПОТОКА, ЧУПИЋЕВЕ И БАЛКАНСКЕ У КРУШЕВЦУ**

### **САДРЖАЈ:**

---

#### **Текстуални део:**

##### **1. ОПШТЕ ОДРЕДБЕ ПЛАНА**

- 1.1. Положај и граница подручја које се уређује Планом детаљне регулације
- 1.2. Циљеви израде Плана детаљне регулације
- 1.3. Правни и плански основ за израду Плана детаљне регулације
- 1.4. Анализа катастарских планова и подлога потребних за израду Плана
- 1.5. Постојеће стање
- 1.6. Основна концепција плана

##### **2. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА**

- 2.1. Подела подручја плана на урбанистичке блокове
- 2.2. Планирана намена и биланс површина урбанистичких блокова
- 2.3. Врста земљишта (јавно и остало грађевинско земљиште)
- 2.4. Намена и биланс површина јавног и осталог грађевинског земљишта
- 2.5. Услови изградње и уређења комуналних инсталација
  - 2.5.1. Услови изградње и уређења саобраћајница са нивелацијом
  - 2.5.2. Хидротехника
  - 2.5.3. Електроенергетика
  - 2.5.4. Телекомуникационе инсталације
  - 2.5.5. Гасификација
- 2.6. Услови уређења и регулације зелених површина
- 2.7. Економска анализа као приказ укупних трошкова и извора финансирања
- 2.8. Услови заштите обухваћеног подручја
  - 2.8.1. Услови заштите и унапређења животне средине
  - 2.8.2. Услови за заштиту природе и културних добара
  - 2.8.3. Услови заштите од елементарних непогода
  - 2.8.4. Услови заштите од ратних разарања
  - 2.8.5. Услови заштите од пожара

### 3. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

#### 3.1. Општа правила грађења

3.2. Правила грађења која се односе за изградњу породичних стамбених објеката у урбанистичким подцелинама блокова - А2

3.3. Правила грађења која се односе за изградњу вишепородичних стамбених објеката у урбанистичким подцелинама блокова – А2

3.4. Правила грађења која се односе за изградњу стамбено-пословних објеката у урбанистичким подцелинама блокова - А1

3.5. Услови за образовање грађевинских парцела

### 4. СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

## 1. Опште одредбе плана

### 1.1. Положај и граница подручја које се уређује Планом детаљне регулације

Подручје обухваћено Планом се налази у оквиру границе која почиње од раскрснице улица Таковске и Чолак Антине, наставља осовином улице Чолак Антине у правцу северозапада до улице Балканске(ЈНА) продужава осовином те улице у правцу североистока до угла са Чупићевом улицом, даље наставља осовином те улице до пресека са улицом изнад Кошијског потока и осовином исте у правцу истока Таковске улице и осовином исте до почетне раскрснице.

**Површина подручја које се обрађује овим планом је 5 ха 04 ара.**

Подручје које је обухваћено Планом детаљне регулације припада катастарској општини Крушевац и сачињавају га следеће катастарске парцеле К.О. Крушевац :

723/2, 723/1, 722, 710/2, 721, 719,718, 717, 716, 715/1, 714/1, 714/2, 648/1 (улица), 715/2,713/3, 713/4, 712/2,713/1, 712/1, 720, 710/1, 711, 709/1, 709/2, 709/3, 707, 706/4, 706/3,702, 703, 700, 697/3 (улица), 699, 697/1, 2311 (ул. Чолак Антина), 695/3, 695/4, 695/2,694, 693/1, 692, 693/2, 691/1, 691/2, 691/3, 691/4, 690 (улица), 695/1, 696/1, 696/2, 698/1,698/4, 698/2, 704/1, 704/3, 713/2, 708/1, 708/3, 708/4, 648/1, 708/2, 704/4, 704/1, 698/2,698/3, 698/1, 698/4, 695/1, 696/1, 696/2, 689/1, 689/2, 689/3, 689/4, 689/5, 648/4, 688/4,684/1, 684/2, 686/2,686/1, 688/1, 688/2, 688/4, 678, 683/2, 683/1, 685/1, 685/2, 677, 675,676/1, 676/2, 676, 674, 673, 672, 2305/5(улица),2310(улица),761/3,683,714/2,758,751,746/1,746/2,731,697/2,677,641/2642/1,645/2,646/2,647/6,650/1,651/9,651/8,651/7,651/6,649/1,651/4,651/3,688/3,2305/1,690,678,697/2, 706/2,704/2, КО Крушевац.

**Напомена:** Називи улица у оквиру ПДР- а су усклађени са Решењем о одређивању назива нових, измени назива постојећих и утврђивању пречишћеног списка улица и тргова на подручју Генералног плана Крушевца (Сл. лист Општине Крушевац бр. 04/04).

### 1.2. Циљеви израде Плана детаљне регулације

Циљеви израде плана произилазе из скупа мера, обавеза, ограничења и задатака који су од значаја и утицаја на планирање, просторну организацију и регулацију подручја обухваћеног Планом. У складу са обавезама и потребним мерама спровођења и поштовања важећих закона и у складу са очекиваним променама на подручју обухваћеном Планом, постављени су следећи циљеви и задаци:

- усклађивање даљег урбаног развоја и уређења подручја плана са одредбама Закона о планирању и изградњи (Сл. гл. Р.С. 47/03, 34/06),
- усклађивање даљег урбаног развоја и уређења подручја плана са одредбама ГП – а Крушевац 2021 (Сл. лист Општине Крушевац 04/05),
- подела подручја Плана на јавно грађевинско земљиште и остало грађевинско земљиште и стварање услова за одређивање јавног грађевинског земљишта,
- дефинисаност трајне регулације саобраћајница и других јавних површина у оквиру Плана парцелације јавног грађевинског земљишта.
- стварање услова за парцелацију и препарцелацију осталог грађевинског земљишта,
- флексибилност у одређивању основне и друге намене локација и објеката, као и одређивање правила за примену Плана путем дефинисања оптималног степена изграђености и искоришћености земљишта, правила градње и одређивања локација за израду Урбанистичких пројеката,
- планирање врсте и положаја комуналне опреме и целокупне инфраструктуре,
- усклађивање организације, опремања и уређења простора и земљишта са потребама и критеријумима за заштиту културног наслеђа,
- усклађивање организације, опремања и уређења простора и земљишта са потребама и критеријумима за заштиту животне средине,

### 1.3. Правни и плански основ за израду и доношење Плана

Табела 1 - Правни основ за израду ПДР-а

Документ	Гласило	Број	Датум	Прилог
Закон о планирању и изградњи	"Сл. гласник РС"	47/03, 34/06	05.05.2003, 18.04.2006,	--
Правилник о садржини, начину израде, начину вршења стручне контроле урбанистичког плана, као и условима и начину стављања плана на јавни увид.	"Сл. гласник РС"	12/04	09.02.2004	--
Статут Општине Крушевац (на основу кога је донета Одлука о изради)	"Сл. лист Општине Крушевац"	3/02	--	--
Одлука о изради Плана детаљне регулације	"Сл. лист Општине Крушевац"	01/07		Саставни део елабората

Закључак о утврђивању предлога плана и упућивању на јавни увид				Саставни део елабората
Извештај о раду планске комисије				Саставни део елабората

Табела 2 - Плански основ за израду ПДР-а

Документ	Гласило	Број
----------	---------	------

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

#### 1.4. Анализа катастарских планова и подлога потребних за израду Плана

У складу са чл.44 Закона о планирању и изградњи о врсти и начину прибављања катастарских подлога за потребе израде планске документације извршено је прибављање истих.

Геодетска подлога за израду ПДР стамбено пословног комплекса између улица Таковске, Чолак Антине, Кошијског потока и дела ЈНА у Крушевцу добијена је на компакт дисковима који су преузети од Општинске управе. На дисковима се налазе скенирани и геореференцирани катастарски планови и планови подземних водова и објеката и то:

- 1.Диск број ЕГ84А14Х0513С3 налазе се следећи детаљни листови: 13.14.19.20 у размери 1:500 КО Крушевац.

Скенирани и геореференцирани планови постављени су у државни координатни систем одговарајућим софтвером, тако да се добила јединствена катастарска подлога за израду плана. Због сагледавања целокупног стања на предметној локацији неопходно је било да се са планова подземних водова и објеката изврши дигитализација снимљене инфраструктуре и да се она нанесе на катастарску подлогу. То је решено тако да се свака инсталација (електро, телекомуникације, водовод, канализација, топовод, гасовод) налазе на посебном лејеру што омогућава комфорност за рад.

За поступак прикупљања и припреме техничке документације трошкови обезбеђивања геод.подлога са инфраструктуром и допуне дати су у поглављу 3.73.

#### 1.5. ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ

##### Природне карактеристике подручја

Терен односно земљиште обухваћено Планом је делимично равно са нагибом терена од југозапада према североистоку тј. у правцу пружања Таковске улице и са друге стране улице Балканске(бивше ЈНА).

Експозиција терена спада у категорију благо нагнутих терена који се могу сматрати повољним 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.

##### Стечене карактеристике подручја

Подручје обухваћено Планом представља једну од централних градских урбанистичких зона која се развија паралелно уз централни градски простор.

Основне урбане одлике простора обухваћеног Планом су:

- блокови су ограничени саобраћајницама незадовољавајуће регулације,
- урбанистички блокови изграђени у већој мери објектима породичног становања са пословним садржајима реализованим у објектима породичног становања ка ободу блока, пре свега ка улици Чолак Антиној и Таковској.
- недовољно рационално коришћење простора кроз неуједначен степен изграђености и искоришћености земљишта,

Простор обухваћен Планом је у већој мери изграђен.

Најзаступљенија намена је породично становање са делатностима у оквиру становања.

Блокове са породичним становањем мањих и средњих густина карактерише претежно затворена блоковска структура са породичним стамбеним објектима мање спратности. Парцеле су са малом ширином предњег фронта, а велике дубине. Намена објеката у овим блоковима је потпуно или делимично коришћење објеката на ободу блока, оријентисаних ка улици Чолак Антиној и Таковској, као пословног простора углавном трговинско услужне делатности. Намена осталих објеката у дубини парцеле је породично становање и помоћни објекти.

Основне урбане одлике ове урбанистичке зоне су: разнородност функција, са садржајима јавне намене : биоскоп Европа, комерцијалне функције: хотел Европа, објекат Делта банке у Чолак Антиној улици , и банке у улици ЈНА, трговинско услужни објекти: пословни простор „Симпо,, у Чупићевој улици, вишепородично тј. колективно становање у улици ЈНА и делу Чупићеве, производни објекти текстине индустрије „Звезда,, објекти мешовите намене породично становање и услужне делатности.

**На подручју Плана у постојећем стању, а према намени простора могу се издвојити следећи урбанистички блокови:**

**Урбанистички блок А (подблок А1)**

Вишепородично становање средњих густина са пратећим садржајима у приземљу објеката-комерцијалне функције и услужне делатности. Преовлађујућа намена је колективно становање, са пословним простором у оквиру стамбених објеката углавном у улици Балканској и Чупићевој.

На простору блока А налази се и објекат текстине индустрије „Звезда“ као и туристичко угоститељски објекат „Хотел Европа“ и објекат са јавном функцијом „Биоскоп Европа“. Објекти су изграђени на самој регулацији, претежно уједначене спратности објеката углавном П+2 до П+3.

**Урбанистички блок А(подблок А2)**

Индивидуално становање средњих густина - стамбено-пословни блок ограничен Ул. Тодора од Сталаћа, делом Чолак Антине, Таковском и Кошијским потоком Преовлађујућа намена је индивидуално становање, са пословним простором у оквиру стамбених објеката уз Ул. Чолак Антину и Таковску. Карактеристично за већину објеката је да су изграђени на самој регулацији, у приземној етажи садрже пословни простор и неуједначене су спратности, а парцеле имају мали предњи фронт и велику дубину. Прорачун површина постојећег стања је изражен табеларно на нивоу целог блока А.

Табела 3 - Урбанистички показатељи - постојеће стање

урб. блок	намена	површина блока (ха)	БГП (м2)	БРГП (м2)	степен изграђ.	степен искор.	спратно ст
<b>А</b>	породично становање средњих густина, комерцијалне и јавне функције	укупно 5.04м2 без улица 3.67м2	15600	32240	30	0.9	П, П+1 П+2, П+3, П+4
	укупно	5.04м2	15600 м2	32240 м2	30	0.9	

#### Урбанистички показатељи постојећег стања

Површина подручја Плана	5.04 ха
Површина урбанистичких блокова	3.67ха./70%/
Површина под саобраћајницама	1.37ха. /30%/
Површина под објектима:	15600м2
Бруто развијена грађ. површина објеката	32240м2
Степен искоришћености земљишта	0.9
Степен изграђености	30
Укупна нето површина објеката	25792м2
-стамбени /70%/	18054м2
-пословни /30%/ са јавним функцијама	7738м2
број станова	257
број становника	770
Просечна густина за подручје Плана	150

#### 1.6.Основна концепција плана

Осим карактера постојећег стања, које карактерише више различитих намена: комерцијални садржаји, текстилна индустрија, породично становање малих и средњих густина са делатностима у оквиру становања, вишепородично становање, уређење простора је определила и планирана намена.

ГП-ом 2021 Крушевац подручје обухваћено Планом налази се у урбанистичкој зони 3, планиран је развој мешовите намене (делатности и становање), породично и вишепородично становање средњих густина, вишепородично становање великих густина, комерцијалне делатности, јавне функције.

Основна концепција плана је резултат свих фактора који обликују простор, а у коначном има за циљ подизање урбаног нивоа планом третираног градског простора.

Концептом Плана две доминантне намене које су преовлађујуће у постојећем стању породично становање малих и средњих густина са пословањем (што даје просечну густину на нивоу целог плана до 100 становника по хектару) трансформишу тако да се:

- постојеће становање трансформише у породично и вишепородично становање средњих густина (до 200 становника по хектару) и мешовиту намену која подразумева становање и делатности.

У складу са очекиваном постепеном трансформацијом простора у односу на постојећу намену и изграђеност простора и са оптималним урбанистичким параметрима према типу грађевинских парцела одређена су и правила грађења која подразумевају изградњу објеката средњих спратности стамбене намене са великом могућношћу организовања различитих делатности.

- постојећа зона текстилне индустрије, „Црвена Звезда“ се задржава на постојећој локацији са могућношћу формирања стамбено-пословног простора и комерцијалних делатности.

Улица Таковска и Балканска линијски се настављају на ужи градски центар и тако успостављају везу ужег градског центра са садржајима у самој улици и даље ка северном крају града. Садржаји су планирани у складу са очекиваним потребама и циљ је да се добије виши урбани и архитектонски ниво улице.

Планом је у зони уз улицу Кошијски поток планирана намена која подразумева становање са пратећим делатностима, с тим да се у Ул. Чолак Антиној планира већа концентрација пословања, а у средњем делу блока планира се породично и вишепородично становање средњих густина.

Пословна намена у оквиру ових блокова поред пратећих услуга становања обухвата трговину и угоститељство које се по карактеру и капацитету може организовати у оквиру објеката, простора и услова ових блокова, као и одговарајуће занате, професионалне услуге и делатности, биро и агенције, представништва и остале делатности које не захтевају посебне функционалне, просторне и саобраћајне услове и не угрожавају животну средину.

У западном делу комплекса, у делу урбанистичког подблока А1 задржана је постојећа зелена површина са формирањем паркинг простора уклањањем постојећих гаражних објеката.

Постојеће ободне саобраћајнице и саобраћајнице у оквиру Плана, које су ГП-ом Крушевац третиране као примарне и секундарне градске саобраћајнице се задржавају. Између подблока А1 и А2 планира се нова саобраћајница која повезује две ободне улице Чолак Антину и Чупићеву.

## 2. Правила уређења

### 2.1. Подела подручја плана на урбанистичке блокове

На основу стечених услова и планираних потреба, подручје које се разрађује овим Планом је подељено на урбанистичке блокове и подблокове, а у складу са планираном организацијом и наменом простора.

Табела 4 - Подела на блокове и подблокове

Блок	Подблок	намена
Блок А	А1	Мешовита вишепородично становање средњих густина Пословање, комерцијалне и јавне функције
	А2	Мешовита породично становање, вишепородично становање средњих густина, мешовита намена, комерцијалне функције

## 2.2. Планирана намена и биланс површина урбанистичких блокова, подблокова и подцелина блока

На нивоу плана формиран је урбанистички блок А(подблокови А1,А2)  
Према намени и степену интервенција у оквиру ових блокова формиране су подцелине блокова – подблокови А1 и А2.

**УРБАНИСТИЧКИ БЛОК А** – мешовита намена - становање и делатности у делу према Улици Чолак Антиној и Таковској, породично становање у средњем делу блока уз улицу Емила Муже, вишепородично становање средњих густина у делу према улици Кошијски поток и уз новопланирану саобраћајницу која спаја улице: Чолак Антину и Чупићеву.

Назив:	Блок А-подблок А1 – становање и пословање, јавне функције
Намена:	мешовита - вишепородично становање средњих густина и пословање које подразумева различите делатности, дата је могућност организовања пословног простора кроз две етажe објекта у односу макс. делатности : становање = макс. 30 % : 70%), јавне функције
Спратност:	до По+П+4
Површина под објектима:	макс.4000.00м <sup>2</sup>
Бруто развијена површина под објектима:	макс. 80000.00м <sup>2</sup>
степен заузетости	до 40%
степен изграђености	до 1.60 (макс. 2.5 на делу к.п.683,684/1,684/2,686/2,685 све Ко Крушевац)
стамбено (70%)	5600.00м <sup>2</sup>
пословно (30%)	2400.00м <sup>2</sup>
број станова	60
број становника	190
Укупна нето површина подцелине блока:	<b>1ха 08ара 17м<sup>2</sup></b>

Назив:	Блок А подблок А2 – становање и пословање
Намена:	породично и вишепородично становање средњих густина са пословањем које подразумева различите делатности (дата је могућност организовања пословног простора кроз две етажe објекта у односу макс. делатности : становање = макс. 30 % : 70%),
Спратност:	до По+П+3
Површина под објектима:	макс. 12000.00м <sup>2</sup>
Бруто развијена површина под објектима:	макс. 34200.00м <sup>2</sup>
степен заузетости	до 40%(макс. 50% у зони блока са породичним становањем



	средњих густина где је планирана спратност По+П+2)
степен изграђености	до 1.60
стамбено (70%)	23940.00м <sup>2</sup>
пословно (30%)	10260.00м <sup>2</sup>
број станова	234
број становника	692
Укупна нето површина подцелине блока:	<b>26ари 05м<sup>2</sup></b>

**Укупна густина становања за урбанистички блок А:**

Напомена:

Број домаћинстава – однос укупне стамбене површине са 150м<sup>2</sup>-200м<sup>2</sup>  
бруто површине стамбеног простора  
Број становника – 3.0 по домаћинству

Законом о планирању и изградњи (Сл.гласник РС, бр.47/03, 34/06) дефинисана је подела грађевинског земљишта на јавно грађевинско земљиште и остало грађевинско земљиште.

**2.3.1. Јавно грађевинско земљиште за саобраћајну инфраструктуру - улице, јавне слободне површине - тргови и зелене површине**

**2.3.1.1 Јавне саобраћајне површине**

У оквиру јавног грађевинског земљишта Планом су одређене јавне саобраћајне површине - улице.

Списак парцела које обухватају будуће **јавне саобраћајне површине - улице**

гр.парцела бр. 1 - улица Чолак Антина - обухвата делове к.п.бр. 2311, 761/3, 758, 751, 746/1, 746/2, 731, 697/2, 677

гр.парцела бр. 2 - улица Таковска - обухвата део к.п.бр. 2330

гр.парцела бр. 3 - Кошијски поток - обухвата делове к.п.бр. 641/2, 714/2, 648/1, 642/1, 645/2, 646/2, 647/6, 650/1, 651/9, 651/1, 651/8, 651/7, 651/6, 649/1, 651/4, 651/3, 688/3, 688/4, 688/2, 689/1, 689/2, 696/1, 698/1, 698/2, 704/1, 708/1, 704/4, 712/1, 713/1, 713/2, 715/2, 715/1, 710/2

гр.парцела бр. 4 - улица Чупићева - обухвата део к.п.бр. 2305/1

гр.парцела бр. 5 - улица Тошина - обухвата делове к.п.бр. 690, 678, 684/1, 684/2, 683/2, 683/1, 685/1, 685/2

гр.парцела бр. 6 - улица - обухвата делове к.п.бр. 697/2, 699, 697/1, 698/2, 704/1, 704/4, 708/1, 710/2, 720, 709/3, 707, 706/2, 706/3, 704/3, 704/2, 700

све парцеле су КО Крушевац.

**2.5. Услови изградње и уређења комуналних инсталација**

**2.5.1 Регулација мреже саобраћајних површина са нивелацијом терена**

## 2.5.1.1 Саобраћај

### 1.1. САОБРАЋАЈ

#### 1. Елементи решења из Генералног плана

Простор обухваћен планом детаљне регулације ограничен је делом ул. Балканске (ЈНА), делом улице Чупићеве, делом улице Станислава Биничког (Владе Станковића), делом улице Таковске и ул. Чолак Антином.

Генералним планом предвиђено је да ул. Балканска буде део мреже примарних градских саобраћајница, ул. Чупићева, Таковска и Чолак Антина део мреже секундарних градских саобраћајница, док све остале саобраћајнице унутар простора Плана представљају део ниже мреже градских саобраћајница.

#### 2. Функционални ранг саобраћајница и њихови елементи регулације

У функционалном смислу саобраћајнице Балканска, Чупићева, Таковска и Чолак Антина представљају ободне саобраћајнице за посматрани простор, док све остале улице служе као приступне саобраћајнице и за одвијање унутарблоковског саобраћаја. Елементи регулације поменутих саобраћајница дати су на графичком прилогу бр 4.

#### 3. Саобраћајни транзит и саобраћајни прилази

Транзитни саобраћај за предметни блок се одвија примарним и секундарним ободним саобраћајницама, а саобраћајнице унутар блока служе за непосредни приступ парцелама од стране корисника.

#### 4. Техничке карактеристике саобраћајница

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

- део улице Балканске за двосмеран саобраћај, ширине коловоза од 10.0м до 13.75м, са обостраним тротоаром променљиве ширине;
- део улице Чупићеве за двосмеран саобраћај, ширине коловоза од 6.0м и тротоаром променљиве ширине;
- део улице Таковске за двосмеран саобраћај, ширине коловоза 7.5м и обостраним тротоаром променљиве ширине.

Сви тротоари су денivelисани у односу на коловоз.

За ободне саобраћајнице Чолак Антину и Станислава Биничког се предвиђа реконструкција тј. побољшање регулационих елемената, и то:

- Улица Чолак Антина за једномеран саобраћај, ширине коловоза од 4.0 до 6.0м, са једностраним (обостраним) тротоаром променљиве ширине, са планираним повезивањем на улицу Балканску;
- Улица Станислава Биничког за двосмеран саобраћај, ширине коловоза од 5.0м и једностраним (обостраним) тротоаром променљиве ширине;

Сви тротоари су денivelисани у односу на коловоз.

Техничке карактеристике осталих саобраћајница предвиђене овим планом су следеће:

- улица Тодора од Сталаћа и новопланирана улица која спаја улицу Чупићеву и улицу Тодора од Сталаћа за двосмеран саобраћај, ширине коловоза 5.5м и једнострано (обострано) тротоар ширине 1.5м;
- улица Емила Муже (слепа улица), ширине коловоза од 5.0м, без тротоара, са планираном окретницом.

Радијуси укрштања са ободним саобраћајницама варирају од 6,0м до 12,0м, у зависности од ранга ободне саобраћајнице.

Техничке карактеристике поменутих саобраћајница дате су на графичком прилогу бр 4.

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

Унутар блока није предвиђено кретање возила јавног превоза, већ је он могућ само ободним саобраћајницама (Балканска, Чупићева, Таковска).

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

6. Посебне обавезе према кретању хендикепираних

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

## **1.2. паркирање**

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

- у посматраном простору предвиђа се изградња вануличног паркиралишта (простор између ул. Балканске, Чупићеве, Тодора од Сталаћа и Чолак Антине), према графичком прилогу бр. 4),
- у улицама које имају довољну ширину коловоза могуће је и подужно паркирање на коловозу (ул. Балканска, ул. Таковска и ул. Чолак Антина), према Решењу надлежног општинског органа,
- простор за паркирање власника индивидуалних парцела се мора обезбедити на парцелама корисника.

## **1.3. нивелација терена**

У нивелационом смислу саобраћајнице су са већ формираним нивелетама које генерално гравитирају ка Кошијском потоку који је регулисан и креће се у коридору улице Станислава Биничког (Владе Станковића). Све контактне парцеле и објекти су већ нивелационо усклађени према постојећим тротоарима и коловозима тако да будуће нивелете при реконструкцији могу да буду евентуално

нешто ниже од постојећих како би атмосферске воде из дворишта могле да буду одведене у системе уличне атмосферске канализације. Планиране коте на раскрсницама и карактеристичним преломним тачкама дате су у апсолутним вредностима.

## **2.5.2 Хидротехника ВОДОВОД И КАНАЛИЗАЦИЈА**

- **Постојеће стање и стечене урбанистичке обавезе**

### **6.1. Водоводна мрежа**

Примарна водоводна мрежа у улицама које чине границу предметног Плана детаљне регулације ограниче улицама Чолак Антином, Таковском, Владе Станковића, Чупићеве и ЈНА је изведена.

У ул. Чолак Антиној (од раскрснице са ул. Тодора од Сталаћа до раскрснице са Таковском улицом) постоји водоводна азбест цеметна цев АСС Ø80мм. У Таковској улици постоји водоводна азбест цеметна цев АСС Ø150мм.

У улици Балканској (ЈНА) од хотела "Европа" до ул. Чупићеве постоји водоводна мрежа од азбест цеметне цеви АСС Ø175мм. У ул. Емила Мужа постоји водоводна цев Ø5/4".

У улици Тодора од Сталаћа и Владе Станковића не постоји водоводна мрежа.

Постојећи објекти који припадају површини обухваћеној предметним регулационим планом су породични, вишепородични и јавни. Капацитети изграђене примарне и секундарне водоводне мреже не задовољавају у свим улицама услове протипожарне заштите објекта, где минимална димензија цеви који затварају противпожарни прстен мора бити мин Ø100мм.

### **6.2. Фекална канализација**

У стамбено-пословном комплексу који је обухвћен овим Планом детаљне регулације у постојећим улицама углавном је изграђена канализациона мрежа. У ободним улицама Таковској и Чолак Антиној изграђени су колектори Ø200мм. Кроз улицу Владе Станковића пролазе Кошијски колектори фекалне канализације Ø200мм и Ø600мм. У ул. Балканској (ЈНА) не постоји изграђена градска канализациона мрежа у делу улице од Чупићеве до Чолак Антине, па су из тог разлога старе зграде у тој улици прикључене на септичке јаме. У улицама Тодора од Сталаћа и Емила Муже не постоји изграђена фекална канализација.

### **6.3. Атмосферска канализација**

Регулисано корито Кошијског потока потковичастог профила димензија светлог отвора 200x160цм постоји у ул. Владе Станковића. Атмосферска канализација са сливничким везама урађена је у ул. Балканској и Чупићевој, али због недостатка пројектне документације и геодетских снимака немогуће је идентификовати како њен положај у профил улице тако и њене димензије и подужни пад. Таковска улица нема изведену атмосферску канализацију, осим сливних решетки формираних изнад регулисаног Кошијског потока.

Изведена деоница атмосферске канализације у Чолак Антиној улици функционише, али је потребно чишћење делимично запуњених сливника.

- **Урбанистичко-технички услови**

Водоводна мрежа

На основу предходних услова издатих од стране ЈКП "Водовод" Крушевац и општих техничких услова неопходно је реконструисати изграђену водоводну мрежу услед старости и дотрајалости у ул. Чолак Антиној АСС Ø80мм (од раскрснице са ул. Тодора од Сталаћа до раскрснице са Таковском) и ул. Балканској АСС Ø175мм.

Потребно је реконструисати и све уличне цевоводе чији су пречници мањи од Ø100мм и оспособити да задовоље противпожарне потребе од 10л/сек на минимални пречник цеви од Ø100мм (ул. Тодора од Сталаћа и Емила Муже). Сваки прикључак на главни напојни вод се изводи у водоводном шахту са вентилима за случај интервенције током одржавања.

На свим реконструисаним и новопланираним деловима мреже поставити противпожарне хидранте Ø80мм на максималном растојању од 150м као и на раскрсницама.

Снабдевање водом надграђеног простора изнад постојећих објекта предвиђа се са изведених водоводних вертикала, уколико се хидрауличким прорачуном покаже да је то могуће и да се не угрожавају постојећи потрошачи са нижих етажа. Уколико оваква могућност није технички могућа, формирати нове водоводне вертикале и прикључити их преко водомера на уличну мрежу.

Постојећа хидрантска мрежа у објектима који се надограђују мора се наставити и допунити са оноликим бројем хидраната колико се прорачуном покаже да је то потребно.

#### ФЕКАЛНА КАНАЛИЗАЦИЈА

На основу предходних услова издатих од стране ЈКП "Водовод" Крушевац неопходно је изградити градску канализациону мрежу у ул. Балканској (ЈНА) у делу од раскрснице са ул. Чупићеве до раскрснице са ул. Чолак Антине. Димензија уличне канализације износи Ø200мм. На преломима трасе, као и на правцима на растојањима не већим од 30м поставити ревизионе шахтове са отвореном бетонском кинетом на дну. На врховима шахтова, у нивелети саобраћајница поставити тешке ливено гвоздене поклопце. Ровове обавезно затрпавати шљунком како би се избегла накнадна слегања саобраћајница. Материјали за изградњу мреже морају бити атестирани и у складу са нашим стандардима.

Одвођење воде из санитарних прибора и уређаја надграђеног простора изнад постојећих етажа објекта предвиђа се преко постојећих канализационих вертикала, уколико се хидрауличким прорачуном покаже да је то могуће и да се не угрожавају постојећи потрошачи са нижих етажа. Уколико оваква могућност није технички могућа, формирати нове канализационе вертикале и прикључити их у постојећу канализациону мрежу у складу са техничким условима и хидрауличким прорачуном.

Према условима добијених од ЈП "Водовод-Крушевац" на основу захтева бр.1087 од 19.08.1999.год. подрумске просторије се не прикључују на канализациону мрежу.

#### АТМОСФЕРСКА КАНАЛИЗАЦИЈА

Приликом изградње улице Владе Станковића обавезно испитати носивост горњег свода постојећег атмосферског регулисаног Кошијског потока и према резултатима испитивања утврдити потребне мере заштите конструкције улице и колектора.

Постојећа изграђена мрежа атмосферска канализација се задржава. Атмосферске воде из ул. Владе Станковића прикључити сливничким везама минималног пречника Ø200мм на регулисани Кошијски поток.

Потребно је изградити атмосферску канализацију у Таковској улици до улива у регулисани Кошијски поток.

Димензије нопланираних грана одредити хидрауличким прорачуном за повратни период кише од 3 године, с тим што је минимална усвојена димензија канала Ø400мм. Ревизионе шахтове поставити на преломима трасе као и на правцима на растојањима не већим од 50м. Шахтове у које се вода директно слива са коловоза (шахтови са дуплим сливним решеткама) градити са таложником дубине 40-50цм, како би се

спречило замуљивање цевовода. Таложнике је потребно редовно одржавати. Материјал за изградњу канализационе мреже мора бити у складу са нашим прописима и обавезно атестиран. На сливницима ставити дупле сливне решетке. Сливнике обавезно градити са таложником дубине 30-40цм. Ровове у којима се монтирају цеви обавезно затрпавати шљунком.

## ЕКОНОМСКО ОБРАЗЛОЖЕЊЕ

Очекиване цене радова:

Водоводна мрежа	$m^1 574 \times 5\,000,00 \text{дин}/m^1 =$	2 870 000,00дин
Фекална канализација	$m^1 150 \times 7\,200,00 \text{дин}/m^1 =$	1 008 000,00дин
Атмосферска канализација	$m^1 182 \times 9\,000,00 \text{дин}/m^1 =$	<u>3 276 000,00дин</u>
Свега хидротехничке инсталације		7 226 000,00дин

### 2.5.3. Електроенергетика

#### 1. Постојеће стање

У границама предметног Регулационог плана постоје следеће ТС 10/0.4кВ:

-“Европа” 2\*400кВА(крајње инсталисане снаге 2\*630кВА)

-“Звезда” 1\*630кВА

Предметни конзум у границама предметног Регулационог плана се напаја (осим из горе наведених трафостаница) и из трафостаница:

-“Колонада” 630кВА+400кВА(крајње инсталисане снаге 2\*630кВА)

-“Чупићева” 400кВА(крајње инсталисане снаге 2\*630кВА)

-“Шуматовачка 1” 1\*630кВА, које су ван граница Регулационог плана.

Трасе постојећих 10кВ водова који пролазе кроз предметни Регулациони план дате су 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 НН мрежа у границама предметног Плана:

Трасе постојећих НН 1кВ водова који пролазе кроз предметни Регулациони план дате су 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.

-Улица Чолак Антина: НН мрежа је изведена на бетонским и челично-решеткастим стубовима са леве стране улице, снопом (СКС). На истим стубовима се налази и мрежа јавног осветљења.

-Део улице Таковске: НН мрежа је изведена на бетонским стубовима са десне стране улице, снопом. Јавно осветљење се налази на цевним стубовима са леве стране.

-Улица Емила Муже: НН мрежа је изведена АлЧе ужетом на једном челично-решеткастом и два дрвена стуба и налази се са леве стране улице. На истим стубовима се налази и мрежа јавног осветљења.

-Улица Тодора од Сталаћа: НН мрежа је изведена снопом на челично-решеткастим стубовима и налази се са леве стране улице. На истим стубовима се налази и мрежа јавног осветљења.

-Део улице ЈНА (од Европе до Чупићеве): Јавно осветљење се налази на цевним стубовима са обе стране улице.

-Део улице Чупићеве(од ЈНА до Владе Станковића): НН мрежа је изведена на бетонским стубовима са десне стране улице,снопом.На истим стубовима се налази и мрежа јавног осветљења.На почетку улице са леве стране налази се и један цевни стуб са светилком напајан подземно независно у односу на остатак описане мреже јавног осветљења која се напаја ваздушно.

-Део улице Владе Станковића(од Таковске до Чупићеве): НН мрежа је изведена на бетонским стубовима са обе стране улице,снопом(СКС).На истим стубовима се налази и мрежа јавног осветљења.

## 2. Програмске потребе

Потребну једновремену снагу за све новопланиране објекте у оквиру РП рачунаћемо на основу Техничких препорука бр.14 издатих од Пословне заједнице Електропривреде Србије:

За домаћинства једновремена снага је израчуната по обрасцу:

$$P_j = n * 3.5 * \left[ 0.65 + \frac{0.35}{\sqrt{n}} \right] + 2.86 * n^{0.88} * 1.015^{(2020-1990)}$$

Потребну једновремену снагу за све новопланиране пословне објекте рачунаћемо по м<sup>2</sup> бруто развијене грађевинске површине објеката.

$$P_j = k * S * p$$

где је: к - фактор једновремености

С - бруто развијена површина објеката

п - снага по м<sup>2</sup> бруто развијене површине

Потребне једновремене снаге по зонама и блоковима је дата у следећој табели.

Блок	Пословни и помоћни Pj(kW)	Стамбени Pj(kW)	Јавни објекти од општег интереса Pj(kW)	Укупно
А	930	204	-	1134
УКУПНО	930	204	-	1134

Потребна активна снага за објекте планиране регулационим планом је:

$$P_j = 1.134,00 \text{ kW}$$

Број трафостаница одредићемо помоћу обрасца:

$n_p = 1134/630 = 1,8 \gg \gg n_u = 2$ , где је  $n_p$  - потребан број ТС, а  $n_u$  - усвојен број ТС.

**Усвајамо (2) две ТС 10/0.4кВ снаге 1х630кВА. Грађевински део новопланираних трафостаница мора да задовољи неко будуће проширење капацитета до 1000кВА,заменом трансформатора.**

### 3. Опис решења са УТУ

Постојеће ТС 10/0.4кВ у и ван граница РП а које покривају постојећи конзум остају на садашњем нивоу и не мењају се.

Постојеће ТС 10/0.4кВ као и припадајући напојни високонапонски каблови дати су у графичком прилогу у оној мери у којој се предметна мрежа налази уцртана на овереној катастарској подлози са подземним инсталацијама надлежне Службе за катастар и непокретности.

Постојећа НН мрежа на графичком прилогу дата је у оној мери у којој се предметна мрежа налази уцртана на овереној катастарској подлози са подземним инсталацијама надлежне Службе за катастар и непокретности. Због тога планирана надземна НН мрежа се води у делу тротоара по Закону у појасу предвиђеном за то(у зависности да ли је мрежа ваздушна или кабловска), али обзиром на непотпуну ситуацију оставља се могућност вођења новопланиране НН мреже и супротним тротоаром, што ће бити разрађено кроз главне пројекте.

Овим планом предвидели смо две нове трафостанице, потребне за будуће напајање овог конзума. Локацију прве трафостанице, у ознаци А1, предвиђамо на парцели бр.692, обзиром да је поднет захтев и да су издати технички услови за изградњу стамбено-пословног објекта(сама локација трафостанице у оквиру парцеле регулисаће се главним пројектом). Као место изградње друге трафостанице, алтернативно остављамо две локације: на кат. парцели 723/2(у ознаци А2, лок1) или на кат. парцели 717 (у ознаци А2, лок2). У случају да за неку од трафостаница није могуће обезбедити локацију или да планиран број трафостаница не може да задовољи енергетске потребе будућих корисника, предвиђа се могућност изградње одговарајућег броја трафостаница(10/0.4кВ типа МБТС или сличне, капацитета 1\*630кВА или 2\*630кВА) на оним локацијама на којима се гради објект-објекти једновремене снаге од 120кЊ и веће. Такође оставља се могућност измештања ТС "Европа" 2\*400кВА(према графичком прилогу).

Трасе новопланираних 10кВ високонапонских каблова дате су у графичком прилогу овог елабората и предвиђају могућност да у зависности од локације будуће ТС, прикључак по систему улаз-излаз(умрежавање) буде изведен или повезивањем са другом ТС-ом или расецањем планираног или постојећег кабловског вода.

Трасе новопланиране подземне и надземне НН мреже су дате у графичком прилогу овог елабората, и углавном прате постојеће трасе, мада постоји могућност да због остале планиране инфраструктуре саме трасе претрпе одређене измене, али само у складу са прописима и препорукама. Траса је јединствена и за ваздушну и за подземну мрежу и у већем делу прати постојећу ваздушну НН мрежу. Типови НН мреже(ваздушно или подземно) биће разрађивани кроз главне пројекте и зависиће од више техничких параметара. Овим планом дате су само трасе НН мреже. Уколико планираном трасом буде извођен ваздушни вод, он би се водио у зони контактне мреже на постојећим(уколико могу да прихвате још оптерећења) или новоизграђеним стубовима(уколико је потребна реконструкција надземне мреже и убацивање нових јачих стубова), а ако је подземни он би се полагао у зони предвиђеној законом.

У простору иза биоскопа где је предвиђен паркинг простор нису дате трасе НН водова. Ове трасе биће дефинисане главним пројектима будућих надградњи и третираће се као прикључци. Измештањем ТС Европа и заменом трансформатора стварају се предуслови за решавање прикључења свих будућих надградњи.

Тачна места стубова ваздушне НН мреже одредиће се израдом главних пројеката за ту врсту објеката. Мрежа јавног осветљења иде ваздушно или подземно уз постојећу НН мрежу.

Пројекат и радове изводи у складу са овим условима, претходним условима надлежне електродистрибутивне организације у Крушевцу, важећим техничким прописима и препорукама, уз обавезно присуство надзорног органа.



#### **2.5.4. Телекомуникационе инсталације и мрежа кабловске телевизије**

##### **1. Постојеће стање**

У границама предметног Плана детаљне регулације постоје следећи објекти и водови:

- у улицама ЈНА и Чолак Антина постоји ТТ канализација
- у појединим улицама постоје подземни ТТ каблови и разводна ваздушна мрежа
- сва постојећа ТТ мрежа је геодетски снимљена и картирана.

##### **2. Новопланирано стање**

За улице у којима нема ТТ мреже планирана је траса ТТ каблова. Трасе новопланираних ТТ кабловских водова дате су у графичком прилогу овог елабората.

Техничким условима за изградњу кабловског дистрибутивног система КДС на подручју града Крушевца, бр II/1 – 2679 од 17.05.2005.год. обрађених од Дирекције за урбанизам и изградњу Крушевац, планирана је траса ваздушне мреже на постојећим стубовима НН мреже и ТТ мреже у улицама: ЈНА, дела Чупићеве и дела Владе Станковића.

За остале улице планирана је траса КДС каблова.

Планирана траса КДС каблова поклапа се са трасом ТТ кабловских водова.

#### **2.5.5. Енергофлуиди**

##### **1. Постојеће стање**

У улици Чолак Антиној инсталисан је разводни вреловод градског топлификационог система за потребе снабдевања топлотном енергијом у југоисточног дела центра града. Инсталисани вреловод по капацитету не задовољава садашње потребе дистрибуције топлотне енергије.

Вреловодна мрежа градског топлификационог система изграђена је у улицама ЈНА (Балканска), Чолак Антина, Тошина (Тодор од Сталаћа), Емила Муже, и Таковској. Техничко стање вреловодне мреже у наведеним улицама је у лошем стању.

##### **1. Планирано стање**

Планира се комплетна реконструкција вреловодне мреже у комплексу на следећи начин:

1. Реконструкција разводног вреловода ДН 125 за јужни дела комплекса /Чолак Антина и Балканска/ за објекте: хотел "Европа, робна кућа МАКСИ, биосопи и стамбени блокови у Балканској и Видовданској. Изградња прикључног вреловода за Чупићеву улицу ДН80. У наведеним објектима планбирана је изградња нових топлотних станица.

2. Изградња новог Разводног вреловода у Кајмачаланској улици ДН 125 за снабдевање топлотном енергијом стамбено пословних објеката у Чолак Антиној улици од улице Тодора од Сталаћа до Таковске улице, стамбених објеката у улици Емила Муже и стамбених објеката у улици Тодора од Сталаћа. Планирана је изградња нових топлотних станица у постојећим објектима да би се обезбедила боља дистрибуција топлотне енергије.

3. Изградња новог развода вреловода ДН 150/125 на Тргу Младих и Таковској улици за снабдевање топлотном енергијом стамбено пословних објеката у Таковској улици од Чолак Антине улице до улице Станислава Биничког и стамбене објекте у улици Станислава Биничког.

Процењена вредност радова је 74.820.000,00дин.(935.250,00Еура)

## 2.6. Услови уређења и регулација зелених површина

### 2.6.1. Општи услови

Партерно уређење и озелењавање слободних и зелених површина неопходно је ускладити са:

- Ближом наменом и функцијом зелене површине,
- Начином примене Плана на основу достигнутог степена уређења (новопланирано, реконструкција или ревитализација зелених површина),
- Положајем подземних и надземних инсталација,
- Еколошким захтевима у погледу избора вегетације резистентне на градске услове и начина организације у функцији оптималне заштите животне средине.

Техничка документација партерног уређења и озелењавања израђује се као посебни елаборат за јавне слободне и зелене површине, односно као саставни обавезни део пројекта за остале намене и објекте (јавни објекти, стамбени блокови, индивидуалне парцеле, саобраћајне и друге површине).

### 2.6.2. Посебни услови

Карактеристика овог блока је да јавно зеленило готово уопште није заступљено, сем у виду дрвореда у улици Чолак Антиној, и појединачних стабала у улици Балканска(ЈНА). Зеленило окућница и декоративно зеленило објеката за јавну употребу је такође заступљено у врло малој површини. Због изграђености блока није могуће планирати ново јавно зеленило већих површина. У појасу регулације нових улица неопходно је приликом пројектовања инфраструктуре, планирати простор за дрворед. Такође није дозвољено уклањање постојећих дрворедних стабала без одговарајуће замене.

Постојеће зеленило између зграда у улици Балканској(ЈНА) и планираног паркинга обавезно задржати и кроз пројекте уређења дефинисати карактер површине и начин заштите и унапређења високог лишћарског и четинарског дрвећа. Кроз уређење паркинга дефинисати површине за зеленило, као и солитерна стабла за засену паркинга. У процесу издавања дозволе за употребу објекта, условити уређење слободног простора око објекта.

## 2.7. Економска анализа као приказ укупних трошкова и извора финансирања

Програм уређивања јавног грађевинског земљишта доноси Скупштина општине. Основни извор финансирања представљала би наплата надокнаде за уређивање грађевинског земљишта.

Планом је дата апроксимативна инвестициона вредност трошкова уређивања земљишта – припремања и опремања грађевинског земљишта и апроксимативна процена средстава остварених од надокнаде за уређивање грађевинског земљишта.

### 2.7.1. Трошкови уређивања грађевинског земљишта – апроксимативна процена

#### 2.7.1.1 Припремање грађевинског земљишта

- трошкови обезбеђивања јавног грађевинског земљишта за ободне и све остале саобраћајнице обухваћене Планом (нове блоковске саобраћајнице – подблок А1, саобраћајнице у којима није реализована планирана ширина регулације)  
укупно  $20.00\text{ара} \times 4.000,00 = 80.000,00$

**Укупно 80.000,00 еура**

### 2.7.1.2 Израда урбанистичке документације

- трошкови обезбеђивања урбанистичке и техничке документације  
геодетске подлоге са инфраструктуром 1.000,00  
урбанистички план 4.000,00

**Укупно 5.000,00 еура**

### 2.7.1.3 Опремање грађевинског земљишта изградња саобраћајница, ком. инфраструктуре и зелених површина

- саобраћајнице  
нова улица у блоку А-подблок А1 700 м2 x 35,00= 24.500,00 еура  
нове улице у блоку А-подблок А2 2300м2 x 35,00= 80.500,00 еура  
реконструкција - улица Таковска 12750 м2 x 18,00= 229.500,00 еура

**Укупно 334.500,00 еура**

#### Комунална инфраструктура

- водоводна мрежа, фекална канализација.  
атмосферска канализација

Инвестициона вредност планираних инфраструктурних радова за:

- водоводну мрежу, фекалну канализацију и атмосферску канализацију

водоводна мрежа 35.870,00

атмосферска канализација 40.950,00

укупна потребна средства **76.820, 00 еура**

- електроенергетика

Трафостаница 10/04кВ снаге 1\*630кВА 2 x 37.500,00 = 75.000,00

10кВ каблови, комплет м 600 x 50,00 =30.000,00

НН мрежа паушално 43.750,00

укупна потребна средства **148.750,00 еура**

- енергофлуиди

вреловод

градски гасовод

полиетиленски гасовод

укупна потребна средства **935.250,00еура**

- телефонска мрежа

За новопланирану кабловску ТТ канализацију са кабловским ТТ окнима на подручју обухваћеном планом

укупна потребна средства **113.128,00еура**

**Укупно 1.773,448,00 еура**

**Укупно – трошкови уређивања грађ. земљишта подручја Плана - без телефона и са 50% учешћа у изградњи елетроинсталација**

**Укупна вредност уређивања 1.585,945,00 еура**

## Апроксимативна процена средстава по основу убирања накнаде за уређивање грађевинског земљишта

### А. Квадратура објеката по намени (м2 нето)

Укупна новопланирана нето површина објеката чија је изградња планирана		
стамбена - породично становање	м2	9500.00
стамбена - вишепородично становање	м2	23540.00
пословна - укупно	м2	14160.00

Нето површина објеката легализација објеката (15% површине изграђених објеката)		
стамбена - породично	м2	5.130,00
пословна	м2	1.100,00

---

Укупна нето површина		
стамбена - породично	м2	14630.00
стамбена - вишепородично	м2	23540.00
пословна	м2	15260.00

### Б. Приходи од накнаде за уређивање земљишта

за објекте породичног становања		
прва зона	м2 14630.00 x 19,55 еура =	286016,00
за објекте вишепородичног становања		
прва зона	м2 23540.00 x 39,10 еура =	920414,00
за пословне објекте		
прва зона	м2 15260.00 x 47,05 еура =	717983,00

### Укупно – средства од надокнаде градског грађевинског земљишта

<b>Укупна вредност</b>	<b>1.924.413,00 еура</b>
------------------------	--------------------------

Цена накнаде за уређивање земљишта по м2 објекта – прва зона,	објекти породичног становања – 19. 55 бода/еура објекти вишепородичног становања – 39.10 бода/еура пословни објекти – 47.05 бода/еура
---	---

Цена накнаде за уређивање земљишта по м2 објекта – друга зона,	објекти породичног становања – 15, 27 бода/ еура објекти вишепородичног становања – 30,54 бода/еура пословни објекти – 37.89 бода/ еура
--	---

## 2.8. Услови заштите обухваћеног подручја

### 2.8.1. Услови заштите културно градитељског наслеђа и њихове заштићене околине

У границама Плана постоје евидентирани локалитети и објекти који подлежу заштити.

Објекти који захтевају рестаурацију:

- Објекат хотела „Европа“.
- Стамбени објекат у улици Чолак Антиној бр.37

Објекти који захтевају реконструкцију:

- Стамбени објекат у улици Таковској бр.92

НАПОМЕНА: Известан број објеката је у међувремену уклоњен или је неадекватним и нестручним грађевинским захватима изгубио основне одлике објеката градитељског наслеђа.

Списак евидентираних објеката градитељског наслеђа преузет је из Плана заштите градитељског наслеђа којим је одређен третман евидентираних објеката и који је саставни део достављених конзерваторских услова.

За ове објекте су приликом било које интервенције, неопходни и обавезни су посебно дефинисани посебни услови и сагласност надлежне институције.

Сагласност од надлежне институције, Завода за заштиту споменика културе, неопходна је и за објекте који ће се градити у непосредном окружењу објеката који уживају предходну заштиту.

Саставни део Плана су Конзерваторски услови за израду Програма Плана детаљне регулације стамбено-пословног комплекса Чолак Антине, Таковске, Кошијског потока, Чупићеве и Балканске у Крушевцу бр.592 од 07.11.2006.год. издатих од стране Завода за заштиту споменика културе у Краљеву.

### 2.8.2. Услови заштите и унапређења животне средине

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

На подручју обухваћеном Планом могуће је обављање свих непроизводних делатности без посебних допунских услова и ограничења.

Дозвољена намена за пословни простор подразумева обављање свих непроизводних, трговинско услужних, занатских и осталих делатности, чија намена не утиче негативно на становање и не нарушавају животну средину.

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

При изради овог плана у интересу заштите животне средине у потпуности су одпоштоване мере заштите у погледу урбанистичких параметара, комуналне опремљености земљишта и планираних слободних и зелених површина.

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

У складу са чл. 17 Правилника о садржини, начину израде, начину вршења стручне контроле урбанистичког плана, као и условима и начину стављања плана на јавни увид (Сл.гл.РС 12/04) и у складу са чл. 9, ст.1,3,5 Закона о стратешкој процени утицаја на животну средину (Сл.гл.РС 135/ 04), потребна је Одлука надлежног органа о потреби израде стратешке процене утицаја на животну средину. Уколико се Одлука о изради донесе и уколико је исту потребно израдити Извештај о стратешкој процени биће саставни део Плана.

### 2.8.3. Услови за заштиту природе

Планом није обухваћено ниједно природно добро.

### 2.8.4. Услови заштите 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.

#### 2.8.5. Услови заштите од ратних разарања

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

Примена горе наведене Одлуке је обавезна приликом израде Урбанистичких планова.

#### 2.8.6. Услови заштите од пожара

Планом су обезбеђене следеће мере заштите:

- просторним распоредом планираних објеката формиране су неопходне удаљености које служе као противпожарне преграде
- саобраћајна мрежа омогућава приступ ватрогасним возилима
- електрична мрежа и инсталације морају бити у складу са прописима из ове области
- објекти морају бити снабдевени одговарајућим средствима за гашење пожара

Релативно мала спратност објеката, која омогућава брзу и ефикасну евакуацију становништва и материјалних добара из објеката позитивна је карактеристика у противпожарној заштити.

Нови објекти ће бити изграђени од тврдох, инертних и ватроотпорних материјала и морају бити снабдевени одговарајућим средствима за гашење пожара.

Слободне површине у оквиру плана представљају противпожарну преграду преко које се обезбеђује трајна проходност.

Да би се одпоштовале 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 и 28/95), Правилнику о техничким нормативима за хидранску мрежу за гашење пожара ("Сл.лист СФРЈ" бр.30/91), и осталим важећим прописима из ове области.

Саставни део Плана су и предходни услови за заштиту од пожара издатих од стране Министарства унутрашњих послова Републике Србије, Секретаријат унутрашњих послова у Крушевцу, Одсек противпожарне полиције бр.217-92/05 од 25.04.2005 год.

### 3. Правила грађења

#### 3.1. Општа правила грађења

**Дозвољена намена објеката** Дозвољена је изградња стамбених, стамбено-пословних и пословних објеката.

Дозвољена намена за пословни простор подразумева обављање свих непроизводних, комерцијалних (пословање, културни садржаји, угоститељство и туризам), трговинско услужних, занатских и осталих по намени сродних делатности, чија намена не утиче негативно на становање и оне које су еколошки и функционално примерене зони становања.

Делатности су такве да се по карактеру и капацитету могу организовати у оквиру објеката, простора и услова ових блокова, као и одговарајући занати, професионалне

услуге и делатности, бирои и агенције, представништва и остале делатности које не захтевају посебне функционалне, просторне и саобраћајне услове.

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

За породично становање утврђени параметар су максимум две стамбене јединице.

За вишепородично становање утврђени параметар су три и више стамбених јединица.

**Степен изграђености и степен заузетости** – Вредности урбанистичких показатеља степен изграђености и степен заузетости (степен искоришћености) су дате у оквиру правила грађења за сваки урбанистички блок, урбанистички подблок и урбанистичку подцелину посебно и примењују се заједно са осталим правилима који се односе на тај блок.

У прорачуну степена искоришћености, за који се користи збир бруто развијених површина и редукованих површина свих надземних корисних етажа, поткровна етажа се рачуна са 70% бруто површине. Подземне корисне етаже се редукују као и поткровље, с тим да се гараже у подземним етажама, подстанице грејања, котларнице, станарске оставе и остале помоћне просторије у оквиру подрумских или сутеренских етажа, не рачунају у степен изграђености.

**Положај објекта** - Хоризонтална регулација одн. 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.

За објекте које имају индиректну везу са јавним путем преко приватног пролаза растојање грађевинске од регулационе линије утврђује се у сваком конкретном случају.

**Вертикална регулација** - Висина објеката дефинисана је прописаном спратношћу на нивоу целог подручја обухваћеном Планом и утврђује се у односу на нулту коту објекта. Максимална висина објекта спратности П+1+Пк од нулте коте до доње ивице кровног венца је 10.00м.

Максимална висина објекта спратности П+2 од нулте коте до доње ивице кровног венца је 10.00м.

Максимална висина објекта спратности П+3 од нулте коте до доње ивице кровног венца је 13.00м.

Максимална висина објекта спратности П+4 од нулте коте до доње ивице кровног венца је 16.00м.

Објекти спратности П+2 и П+3 морају имати дужину било које стране у основи минимум 7.00м, што се као минимум обавезно односи на страну објекта према утврђеној регулацији.

Објекти спратности П до П+1+Пк морају имати дужину било које стране у основи мин. 5.00м, што се као минимум обавезно односи на страну објекта према утврђеној регулацији.

**Међусобна удаљеност породичних стамбених објеката** 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.

За изграђене стамбене објекте чија је међусобна удаљеност мања од 3.0м у случају реконструкције, доградње и надградње не могу се на тој страни предвиђати отвори стамбених просторија.

Изграђени стамбени објекти на међи са суседном парцелом у случају реконструкције, доградње и надградње не могу имати нове отворе на тим фасадама.

Све фасадне равни породичног стамбеног објекта које се налазе на мање од 2.0 м од границе суседне парцеле могу имати само отворе минималног парапета 1,60м.

**Међусобна удаљеност вишепородичних стамбених објеката**, слободностојећих и објеката који се граде у прекинутом низу, износи најмање половину висине вишег објекта.

Удаљеност се може смањити на четвртину висине вишег објекта, уколико објекти на наспрамним бочним фасадама не садрже отворе на просторијама за становање, одн. ако су на суседним фасадама отвори пословних просторија.

Вишепородични слободностојећи стамбени објекат, осим предходног не може заклањати директно осунчање другом објекту више од половине трајања директног осунчања.

Међусобна удаљеност планираних вишепородичних стамбених објеката и околних објеката не може бити мања од 5.0 м.

Изграђени стамбени објекти на међи са суседном парцелом у случају реконструкције, доградње и надградње не могу имати нове отворе на тим фасадама.

Све фасадне равни вишепородичног стамбеног објекта које се налазе на мање од 2.5 м од границе суседне парцеле могу имати само отворе минималног парапета 1,60м.

Код вишепородичних стамбених објеката који се граде у непрекинутом низу у затвореном блоку у ужем градском центру није дозвољено да имају било какве отворе на бочним фасадама, а дубина објеката и међусобна удаљеност наспрамних низова мора бити таква да се обезбеди довољна осунчаност и осветљење стамбених просторија суседног објекта.

Код изградње нових објеката у градском центру, како стамбених, тако и стамбено пословних посебно водити рачуна о удаљености објеката и оријентацији пре свега стамбених просторија.

У евентуалним осталим случајевима одређивање међусобне удаљености објекта врши се применом чл.18 Правилника о општим условима парцелације и садржини, условима и поступку....(Сл. Гл. РС бр.75/2003)

**Кота пода приземља** се одређује у односу на коту нивелете јавног или приступног пута, односно према нултој коти објекта.

Кота приземља нових објеката са стамбеном наменом, на равном терену, не може бити нижа од коте нивелете јавног или приступног пута и може бити највише 1.20м виша од нулте коте.

Кота приземља нових објеката са нестамбеном наменом (пословање и делатности), може бити максимално 0.20м виша од коте тротоара, (денivelација од 1.20м савладава се унутар објекта).

**Отворене спољне степенице** се могу постављати на објекат, са предње стране ако је грађевинска линија увучена 3.00м у односу на регулациону линију и ако савлађују висину од 0.90м.

Степенице које савлађују висину већу од 0.90м улазе у габарит објекта.

Степенице које се постављају на бочни или задњи део објекта не могу ометати пролаз, Корисна ширина пролаза, на грађевинској парцели, поред једне стране објекта мора бити најмање 2.50м без физичких препрека (степеника, жардињера, бунара...)

**Висина назитка** стамбене поткровне етаже, код нове изградње износи највише 1.60м рачунајући од коте готовог пода поткровне етаже до тачке прелома кровне косине. Ова висина се мора налазити на најмање 50% дужине предње фасаде и на најмање 50% дужине бочних фасада објекта.

За изграђена поткровља на постојећим стамбеним објектима, приликом легализације висина назитка стамбене поткровне етаже износи највише 1.80м рачунајући од коте готовог пода поткровне етаже до тачке прелома кровне косине.

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



**Услови за ограђивање парцеле** уколико нису посебно утврђени у посебним правилима градње за урбанистичке блокове, подблокове и подцелине утврђују се применом чл. 11.2.13 ГП – а Крушевац 2021 (Сл. лист. Општине Крушевац бр. 03/05)

**Интервенције на постојећем објекту или изградња новог** не сме угрозити функционисање или стабилност суседног објекта, као ни његову фасаду.

Свака интервенција на постојећем објекту - 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.

Приликом било какве интервенције на постојећем објекту важе исти услови као и за новопланиране објекте.

**Прикључење објеката на комуналну и осталу инфраструктуру** ће се реализовати према условима надлежних комуналних предузећа.

**Постављање контејнера за одлагање смећа** реализовати обезбеђивањем контејнера за одлагање смећа у складу са нормативима и то: 1 контејнер на 1000м<sup>2</sup> корисне стамбене површине и 1 контејнер на 500м<sup>2</sup> корисне површине пословног простора. Контејнере сместити у оквиру грађевинске парцеле, у габариту објекта или изван габарита објекта, тако да се обезбеди несметани приступ возилима надлежног предузећа (рампе и сл.).

Постављање контејнера вршити у складу са Одлуком о одржавању чистоће и подизању и одржавању зелених површина на подручју Општине Крушевац (Сл. лист. Општине Крушевац бр.07/01)

### **3.2. Правила грађења која се односе за изградњу породичних стамбених објеката у урбанистичким подцелинама подблока А2**

Постојећи изграђени објекти су прихваћени у постојећим габаритима, али се за сваку интервенцију - реконструкција, доградња, морају поштовати параметри из плана. Обим интервенција зависиће од фактичког стања и биће утврђена за сваки случај посебно, уз обавезно поштовање правила утврђених планом, дозвољени степен изграђености и дозвољени степен искоришћености, дозвољену спратност објеката и дозвољену намену.

Правила грађења за подразумевају обавезно поштовање и примену следећих правила:

**А.** Општа правила грађења дата овим Планом која се могу применити на планиране објекте у овом блоку, **(3.1. Општа правила грађења)**

**В.** Посебни услови и то:

**Дозвољена намена** – Дозвољена је изградња стамбених објеката. Дата је могућност организовања пословања у приземљу објеката, максимум 20% од бруто површине под објектима.

Функција становања на сме бити ометана функцијом пословања.

Прилаз стамбеном делу објекта не сме бити ометен обављањем пословних делатности.

**Степен изграђености и степен заузетости** - Степен изграђености и степен заузетости за планиране породичне објекте су дати на нивоу грађевинске парцеле. Степен изграђености је максимум 1.60 а степен заузетости (степен искоришћености) је 50% (0.50).

**Положај објекта** - Грађевинска линија утврђена је планом је обавезна и нису дозвољена одступања. ( гр. прилог бр. 4)

Максимална дубина објекта је 12.00м од утврђене грађевинске линије.

**Дозвољена спратност** Највећа дозвољена спратност породичног стамбеног објекта износи до По+П+2, без обзира на тип изградње.

Објекти могу имати подрумску или сутеренску етажу, ако нема сметњи геотехничке и хидротехничке природе.

Свака изградња галерија или међуспратних етажа у објекту сматра се засебном спратном етажом (рачуна се као изградња спрата).

**Помоћни објекат** На истој грађевинској парцели у зони изградње породичног становања могућа је изградња помоћних објектата у функцији основног (стамбеног или другог) објекта. Под помоћним објектима се подразумевају гараже, летње кухиње, услужне радионице, оставе, котларнице и сл., односно објекти дефинисани као помоћни у Основним одредбама Закона о планирању и изградњи, чл.2 (Сл. Гл. РС бр.47/03).

Максимална бруто површина помоћног објекта је 30м<sup>2</sup>. Помоћни објекат може бити приземан. Максимална кота пода може бити 0.20м. Максимална корисна (унутрашња) висина помоћног објекта може бити 2.80м.

У условима наслеђене изградње могу се задржати само они помоћни објекти који испуњавају ове критеријуме.

**Испади на објекту за породичне стамбене објекте** не могу прелазити грађевинску линију више од 1.20м и то на делу вишем од 3.00м.

У случају да је испад на објекту већи, хоризонтална пројекција испада се поставља на грађевинску линију.

**Услови за грађевинске елементе** који прелазе грађевинску, одн. регулациону линију на нивоу приземља (излози локала, конзолне надстрешнице или конзолне рекламе) утврђују се применом чл. 11.2.8 ГП – а Крушевац 2021 (Сл. лист. Општине Крушевац бр. 03/05).

**Услови за грађевинске елементе** који прелазе грађевинску линију на нивоу првог спрата и поткровља, утврђени су:

- На делу објекта према предњем дворишту не могу прелазити утврђену грађевинску линију приземља више од 1.20м.  
Могуће је постављање грађевинских елемената - еркера, балкона, итд., на нивоу етажа изнад приземља преко грађевинске линије у површини максимално 50% предње равни фасаде изнад приземља.
- На делу објекта према бочном дворишту претежно северне оријентације, најмањег растојања од 1.50м од границе парцеле не могу прелазити утврђену грађевинску линију приземља више од 0.60м.  
Могуће је постављање грађевинских елемената - еркера, балкона, итд., на нивоу етажа изнад приземља преко грађевинске линије у површини максимално 30% бочне равни фасаде изнад приземља.
- На делу објекта према бочном дворишту претежно јужне оријентације, најмањег растојања од 2.50м од границе парцеле не могу прелазити утврђену грађевинску линију приземља више од 0.90м.  
Могуће је постављање грађевинских елемената - еркера, балкона, итд., на нивоу етажа изнад приземља преко грађевинске линије у површини максимално 30% бочне равни фасаде изнад приземља.
- На делу објекта према задњем дворишту, најмањег растојања од 5.00м од границе парцеле не могу прелазити утврђену грађевинску линију приземља више од 0.90м.  
Могуће је постављање грађевинских елемената - еркера, балкона, итд., на нивоу етажа изнад приземља преко грађевинске линије у површини максимално 30% задње равни фасаде изнад приземља.

**Архитектонско обликовање** Основни захтеви у погледу обликовања планираних објектата, тип крова, кровна конструкција, материјал за обраду фасаде објектата, обраде отвора, степен разубуђености габарита објектата и сл. препуштају се избору инвеститора и пројектанта објектата, уз следеће:

Објектом остварити урбану и архитектонску хармоничност.

Кровови се обавезно изводе као коси, вишеводни, уз поштовање нагиба према примењеном кровном покривачу (цреп, тегола). Максимални нагиб кровова је 35 степени.

За обраду фасаде објекта могу се користити све врсте, како природних, тако и вештачких материјала.

Дозвољено је коришћење свих врста материјала за изградњу објекта који подлежу важећим стандардима, технички и биолошки исправних.

За обраду спољних отвора могуће је користити како природне (дрво), тако и савремене материјале (алуминијумска или пластифицирана браварија).

**Неопходан ниво обезбеђености паркинг простора** Паркирање возила корисници породичног стамбеног објекта, обавезно обезбеђују на грађевинској парцели изван површине јавног пута, и то једно паркинг или гаражно место на један стан.

Гараже се планирају у габариту објекта, испод габарита објекта, подземно изван габарита објекта, или надземно на грађевинској парцели, у оквиру утврђене грађевинске линије. Ако се гараже планирају надземно на грађевинској парцели улазе у утврђени степен изграђености и степен искоришћености грађевинске парцеле.

За пословни простор потребно је на парцели или у оквиру објекта обезбедити по једно паркинг место на 70м<sup>2</sup> корисне површине пословног простора.

**Услови за ограђивање парцеле** утврђују се применом чл. 11.2.13 ГП – а Крушевац 2021 (Сл. лист. Општине Крушевац бр. 04/05)

**Напомена:** Правила која се односе на грађевинску парцелу су дата у поглављу **3.7. Услови за образовање грађевинске парцеле**

### **3.3. Правила грађења која се односе за изградњу вишепородичних стамбених објекта у урбанистичким целинама подблока – А2**

Правила грађења за објекте у овим урбанистичким подцелинама подразумевају обавезно поштовање и примену следећих правила:

А. Општа правила грађења дата овим Планом (**3.1. Општа правила грађења**) и Правила грађења из поглавља **3.2** која у овом делу нису посебно наглашена

В. Посебни услови и то:

**Дозвољена намена** - Дозвољена је изградња вишепородичних стамбених објекта.

Дата је могућност организовања пословног простора у приземној етажи.

У складу са наменом објекта однос становања и делатности је промењљив, с тим што функција становања на сме бити ометана функцијом пословања, а на нивоу подцелине не сме прећи однос: делатности : становање – 20% : 80%.

На грађевинским парцелама чија је површина мања од 6.00ари, а већа од 3.00ара могућа је изградња стамбеног објекта са становањем које подразумева највише две стамбене јединице.

На грађевинским парцелама чија је површина 6.00ари и већа од 6.00ари могућа је изградња стамбеног објекта са вишепородичним становањем које подразумева три и више стамбених јединица.

Обављањем пословних делатности никако не може бити угрожена јавна површина (улица, тротоар, паркинг простор), пешачки или колски пролаз, пешачки или колски прилаз, паркинг простор у оквиру грађевинских парцела.

**Степен изграђености и степен заузетости на парцели** - Степен изграђености за планиране објекте на грађевинској парцели је максимум 1,6 а степен заузетости (степен искоришћености) је 0.40 (40%). Остали део грађевинске парцеле је предвиђен за саобраћајне (интерне саобраћајнице, паркинг простор), односно поплочане површине и за зеленило

**Положај објекта** - Грађевинска линија утврђена је планом је обавезна и нису дозвољена одступања. ( гр. прилог бр. 4)  
Максимална дубина објекта је 15.00м од утврђене грађевинске линије.

**Дозвољена спратност** Највећа спратност објеката износи до По+П+3 без обзира на тип изградње.

Свака изградња галерија или међуспратних етажа у објекту сматра се засебном спратном етажом (рачуна се као изградња спрата)

Објекти могу имати подрумске етаже ако нема сметњи геотехничке и хидротехничке природе.

**Помоћни објекат** На истој грађевинској парцели у зони изградње породичног становања могућа је изградња помоћних објектата у функцији основног (стамбеног или другог) објекта. Под помоћним објектима се подразумевају гараже, летње кухиње, услужне радионице, оставе, котларнице и сл., односно објекти дефинисани као помоћни у Основним одредбама Закона о планирању и изградњи, чл.2 (Сл. Гл. РС бр.47/03).

Максимална бруто површина помоћног објекта је 30м<sup>2</sup>. Помоћни објекат може бити приземан. Максимална кота пода може бити 0.20м. Максимална корисна (унутрашња) висина помоћног објекта може бити 2.80м.

У условима наслеђене изградње могу се задржати само они помоћни објекти који испуњавају ове критеријуме.

**Испади на објекту** не могу прелазити грађевинску линију више од 1.20м, и то на делу вишем од 3.50м.

**Услови за грађевинске елементе** који прелазе грађевинску, одн. регулациону линију на нивоу приземља (излози локала, конзолне надстрешнице или конзолне рекламе) утврђују се применом чл. 11.2.8 ГП – а Крушевац 2021 (Сл. лист. Општине Крушевац бр. 03/05).

Услови за грађевинске елементе (еркери, дократи, балкони, улазне надстрешнице, надстрешнице и сл.), који прелазе грађевинску линију одн. регулациону линију, на нивоу првог спрата (одн. спратова), утврђени су:

- На делу објекта према предњем дворишту не могу прелазити утврђену грађевинску линију приземља више од 1.20м.  
Могуће је постављање грађевинских елемената - еркера, балкона, итд., на нивоу етажа изнад приземља преко грађевинске линије у површини максимално 50% предње равни фасаде изнад приземља.
- На делу објекта према бочном дворишту претежно северне оријентације, најмањег растојања од 1.50м од границе парцеле не могу прелазити утврђену грађевинску линију приземља више од 0.60м.  
Могуће је постављање грађевинских елемената - еркера, балкона, итд., на нивоу етажа изнад приземља преко грађевинске линије у површини максимално 30% бочне равни фасаде изнад приземља.
- На делу објекта према бочном дворишту претежно јужне оријентације, најмањег растојања од 2.50м од границе парцеле не могу прелазити утврђену грађевинску линију приземља више од 0.90м.  
Могуће је постављање грађевинских елемената - еркера, балкона, итд., на нивоу етажа изнад приземља преко грађевинске линије у површини максимално 30% бочне равни фасаде изнад приземља.
- На делу објекта према задњем дворишту, најмањег растојања од 5.00м од границе парцеле не могу прелазити утврђену грађевинску линију приземља више од 0.90м.  
Могуће је постављање грађевинских елемената - еркера, балкона, итд., на нивоу етажа изнад приземља преко грађевинске линије у површини максимално 30% задње равни фасаде изнад приземља.

У осталом према чл. 25 Правилника о општим условима о парцелацији и изградњи, и садржини, условима и поступку...(Сл. гласник Р.С. 75/03).

**Архитектонско обликовање** Основни захтеви у погледу обликовања планираног објекта, тип крова, кровна конструкција, материјал за обраду фасаде објекта, обраде отвора, степен разуђености габарита објекта и сл. препуштају се избору инвеститора и пројектанта објекта, уз следеће::

Објектом остварити урбану и архитектонску хармоничност.

Кровови се обавезно изводе као коси, вишеводни, уз поштовање нагиба према примењеном кровном покривачу (цреп, тегола). Максимални нагиб кровова је 35 степени.

За обраду фасаде објекта могу се користити све врсте, како природних, тако и вештачких материјала.

Дозвољено је коришћење свих врста материјала за изградњу објекта који подлежу важећим стандардима, технички и биолошки исправних.

За обраду спољних отвора могуће је користити како природне (дрво), тако и савремене материјале (алуминијумска или пластифицирана браварија).

**Неопходан ниво обезбеђености паркинг простора** Паркирање возила корисници вишепородичног стамбеног објекта, обавезно обезбеђују на грађевинској парцели изван површине јавног пута.

Оптимално и најповољније је обезбедити једно паркинг или гаражно место на један стан, одн. једно паркинг место на 70м<sup>2</sup> корисне површине.

Гараже се планирају у габариту објекта, испод габарита објекта, подземно изван габарита објекта, или надземно на грађевинској парцели. Ако се гараже планирају надземно на грађевинској парцели улазе у утврђени степен изграђености и степен искоришћености грађевинске парцеле.

За пословни простор потребно је на парцели или у оквиру објекта обезбедити по једно паркинг место на 70м<sup>2</sup> корисне површине. Прилаз паркинг месту, као и само паркинг место мора бити димензионисано и постављено у складу са прописима.

**Услови за ограђивање парцеле** утврђују се применом чл. 11.2.13 ГП – а Крушевац 2021 (Сл. лист. Општине Крушевац бр. 04/05)

**Напомена:** Правила која се односе на грађевинску парцелу су дата у поглављу **3.7.**

**Услови за образовање грађевинске парцеле**

### **3.4. Правила грађења која се односе за изградњу стамбено-пословних објеката у урбанистичким подцелинама подблокова А1 и А2**

Правила грађења подразумевају обавезно поштовање и примену следећих правила:

А. Општа правила грађења дата овим Планом (**3.1. Општа правила грађења**) и Правила грађења из поглавља **3.2 и 3.3** која у овом делу нису посебно наглашена

В. Посебни услови и то:

**Дозвољена намена** - Дозвољена је изградња стамбено-пословних и пословних објеката.

Дата је могућност организовања пословног простора кроз 2 етаже објекта (приземље и спрат). Однос становања и делатности у објекту може бити различит (максимум 30% делатности : 70% становања од укупне бруто површине).

У складу са наменом објекта однос становања и делатности је промењљив, с тим што функција становања на сме бити ометана функцијом пословања, а на нивоу подцелине не сме прећи однос: делатности : становање – 70% : 30%.

На грађевинским парцелама чија је површина мања од 6.00ари, а већа од 3.00ара могућа је изградња пословног, стамбеног или стамбено пословног објекта са становањем које подразумева највише две стамбене јединице.

На грађевинским парцелама чија је површина 6.00ари и већа од 6.00ари могућа је изградња пословног, стамбеног или стамбено пословног објекта са вишепородичним становањем које подразумева три и више стамбених јединица.

Обављањем пословних делатности никако не може бити угрожена јавна површина (улица, тротоар, паркинг простор), пешачки или колски пролаз, пешачки или колски прилаз, паркинг простор у оквиру грађевинских парцела.

Обавезна је пословна делатност у приземљима објеката према Улици Таковској и чолак-Антиној.

Физичка структура објеката подразумева непрекинути или прекинути низ на регулацији.

**Степен изграђености и степен заузетости на парцели** - Степен изграђености за планиране објекте на грађевинској парцели је максимум 1.60, а степен заузетости (степен искоришћености) је је 0.40 (40%). На простору кат парцела 683,684/1,684/2, 686/2, 685 Ко Крушевац степен искоришћености је 50% и степен изграђености макс. 2,50.

Остали део грађевинске парцеле је предвиђен за саобраћајне (интерне саобраћајнице, паркинг простор), односно поплочане површине и за зеленило

**Положај објекта** - Регулациона одн. грађевинска линија утврђена планом је обавезна и нису дозвољена одступања. ( гр. прилог бр. 4)

Максимална дубина објекта је 15.00м од утврђене регулационе одн. грађевинске линије.

Физичка структура објеката у подцелинама А1 – према улици Чолак Антиној, А2 – ка Улици Чолак-Антиној и Таковској, подразумева непрекинути низ на регулацији са циљем формирања урбанистичке и архитектонске целине.

Могуће је отварање пролаза ка унутрашњости парцеле кроз фасадну раван објекта. Минимална ширина пролаза је 3.00м, уколико се пролаз користи као колски, или најмање 1.50м, уколико се пролаз користи као пешачки, најмање корисне висине 3.00м.

Физичка структура објеката у подцелинама А1 – ка улици Чолак Антиној, А2 – ка улици Чолак Антиној подразумева непрекинути или прекинути низ на регулацији, а у Таковској улици на грађевинској линији увученој у односу на регулациону линију мин 2.0м.

Могуће је отварање пролаза ка унутрашњости парцеле кроз фасадну раван објекта. Минимална ширина пролаза је 3.00м, уколико се пролаз користи као колски, или најмање 1.50м, уколико се пролаз користи као пешачки, најмање корисне висине 3.00м.

У дубини ових подблокова могућа је изградња слободностојећих објеката уз испуњење свих правила датих овим планом која се могу применити на такву изградњу, пре свега задовољити минималну ширину пролаза и омогућити квалитетно осветљавање стамбеног простора.

**Дозвољена спратност** максимална дозвољена спратност планираних објеката износи до П+4 без обзира на тип изградње.

Максимална дозвољена спратност објеката у подблоку А1 – износи до По+П+4.

Максимална дозвољена спратност објеката у урбанистичком подблоку А2 у деловима према Ул. Чолак Антиној и Ул. Таковској износи до По+П+3.

У дубини блока максимална спратност објеката је до По+П+2

Свака изградња галерија или међуспратних етажа у објекту сматра се засебном спратном етажом (рачуна се као изградња спрата).

Објекти могу имати подрумске етаже ако нема сметњи геотехничке и хидротехничке природе.

**Исподи на објекту** не могу прелазити грађевинску линију више од 1.20м, и то на делу вишем од 3.50м.

**Услови за грађевинске елементе** који прелазе грађевинску, одн. регулациону линију на нивоу приземља (излози локала, конзолне надстрешнице или конзолне рекламе)

утврђују се применом чл. 11.2.8 ГП – а Крушевац 2021 (Сл. лист. Општине Крушевац бр. 03/05).

Услови за грађевинске елементе (еркери, дократи, балкони, улазне надстрешнице, надстрешнице и сл.), који прелазе грађевинску линију одн. регулациону линију, на нивоу првог спрата (одн. спратова), утврђени су:

- На делу објекта према Улици Чолак Антиној и Таковској, не могу прелазити утврђену регулациону, односно грађевинску линију приземља више од 0.90м. Могуће је постављање грађевинских елемената, на нивоу етажа изнад приземља преко грађевинске линије приземља, односно регулационе линије у површини максимално 30% предње равни фасаде изнад приземља.
- На делу објекта према бочним саобраћајницама које се уливају у Улицу Чолак Антину не могу прелазити утврђену грађевинску линију приземља. Могуће је постављање грађевинских елемената - еркера, балкона, итд., на нивоу етажа изнад приземља преко грађевинске линије стубова у приземљу, односно регулационе линије у површини максимално 50% предње равни фасаде изнад приземља.

#### НАПОМЕНА:

У свему осталом према дефинисаним условима датим у поглављима 3.2 и 3.3 овог Плана.

У осталом према чл. 25 Правилника о општим условима о парцелацији и изградњи, и садржини, условима и поступку...(Сл. гласник Р.С. 75/03).

**Архитектонско обликовање** Основни захтеви у погледу обликовања планираног објекта, тип крова, кровна конструкција, материјал за обраду фасаде објекта, обраде отвора, степен разуђености габарита објекта и сл. препуштају се избору инвеститора и пројектанта објекта, уз следеће:

Објектом остварити урбану и архитектонску хармоничност

Кровови се обавезно изводе као коси, вишеводни, уз поштовање нагиба према примењеном кровном покривачу (цреп, тегола). Максимални нагиб кровова је 35 степени.

Завршна доња кота плоче приземља и кровни венац, одн. атика представљају основне елементе који дефинишу висинску позицију објекта. У формирању низа обавезно водити рачуна о суседу и усаглашавању ових елемената на суседним објектима уз минимална одступања.

### 3.7. Услови за образовање грађевинске парцеле

На једној катастарској парцели може да се образује већи број грађевинских парцела, уз услов задовољавања минималне површине прописане планом и обезбеђивања приступа, што ће бити утврђено кроз израду урбанистичког пројекта за потребе парцелације, а на основу Закона о планирању и изградњи (Сл.гласник РС, бр.47/03, 34/06).

На већем броју катастарских парцела може да се образује једна или више грађевинских парцела, уз услов задовољавања минималне површине прописане планом и обезбеђивања приступа, што ће бити утврђено кроз израду урбанистичког пројекта за потребе препарцелације, а на основу Закона о планирању и изградњи (Сл.гласник РС, бр.47/03, 34/06).

Новоформирана регулациона линија, дата у графичком делу плана, уколико се не поклапа са постојећом катастарском границом представља нову границу парцеле, односно поделу између јавног и осталог грађевинског земљишта.

Свака грађевинска парцела мора имати приступ јавном путу, директан или преко приватног пролаза.

Један објекат не може се налазити на две или више парцела.

На истој грађевинској парцели могућа је изградња и других објеката у функцији основног објекта (гараже и сл.).

**Најмања грађевинска парцела за изградњу породичног стамбеног објекта** а према типу објекта који се гради је: 300.0м<sup>2</sup> за слободностојеће, 250.0м<sup>2</sup> за објекте у прекинутом низу и непрекинутом низу и 400.0м<sup>2</sup> (2х200.0м<sup>2</sup>) за двојне објекте.

Најмања ширина новоформиране грађевинске парцеле за породичну изградњу је 7.50м.

Грађевинска парцела за изградњу породичног стамбеног објекта може имати ширину мању од минималне утврђене уколико је то по катастарским подлогама затечено стање, али не може бити мања од 5.0м.

**Грађевинска парцела за изградњу породичног стамбеног слободностојећег објекта** може бити 250.0м<sup>2</sup>. Дозвољени урбанистички параметри за парцелу ове површине су степен искоришћености до 40% и степена изграђености 1.20, са највише 2 стамбене јединице у оквиру спратности дозвољене за урбанистички блок.

**Изузетно**, грађевинска парцела може бити мања од 250.00м<sup>2</sup>, уколико је то на катастарским подлогама затечено стање, а испуњава све остале услове грађевинске парцеле.

**На грађевинским парцелама чија је површина мања од 6.00ари, а већа од 3.00ара** могућа је изградња пословног, стамбеног или стамбено пословног објекта са становањем које подразумева највише две стамбене јединице.

**На грађевинским парцелама чија је површина 6.00ари и већа од 6.00ари** могућа је изградња пословног, стамбеног или стамбено пословног објекта са вишепородичним становањем које подразумева три и више стамбених јединица.

**Најмања грађевинска парцела за изградњу вишепородичног стамбеног објекта** је 600.00м<sup>2</sup>.

Најмања ширина грађевинске парцеле за вишепородичну изградњу је 15.0м, Грађевинска парцела за изградњу вишепородичног стамбеног објекта може имати ширину мању од минималне утврђене уколико је то по катастарским подлогама затечено стање, али не може бити мања од 12.0м.

**Приступ парцели** Обавезно је свакој грађевинској парцели обезбедити приступ са јавног пута.

Службени прилаз може бити ширине најмање 2.50м.

Изузетно може бити 2.00м, уколико је то затечено стање.

Корисна ширина пролаза, на грађевинској парцели, поред једне стране објекта мора бити 2.50м без физичких препрека (степеника, жардињера, бунара...), минималне корисне висине 3.00м. (осим у случајевима када то не дозвољава затечено стање на терену).

**Грађевинска парцела за изградњу објеката комерцијалне делатности** ће се формирати урбанистичким пројектом уз обавезу да је свакој грађевинској парцели потребно обезбедити приступ возилима, ради функционисања предвиђених делатности.

#### **4.Смернице за спровођење Плана детаљне регулације**

**Спровођење плана у зависности од фактичког стања на парцели, извршиће се:**

4.1. Легализацијом постојећих објеката и то:



1. Легализацијом постојећих објеката који су у складу са правилима грађења која су дата Планом, без интервенције на њима.

2. Легализацијом постојећих објеката уз могућност реконструкције, адаптације, доградње и надградње у складу са правилима грађења прописаним Планом, (грађевинска линија, дозвољена спратност, степен изграђености, степен заузетости и све остале одговарајуће одредбе и правила из Плана).

а) Изузетно за изграђене објекте без грађевинске дозволе, могућа су одступања у односу на дефинисана правила уређења и грађења уколико се тиме не угрожавају суседни објекти, саобраћај и комунална инфраструктура (удаљење грађевинске линије од регулационе линије, степен искоришћености и изграђености).

б) За објекте без грађевинске дозволе са наменом која није дозвољена тј. није дефинисана правилима грађења и уређења, могуће је издавање Одобрења за градњу уз услове да се изврши промена делатности у складу са одредбама Плана.

4.2. Изградњом нових објеката на постојећим или планираним грађевинским парцелама у складу са одредбама из Плана

На основу чл. 56 Закона о планирању и изградњи (Сл.гласник Републике Србије бр. 47/03, бр. 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:

- површину за могућу изградњу, доградњу и надградњу,
- тип изградње,
- спратност објекта, која може бити мања од максималне прописане планом, с тим да се инвеститор обавезује да изведе објекат чија конструкција дозвољава надградњу до висине прописане Планом,
- хоризонталну површину габарита, тј. проценат изграђености парцеле,
- висину објекта,
- коефицијент изграђености парцеле,
- положај регулационе и грађевинске линије и нивелационе услове.
- намена објекта, по захтеву инвеститора, а у складу са одредбама Плана,
- као и све остале одговарајуће одредбе и правила из Плана која се односе на одговарајући блок, подблок, подцелину или сам објекат,

4.3. Посебне смернице за спровођење

Приликом издавања Одобрења за изградњу у објектима према улици Таковској и Чолак Антиној (у урбанистичким подбцелинама А2 до улице) и приликом израде идејних решења за ове објекте неопходно је прибавити сагласност, односно мишљење главног градског архитекта на идејна решења објеката чија је градња планирана.

На постојећим објектима у оквиру подблокова А1 и А2 на подручју обухваћеним Планом до тренутка реализације Плана могуће су интервенције које је потребно извршити ради функционисања објекта, а које се односе на реконструкцију објекта у постојећим хоризонталним и вертикалним габаритима без могућности доградње или надградње објекта .

Постављање привремених објеката вршиће се у складу са Планом размештаја киоска, Постављање привремених објеката вршиће се у складу са Планом размештаја киоска, покретних објеката и рекламних паноа на јавним површинама (Сл. Лист Општине Крушевац 03/05) који се односи на ову врсту објеката и Програмом давања у закуп неизграђеног јавног грађ. земљишта на одређено време (Сл. Лист Општине Крушевац 03/05).

Свака изградња, реконструкција, доградња и надградња објеката у оквиру подручја захваћеног Планом, мора бити у складу са правилима грађења прописаним овим Планом, а у евентуалном случају када она не дефинишу неопходне параметре примењиваће се одредбе ГП-а Крушевац 2021.

На кат. парцели бр.710/1, 717, све КО Крушевац, налазе се стамбени објекти, евидентирана Културна добра, са статусом предходне заштите. Приликом издавања одобрења за изградњу за наведене објекте, неопходно је затражити конзерваторске услове Завода за заштиту споменика културе Краљево, који ће садржати: статус објеката, спратност објеката и под којим условима ће бити извршена рестаурација и реконструкција уколико објекти задрже статус евидентираних непокретних културних добара који уживају предходну заштиту.

#### 4.4. Израда урбанистичких пројеката

У случају израде урбанистичког пројекта, како за потребе парцелације или препарцелације, тако и за потребе спровођења плана у складу са чл. 61 Закона о планирању и изградњи (Сл.гласник Републике Србије бр.47/03, бр. 34/06), урбанистички пројекат се израђује на овереном катастарско-топографском плану као пројекат парцелације, односно као урбанистичко архитектонско решење планиране изградње и садржи:

Као пројекат парцелације садржи:

- парцелацију са аналитичко геодетским елементима,
- дефинисане регулационе и нивелационе услове
- приказ прикључака на техничку инфраструктуру,

Као урбанистичко архитектонско решење садржи:

- ситуациони приказ партерног решења и пејзажног уређења,
- идејна архитектонска решења објеката,
- приказ саобраћаја и комуналне инфраструктуре са прикључцима на спољну мрежу,
- саобраћајно решење и планирану парцелацију,
- текстуални опис и објашњење решења датог урбанистичким пројектом,

Услови за формирање грађевинске парцеле су дати у поглављу **3.7.** где је дефинисано када је потребна израда Урбанистичког пројекта за потребе парцелације, одн. препарцелације, а у складу са Законом о планирању и изградњи (Сл.гласник Републике Србије бр.47/03, бр. 34/06).

У поглављима **3.** Правила грађења је прописано када је потребна израда Урбанистичког пројекта као урбанистичко архитектонско решење планиране изградње, у складу са Законом о планирању и изградњи (Сл. гласник Републике Србије бр.47/03, бр. 34/06).

План детаљне регулације предвиђа израду урбанистичких пројеката као урбанистичко архитектонско решење планиране изградње за:

- урбанистички подблок А1
- урбанистички подблок А2

4.5. Ступањем на снагу овог Плана ставља се ван снаге део Урбанистичког пројекта стамбеног блока између улица Мирка Томића, дела Таковске, Чолак Антине, дела улице ЈНА и Трга Косовских јунака у Крушевцу објављеног у Сл. Листу бр.05/2003 који се односи на део катастарских парцела бр.761/2 и 791 обе КО Крушевац(између објеката Деве и објеката биоскопа Европе и ресторана Европе предвиђених као пешачка комуникација).

Планом детаљне регулације стамбено-пословног комплекса између улица Чолак Антине, Таковске, Кошијског потока, Чупићеве и Балканске у Крушевцу преко дела наведених парцела предвиђена је траса саобраћајнице.

Обрађивач:  
ДИРЕКЦИЈА ЗА УРБАНИЗАМ И  
ИЗГРАДЊУ КРУШЕВАЦ Ј.П.

План детаљне регулације стамбено пословног комплекса између улица Чолак Антине, Таковске,  
Кошијског потока, Чупићеве и Балканске у Крушевцу