

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. 7/98, 6/99) Скупштина Општине Крушевац на седници Скупштине Општине Крушевац на седници одржаној дана \_\_\_\_\_ 2004. године, доноси

## **ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ КОМПЛЕКСА МАЛЕ ПРИВРЕДЕ "ЗОНА Е" 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 и концепција уређења подручја обухваћеног Планом
  - 1.3. Правни и плански основ за израду Плана детаљне регулације
  - 1.4. Основна концепција плана
  
2. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА
  - 2.1. Постојеће стање
  - 2.2. Статус земљишта (јавно и остало грађевинско земљиште)
  - 2.3. Режим коришћења земљишта
  - 2.4. Планирана намена и карактер простора и урбанистички показатељи
  - 2.5. Услови изградње и уређења комуналних инсталација
    - 2.5.1. Регулација мреже саобраћајних површина са нивелацијом терена
    - 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. Услови заштите обухваћеног подручја
    - 2.7.1. Услови заштите непокретних културних добара и њихове заштићене околине
    - 2.7.2. Услови заштите и унапређења животне средине
    - 2.7.3. Услови за заштиту природе и културних добара
    - 2.7.4. Услови заштите од елементарних непогода
    - 2.7.5. Услови заштите од ратних разарања
    - 2.7.6. Услови заштите од пожара
  
3. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА
  - 3.1. Правила изградње објеката
    - 3.1.1. Правила изградње на простору под режимом доградње
    - 3.1.2. Правила изградње на слободном простору
  - 3.2. Услови за образовање грађевинске парцеле
  - 3.3. Правила регулације
  - 3.4. Биланс површина
  
4. СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

**Графички прилози:**

1. Извод из ГУП-а Крушевац	1:10000
2. Карта предходне планске документације за подручје обухваћено ПДР-е	1:10000
3. Фотокопија радног оригинала	1: 2500
4. Ситуациони план	1:1000
5. Постојеће стање	1:1000
6. План намене површина	1: 1000
7. План јавног и осталог грађевинског земљишта	1: 1000
8. План регулације и парцелације јавног грађевинског земљишта	1: 1000
9. План саобраћајница са нивелацијом	1: 1000
10. План хидротехничких инсталација	1: 1000
11. Електроенергетика	1: 1000
12. План телекомуникационих инсталација	1: 1000
13. План гасификације	1: 1000

**1. Опште одредбе плана****1.1. Положај и граница подручја које се уређује Планом детаљне регулације**

Подручје које је обухваћено Планом детаљне регулације припада Општини Крушевац, катастарској општини Лазарица. Обухваћени простор је у северној индустријској зони Крушевца.

Одлуком о приступању изradi плана обухваћено је подручје које је ограничено са југо-западне стране делом улице 14 октобар, са југо-источне стране делом пута за топлану, са источне стране Градском топланом, односно катастарском парцелом 1180 КО Лазарица, са северо- источне стране катастарском парцелом бр.2138 КО Лазарица и са северо-западне стране комплексима предузећа Европа Фунги и Металпромет.

Површина подручја које се обрађује овим планом је 14 ха 53 ари.

Подручје које је обухваћено Планом детаљне регулације сачињавају следеће катастарске парцеле:

К.О. Лазарица:

-целе парцеле:

1168/1,1164/3,1165/3,1166/2,1167,1165/1,1166/1,1161/4,1161/2,1160/1,1159,1158/2,1169/1,1169/2,2083/8,1142/2,1142/3,1146/2,1145/2,1144/1,1176/3,2083/7,2083/6,1144/2,1142/1,1143/1,1143/2,1141/1,1140/1,1136/1,1137/1,1137/2,1202/8,1202/9,2083/3,1202/10,1202/3,1202/4,1198/2,2126/6,1195/1,1195/3,1194/2,1194/3,1178/4,1178/6,1178/7,1178/5,1178/8,1177/1,1177/2,1176/2,1198/3,1196/1,1196/2,1198/7,1197/2,1189/1,1189/4,1195/2,1194/1,1193,1179/3,1179/2,1179/1,1178/1,1178/2,1178/3,1176/1,1175,1174,1173,1172,1171,1170/1,2126/1,.

-делови парцела: 2094,1180,

-ул.14.октобар: 1142/4, 1142/5, 1141/2, 1140/2, 1136/2, 2038/10,1202/7, 2175/1 (део), 2176/1 (део).

-пут за топлану: 1202/5 (део), 1197/3 (део).

## 1.2. Циљеви израде плана и концепција уређења и изградње подручја обухваћеног Планом детаљне регулације

Циљеви израде плана чине скуп конкретних циљева и задатака који проистичу из виших циљева утврђених с који произилазе из непосредних потреба и захтева регулације подручја обухваћеног Планом.

Анализа података о потребама подручја и захтева грађана и градских служби на подручју Регулационог плана указује да су значајни следећи циљеви и задаци:

- дефинисаност трајне регулације саобраћајница и других јавних површина у неизграђеним, као и у изграђеним деловима подручја;
- евиденција и оцена квалитета и исправности положаја објеката који нису изграђени на основу валидних услова, а ради санације подручја;
- планирање врсте и положаја комуналне опреме и целокупне инфраструктуре, нарочито планираног гасовода;
- одређивање површина јавног грађевинског земљишта и осталог грађевинског земљишта;
- дефинисање података о парцелама и објектима;

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

Табела 1 - Правни основ за израду РП-а

Документ	Гласило	Број	Датум	Прилог
Закон о планирању и изградњи	"Сл. гласник РС"	47/03	--	--
Закон о просторном плану и Просторни план Републике Србије	"Сл. гласник РС"	13/96	--	--
Правилник о општим условима о парцелацији и изградњи	"Сл. гласник РС"	75/03	25.07.03	--
Статут Општине Крушевац (на основу кога је донета Одлука о изради)	"Сл. лист Општине Крушевац"	7/98, 6/99	--	--
Одлука о изради Регулационог плана	"Сл. лист Општине Крушевац"	350- 677/02	06.06.2002.	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 РП-а

Документ	Гласило	Број
Просторни план Републике Србије	"Сл. гласник РС"	13/96
Генерални план	"Међуопштински лист Крушевца"	17/90

## 1.4. Основна концепција плана

ГУП-ом Крушевац подручје обухваћено Планом налази се у зони где је основна намена простора индустрија (производња, складиштење, комуналне услуге и сервиси). Новопланирана саобраћајница повезује постојећу примарну саобраћајницу са планираним робно-транспортним центром и она је преузета из ГУП-а.

За подручје обухваћено овим планом предходно су урађени следећи планови:

- ДУП складишног комплекса и писмоносног центра РО ПТТ саобраћаја Крушевац у Крушевцу, (Међ.сл.лист Крушевац бр.14/89),
- ДУП Агрострој Чачак у Крушевцу, (Међ.сл.лист Крушевац бр.3/90),
- ДУП Јанко Лисјак, (Сл.лист Општине Крушевац бр.14/90),
- ДУП Минел, (Сл.лист Општине Крушевац бр.8/91),

Поменути ДУП-овима, који су рађени за потребе друштвених предузећа, предвиђена је изградња комплекса поменутих организација у јасно дефинисаним површинама, како саобраћајница, тако и објеката.

Како се до данас није кренуло у реализацију предходно урађених планова, што је захтевало и промену власништва над земљиштем, расписана је одлука о изради новог плана, односно изради измена и допуна предходних планова.

Планом детаљне регулације дефинисаће се правила уређења и правила грађења на обухваћеном подручју, као и статус грађевинског земљишта.

## 2. Правила уређења

### 2.1. Постојеће стање

Подручје обухваћено Планом детаљне регулације наслања се са југозапада на регионални пут Р 102 Крагујевац-пут-Крушевац, који се на подручју града трансформише у примарну градску саобраћајницу - ул.14.октобра, а са југоистока на пут за Градску топлану, тако да ове две саобраћајнице чине ободне саобраћајнице обухваћеног комплекса. Са северозападне стране (Европа Фунги) изведен је део планиране саобраћајнице, која се наставља до источне обилазнице, како је планирано ГУП-ом Крушевац.

Постојећи путеви су локални, земљани путеви, тако да ће планом бити дефинисане саобраћајнице које ће по статусу бити јавно грађевинско земљиште, као и постојеће ободне саобраћајнице.

Подручје је углавном неизграђено, осим изграђених пословно производних објеката спратности П, П+1+Пк, како је и приказано на графичком прилогу постојећег стања. Овим планом ће се дефинисати остало грађевинско земљиште и одредити за изградњу планираних садржаја.

### 2.2. Статус земљишта (јавно и остало грађевинско земљиште)

Законом о планирању и изградњи (Сл.гласник РС, бр.47/03) дефинисана је подела грађевинског земљишта на јавно грађевинско земљиште и остало грађевинско земљиште, тако да ће се овим планом исто одредити за дефинисану поделу.

Постојеће саобраћајнице, ул.14.октобра и постојећи пут за топлану, су већ одређене као јавне површине са утврђеним појасом за путно земљиште и обухватају следеће катастарске парцеле: к.п.бр.1142/4, к.п.бр.1142/5, к.п.бр.1141/2, к.п.бр.1140/2, к.п.бр.1136/2, к.п.бр.2083/10, к.п.бр.2175/1 (део), к.п.бр.2076/1 (део)-ул.14.октобра. Парцеле к.п.бр.1142/2, к.п.бр.1142/5, к.п.бр.1141/2, к.п.бр.1140/2, к.п.бр.1136/2, к.п.бр.2083/10 су одређене као путно земљиште, али њихов кориснички статус још увек није промењен, одн. није завршен поступак експропријације. Пут за топлану чине к.п.бр.1202/5 (део) и к.п.бр.1197/3 (део).

У оквиру плана следеће парцеле су, у постојећем стању, дефинисане као путеви: к.п.бр.1169/1, к.п.бр.1169/2, к.п.бр.2094, к.п.бр.2083/2, к.п.бр. 2083/3, чији је корисник Општина Крушевац и по категорији спадају у некатегорисане путеве, док је корисник

к.п.бр.2083/6 Министарство саобраћаја и веза, Дирекција за путеве Београд, која такође спада у некатегорисане путеве. Овим планом, којим ће се дефинисати јавно земљиште и остало земљиште, делови ових парцела су опредељене као саобраћајнице, а делови као остало земљиште у складу са дефинисаном површином за саобраћајнице и блоковима планираним за изградњу.

Као јавно грађевинско земљиште овим планом одређене су површине које су планом намене опредељене за саобраћајнице:

-новопланирана саобраћајница паралелна са постојећим путем за топлану која је ГУП-ом планирана као веза постојеће саобраћајнице, ул.14 октобра и источне обилазнице, (између блокова А1,А2,А3, и блокова А4,А5,А6,А8) планом обухвата следеће катастарске парцеле: к.п.бр.1142/2 (део), к.п.бр. 1142/3 (део), к.п.бр.1146/2 (део), к.п.бр. 1145/2 (део), к.п.бр. 1145/1 (део), к.п.бр.2083/7 (део), к.п.бр.1176/3 (део), к.п.бр.1176/2 (део), к.п.бр.1169/1 (део), к.п.бр.2126/1 (део), к.п.бр.1167 (део), к.п.бр.1161/2 (део), к.п.бр.1169/2 (део), к.п.бр.1176/1 (део), к.п.бр.1175 (део), к.п.бр.1174 (део), к.п.бр.1173 (део), к.п.бр.1172 (део), к.п.бр.1171 (део), к.п.бр.1170/1 (део), к.п.бр.2094 (део), све КО Лазарица.

-новопланирана саобраћајница, као веза између постојећег пута за топлану и новопланиране саобраћајнице, која делимично обухвата постојећи земљани пут, (између блока А4 и блока А5), планом обухвата следеће катастарске парцеле: к.п.бр.1202/10 (део), к.п.бр.1202/3 (део), к.п.бр.2083/3 (део), к.п.бр.1137/2 (део), к.п.бр.1198/2 (део), к.п.бр.1140/1 (део), к.п.бр.1195/3 (део), к.п.бр.1195/1 (део), к.п.бр.1194/3 (део), к.п.бр.1178/8 (део), к.п.бр. 1178/7 (део), к.п.бр. 1143/1 (део), к.п.бр. 1143/2 (део), к.п.бр. 2083/6 (део), к.п.бр. 1144/2 (део), к.п.бр. 1178/5 (део), к.п.бр. 1177/1 (део), к.п.бр. 1176/2 (део), све КО Лазарица.

-новопланирана саобраћајница, као веза између постојећег пута за топлану и новопланиране саобраћајнице, која делимично обухвата постојећи канал, (између блока А5 и блока А6), планом обухвата следеће катастарске парцеле: к.п.бр. 1198/3 (део), к.п.бр. 1196/2 (део), к.п.бр.1198/7 (део), к.п.бр.1195/2 (део), к.п.бр.1194/1 (део), к.п.бр.1178/3 (део), к.п.бр.1178/2 (део), к.п.бр. 1178/1 (део), к.п.бр.1178/5 (део), к.п.бр.1178/8 (део), к.п.бр.2126/1 (део), к.п.бр.1176/2 (део), све КО Лазарица.

-новопланирана саобраћајница, као веза између постојећег пута за топлану и новопланиране саобраћајнице, поред комплекса Градске топлане, (између блока А6 и блокова А7 и А8), планом обухвата следеће катастарске парцеле: к.п.бр.1197/2 (део), к.п.бр.1193/1 (део), к.п.бр. 1189/4 (део), к.п.бр. 1189/1 (део), к.п.бр. 1180 (део), к.п.бр.1179/3 (део), к.п.бр.1179/2 (део), к.п.бр.1179/1 (део), к.п.бр.1176/1 (део), к.п.бр. 1175 (део), к.п.бр. 1174 (део), к.п.бр.1173 (део), све КО Лазарица.

-новопланирана саобраћајница, као веза новопланиране саобраћајнице планиране ГУП-ом, (између блока А1 и блока А2), планом обухвата следеће катастарске парцеле: к.п.бр. 1167 (део), к.п.бр. 1166/2 (део), к.п.бр. 1166/1 (део), к.п.бр. 1165/3 (део), к.п.бр. 1165/1 (део), к.п.бр.1164 (део), све КО Лазарица.

-новопланирана саобраћајница, као веза новопланиране саобраћајнице планиране ГУП-ом, (између блока А2 и блока А3), планом обухвата следеће катастарске парцеле: к.п.бр. 1173 (део), к.п.бр. 1172 (део), к.п.бр. 1169/2 (део), к.п.бр.1159 (део), к.п.бр. 1160/1 (део), к.п.бр. 1158/2 (део), све КО Лазарица.

Под осталим површинама се сматрају катастарске парцеле које су планом опредељене за изградњу планиране намене и у графичком прилогу дефинисане као целина А1, А2, А3, А4, А5, А6, А7 и А8.

### **2.3. Режим коришћења земљишта**

Земљиште обухваћено границом Плана регулације налази се у приватној својини, а земљиште које се води као путно земљиште, канали и сл. су у државној својини.

Табела 3 - Однос јавног и осталог грађевинског земљишта

Грађевинско земљиште	Површина (постојеће)	Површина (планирано)	Индекс
Јавно земљиште	69ари 83м <sup>2</sup>	2ха 18ари 31м <sup>2</sup>	0.15
Остало земљиште	13ха 82ара 86м <sup>2</sup>	12ха 34ара 38м <sup>2</sup>	0.85
Укупно:	14ха 52ара 69м <sup>2</sup>	14ха 52ара 69м <sup>2</sup>	1.00

Табела 4 - Однос изграђеног и неизграђеног осталог грађевинског земљишта

Остало земљиште	Површина (постојеће)	Површина (планирано)
Неизграђено	13ха 66ари 86м <sup>2</sup>	7ха 40ара 76м <sup>2</sup>
Стечене урбанистичке обавезе	/	/
Изграђено	16ари 00м <sup>2</sup>	4ха 93ара 75м <sup>2</sup>
Укупно:	13ха 82ара 86м <sup>2</sup>	12ха 34ара 38м <sup>2</sup>

#### 2.4. Планирана намена, карактер простора и урбанистички показатељи

ГУП-ом Крушевац подручје обухваћено Планом налази се у зони где је основна намена простора индустрија (производња, складиштење, комуналне услуге и сервиси). Новопланирана саобраћајница повезује постојећу примарну саобраћајницу са планираним робно-транспортним центром, одн. источном обилазницом и она је преузета из ГУП-а, са дефинисаним појасом заштитног зеленила. Како је подручје осим контактних саобраћајница, улице 14.октобра и пута за Топлану, неизграђено, планом су опредељене површине за нове саобраћајнице. Остале површине, дефинисане у плану као целина А1- А8, су планом опредељене као површине за изградњу производно-пословних објеката, у складу са наменом из ГУП-а.

Табела 5 - Биланс површина за План детаљне регулације

Намена	Површина (постојеће стање)	Површина (планирано стање)	Однос	Проценту ално учешће
Саобраћајне јавне површине	69ари 83м <sup>2</sup>	2ха 18ари 31м <sup>2</sup>	3.12	15.0
Зона заштитног зеленила	/	1ха 29ари 85м <sup>2</sup>	100	9.0
Производно пословни објекти (пословање, производња, складиштење)	16ари 00м <sup>2</sup>	4ха 93ара 75м <sup>2</sup>	30.80	34.0
Саобраћајне и зелене површине у оквиру пословних комплекса	/	6ха 10ари 78м <sup>2</sup>	100	42.0
Неизграђено земљиште	13ха 66ари 86м <sup>2</sup>	/	/	/
УКУПНО	14ха 52ара 69м <sup>2</sup>	14ха 52ара 69м <sup>2</sup>		100

## 2.5. Услови изградње и уређења комуналних инсталација

### 2.5.1 Регулација мреже саобраћајних површина са нивелацијом терена

#### 2.5.1.1 Саобраћај

##### 1. Елементи решења из Генералног плана

Простор обухваћен планом детаљне регулације ограничен је улицама Јасички пут, пут за Градску топлану, новопланираном саобраћајницом поред комплекса Градске топлане (О20-О15) и новопланираном саобраћајницом преузетом из Генералног плана која пролази између комплекса Европа фунги и предметног комплекса.

Генералним планом предвиђено је да улице Јасички пут и новопланирана саобраћајница која полази од ул. Јасички пут, северно од локације Градске топлане и нове локације ФАМ-а буду део мреже примарних градских саобраћајница, док остале саобраћајнице представљају део ниже мреже градских саобраћајница.

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

У функционалном смислу саобраћајнице Јасички пут, новопланирана примарна саобраћајница која иде северном страном комплекса и пут за Градску топлану представљају ободне саобраћајнице за посматрани блок, док све остале улице служе као приступне саобраћајнице и за одвијање унутарблоковског саобраћаја.

Све саобраћајнице унутар блока повезане су на уличну мрежу града Крушевца преко новопланиране примарне саобраћајнице која иде северном страном комплекса и пута за Градску топлану. Елементи регулације поменутих саобраћајница дати су на графичком прилогу бр 6.

##### 3. Саобраћајни транзит и саобраћајни прилази

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

##### 4. Техничке карактеристике саобраћајница

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

- Улица Јасички пут за двосмеран саобраћај, са две коловозне траке ширине коловоза од по 6.5м и разделним острвом од 3.0м, са обостраном бисциклистичком стазом ширине по 2.0м и обостраним тротоаром ширине 2.25м.;
- Улица (новопланирана примарна саобраћајница) која иде северном страном комплекса за двосмеран саобраћај, ширине коловоза од 7.0м и обостраним тротоаром ширине од по 2.0м.;
- Улица пут за Градску топлану за двосмеран саобраћај, ширине коловоза од 6.0м и тротоаром ширине 2.0м.;

Сви тротоари су денивелисани у односу на коловоз.

Техничке карактеристике осталих саобраћајница предвиђене овим планом су следеће:

- саобраћајница О3-О8 за двосмеран саобраћај ширине коловоза од 6.0м и обостраним тротоаром ширине по 1.5м;
- саобраћајница О9-О14 за двосмеран саобраћај ширине коловоза од 6.0м и обостраним тротоаром ширине по 1.5м;
- саобраћајница О15-О20 за двосмеран саобраћај ширине коловоза од 6.0м и обостраним тротоаром ширине по 1.5м;
- саобраћајница О1-О9 за двосмеран саобраћај (слепа са окретницом) ширине коловоза од 6.0м и обостраним тротоаром ширине по 1.5м,
- саобраћајница О2-О15 за двосмеран саобраћај (слепа са окретницом) ширине коловоза од 6.0м и обостраним тротоаром ширине по 1.5м,

Радијуси укрштања са ободним саобраћајницама варирају од 8,0м до 10,0м, у зависности од ранга ободне саобраћајнице.

Техничке карактеристике поменутих саобраћајница дате су на графичком прилогу бр 7.

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

Унутар блока није предвиђено кретање возила јавног превоза, већ је он могућ само ободним саобраћајницама.

Бициклически саобраћај је одвојен од моторног саобраћаја у ул. Јасички пут (бициклическа стаза), док је у осталим саобраћајницама могућ уз интегрално кретање са моторним саобраћајем. За кретање пешака предвиђене су посебне површине (тротоари).

#### 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.

### 2.5.1.2 Паркирање

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

- паркирање није дозвољено на ободним саобраћајницама,
- паркирање на унутарблоковским саобраћајницама је такође забрањено,
- простор за паркирање се мора обезбедити на парцелама корисника.

### 2.5.1.3 Нивелација терена

Генерално посматрано, нивелационо решење је усклађено са котама већ изведених саобраћајница (ул. Јасички пут, пут за Градску топлану као и почетак новопланиране примарне саобраћајнице која иде северном страном комплекса).

Предметни комплекс је тако конципиран да се насипа како би атмосферске воде могле површински гравитационо да се поделе и одведу ка улици која води ка Градској топлани и новопланираној примарној саобраћајници која иде северном страном комплекса.

Вредности подужних падова су у границама минималних за површинско вођење атмосферских вода по асфалтним површинама како би насипање било минимално.

Нивелационо решење новопланиране примарне саобраћајнице која иде северном страном комплекса условљено је укрштањем у нивоу са Јасичким путем и индустријским колосеком Металпромета са постојећом котом ГИШ-а), тако да су падови подељени ка тим референтним тачкама.

Саобраћајнице које опслужују зоне А1, А2 и А3 су у паду од 0.5% ка новопланираној примарној саобраћајници која иде северном страном комплекса.

Све коте на графичком прилогу бр.5 дате су у апсолутним вредностима.

### 2.5.2. Хидротехника

Подаци о локацији

Простор који се обрађује овим планом детаљне регулације је "ЗОНА Е" комплекса мале привреде у Крушевцу.

Локација која се обрађује налази се непосредно уз улицу Јасички пут на излазу из Крушевца. Локација је неизграђена.

Постојеће стање



На овом простору не постоји планирана или изведена било каква инфраструктура у смислу водовода и канализације. Овим планом третираће се инсталације водоводне мреже, фекалне и атмосферске канализације.

### Услови прикључења

Према претходним условима издатих од ЈКП Водовод Крушевац једина могућност прикључења новопланираних објеката у оквиру комплекса мале привреде ЗОНА Е је на улици Јасички пут, где постоји изграђена водоводна мрежа, фекална и атмосферска канализациона мрежа.

На путу за Градску топлану који је јужна граница предметне локације постоји изграђена водоводна и фекална канализациона мрежа. На ову мрежу није дозвољено прикључење према условима ЈКП Водовод-Крушевац.

## Водовод

### Новопланирана водоводна мрежа

На основу претходних услови издатих од стране ЈКП Водовод Крушевац и општих техничких услова треба нагласити да је:

-Примарна водоводна мрежа у улици Јасички пут у Крушевцу је изведена у складу са важећим техничким прописима и плановима у оквиру глобалне стратегије водоснабдевања града Крушевца.

-Главни прикључни вод водоводне мреже је пречника  $\varnothing$  150 мм

-Новопланирана водоводна мрежа на поменутој локацији је прстенастог типа са два прикључна крака за везу у улици Јасички пут. Сваки прикључак на главни напојни вод мора се обавити у водоводном шахту са вентилима за случај интервенције током одржавања.

-За све новопланиране цевоводе спољног развода водоводне мреже употребити цеви од ПВЦ-а за радне притиске 10 Бара.

-Пречник новопланиране мреже усвојити  $\varnothing$  100 мм као минимални, а у складу са Правилником о техничким нормативима за хидрантску мрежу за гашење пожара (Сл.лист СФРЈ бр.30/91 год.).

-На новопланираним деоницама мреже поставити противпожарне надземне хидранте  $\varnothing$  80 мм на максималном међурастојању од 150 м, а према распореду датом у ситуацији.

-Постављање нових хидраната урадити према пројекту противпожарне заштите за сваки објекат посебно и за цео комплекс узимајући у обзир технолошки процес производње и величину објекта као и врсту материјала од кога су изграђени објекти који се штите.

-На ову мрежу прикључити унутрашње хидрантске мреже појединих објеката са обавезним шахтовима на прикључку.

-Довод до свих санитарних чворова новопланираних објеката у оквиру комплекса остварен је са спољног развода преко прикључних шахтова.

-Распоред шахтова као и траса вођења цевовода дати су на ситуацији.

## Канализација

### а.Новопланирана фекална канализациона мрежа

Све новопланиране улице у границама комплекса мале привреде морају имати фекалну канализацију која у потпуности испуњава будуће потребе.

-Отпадне воде оптерећене фекалним садржајем са целог подручја обухваћеног планом детаљне регулације одведене су у главни градски фекални колектор (ФКБ 1100x600 мм) у улици Јасички пут и то са два излазна правца како је дато на ситуацији.

-Пречници, падови и смерови падова као и положај фекалних колектора по улицама дат је на ситуацији.

-Новопланиране деонице фекалне канализације треба да садрже ревизионе шахтове на свим преломима трасе у вертикалном и хоризонталном смислу и на растојању не већем од 30 м.

-При изради новопланиране фекалне канализационе мреже користити цеви од ПВЦ-а. Димензионисање извршити према хидрауличком прорачуну не прекорачујући минималне и максималне падове за усвојене пречнике цеви.

-Минимални пречник цевовода је  $\varnothing$  200 мм.

-Одвођење фекалних отпадних вода из свих новопланираних објеката и свих санитарних чворова у њима остварено је уливањем у спољни развод преко прикључних шахтова.

-Траса новопланиране фекалне канализације и место прикључења на постојећу мрежу дати су на ситуацији.

#### б.Новопланирана атмосферска канализациона мрежа

Постојећа атмосферска канализација у улици Јасички пут са пречником  $\varnothing$  700 мм може да прими све атмосферске воде са простора који обухвата овај план детаљне регулације.

Одвођење атмосферских вода са саобраћајница и кровова новопланираних објеката решено је посебним системом канализације, наиме локацију пресеца мрежа саобраћајница дуж којих се планира мрежа атмосферске канализације.

Атмосферску канализацију треба извести у складу са следећим условима:

-Изабране димензије цеви не треба да прекорачују минималне и максималне падове за усвојене пречнике.

-Атмосферску канализацију извести од армирано бетонских цеви пречника  $\varnothing$  300 мм,  $\varnothing$  400 мм и  $\varnothing$  500 мм према хидрауличком прорачуну.

-Сливничке везе треба да су минималних димензија  $\varnothing$  200 мм.

-Траса канализације се планира уз тротоар улице испод двоструких сливних решетки, које служе и као ревизиони силази.

-Шахови треба да су армирано-бетонски  $\varnothing$  1000 мм са таложником. Шахт темељити на плочи минималне дебљине 15 цм.

-Сливници треба да су од армирано-бетонских цеви  $\varnothing$  600 мм са таложником.

-На сливнике монтирати једносруке сливне решетке.

-При пројектовању и извођењу радова придржавати се свих важећих техничких прописа за ову врсту објекта.

-Положај грађевина према графичком прилогу.

#### Напомена:

-Обратити пажњу на евентуално плављење због успора који се повремено може створити у градском колектору.

-Уколико се током експлоатације појаве проблеми око уливања конструктивним мерама решити проблем.

### 2.5.3. Електроенергетика

#### Постојеће стање

Постојећи потрошачи у оквиру комплекса мале привреде "Зоне Е" у Крушевцу напајају се из ТС 110/10кВ "Крушевац 4".

У границама комплекса мале привреде "Зоне Е" постоји ТС 10/0.4кВ "Пошта2" са енергетским трансформатором 400кВА, крајње инсталисане снаге 630кВА из које се напајају постојећи потрошачи у оквиру комплекса мале привреде "Зоне Е".

ТС 10/0.4кВ "Пошта 2" напаја се са извода 10кВ "Топлана" подземним 10кВ каблом који је геодетски снимљен и картиран.

Сви водови 10кВ и ТС 10/0.4кВ у "Зони Е", на Јасичком путу и на путу за градску топлану су геодетски снимљени и искартирани. Геодетски су снимљени и сви прикључни подземни кабловски водови за објекте који се налазе на електродистрибутивној мрежи.

### Програмске потребе

Потребну једновремену снагу за објекте планиране овим планом рачунаћемо на основу бруто развијене површине објеката по обрасцу:

$$P_j = k \times s \times p$$

где је:  $k$  - фактор једновремености  
 $s$  - развијена бруто површина објекта  
 $p$  - снага по м<sup>2</sup> развијене површине

$$P_j = k \times s \times p$$

$$P_j = 0.75 \times 76472 \times 0.12$$

$$P_j = 6883 \text{ kW}$$

Потребна активна снага за објекте планиране у оквиру плана детаљне регулације мале привреде "ЗОНА Е" је  $P_j = 6883 \text{ kW}$

Број новопланираних трафостаница одредићемо помоћу обрасца:

$$N_p = \frac{6883 \text{ kW}}{630 \text{ kW}}$$

$$N_p = 10,92 \text{ kW}$$

$$N_u = 11$$

Где је  $N_p$  - потребан број трафостаница, а  $N_u$  - усвојен број трафостаница снаге 1x630kW.

### Опис решења са УТУ

Постојећа ТС 10/0.4кВ "Пошта 2", 1x630кВА, покриваће део постојећих и будућих потрошача блока А4 и блока А5.

Новопланирана ТС 10/0.4кВ "Зона Е-А4", 2x630кВА чија је локација планирана у блоку А4, покриваће део будућих потрошаче Блока А4, А5 као и потенцијалне потрошаче контактних зона мале привреде.

Новопланирана ТС 10/0.4кВ "Зона Е-А5", 2x630кВА чија је локација планирана у блоку А5, покриваће део будућих потрошаче Блока А4, А5 и А1.

Новопланирана ТС 10/0.4кВ "Зона Е-А2" 2x630кВА чија је локација планирана у блоку А2, покриваће део будућих потрошаче Блока А1, А2 и А6.

Новопланирана ТС 10/0.4кВ "Зона Е-А6" 2x630кВА чија је локација планирана у блоку А6, покриваће део будућих потрошаче Блока А6, А2, А3 и А8.

Новопланирана ТС 10/0.4кВ "Зона Е-А7" 2x630кВА чија је локација планирана у блоку А7, покриваће део будућих потрошаче Блока А7, А6 и А8.

Тачне локације будућих трафостаница дате су у графичком прилогу овог елабората.

У случају да се унутар неког блока т.ј. неком од инвеститора унутар неког блока јави потреба за већом потрошњом електричне енергије могуће је да исти изгради ТС 10/0.4кВ на сопственој парцели у складу са свим прописима и препорукама за ту врсту објеката.

Трасе повезивања постојећих и новопланираних трафостаница и трасе новопланираних 10 кВ прикључних каблова су дате у графичком прилогу овог елабората.

Трасе новопланиране НН мреже као и трасе каблова спољне расвете су дате у графичком прилогу овог елабората.

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

#### 2.5.4. Телекомуникационе инсталације

Постојеће стање:

У границама предметног плана постоје подземне ТТ инсталације које су снимљене и картиране од стране Геодетске управе у Крушевцу. Постојеће инсталације су у функцији и оне се као такве задржавају.

Планирано стање:

Дуж тротоара саобраћајница унутар граница плана, планира се кабловска ТТ канализација од кабловских окана, 2 ПВЦ цеви  $\phi$  110мм и 1 ПЕ цев  $\phi$  40мм, и то од постојећег окна на Јасичком путу (са десне стране гледано из правца Крушевца).

Овим планом предвиђене су само трасе ТТ канализације, а обзиром да будући инвеститори и њихове потребе за ТТ прикључцима нису познате, капацитети ТТ каблова који ће бити провлачени кроз планиране цеви биће накнадно одређени.

Трасе кабловске канализације са приближним местима ТТ окана дате су у графичком прилогу.

Пројектну документацију и радове изводити у складу са овим елаборатом, важећим техничким прописима и препорукама и уз обавезно присуство надзорног органа.

#### 2.5.5. Гасификација

Локација

Зона "Е" лоцирана је непосредно поред Градског гасовода: прстен  $\phi$  323,9 x 7,10 мм. Локација гасоводног прстена омогућује рационалну гасификацију подручја Зоне "Е".

Планирано стање:

Процењене потребе за природним гасом у подручју зоне "Е" су 1000 Nm<sup>3</sup>/h.

За снабдевање природним гасом подручја обухваћеног планом детаљне регулације планира се градња мерно-регулационе станице "Индустријска зона - Е", капацитета 1000 Nm<sup>3</sup>/h и прикључног гасовода Зоне Е,  $\phi$  114,3 x 4,00мм. Димензија просека прикључног гасовода омогућује повећану потрошњу природног гаса у зависности од потребе корисника.

Дистрибутивна мрежа гаса у Зони Е планира се од полиетиленских цеви, за радни притисак до 4,0 бара. Изградња дистрибутивне мреже планира се у зависности од потребе планираних објеката.

Технички услови за гасовод:

- Радни притисак градског гасовода 12/6 бара,
- Дистрибутивног гасовода 4 бара,

#### 2.6. Услови уређења и регулација зелених површина

Начин обраде слободних површина биће ближе одређен након дефинисања положаја и габарита објеката и саобраћајних површина. Обзиром да зона Е представља део комплекса индустријске зоне, у избору садног материјала треба водити рачуна о првасходно хигијенско-санитарној улози зеленила.

Препоручује се садња високог лишћарског и четинарског дрвећа. План садње мора бити усклађен са планом подземних и надземних инсталација. Дуж примарних саобраћајница препоручује се формирање дрвореда.

У зони која је ГП-ом дефинисана као зона заштитног зеленила обавезна је садња високог дрвећа веће покривности, као и ниског растиња, са учешћем у мери која обезбеђује заштиту од ветра и штетних материја.

#### 2.7. Услови заштите обухваћеног подручја

### 2.7.1. Услови заштите и унапређења животне средине

На подручју обухваћеном Планом могуће је обављање свих непроизводних делатности без посебних допунских услова и ограничења (трговине, складишта, сервиси, гараже).

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 површина.

Одређене производне делатности се могу обављати уз предходну анализу утицаја на животну средину, уз утврђивање критеријума и обезбеђивања доказа везаних за заштиту животне средине.

### 2.7.2. Услови за заштиту природе и културних добара

На подручју плана није обухваћено ниједно природно добро, као ни културна вредност.

### 2.7.3. Услови заштите од елементарних непогода

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

### 2.7.4. Услови заштите од ратних разарања

У складу са актом бр. 848-2 од 02.10.2003 године издатим од стране Министарства одбране, Сектор за грађевинско-урбанистичку делатност, Управа за уређење простора и инфраструктуру одбране неће посебних услова и захтева за прилагођавање потребама одбране земље, осим обавезе примене свих норматива, критеријума и стандарда у складу са Законом о планирању и изградњи (Сл.гласник РС, бр. 47/03).

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 29.10.2001. 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 ове Одлуке је обавезна приликом израде урбанистичких планова.

### 2.7.5. 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

-улична мрежа противпожарних хидраната, у склопу плана водовода и канализације, обезбеђује довољне количине воде за гашење пожара.

-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 тврдых материјала.

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, а на основу

предходних услова за заштиту од пожара издатих од стране Министарства унутрашњих послова Републике Србије, Секретаријат унутрашњих послова у Крушевцу, Одсек противпожарне полиције бр.217-216/03 од 21.08.2003 год.

### 3. Правила грађења

#### 3.1.Услови изградње зграда

##### 3.1.1 Правила изградње на простору под режимом доградње

**Могућност доградње и дозвољени степен интервенције** - Регулационим планом је предвиђена могућност доградње постојећих објеката кроз утврђену зону за изградњу. Овим режимом су обухваћени сви изграђени објекти на подручју плана, који планом нису предвиђени за уклањање. Свака интервенција зависиће од фактичког стања и биће утврђена за сваки случај посебно, а у договору са корисником уз обавезно поштовање параметара утврђених планом, који се односе на коефицијент изграђености, степен искоришћености, на дозвољену спратност објеката и дозвољену намену.

**Степен изграђености и степен заузетости на парцели** - Степен изграђености за производно пословне објекте на грађевинској парцели је максимум 1.00, а степен искоришћености је 40, тако да се сви постојећи објекти, који су прихваћени Планом, могу доградити до утврђених параметара у оквиру утврђене површине за изградњу. Остали део грађевинске парцеле је предвиђен за саобраћајне (интерне саобраћајнице, паркинг простор), односно поплочане површине чији је степен искоришћености на парцели од 20-40%, и за зеленило које је процентуално заступљено на парцели од 20-40%.

**Неопходан ниво обезбеђености паркинг простора** - На целом подручју плана нема посебно опредељених површина за јавно паркирање путничких возила. Паркинг простор је обавезно обезбедити на свакој грађевинској парцели, ван површине јавног пута, а у оквиру планираних саобраћајних површина чији је степен искоришћености на парцели од 20-40%.

**Дозвољене намене објеката** - Дозвољена намена објеката подразумева изградњу производно пословних објеката. Дозвољена намена подразумева обављање свих непроизводних делатности без посебних допунских услова и ограничења (трговина, складишта, сервис, гаражирање). Производне делатности се могу обављати без посебних ограничења уз предходно обезбеђење доказа и критеријума везаних за заштиту животне средине, а у складу са Правилником о анализи утицаја објеката, односно радова на животну средину (Сл.гласник РС бр.61/92).

**Услови ограђивања парцеле** - Ограђивање парцеле према јавним површинама и суседним парцелама вршити у складу са општим правилима регулације.

**Услови грађења** - Неопходно је да се постојећи објекти који се планом задржавају, и где су дозвољене интервенције дограде тако да планиране интервенције не угрожавају суседне објекте.

Остављена је могућност етапне изградње, у складу са захтевима корисника простора. Основни захтеви у погледу обликовања планираних објеката, тип крова, кровна конструкција, материјал за обраду фасаде објеката, обраде отвора, степен разуђености габарита објекта и сл. препуштају се избору инвеститора и пројектанта објекта, уз следеће препоруке:

- Кровови код производних објеката могу бити двоводни, уз поштовање нагиба према примењеном кровном покривачу (ТР лим, ондулине). Код осталих објеката могу бити двоводни или вишеводни, уз поштовање прописаних нагиба за примењен кровни покривач (цреп,тегола).
- За обраду фасаде објекта могу се користити све врсте, како природних, тако и вештачких материјала.
- За обраду спољних отвора могуће је користити како природне, тако и савремене материјале (елоксирана или пластифицирана браварија).

- Обзиром да су објекти по својој намени производни препорука је да исти имају једноставнију форму, што није обавезујуће уколико се задовоље параметри дати овим планом.

**Спратност објекта и тип изградње** – У зависности од врсте делатности објекат може бити спратности П+1+Пк, или С+П+Пк или По+П+Пк, у делу управе, и спратности П, у делу производње. Објекте је могуће градити као слободностојеће предходно дефинисане спратности. Могуће је објекте и повезати, тако да управни део објекта и производни део објекта чине функционалну целину, уз поштовање предходно дефинисане спратности. Висина објекта је дефинисана у правилима вертикалне регулације.

### 3.1.2 Правила изградње на слободном простору

**Дозвољене намене објеката** - Дозвољена намена објеката подразумева изградњу производно пословних објеката. Дозвољена намена подразумева обављање свих непроизводних делатности без посебних допунских услова и ограничења (трговина, складишта, сервис, гаражирање). Производне делатности се могу обављати без посебних ограничења уз предходно обезбеђење доказа и критеријума везаних за заштиту животне средине а у складу са Правилником о анализи утицаја објеката, односно радова на животну средину (Сл.гласник РС бр.61/92).

**Степен изграђености и степен заузетости на парцели** - Коефицијент изграђености за производно пословне објекте на грађевинској парцели је максимум 1.00, а степен искоришћености је 40, а у оквиру утврђене површине за изградњу. Остали део грађевинске парцеле предвиђен је за саобраћајне (интерне саобраћајнице, паркинг простор), односно поплочане површине чији је степен искоришћености на парцели од 20-40%, и за зеленило које је процентуално заступљено на парцели од 20-40%.

**Неопходан ниво обезбеђености паркинг простора** - На целом подручју плана нема посебно одређених површина за јавно паркирање путничких возила. Паркинг простор је обавезно обезбедити на свакој грађевинској парцели, ван површине јавног пута, а у оквиру планираних саобраћајних површина чији је степен искоришћености на парцели од 20-40%.

**Услови ограђивања парцеле** - Ограђивање парцеле према јавним површинама и суседним парцелама вршити у складу са општим правилима регулације.

**Услови грађења** - Основни захтеви у погледу обликовања планираних објеката, тип крова, кровна конструкција, материјал за обраду фасаде објеката, обраде отвора, степен разуђености габарита објекта и сл. препуштају се избору инвеститора и пројектанта објекта, уз следеће препоруке:

- Кровови код производних објеката могу бити двоводни, уз поштовање нагиба према примењеном кровном покривачу (ТР лим, ондулине). Код осталих објеката могу бити двоводни или вишеводни, уз поштовање прописаних нагиба за примењен кровни покривач (цреп,тегола).
- За обраду фасаде објекта могу се користити све врсте, како природних, тако и вештачких материјала.
- За обраду спољних отвора могуће је користити како природне, тако и савремене материјале (елоксирана или пластифицирана браварија).
- Обзиром да су објекти по својој намени производни препорука је да исти имају једноставнију форму, што није обавезујуће уколико се задовоље параметри дати овим планом.

**Спратност објекта и тип изградње** – У зависности од врсте делатности објекат може бити спратности П+1+Пк, или С+П+Пк или По+П+Пк, у делу управе, И спратности П, у делу производње. Објекте је могуће градити као слободностојеће предходно дефинисане спратности. Могуће је објекте и повезати, тако да управни део објекта и производни део објекта чине функционалну целину, уз поштовање предходно дефинисане спратности. Висина објекта је дефинисана у правилима вертикалне регулације.

### 3.2.Услови за образовање грађевинске парцеле

Планом детаљне регулације обухваћене су катастарске парцеле различитих површина и облика, које су углавном неизграђене. Већи део парцела нема обезбеђен приступ до истих. Основни критеријуми који се морају задовољити при формирању грађевинске парцеле су следећи:

- Обавезно је свакој грађевинској парцели обезбедити приступ возилима, ради функционисања предвиђених делатности.
- Минимална површина грађевинске парцеле која је намењена предвиђеној изградњи може бити 20.0ари.
- На предлог заинтересованог лица и уз сагласност власника земљишта може се вршити исправка граница суседних парцела под условом да је таква промена у складу са условима прописаних планом и у складу са законом.
- 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).
- 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).

### 3.3.Правила регулације

**Хоризонтална регулација** - Планом регулације дате су грађевинске линије објеката, односно површина планираних за изградњу у односу на регулационе линије, односно планирану регулацију.

Минимално растојање између грађевинске и регулационе линије је 5.00 метара, за грађевинске парцеле које се налазе уз планиране саобраћајнице у оквиру подручја.

На грађевинским парцелама уз улицу 14.октобра минимално растојање између грађевинске и регулационе линије је 10.00 метара, што је дефинисано у односу на утврђену регулацију уз улицу 14.октобра и обавезно минимално удаљење објеката од регионалног пута.

На грађевинским парцелама, уз новопланирану саобраћајницу минимално растојање између грађевинске и регулационе линије је 10.00 метара, што је дефинисано у односу на утврђену регулацију новопланиране саобраћајнице.

Планом је одређено и удаљење објекта од суседних парцела, које може бити минимум 3.00 метара.

Минимално растојање између два суседна објекта мора да буде 6.00 метара (за објекте на суседним парцелама).

Грађевинске линије надземних етажа односно спрата и поткровља управних објеката су утврђене тако да је могуће конзолно испуштање горњих етажа на максимално 50% предње равни фасаде. Хоризонтална пројекција испуста у односу на грађевинску линију приземља је 1.20м.

**Вертикална регулација** - Висина објеката дефинисана је прописаном спратношћу на нивоу целог подручја обухваћеном Планом.

Висина производног дела, спратности П, не може прећи 6.00 метара. Висина управног дела, максималне дозвољене спратности П+1+Пк, не може прећи 10.00 метара.

Кота пода приземља за управни део може бити, у односу на коту обрађеног тротоара, максимум +0.45 метара.

Кота пода приземља за производни део или магацински простор може бити, у односу на коту обрађеног тротоара, максимум +0.15 метара.

Висина надзетка поткровне етаже не може бити већа од 1.80 метара рачунајући од коте пода поткровне етаже до тачке прелома назидка са међуспратном конструкцијом.

Корисна висина пословног простора не може бити мања од 3.00м у приземним етажама. На осталим етажама, уколико је планиран канцеларијски простор, корисна висина не може бити мања од 2.60м.



### 3.4 Биланс површина

Табела 5 - Планирани капацитети изграђених површина према наменама и искоришћењу земљишта

Број подцел.		Површина блока	БГП (м <sup>2</sup> )	БРГП(м <sup>2</sup> )	Спратност објекта	Степен искор.	Коефицијент
А1	постојеће	-	-	-	-	-	-
	планирано	9593.00	3840.00	9593.00	П+1+Пк(П)	40	1
А2	постојеће	-	-	-	-	-	-
	планирано	11614.00	4650.00	11614.00	П+1+Пк(П)	40	1
А3	постојеће	-	-	-	-	-	-
	планирано	8766.00	3505.00	8140.00	П+1+Пк(П)	40	1
А4	постојеће	-	543.00	626.00	П+1(П)	-	-
	планирано	32787.00	13110.00	30979.00	П+1+Пк(П)	40	1
А5	постојеће	-	1057.00	1808.00	П+1(П)	-	-
	планирано	19731.00	7895.00	19731.00	П+1+Пк(П)	40	1
А6	постојеће	-	-	-	-	-	-
	планирано	30673.00	12270.00	30673.00	П+1+Пк(П)	40	1
А7	постојеће	-	-	-	-	-	-
	планирано	4160.00	1665.00	4160.00	П+1+Пк(П)	40	1
А8	постојеће	-	-	-	-	-	-
	планирано	6114.00	2445.00	6114.00	П+1+Пк(П)	40	1
	<b>укупно</b>	<b>123438.00</b>	<b>49380.00</b>	<b>123438.00</b>	<b>П+1+Пк(П)</b>	<b>40</b>	<b>1</b>

Напомена: БГП - бруто грађевинска површина  
БРГП - бруто развијена грађевинска површина

### 4.Смернице за спровођење Плана детаљне регулације

У графичком прилогу намене површина дата је површина у оквиру које је могућа изградња објеката. Дефинисан је и појас градње са дефинисаном спратношћу. У зависности од ове површине и дозвољеног процента и коефицијента изграђености одређује се прецизан габарит објекта и његов положај на парцели. Процент и коефицијент изграђености може бити мањи од дозвољеног уколико то условљава површина која је дозвољена за изградњу, али никако већи.

Постојећи изграђени објекти су прихваћени у постојећим габаритима, али се за сваку интервенцију - реконструкција, доградња, морају поштовати параметри из плана (растојање од суседних парцела, грађевинска линија, дозвољена спратност, степен изграђености, степен заузетости).

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

1.Легализацијом постојећих објеката који су у складу са планом и то:

а.Легализацијом постојећих објеката без интервенције на њима

б.Легализацијом постојећих објеката уз могућност реконструкције, адаптације, доградње и надградње у складу са одредбама из Плана,

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), 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,
- коефицијенат изграђености парцеле,
- положај регулационе и грађевинске линије и нивелационе услове.
- намена објекта, по захтеву инвеститора а у складу са одредбама Плана,

Услови за формирање грађевинске парцеле су дефинисани у поглављу 3.2., 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),

Обрађивач:

ДИРЕКЦИЈА ЗА УРБАНИЗАМ И  
ИЗГРАДЊУ КРУШЕВАЦ Ј.П.