

ПРЕДЛОГ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ СТАМБЕНОГ КОМПЛЕКСА "БИВОЉЕ 5" У КРУШЕВЦУ

I ОПШТЕ ОДРЕДБЕ ПЛАНА

1.0. ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ ЗА ИЗРАДУ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

Правни основ за израду Плана детаљне регулације садржан је у:

- Закону о планирању и изградњи (Сл. гласник РС бр.47/2003)
- Одлуци о припремању Детаљног урбанистичког плана стамбеног комплекса "Бивоље 5" у Крушевцу (бр.350-719/95, Сл.лист општине Крушевац бр.5/95)
- Одлуци о одређивању делова урбанистичких планова који се могу примењивати до доношења нових урбанистичких планова (Сл.лист општине Крушевац 5/03)

Како је у питању план чија је израда била у току пре ступања на снагу Закона о планирању и изградњи, његово доношење се завршава у свему према одредбама закона и правилника донетих на основу Закона, па се тим и назив плана преименује у План детаљне регулације стамбеног комплекса "Бивоље 5" у Крушевцу.

2.0. ОПИС ГРАНИЦА ПЛАНА И СТАТУС ЗЕМЉИШТА У ГРАНИЦАМА ПЛАНА

Подручје које се третира планом ограничено је улицама Шумадијском, Веце Корчагина, Саве Милошевића и Мићуна Павловића.

Површина предметног подручја је 19ха 64ари 73м².

Све катастарске парцеле припадају подручју градског грађевинског земљишта.

3.0. АНАЛИЗА ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА

Природне карактеристике

Терен предметног подручја је у благом нагибу од улица Веце Корчагина и Шумадијске према улицама Мићуна Павловића и Саве Милошевића. Максимална надморска висина терена у оквиру плана је 160.77м, а минимална 155.32м.

Према карти сеизмичке регионализације терен припада седмом степену сеизмичког интензитета потреса.

Створени услови

Простор обухваћен планом користи се највећим делом за индивидуално становање. Уз становање присутна је и пословна делатност, углавном дуж улица Веце Корчагина и Мићуна Павловића.

Подела на блокове (А, Б, Ц и Д) извршена је према положају саобраћајница унутар планом обухваћеног подручја, а ради лакшег сагледавања простора.

Најчешћи облик грађевинских парцела је правоугаоног облика, краћом страном орјентисаном према регулацији.

Водовод и канализација

ВОДОВОД

Примарна водоводна мрежа у улицама које припадају овом регулационим плану ограниченом улицама Веце Корчагина, Саве Милошевића, Мићуна Павловића и Шумадијске, је изведена и затвара противпожарни прстен. Како су постојећи објекти који припадају површини обухваћеној регулационим планом углавном индивидуални, капацитети изграђене примарне водоводне мреже су задовољавајући, међутим димензије водоводне мреже не задовољавају услове протипожарне заштите објекте где минимална димензија цеви које затварају противпожарни прстен мора бити мин $\varnothing 100\text{мм}$. Део ул. Саве Милошевића од раскрснице ул. Раде Митића до раскрснице ул. Веце Корчагина постојећа водоводна цев $\varnothing 80\text{мм}$ је недовољног капацитета у погледу противпожарне заштите објекта према Правилнику о техничким нормативима за хидрантску мрежу за гашење пожара Сл.лист СФРЈ бр.30 од 26.04.1991.год. На поменути примарну водоводну мрежу је везан цевовод у улицама Живорада Стоиловића и Иве Јакића ПОЦ 1", а улицама Раде Митића и Краља Уроша ААЦ $\varnothing 80\text{мм}$.

Трасе постојеће водоводне мреже дате су на приложеној ситуацији Р 1:1000.

фекална канализација

Улична канализација $\varnothing 200\text{ мм}$ задовољавајућег капацитета је изведена у свим постојећим улицама које припадају предметном регулационом планом, сем у делу улице Цара Уроша.

Трасе фекалне канализације дате су на приложеној ситуацији Р 1:1000.

атмосферска канализација

Појединачни делови атмосферске канализације су изведени. Анализом сливне површине је уочено да она прелази границе обухваћене предметним регулационим планом. Атмосферска канализација је изграђена у улицама Мићуна Павловића, Саве Милошевић и Веце Корчагина, али због недостатка пројектне документације и геодетских снимака немогуће је идентификовати како њен положај у профилу улице тако и њене димензије и подужни пад. Изграђена мрежа атмосферске канализације није довољна тако да се при појави јаких киша примећују значајни површински токови дуж улица које припадају предметном плану тако и низводно, све до реке Расине.

електроенергетика

У границама предметног Плана детаљне регулације не постоје ТС 10/0.4кВ.

Предметни конзум напаја се електричном енергијом из околних ТС 10/0.4кВ: "Бивоље 1" 1ц630кВА, "Бивоље 1А" 2ц400кВА, "Бивоље 2" 2ц400кВА, "Колонија1" 2ц630кВА, "Игралиште" 1ц630кВА. Трасе постојећих 10кВ водова који пролазе кроз предметни Регулациони план дате су у графичком прилогу.

Постојећа НН мрежа у границама предметног РП изведена је углавном неизолованим Ал-Че ужетом на бетонским стубовима, осим у попречним улицама које повезују улице Саве Милошевића и Шумадијску где је мрежа изведена самонесећим кабловским снопом на бетонским стубовима.

енергофлуиди

На постојећој локацији нема инфраструктурних објеката енергофлуида.

зелене површине

За ово подручје је карактеристична мала заступљеност зелених површина.

4.0. ОСНОВНА КОНЦЕПЦИЈА ПЛАНА

Планом се предвиђа задржавање основних карактеристика блокова уз делимичну промену регулације објеката и саобраћајница. Основна карактеристика планираног стања је у основи повећање параметара везаних за могућности градње и дефинисању регулационог појаса. На опредељење везано за тип и начин изградње у оквиру подручја одређеним планом утицало је фактичко стање на терену, као и формирање заједничког функционалног урбаног склопа са окружењем, односно контактним подручјем.

Основна промена регулације на нивоу предметне локације се дешава дефинисањем коначног коридора делимично формиране улице Краља Уроша у средишњем делу планског подручја.

II ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА

1) подела земљишта обухваћеног планом

- подела земљишта на јавно и остало грађевинско земљиште дата је у графичком делу при чему је у јавно земљиште сврстано постојеће и оно које је потребно прибавити у државну својину

2) целине и зоне одређене планом

- подручје захваћено планом подељено је на четири блока (А, Б, Ц и Д) према регулацији постојећих саобраћајница

3) урбанистички услови за јавне површине и јавне објекте

- неизграђене јавне површине уређиваће се према намени датој у графичком делу плана (тротоар, саобраћајница...) а према одговарајућој документацији у складу са прописима и стандардима за ту врсту радова

4) регулација мреже саобраћајних површина са нивелацијом терена, регулација водоводне и канализационе мреже, електроенергетских, ТТ и вреловодних постројења и мрежа, регулација зелених површина

саобраћај

елементи решења из Генералног плана

Простор обухваћен планом детаљне регулације ограничен је делом ул. Веце Корчагина, ул. Шумадијском, делом ул. Мићуна Павловића и делом ул. Саве Милошевића.

Генералним планом предвиђено је да улице Веце Корчагина и Мићуна Павловића буду део мреже примарних градских саобраћајница, док остале саобраћајнице на ободу обухвата плана (улице Шумадијска и Саве Милошевића) представљају део мреже секундарних градских саобраћајница. Све саобраћајнице унутар блокова су део мреже терцијалних градских саобраћајница.

функционални ранг саобраћајница и њихови елементи регулације

У функционалном смислу саобраћајнице Веце Корчагина, Шумадијска, Мићуна Павловића и Саве Милошевића представљају ободне саобраћајнице за посматрани блок, док све остале улице служе као приступне саобраћајнице и за одвијање унутарблоковског саобраћаја. Елементи регулације поменутих саобраћајница дати су на графичком прилогу бр 4.

саобраћајни транзити и саобраћајни прилази

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

техничке карактеристике саобраћајница

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

- улица Веце Корчагина за двосмеран саобраћај, са две коловозне траке, ширине коловоза од 2x6.0м, са разделним острвом ширине од 1.0м и са обостраним тротоаром променљиве ширине;
- улица Шумадијска за двосмеран саобраћај, ширине коловоза од 7.0м и обостраним тротоаром променљиве ширине;

- улица Мићуна Павловића за двосмеран саобраћај, ширине коловоза од 10.0м и тротоаром променљиве ширине;
- улица Саве Милошевића за двосмеран саобраћај, ширине коловоза 6.0м и тротоаром променљиве ширине;

Сви тротоари су денivelисани у односу на коловоз.

Техничке карактеристике осталих саобраћајница предвиђене овим планом су следеће:

- улица Краља Уроша за двосмеран саобраћај, ширине коловоза 5.5м и обостраним тротоаром ширине од по 1.5м, осим дела на северу који такође има ширину коловоза од 5.5м али је без тротоара;
- улица Раде Митића за једносмеран саобраћај, ширине коловоза 3.5м и једностраним тротоаром ширине 1.5м;
- улица Иве Јакића за једносмеран саобраћај, ширине коловоза 3.5м и једностраним тротоаром ширине 1.5м;
- улица Живорада Стоиловића за једносмеран саобраћај, ширине коловоза 3.5м и једностраним тротоаром ширине 1.5м;

Радијуси укрштања са ободним саобраћајницама су 6,0м.

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

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

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

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

Посебне обавезе према кретању хендикеираних

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

Паркирање

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

- у примарним ободним саобраћајницама забрањено је паркирање,
- у секундарним ободним саобраћајницама које имају довољну ширину коловоза могуће је и подужно паркирање на коловозу (ул. Шумадијска и ул. Саве Милошевића),
- простор за паркирање власника индивидуалних парцела се мора обезбедити на парцелама корисника.

Нивелација терена

У нивелационом смислу саобраћајнице Веце Корчагина, Шумадијска, Мићуна Павловића и Саве Милошевића као ободне саобраћајнице за посматрани блок се у потпуности задржавају. Њихова евентуална реконструкција могућа је уз задржавање постојећих ката обзиром да је на исте коте велики број улаза, објеката и дворишта прилагођен.

Саобраћајнице које у постојећем стању нису изведене са савременим коловозним застором, дефинисане су нивелационим планом са апсолутним катама на преломним тачкама и раскрсницама.

Концепт нивелационог решења максимално је поштовао природну конфигурацију терена уз уклапања у већ изведене ободне саобраћајнице.

Подужни падови су у границама оптималних за коловозне конструкције са савременим асфалтним коловозним застором.

Нивелациони план приказан је на графичком прилогу број 4.

ВОДОВОД И КАНАЛИЗАЦИЈА

ВОДОВОД

Цевовод $\varnothing 80\text{мм}$ у ул. Саве Милошевић реконструисати на минимални пречник 100мм . Постојеће уличне цевоводе чији су прећници мањи од $\varnothing 100\text{мм}$ реконструисати и оспособити да задовоље противпожарне потребе од 10л/сец .

На свим реконструисаним и новопланираним деловима мреже поставити противпожарне хидранте $\varnothing 80\text{мм}$ на максималном међурастојању од 150м као и на раскрсницама.

Трасе новопланиране водоводне мреже са распоредом хидраната дате су на приложеној ситуацији Р 1:1000.

ФЕКАЛНА КАНАЛИЗАЦИЈА

Задржава се постојећа изграђена мрежа уличне канализације. Новопланирану канализацију прикључити на постојећу уличну канализациону мрежу. Минимална димензија развода је $\varnothing 200\text{мм}$. На преломима трасе, као и на максималном растојању од 30м поставити ревизионе шахте са отвореном бетонском кинетом.

Траса новопланиране фекалне канализационе мреже приказана је на приложеној ситуацији Р 1:1000.

АТМОСФЕРСКА КАНАЛИЗАЦИЈА

Постојећа изграђена мрежа атмосферске канализације се задржава. Али због недовољног капацитета постојећих атмосферских канала је потребно изградити нов колектор. Траса новопланираног Бивољског колектора атмосферске канализације полази од Шумадијске улице, затим пролази улицом Радета Матића, пресеца улицу Саве Милошевић и скреће у улицу Миомира Петровића до улива у реку Расину. У улици Саве Милошевића колектор се укршта са постојећом атмосферском канализацијом. Новопланирани колектор треба да је дубљи од постојеће атмосферске канализације да би било могуће преповезивање и преусмеравање постојеће атмосферске канализације из ул. В. Корчаагина и С. Милошевића у нови колектор. Попречне везе из ул. Краља Уроша се прикључују на планирани колектор.

Овим решењем ће се елиминисати сви проблеми који су сада пристни, а манифестују се кроз формирање површинских токова на саобраћајницама, плављење подрумских просторија објекта, продор атмосферских вода у мрежу фекалних канала што доводи до њиховог преоптерећења и изливања и др. при појави јаких киша, а све је праћено наношењем великих материјалних штета како на индивидуалним објектима, тако и на укупном инфраструктурном систему.

Трасе новопланиране атмосферске канализације дате су у приложеној ситуацији Р 1:1000.

ПРОТИВПОЖАРНЕ МЕРЕ ЗАШТИТЕ

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.

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, инертних и ватроотпорних материјала и морају бити снабдевени одговарајућим средствима за гашење пожара.

Електрична мрежа и инсталације морају бити у складу са прописима из ове области.

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), и осталим важећим прописима из ове области.

Уз инвестиционо - техничку потребно је урадити посебан елаборат заштите од пожара.

План је урађен на основу предходних услова за заштиту од пожара издатих од стране Министарства унутрашњих послова Републике Србије, Секретаријат унутрашњих послова у Крушевцу, Одсек противпожарне полиције.

електроенергетика

Програмске потребе

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

За домаћинства једновремена снага је израчуната по обрасцу:

$$P_j = n * 3.5 * \left[0.65 + \frac{0.35}{\sqrt{n}} \right] + 2.86 * n^{0.88} * 1.015^{(2010-1990)}$$

Потребну једновремену снагу за све новопланиране пословне објекте рачунаћемо по м² бруто развијене грађевинске површине објеката.

$$P_j = k * S * p$$

где је: k - фактор једновремености

S - бруто развијена површина објеката

p - снага по м² бруто развијене површине

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

Блок	Пословни и помоћни Пј(кЊ)	Стамбени Пј(кЊ)	Јавни објекти од општег интереса Пј(кЊ)	Укупно
А	108,36	185,8	-	294,16
Б	451,63	779,2	-	1.230,83
Ц	465,85	801,4	-	1.267,25
Д	584,04	1.006,6	-	1.590,64
УКУПНО	1.609,88	2.773,00	-	4.382,88

Потребна активна снага за објекте планиране регулационим планом је:

$$P_j = 4.382,88 \text{ кЊ}$$

Број трафостаница одредићемо помоћу обрасца:

$$N_p = \frac{4.382,88}{630} = 6,96 \Rightarrow N_u = 7$$

где је N_p - потребан број ТС, а N_u - усвојен број ТС. На

основу издатих претходних услова од стране надлежне електродистрибутивне организације те потребе да се део постојећег оптерећења у оквиру границе предметног плана пребаци са постојећих на планиране ТС-е, то повећавамо број планираних ТС-а на 10.

Усвајамо (10) десет ТС 10/0.4кВ снаге 1ц630кВА.

опис решења са УТУ

Постојеће ТС 10/0.4кВ ван граница РП а које покривају постојећи конзум остају на садашњем нивоу и не мењају се, до изградње новопланираних које би требале да преузму део оптерећења.

Постојеће ТС 10/0.4кВ као и припадајући напојни високонапонски каблови дати су у графичком прилогу.

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, али с'обзиром на непотпуну ситуацију оставља се могућност вођења новопланиране НН мреже и супротним тротоаром, што ће бити разрађено кроз главне пројекте.

Новопланирана ТС 10/0.4кВ "Бивоље 5Ј" 1ц630кВА на локацији у блоку А покриваће будуће потрошаче у истом блоку.

Новопланирана ТС 10/0.4кВ "Бивоље 5И" 1ц630кВА на локацији у блоку А покриваће будуће потрошаче у истом блоку.

Новопланирана ТС 10/0.4кВ "Бивоље 5Х" 1ц630кВА на локацији у блоку А покриваће делом будуће потрошаче у А блоку, а делом у Б блоку.

Новопланирана ТС 10/0.4кВ "Бивоље 5Г" 1ц630кВА на локацији у блоку Б покриваће будуће потрошаче у истом блоку.

Новопланирана ТС 10/0.4кВ "Бивоље 5Ф" 1ц630кВА на локацији у блоку Ц покриваће будуће потрошаче у истом блоку.

Новопланирана ТС 10/0.4кВ "Бивоље 5Е" 1ц630кВА на локацији у блоку Ц покриваће делом будуће потрошаче у Б блоку, а делом у Ц блоку.

Новопланирана ТС 10/0.4кВ "Бивоље 5Д" 1ц630кВА на локацији у блоку Д покриваће будуће потрошаче у истом блоку.

Новопланирана ТС 10/0.4кВ "Бивоље 5Ц" 1ц630кВА на локацији у блоку Д покриваће делом будуће потрошаче у Ц блоку, а делом у Д блоку.

Новопланирана ТС 10/0.4кВ "Бивоље 5Б" 1ц630кВА на локацији у блоку Д покриваће делом будуће потрошаче у Ц блоку, а делом у Д блоку.

Новопланирана ТС 10/0.4кВ "Бивоље 5А" 1ц630кВА на локацији у блоку Д покриваће будуће потрошаче у истом блоку.

На местима где новопланирана мрежа иде истом трасом као и постојећа, оставља се та могућност због самог типа постојећих стубова-бетонски.

Трасе новопланираних 10кВ високонапонских каблова дате су у графичком прилогу овог елабората.

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

Трасе новопланиране подземне и надземне НН мреже су дате у графичком прилогу овог елабората и постоји могућност да због остале планиране инфраструктуре саме трасе претрпе одређене измене, али само у складу са прописима и препорукама. НН мрежа испланирана је тако да повезује две суседне ТС-е, а границе раздвајања одређиваће се главним пројектима у складу са траженим оптерећењем.

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

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

енергофлуиди

Планирана термоенергетска инфраструктура овог подручја се базира на одређењу да се природни гас користи као основни енергент у широкој потрошњи. С

обзиром да је на овом подручју заступљено индивидуално становање, коришћење природног гаса је из техно-економских и еколошких разлога најпогоднији начин за супституцију чврстог горива у великом броју индивидуалних котларница.

потрошња гаса и избор МРС

-Потребан енергетски капацитет:

$$L_b = A \cdot \gamma = 179182 \cdot 50 = 8959100 = 8,96 \text{ МЊ}$$

A=179182 м²-брutto развијена површина (постојећа + планирана)
 γ- јединачна потрошња

-потрошња природног гаса

$$B = (L_b \div 3600) / (X_d \div \eta) = 1065 \text{ м}^3/\text{ч}$$

-Прорачун пречника цеви

Пречник цеви рачуна се као:

$$D = \sqrt{\frac{354 V_N \rho_N}{\rho_w}} \text{ , мм.}$$

где су:

ρ , кг/м³ - густина гаса на радним условима,

η – препоручена брзина гаса у гасоводу.

Густина гаса на стварним условима рачуна се:

$$\rho = \rho_N \frac{1,01325 + p}{1,01325} \frac{273}{273 + t} \text{ , кг/м}^3$$

Ознака и јединица	износ
Улазни подаци	
V _n , м ³ /ч	1100
p, бар (мац.)	3,6
t, °Ц	10
Резултати	
ρ , кг/м ³	3,54
D _y , мм (мин.)	66,44
Уградбена цев	
∅ D _c ∩ c, мм	90 ∩ 8,2
материјал	ПЕ
стандард	ЈУС Г.Ц6.661
η , м/с	12,97

Пречник цеви гасоводног прстена полиетиленског дистрибутивног гасовода је 90∩8,2мм (ПЕ 90). Пречници прикључака на појединим деоницама унутар прстена дефинисаног улицама Шумадијском, Веце Корчагина, Саве Милошевића и Мићуна Павловића биће дефинисани главним пројектом.

Прикључак на градску гасоводну мрежу и положај мерно-регулационе станице биће решен другим планским актом. Цеви гасовода се укопавају на минималној дубини од 0.8 м.

зелене површине

У оквиру плана нису планиране нове зелене површине. Становање је индивидуално тако да је могуће формирање зеленила само у виду уређења дворишта. Линеарно зеленило планирати у новоформираној улици.

5) посебни услови за издавање одобрења за изградњу

- свака изградња, реконструкција, доградња и надградња објеката у оквиру подручја захваћеног планом мора бити у складу са прописаним правилима грађења, а у случајевима када она не дефинишу неопходне параметре примењиваће се Правилник о општим правилима урбанистичке регулације и парцелације

- када се у стамбено-пословном блоку врши изградња објекта на међи, а на том делу не постоји већ изграђени објекат неопходно је прибавити писмену сагласност од корисника суседне, односно парцеле на чијој се међи објекат гради

- сагласност (наведена у претходном ставу) није неопходна уколико се гради објекат веће спратности од постојеће на делу међе који захвата постојећи легални објекат уз услов да нова градња не угрожава функционисање и стабилност суседних објеката

6) објекти од културно-историјског или урбанистичког значаја

- сви објекти за које општинска управа располаже актом о утврђивању непокретности за културно добро у оквиру подручја обухваћеног планом морају пре издавања одобрења за изградњу имати сагласност од Републичког завода за заштиту споменика културе на радове који се желе извести

- сагласност од Републичког завода за заштиту споменика културе неопходно је прибавити и за сваку врсту изградње у непосредном окружењу објеката који располажу актом о утврђивању непокретности за културно добро

7) локације прописане за даљу планску разраду (посебни захтеви)

- за сваку парцелацију, односно препарцелацију неопходна је израда урбанистичког пројекта

8) општи услови заштите животне средине

- забрањује се изградња чија би намена негативно утицала на основну намену - становање (стварање буке, загађење ваздуха, воде, земљишта и сл.)

- за потребе склањања људи, материјалних и културних добара потребно је придржавати се Закона о одбрани (Сл. лист СРЈ бр.43/94), Закона о одбрани РС (Сл. гласник РС бр.45/91) и Одлуке о утврђивању степена угрожености насељених места у општини Крушевац са рејонима угрожености и одређеном врстом и обимом заштите у тим рејонима, коју је донео Општински штаб цивилне заштите - Крушевац на седници одржаној дана 29.10.2001.г.

9) ограничења за извођење одређене врсте радова

- није дозвољено постављање никаквих грађевинских објеката ван регулационе линије (киосци, тезге, излози и сл.) осим елемената урбаног мобилијара, рекламних паноа, јавних чесми и сл. чији би распоред био одређен посебним планским актом

Програм уређивања јавног грађевинског земљишта доноси Скупштина општине, а основни извор финансирања представљала би наплата накнаде за уређивање градског грађевинског земљишта. Износимо економску анализу основних параметара везаних за оправданост уређивања јавног грађевинског земљишта

а) апроксимативна инвестициона вредност уређења јавног грађевинског земљишта

саобраћајнице, шрошоари

укупно.....17.211.600,00дин

водовод и канализација

- водоводна мрежа.....4.865.000,00дин

- фекална канализација.....2.800.000,00дин

- атмосферска канализација.....18.865.000,00дин

укупно хидротехничке инсталације.....**26.530.000,00дин**

електроенергетика
укупно.....**35.000.000,00дин**

ТТ инсталације
укупно.....**9.530.000,00дин**

гасовод
укупно.....**11.500.000,00дин**

збирна вредност инвестиционих радова.....99.771.600.00дин

б) апроксимативна процена средстава остварених од наплате накнаде за уређивање градског грађевинског земљишта

.....(75.463,52м² x 1.000,00дин/м²) x 0,80 = 60.370.816,00дин

.....(8.384,83м² x 2.000дин/м²) x 0,80 = 13.415.728,00дин

.....(22.359,56м² x 1.280,00дин/м²) x 0,80 = 22.896.189,44дин

.....(5.589,89м² x 2.560,00дин/м²) x 0,80 = 11.448.094,72дин

укупан износ остварених средстава.....108.130.828,16дин

а : б x 100 = 92,27% - на основу ових параметара може се закључити да се при реализацији плана преко 90% оправдава пројектована инвестиција

напомена : приликом апроксимативне процене средстава остварених од наплате накнаде за уређивање градског грађевинског земљишта нису узета у обзир средства од легализације бесправно изграђених објеката

III ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

1)

- дозвољена је изградња стамбених, стамбено-пословних и пословних објеката
- стамбени објекти могу бити намењени породичном (до 2 стамбене јединице) и вишепородичном (са 3 и више стамбених јединица) становању
- пословни простор може бити коришћен за обављање свих трговинско-услужних, занатских и других делатности које не угрожавају животну средину, не стварају буку и друге негативне утицаје који могу угрозити становање
- за објекте у оквиру којих се планира организовање соба за издавање свака соба се третира као засебна стамбена јединица

2)

- дозвољена је парцелација и препарцелација свих парцела (захтева се израда урбанистичког пројекта)
- парцелацијом, односно препарцелацијом не могу се формирати грађевинске парцеле површине мање од 2,5 ара
- грађевинска парцела може бити мања од 2,5 ари уколико је то по катастарским подлогама затечено стање
- свака грађевинска парцела мора имати приступ на саобраћајницу
- службени прилаз може бити ширине најмање 2,5м, односно 2,0м уколико је то затечено стање

- ширина било које новоформиране границе грађевинске парцеле не може бити мања од 8,0м
- један објект не може се налазити на две или више парцела
- графичким делом плана новоформирана регулациона линија уколико се не поклапа са постојећом представља нову границу парцеле, односно поделу између јавног и осталог грађевинског земљишта

3)

- грађевинска линија планираних објеката се налази на 1,50м од дефинисане регулационе линије

4)

- максимални индекс заузетости грађевинске парцеле је 60
- максимални индекс изграђености грађевинске парцеле је 2,5
- за грађевинске парцеле којима је постојећи индекс заузетости већи од 60 примењиваће се максимални индекс изграђености грађевинске парцеле 2,0

5)

- највећа дозвољена спратност објеката је По+П+2+Пк и могућа је у зони од 15,0м по дубини парцеле у односу на грађевинску линију дефинисану у графичком делу елабората
- максимална висина објеката спратности По+П+2+Пк је 11,5м од нулте коте до горње ивице кровног венца
- највећа дозвољена спратност у осталом делу планом обухваћеног подручја је По+П+1+Пк
- максимална висина објеката спратности По+П+1+Пк је 8,5м од нулте коте до горње ивице кровног венца
- објекти спратности По+П+2+Пк морају у основи имати дужину било које стране минимално 8,0м
- објекти спратности По+П+1+Пк морају у основи имати дужину било које стране минимално 5,0м
- објекти чија је једна од страница у основи мања од 5,0м могу бити спратности највише По+П+Пк

6)

- објекти међусобно морају бити удаљени толико да се задовољи минимална ширина пролаза, односно омогући квалитетно осветљавање стамбених просторија

7)

- на истој грађевинској парцели поред изградње стамбеног, односно стамбено-пословног објекта може се градити и помоћни објект максималне бруто површине 30м²
- помоћни објект мора бити приземни са котом пода макс. 0,20м у односу на нулту коту и максималном чистом висином просторија 2,8м
- под помоћним објектима се подразумевају: гараже, летње кухиње, услужне радионице, оставе, котларнице и сл.

8)

- свака новоформирана грађевинска парцела мора имати обезбеђен колски прилаз
- грађевинска парцела мора имати чисту ширину пролаза поред једне стране објекта од 2,5м без физичких препрека (степеника, жардињера, бунара...), осим у случајевима када то не дозвољава затечено стање на терену
- за породичне и вишепородичне стамбене објекте неопходно је у оквиру парцеле обезбедити једно паркинг место по стамбеној јединици, а од потребног броја паркинг места најмање половина се мора налазити у нивоу терена (остатак паркинга се може организовати у оквиру подрумске етаже)
- при формирању пословног простора потребно је на парцели или у оквиру објекта обезбедити по једно паркинг место на 70м² корисног пословног простора
- приликом претварања пословног простора у стамбени или формирања већег броја стамбених јединица у оквиру постојећег габарита неопходно је обезбедити за сваку нову стамбену јединицу по једно ново паркинг место
- прилаз паркинг месту као и само паркинг место мора бити димензионисано и постављено у складу са прописима

9)

- било која интервенција на постојећем објекту или изградња новог не сме угрозити функционисање, стабилност, или фасаду суседног објекта

- објекти који се налазе на међи или у њеној непосредној близини морају решити одводњавање са крова и одвођење атмосферске воде са терена тако да ничим не угрожавају суседну парцелу

10)

- прикључење објеката на комуналну и осталу инфраструктуру ће се реализовати према условима надлежних комуналних предузећа који су саставни део овог елабората

11)

- дозвољено је коришћење свих врста материјала за изградњу објеката који подлежу важећим стандардима, технички и биолошки исправних

- обликовање фасада у оквиру блока је препуштено креативности пројектанта, осим у случајевима дефинисаним планом за које је потребна сагласност Републичког завода за заштиту споменика културе

- није дозвољена изградња мансардних кровова

- максимални нагиб кровних равни је 35°

- у таванском простору није дозвољено остављање кровних прозора (могуће је остављање прозорских отвора за проветравање у оквиру кровних баца максималне димензије 0,5x0,5м)

12)

- свака доградња, надградња или реконструкција постојећег објекта мора бити изведена у складу са техничким прописима и тако да ничим не угрози стабилност постојеће конструкције, односно стабилност објеката у непосредном контакту

- приликом било какве интервенције на постојећем објекту важе исти услови као и за новопланиране објекте

13)

- забрањује се изградња чија би намена негативно утицала на основну намену - становање (стварање буке, загађење ваздуха, воде, земљишта и сл.)

14)

- свака промена захтева у односу планирану врсту и намену објеката у блоку подразумева израду нове планске документације

- висина назидка подкровне етаже може бити највише 1,5м од коте готовог пода и та висина се мора налазити на најмање 50% дужине предње и још једне стране објекта (односи се на постављање баца чија збирна вредност - дужина не сме прећи половину дужине предње, односно задње фасаде)

- могуће је постављање конзолних испуста - еркера у нивоу горњих етажа (први и други спрат, поткровље) преко грађевинске линије на максимално 50% предње равни фасаде

- максимални испуст у односу на грађевинску линију може бити 1,50м, односно у равни регулационе линије

- минимална висина доње ивице еркера мора бити минимално удаљена 2,50м од нулте коте

- кота пода приземља не може бити нижа од нулте коте, а највише +1,50м од нулте коте

- за објекте који у приземљу садрже пословни простор, кота пода приземља може бити виша од коте тротоара за највише 0,20м (свака већа денивелација савладава се унутар објекта)

- чиста висина пословног простора у оквиру објекта не може бити мања од 3,00м)

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

- објекти који се налазе на међи са суседном парцелом не могу на тој страни имати било какве отворе

- све фасадне равни које се налазе на мање од 2,0м од границе суседне парцеле могу имати само отворе минималног парапета 1,60м

- отвори на стамбеним просторијама (дневни боравак, спаваће собе) не смеју на удаљености мањој од 4,0м имати било какву физичку препреку која онемогућава доток дневне светлости

- ван регулационе линије није дозвољено постављање жардињера, столова, столица, односно било каквих објеката осим оних који користе регулисању саобраћаја

- прилаз стамбеном делу објекта не сме бити ометен обављањем пословних делатности

IV ТАБЕЛАРНИ ПРИКАЗ ОСНОВНИХ УРБАНИСТИЧКИХ ПАРАМЕТАРА

постојеће стање							
БЛОК	површина (ари)	спратност објеката (мин - макс)	брuto површина (објекти) м2	брuto развијена површина (објекти) м2	индекс заузетости	индекс изграђености	површина под стамбено-пословним објектима м2
А	492,38	П - По+П+1+Пк	14011	18004	28	0,37	18004
Б	369,50	П - По+П+1+Пк	10212	12977	28	0,35	12977
Ц	404,44	П - По+П+1+Пк	11523	16181	28	0,40	16181
Д	506,50	П - По+П+1+Пк	14540	20222	29	0,40	20222
површина ван блокова	191,91						
УКУПНО	површина (ари)	спратност објеката (макс)	брuto површина (објекти) м2	брuto развијена површина (објекти) м2	индекс заузетости %	индекс изграђености к=	површина под стамбено-пословним објектима м2
	1964,73	П - По+П+1+Пк	50286	67384	26	0,34	67384
	број домаћинства	број становника		густина (брuto) ст/ха			
	562	1797		91			

постојеће стање + планирано						
БЛОК	површина (ари)	индекс заузетости % (просечни)	индекс изграђености к (просечни)	макс брuto површина (објекти) м2	брuto развијена површина (објекти) м2	површина под стамбено-пословним објектима м2
А	492,38	40	1,20	8175	25529	25529
Б	369,50	40	1,20	14780	44340	44340
Ц	404,44	40	1,20	16177,6	48532,8	48532,8
Д	506,50	40	1,20	20260	60780	60780
површина ван блокова	191,91					
УКУПНО	површина (ари)	индекс заузетости %	индекс изграђености к=	макс брuto површина (објекти) м2	макс брuto развијена површина (објекти) м2	површина под стамбено-пословним објектима м2
	1964,73	30	0,91	59392,6	179181,8	179181,8
	број домаћинства	број становника	густина (брuto) ст/ха	однос брuto развијене површине под објектима (планирано / постојеће)		однос броја становника (планирано / постојеће)
	1195	3823	195	2,66		2,13

планирано			
БЛОК	површина (ари)	спратност објеката (макс)	површина под стамбено-пословним објектима м2
А	492,38	По+П+2+Пк	7525
Б	369,50	По+П+2+Пк	31363
Ц	404,44	По+П+2+Пк	32351,8
Д	506,50	По+П+2+Пк	40558
	191,91		
УКУПНО	површина (ари)	спратност објеката (маџ)	површина под стамбено-пословним објектима м2
	1964,73	По+П+2+Пк	111797,8
	број домаћинства	број становника	
	633	2026	

ОБРАЂИВАЧ:

Дирекција за
урбанизам и изградњу
Крушевац

ПРЕДЛАГАЧ:

Одељење за
урбанизам, стамбено-
комуналне послове и
грађевинарство
Општине Крушевац