На основу чл. 54, став 1 Закона о планирању и изградњи ("Сл.гласник РС" бр.47/03, 34/06) и чл. 27 Статута општине Крушевац ("Сл. лист Општине Крушевац" бр. 03/02) Скупштина Општине Крушевац на седници Скупштина Општине Крушевац на седници одржаној дана _____ 2007. године, доноси

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ УЛИЦЕ ЦАРА ЛАЗАРА СА КОНТАКТНИМ ЗОНАМА 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 за изградњу породичних стамбених објеката у урбанистичким подцелинама блокова - А3, Ц1, Ц2.

3.3. Правила грађења за изградњу породичних и вишепородичних стамбених објеката у урбанистичким подцелинама блокова - А2, Б2, Д2.

3.4. Правила грађења за изградњу објеката у урбанистичким подцелинама А1, Б1, Д1, Е1, Ф2 и урбанистичким блоковима Г и Х.

3.5. Правила грађења за изградњу објеката комерцијалних делатности у урбанистичким блоковима Е2 и Е3 и подцелини блока Ф - Ф1.

3.6. Правила грађења за изградњу објеката у урбанистичкој подцелини блока Д – Д3.

3.7. 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 детаљне регулације налази се у делу града који се линијски наставља на централни градски простор и представља једну од најстаријих градских урбанистичких зона. У непосредном је контакту са зоном Археолошког парка са јужне стране, док се са севера наслања на индустријску зону града.
Одлуком о изради Плана детаљне регулације обухваћено је подручје које је ограничено са северне стране Улицом Железничком (Ратомира Херцега) до Газиместанског трга (Трг победе) са источне стране до Улице цара Лазара, затим се наставља Улицом цара Лазара до пресека са улицом Мијатов чаир. Са јужне стране граница је Улица сликара Миловановића и Улица Змај Јовина до пресека са Улицом Војислава Илића (Антуна Пордушића) која је граница са западне стране до пресека са Улицом цара Лазара и даље регулацијом Гарског потока као границом са западне стране до пресека са Улицом Милетине буне као границом са северне стране до краја постојеће радне зоне са западне стране комплекса и даље новопланираном саобраћајницом до пресека са Улицом Железничком (Ратомира Херцега) са северне стране.

Површина подручја које се обрађује овим планом је 30 ха 42 ара.

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

К.О. Крушевац

2660 (улица), 2518/1, 2518/1, 2517/1, 2517/2, 2516/1, 2516/2, 2515/2, 2514/2, 2515/1, 2514/1, 2512/5, 2512/2, 2513/2, 2513/3 2512/4, 2513/1, 2512/3 ,2512/1, 2511/3, 2511/2, 2511/1, 2510/2, 2510/1, 2511/4, 2511/6, 2511/5, 2510/4, 2510/3, 2509/2, 2509/1, 2508, 2506, 2504/1, 2503/1, 2507/3, 2509/4, 2509/3, 2507/1, 2507/4, 2504/2, 2503/2, 2502/2, 2502/3, 2502/1, 2496/1, 2495, 2493/4, 2493/2, 2496/3, 2496/2, 2493/6, 2493/1, 2492/2, 2492/1, 2491/1 (улица), 2492/3, 2492/5, 2493/3, 2496/4, 2494/3, 2493/9, 2494/4, 2493/8, 2493/5, 2492/4, 2493/7, 2489/6, 2489/4, 2489/5, 2489/1, 2488/2, 2486/4, 2486/3, 2487/3, 2487/1, 2487/3, 2487/2, 2484/3, 2484/8, 2484/4, 2484/7, 2486/1, 2486/2, 2484/5, 2484/6, 2484/2, 1200/1, 1200/2, 2484/1, 1199, 1198, 1197, 1196, 1195/1, 1195/2, 1195/3, 1193, 1194, 1200/3,1200/4, 1192/1, 1192/2, 1191, 1190, 1189, 1188, 1187/2, 1192/3, 1187/1, 1187/3, 1185/1, 1186, 1185/2, 1200/5, 1182/2, 1200/22,1200/6, 1179, 1184, 1183, 1182/1, 1181, 1180/1, 1180/2, 1177/1, 1176, 1175, 1173, 1172, 1177/2, 1171 (улица), 1174,2523/1, 2523/2, 2524/1, 2524/2, 2525/2, 2525/1, 2526/2, 2527/1, 2663/3 (улица), 2526/1, 2527/2, 2528/1, 2528/4, 2530/2, 2530/1, 2533/4, 2533/3, 2528, 2533/4, 2533/3, 2535/2, 2536/4, 2537/2, 2538/2, 2538/3, 2539/2, 2542/1, 2542/2, 2570/5, 2543/2, 2543/3, 2546/2, 2546/6, 2546/5, 2570/7(улица), 2546/4, 2546/3, 2547/3, 2548/3, 2547/1, 2548/1, 2545, 2549/1, 2546/1, 2543/1, 2541/3, 2543/4, 2540/2, 2541/1, 2541/2, 2538/1, 2540/1, 2536/2, 2537/1,

2536/3,2535/1, 2533/2, 2533/5, 2531/1, 2531/2, 2532/1, 2532/3, 2533/1, 2532/2, 2534/1, 2534/2, 2536/1, 2289 (Улица Цара Лазара),2550/1, 2550/2, 2554/1, 2554/2, 2554/3, 2551/4, 2551/3, 2551/2, 2551/1, 2553/1, 2553/2, 2557/2, 2557/3, 2559/3, 2559/4, 2560/3, 2560/4, 2563/2, 2563/3, 2563/1, 2560/2, 2559/2, 2556/4, 2555/1, 2555/2, 2556/5, 2556/3, 2556/2, 2556/1, 2559/1, 2560/1, 2561/1,2561/2, 2562, 62/5, 62/6, 62/7, 64/1, 62/8, 62/9, 62/10, 64/2, 62/11, 62/12, 62/13, 62/14, 62/15, 62/16, 64/3, 63/1, 63/2, 63/3, 63/4, 58/6, 58/9, 58/3, 69/2, 69/10, 69/6, 69/5, 69/4, 69/3, 69/2, 69/1, 59/2, 58/1, 59/1, 58/4, 58/5, 68/1, 68/3, 68/2, 58/7, 61/1, 60/2, 58/8, 65, 66, 67, 62/3, 62/2, 62/1, 60/1, 62/4, 62/17, 69/6 69/7(улица), 69/8, 103, 104, 105, 106, 107, 108, 109, 102/5, 102/4, 102/3, 2286(улица), 102/6, 102/1, 98, 99, 97, 95/2, 96, 95/1, 94, 100/1, 100/2, 114, 116/1, 101, 116/3, 110, 111/1, 111/2, 112/1, 112/2, 113, 115, 116/2, 111/3, 102/2, 117/1, 117/2, 117/3, 118, 119/1, 119/2, 120, 121/1, 129, 93/1, 93/2, 130, 128/1, 128/2, 128/3, 128/4, 123/4, 123/3, 123/2, 123/1, 122/1, 122/2, 121/2, 124, 125/1, 126/1, 126/4, 126/2, 126/3, 126/5, 127/1, 127/2, 127/3, 131/3, 133, 134, 135, 131/2, 131/1, 91/1, 91/2, 92, 90/1, 90/2, 2285 (улица), 136, 138/1, 138/2, 139/5, 139/2, 139/4, 139/3, 139/6, 137/1, 140, 137/2, 139/1, 141, 142, 143, 144, 145/3, 145/4, 145/5, 146/1, 146/3, 145/2, 146/2, 147, 148/1, 148/2, 152/1, 152/3, 152/2, 151/1, 151/2, 2288, 151/3, 149/4, 149/2, 149/3, 149/5, 149/1, 88, 87, 155/1, 155/2, 155/3, 154, 157, 158,2259/6, 2259/5, 156, 2287/2, 2287/3 (улица), 2287/1 (улица), 159, 165/2, 165/6, 165/1, 165/8, 165/7, 165/4, 165/3, 164/3, 164/1, 164/2, 161/1, 162/1, 162/2, 163, 160,119 (улица), 161/2, 2293/2 (Трг Победе), 2293/3 (бенз.пумпа), 2285 (Улица мајке Јевросиме (Јордана Симића), 2259/1 (Железничка улица (Ратомира Херцега), 2293/1, 70/5, 70/6, 70/4, 70/3, 70/7, 70/1, 71, 72, 70/2, 76/1, 73, 74, 75, 81, 82, 76/3, 76/4, 83/3, 83/1, 83/2, 80/1, 80/2, 84/1, 84/2, 85, 86/1, 86/2, 86/4, 86/5, 86/3, 86/7, 86/6, 77, 78/1, 78/2, 76/2, 2284 (улица), 54/1, 54/2, 54/3, 54/4, 54/5, 54/6, 52/1, 52/2, 52/3, 53/3, 53/1, 51, 50, 49/1, 49/2, 48/1, 48/2, 47, 46/1, 46/2, 46/3, 45/1, 45/2, 44, 43/1, 43/2, 43/3, 37/2, 42/1, 42/2, 41/1, 41/2, 2860 (улица), 2861/1, 2861/3, 2856/1, 2856/2, 2855/1, 2857/1, 2857/2, 2858/1, 2859/1, 2859/2, 2854/1, 2848, 2849, 2850, 2851, 2852, 2847 (улица), 2853/1, 2837, 2838, 2839, 2840, 2841, 2842, 2843, 2844, 2845, 2846, 2853/8, 2835 (улица).

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 дефинисањем правила градње и правила уређења.
- 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"	350-596/2005	14 и 21.06.2005.	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 (Сл. гл.РС. 47/03, 34/06) о врсти и начину прибављања катастарских подлога за потребе израде планске документације извршено је прибављање истих.

Геодетска подлога за израду ПДР Улице цара Лазара са контактним зонама добијена је на компакт дисковима који су преузети од Општинске управе. На дисковима се налазе скенирани и георeференцирани катастарски планови и планови подземних водова и објеката и то:

1. Диск број ЕГ84А14Х0513С2 налазе се следећи детаљни листови: 6,7,8 у размери 1:500 КО Крушевац.
2. Диск број ЕГ84А14Х0513С3 налазе се следећи детаљни листови:15,16 у размери 1:500 КО Крушевац.

3. Диск број У8405ФЛ2058274 налазе се следећи детаљни листови: 47,48 у размери 1:500 КО Крушевац.
4. Диск број ЕГ84А14Х0512С4 налази се детаљни лист: 70 у размери 1:1000 КО Крушевац.
5. Диск број 405460РБ25505 налазе се следећи детаљни листови подземних водова: 6,7 у размери 1:500 КО Крушевац.
6. Диск број 405457РЕ22234 налази се детаљни лист подземних водова: 8 у размери 1:500 КО Крушевац.
7. Диск број 405457МБ22237 налазе се следећи детаљни листови подземних водова:15,16 у размери 1:500 КО Крушевац.
8. Диск број 405458ЛБ30833 налазе се следећи детаљни листови подземних водова: 47,48 у размери 1:500 КО Крушевац.
9. Диск број 405458МЦ30837 налази се детаљни лист подземних водова: 70 у размери 1:1000 КО Крушевац.

Скенирани и георeференцирани планови постављени су у државни координатни систем одговарајућим софтвером, тако да се добила јединствена катастарска подлога за израду плана. Обзиром да се подручје обухваћено планом налази на катастарским плановима различите размере извршено је усклађивање истих. 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.

1.5. Постојеће стање

Природне карактеристике подручја

Терен односно земљиште обухваћено Планом је претежно условно равно са малим нагибом. Надморска висина износи од 145.50м ка северу до 153.00м ка западу.
Експозиција терена спада у категорију равних терена који се могу сматрати повољни за изградњу.
Доминантни ветрови се јављају из праваца исток - југоисток, северозапад и југ.
Извршеном сеизмичком микрорегионализацијом, Крушевац је у подручју са максималним могућим интензитетом потреса до 7 степени по Меркалијевој скали.

Стечене карактеристике подручја

Основне урбане одлике простора обухваћеног Планом су:

- урбанистички блокови изграђени у већој мери објектима породичног становања са пословним садржајима реализованим у објектима породичног становања ка ободу блока, пре свега ка улици цара Лазара, и ограничени су саобраћајницама задовољавајуће регулације
- из поменутих урбанистичких блокова издваја се стара индустријска зона на северу локације.

Простор обухваћен Планом је у већој мери изграђен.

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 цара Лазара, као пословног простора углавном трговинско услужне делатности. Посебну просторну целину чини део улице цара Лазара у непосредном контакту са Археолошким парком, делом позната као "стара чаршија" у којој се развијала трговина, пословање и породично становање на индивидуалним парцелама. Намена осталих објеката у дубини парцеле је породично становање и помоћни објекти.
Од осталих типова породичног становања заступљени су слободностојећи објекти најчешће спратности П+1 на уређеним парцелама, као и неуређено, мање изграђено

земљиште са објектима лошег бонитета или неизграђено земљиште у ободном делу Плана, ка постојећој индустријској зони.
У северном делу подручја Плана издваја се индустријска зона која је изграђена пословним, производним, магацинским и сервисним садржајима комплекса предузећа старе Мериме, фабрике мазива - Фам-а и фабрике уља.
Подручје обухваћено Планом наслања се на примарне градске саобраћајнице: са севера улицу Железничку (Ратомира Херцега), са југа Улицу цара Лазара, са истока Газиместански трг, одн. улицу Газиместанску (Пана Ђукића).
Остале саобраћајнице у оквиру обухвата Плана се користе као саобраћајнице за одвијање блоковског саобраћаја са готово у потпуности задовољавајућом саобраћајном матрицом и регулацијом.
На подручју Плана, у постојећем стању, а према намени простора и територијалној одвојености могу се издвојити следећи урбанистички блокови:

Урбанистички блок А
Индивидуално становање средњих густина - стамбено-пословни блок ограничен Ул. цара Лазара, Ул. краља Милутина (Драгомира Љубисављевића), Ул. Милетине буне и делом регулације Гарског потока кога карактерише делимична изграђеност. Преовлађујућа намена је становање, са пословним простором у оквиру стамбених објеката углавном уз Ул. цара Лазара.
Изграђени стамбени простор уз Ул. Милетине буне карактерише уједначена спратност објеката до П+1+Пк са оствареним релативно позитивним урбаним редом са аспекта саобраћајне и грађевинске регулације, нивелације и архитектуре објекта.
Карактеристично за већину објеката у Ул. цара Лазара је да у приземној етажи према улици садрже пословни простор, док је становање смештено на етажама или по дубини парцеле. Објекти су изграђени на самој регулацији, претежно су неуједначене спратности објеката до П+1, а парцеле имају мали предњи фронт и велику дубину.

Урбанистички блок Б
Индивидуално становање средњих густина - стамбено-пословни блок ограничен Ул. цара Лазара, Ул. краља Милутина (Драгомира Љубислављевића), Ул. Милетине буне и Ул. Мијатов чаир, кога тренутно карактерише неуједначена изграђеност простора тј. интезивнија изграђеност периферних делова блока који су у контакту са саобраћајницама док је унутрашњи простор блока неуређен са честим појавама бесправне градње. Преовлађујућа намена је индивидуално становање, са пословним простором у оквиру стамбених објеката уз Ул. цара Лазара. Карактеристично за већину објеката у Ул. цара Лазара 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.

Урбанистички блок Ц
Индивидуално становање мањих густина - стамбени блок (породично становање) ограничен Ул. Железничком (стари назив), Ул. мајке Јевросиме (Јордана Симића), Ул. Гвозденог пука (војводе Мишића) и радном зоном (комплекс предузећа Б. Перишић и Крушевац-промет). Интезивнија је изграђеност периферних делова блока који су у контакту са саобраћајницама. Основна карактеристика овог блока је стихијска изградња, неуређеност и недовољно рационално коришћење простора уз могућност побољшања степена искоришћености и изграђености земљишта.

Урбанистички блок Д
Индивидуално становање средњих густина и радне зоне - блок ограничен Ул. мајке Јевросиме (Јордана Симића), Ул. Гвозденог пука (војводе Мишића), Ул. Мијатов чаир (Николе Тесле) и Ул. цара Лазара, који се састоји од више различитих по намени урбанистичких подцелина тј. део блока са пословно-стамбеним објектима уз Ул. цара Лазара, део блока са породичном стамбеном изградњом уз Ул. Гвозденог пука (војводе Мишића) као и део блока у коме је смештена радна зона тј. комплекс предузећа Јединство. Блок је готово потпуно изграђен, а унутрашњост блока карактерише лош бонитет објеката и нелегална изградња.

Урбанистички блок Е

Индивидуално становање средњих густина и радне зоне – блок ограничен Ул. мајке Јевросиме (Јордана Симића), Ул. Железничком (Ратомира Херцега), Ул. Јастребачком и Ул. цара Лазара, у којем се издвајају две подцелине и то: индивидуално становање и радна зона – индустрија, која заузима највећи део овог блока, скоро две трећине од укупне површине. Становање са делатностима сконцентрисано је у Ул. цара Лазара, док је остатак блока, орјентисан према Ул. Железничкој, Ул. Мајке Јевросиме (Јордана Симића) и Ул. Јастребачкој, изграђен је пословним, производним, магацинским и сервисним садржајима комплекса предузећа старе Мериме , фабрике мазива - Фам-а и фабрике уља. Индивидуално становање је заступљено у делу блока према Улици цара Лазара. Посебан акценат Ул. цара Лазара дају објекти градитељског наслеђа.

Урбанистички блок Ф

Мешовита намена - блок ограничен Ул. Јастребачком, Ул. цара Лазара и Тргом мира, вишефункционалног карактера у ком је обједињено више намена: индивидуално становање са делатностима, сервисно-услужне делатности на делу локације фабрике мазива, објекат културне баштине - Легат и услужно угоститељски објекат - хотел Фам. Карактеристично за објекте у Ул. цара Лазара је да су изграђени на самој регулацији као и да изграђени објекти представљају и парцелу тј. супердификате.

Урбанистички блок Г

Индивидуално становање средњих густина - стамбено-пословни блок са преовлађујућом наменом индивидуалног становања, ограничен Ул. цара Лазара, Ул. краља Милутина (Драгомира Љубисављевића), Ул. сликара Миловановића и Ул. Војислава Илића (Антона Пордушића) кога тренутно карактерише неуједначена изграђеност простора тј. интезивнија изграђеност у контакту са саобраћајницама док је унутрашњи простор блока неуређен са честим појавама бесправне градње. Преовлађујућа намена је становање, са пословним простором у приземљу објеката (уз Ул. цара Лазара) претежно неуједначене спратности. Парцеле имају малу ширину предњег фронта и велику дубину. Изграђени стамбени простор уз Ул. сликара Миловановића је уједначене спратност П+1+Пк уз поштовање саобраћајне и грађевинске регулације.

Урбанистички блок Х

Индивидуално становање средњих густина - стамбено-пословни блок са преовлађујућом наменом индивидуалног становања, ограничен Ул. цара Лазара, Ул. краља Милутина (Драгомира Љубислављевића), Ул. Змај Јовином и Ул. Мијатов Чаир који је по својој структури и намени у великој мери индентичан блоку Г. Анализом фактичког стања утврђена је интезивнија изградња уз Ул. цара Лазара, док је унутрашњи простор блока делимично изграђен бесправним објектима типа индивидуалног породичног становања. Индивидуално породично становање реализовано је уз Ул. Змај Јовину, које по својим карактеристикама представља логичан наставак типа изградње у Ул. сликара Миловановића.

Урбанистички блок Ј

Постојеће зелене површине јавног карактера - јединствену целину блока раздваја локација бензинске пумпе и комуникације, тако да су формиране две независне зелене уређене површине.

Табела 3 - Урбанистички показатељи - постојеће стање

урб. блок	намена	површина блока (ха)	БГП (м2)	БРГП (м2)	степен изграђ.	степен искориш.	спратност
А	породично становање средњих густина	укупно 39733м2 без	9273	14864	25	0.4	П, П+1

		улица 38170м2					
Б	породично становање средњих густина	31047м2	10735	17508	34	0.6	П, П+1
Ц	породично становање малих густина	укупно 25441м2 без улица 24941м2	6639	11932	26	0.5	П, П+1
Д	породично становање средњих густина, индустријаи радне зоне	26617м2	11724	17624	44	0.44	П+1
Е	породично становање средњих густина, индустрија и радне зоне, чесма	62101м2	24183	26778	38	0.43	П, П+1
Ф	породично становање средњих густина, комерцијалне делатности,трг са чесмом	8285м2	4530	6019	54	0.6	П, П+1 и П+2
Г	породично становање средњих густина	31047м2	8533	14392	27	0.5	П, П+1
Х	породично становање средњих густина	24358м2	8784	14780	36	0.6	П, П+1
Ј	комерцијална намена и слободне површине	укупно 4824м2 без улица 4689м2	85	85	-	-	П
	укупно	**251255 м2**	**84486м2**	**123982м2**	**33**	**0.50**	

Урбанистички показатељи постојећег стања	
Површина подручја Плана	30.42 ха
Површина урбанистичких	25.12ха./82.50%/

блокова	
Површина под саобраћајницама	5.30ха. /17.50%/
Површина под објектима:	84486.00м2
Бруто развијена грађ. површина објеката	123982.00м2
Степен искоришћености земљишта	33
Степен изграђености	0.50
Укупна нето површина објеката	99185.00м2
-стамбени /70%/	69430.00м2
-пословни /30%/	29755.00м2
број станова	770
број становника	2310
Просечна густина за подручје Плана	92

1.6.Основна концепција плана

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

ГП-ом 2021 Крушевац подручје обухваћено Планом налази се у урбанистичкој зони 4, планиран је развој мешовите намене (делатности и становање), породично и вишепородично становање средњих густина и комерцијалне делатности.

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) и индустријска зона у североисточном делу плана се трансформишу тако да се:

- постојеће становање се 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 индустријска зона се у потпуности реконструише и трансформише у зону комерцијалних делатности. На простору индустрије (ФАМ, фабрика уља и простор старе Мериме) није планиран даљи развој индустрије и нових технологија, већ је планирано дислоцирање ових садржаја и реализација садржаја комерцијалних делатности.

Улица цара Лазара је у средишњем делу простора и линијски се наставља на ужи градски центар и тако успоставља везу ужег градског центра са садржајима у самој улици и даље ка западном крају града. Садржаји су планирани у складу са очекиваним потребама и циљ је да се добије виши урбани и архитектонски ниво улице. Раније и сада позната као стара чаршија, улица цара Лазара је одувек са садржајима трговинског, као и услужно занатског типа.

Део Улице цара Лазара од Трга победе до раскршћа са Улицом мајке Јевросиме је у непосредном контакту са зоном Археолошког парка, и даље до раскршћа са Улицом Мијатов чаир је део улице на који се мора обратити посебна пажња у успостављању урбаних и архитектонских вредности.

Планом је у овој зони планирана намена која подразумева делатности и становање, с тим да се уз Ул. цара Лазара планира већа концетрација пословања, а у осталим

деловима тих блокова и одвојеним урбанистичким блоковима 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, бирое и агенције, представништва и остале делатности које не захтевају посебне функционалне, просторне и саобраћајне услове и не угрожавају животну средину.
У оквиру подручја Плана радна зона предузећа Јединство се задржава у постојећим површинама и могу бити садашње или сличне делатности које не нарушавају животну средину.
У источном делу комплекса, у делу урбанистичког блока Ј задржана је постојећа зелена површина, као садржај потребан у овом простору као равнотежа његовој изграђености.
Постојеће ободне саобраћајнице и саобраћајнице у оквиру Плана, које су ГП-ом Крушевац третиране као примарне и секундарне градске саобраћајнице се задржавају.
У оквиру блока Е где је планирана комерцијална и мешовита намена планирана је нова саобраћајница.

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 подцелине блокова, а у складу са планираном организацијом и наменом простора.

Табела 4 - Подела на блокове и подцелине блокова

Блок	Подцелина блока	Намена
Блок А	А1	Мешовита породично и вишепородично становање средњих густина пословање
	А2	породично и вишепородично становање средњих густина
	А3	породично становање средњих густина
Блок Б	Б1	Мешовита породично и вишепородично становање средњих густина пословање
	Б2	породично и вишепородично становање средњих густина
Блок Ц	Ц1	породично становање средњих густина
	Ц2	породично становање средњих густина
Блок Д	Д1	Мешовита породично и вишепородично становање средњих густина пословање
	Д2	породично и вишепородично становање средњих густина
	Д3	индустрија и радне зоне

Блок Е	Е1	Мешовита породично и вишепородично становање средњих густина пословање
	Е2	Комерцијалне делатности
	Е3	Комерцијалне делатности
Блок Ф	Ф1	Мешовита породично и вишепородично становање средњих густина пословање
	Ф2	Комерцијалне делатности
	Ф3	Трг са старом чесмом - хамамом
Блок Г		Мешовита породично и вишепородично становање средњих густина пословање
Блок Х		Мешовита породично и вишепородично становање средњих густина пословање
Блок J	J1	Трг – сквер, зеленило
	J2	Трг – сквер, зеленило
	J3	Бензинска пумпа

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

Формирани су урбанистички блокови А, Б, Ц, Д, Е, Ф, Г, Х, J.
Према намени и степену интервенција у оквиру ових блокова формиране су подцелине блокова.

УРБАНИСТИЧКИ БЛОК А – мешовита намена - становање и делатности у делу према Улици цара Лазара, породично и вишепородично становање средњих густина у делу према улици Милетине буне, породично становање средњих густина на крају Улице цара Лазара и Милетине буне - пословно стамбени блок који се састоји од три урбанистичке подцелине.

Назив:	Блок А*подцелина блока А1 – становање и пословање
Намена:	мешовита - породично и вишепородично становање средњих густина и пословање које подразумева различите делатности, дата је могућност организовања пословног простора кроз све етаже објекта у односу макс. делатности : становање = макс. 60 % : 40%),
Спратност:	до По+П+3
Површина под објектима:	макс.12000.00м^2
Бруто развијена површина под објектима:	макс. 52000.00м^2

степен заузетости	до 60%
степен изграђености	до 2.60
стамбено (50%)	26000.00м^2
пословно (50%)	26000.00м^2
број станова	170
број становника	510
Укупна нето површина подцелине блока:	**2ха 00ара 62м^2**

Назив:	Блок А*подцелина блока А2 – становање са пословањем
Намена:	породично и вишепородично становање средњих густина са пословањем које подразумева различите делатности (дата је могућност организовања пословног простора кроз две етаже објекта у односу макс. делатности : становање = макс. 40 % : 60%),
Спратност:	до По+П+2
Површина под објектима:	макс. 4200.00м^2
Бруто развијена површина под објектима:	макс. 13500.00м^2
степен заузетости	до 50%
степен изграђености	до 1.60
стамбено (70%)	9450.00м^2
пословно (30%)	4050.00м^2
број станова	65
број становника	195
Укупна нето површина подцелине блока:	**84ари 50м^2**

Назив:	Блок А *подцелина блока А3 – становање
Намена:	породично становање средњих густина са пословањем које подразумева различите делатности (дата је могућност организовања пословања у приземљу објеката, мах 50% од укупне површине под објектима).
Спратност:	До По+П+1+Пк
Површина под објектима:	макс. 4800.00м^2
Бруто развијена површина под објектима:	макс. 12400.00м^2
степен заузетости	до 50%
степен изграђености	до 1.30
стамбено (80%)	9900.00м^2
пословно (20%)	2500.00м^2
број станова	50

број становника	150
Површина под саобраћајницама:	15ари 63м^2
Укупна нето површина подцелине блока:	**95ари 63м^2**

Укупна густина становања за урбанистички блок А:	**215 становника/хектару**
Напомена:	Број домаћинстава – однос укупне стамбене површине са 150м2-200м2 бруто површине стамбеног простора Број становника – 3.0 по домаћинству

УРБАНИСТИЧКИ БЛОК Б - мешовита намена у делу према улици Цара Лазара, и породично и вишепородично становање средњих густина у делу према улици Милетине буне - пословно стамбени блок који се састоји од две урбанистичке подцелине.

Назив:	Блок Б*подцелина блока Б1 – становање и пословање
Намена:	мешовита - породично и вишепородично становање средњих густина и пословање које подразумева различите делатности, дата је могућност организовања пословног простора кроз све етаже објекта у односу макс. делатности : становање = макс. 60 % : 40%),
Спратност:	до По+П+3
Површина под објектима:	макс.11000.00м^2
Бруто развијена површина под објектима:	макс. 48000.00м^2
степен заузетости	до 60%
степен изграђености	до 2.60
стамбено (50%)	24000.00м^2
пословно (50%)	24000.00м^2
број домаћинстава	160
број становника	480
Укупна нето површина подцелине блока:	**1ха 89ара 88м^2**

Назив:	Блок Б*подцелина блока Б2 – становање са пословањем
Намена:	породично и вишепородично становање средњих густина са пословањем које подразумева различите делатности (дата је могућност организовања пословног простора кроз две етаже објекта у односу макс. делатности : становање = макс. 40 % : 60%),
Спратност:	До По+П+2
Површина под објектима:	макс. 6100.00м^2

Бруто развијена површина под објектима:	макс. 18300.00м^2
степен заузетости	до 50%
степен изграђености	до 1.60
стамбено (70%)	12800.00м^2
пословно (30%)	5500.00м^2
број домаћинстава	83
број становника	250
Укупна нето површина:	**1ха 22ара 08м^2**

Укупна густина становања за урбанистички блок Б:	**235 становника/хектару**
Напомена:	Број домаћинстава – однос укупне стамбене површине са 150м2 бруто површине једног стамбеног објекта Број становника – 3.0 по домаћинству

УРБАНИСТИЧКИ БЛОК Ц – породично становање средњих густина - стамбени блок који се састоји од две урбанистичке подцелине.

Назив:	Блок Ц *подцелина блока Ц1 – становање
Намена:	породично становање средњих густина са пословањем које подразумева различите делатности (дата је могућност организовања пословања у приземљу објеката, мах 50% од укупне површине под објектима).
Спратност:	До По+П+1+Пк
Површина под објектима:	макс. 5100.00м^2
Бруто развијена површина под објектима:	макс. 13200.00м^2
степен заузетости	до 50%
степен изграђености	до 1.30
стамбено (80%)	10500.00м^2
пословно (20%)	2700.00м^2
број станова	55
број становника	165
Укупна нето површина подцелине блока:	**1ха 18ари 87м^2**

Назив:	Блок Ц *подцелина блока Ц2 – становање
Намена:	породично становање средњих густина са пословањем које подразумева различите делатности (дата је могућност организовања пословања у приземљу објеката, мах 50% од укупне површине под објектима).
Спратност:	До По+П+1+Пк
Површина под	макс. 5200.00м^2

објектима:	
Бруто развијена површина под објектима:	макс. 16500.00м^2
степен заузетости	до 50%
степен изграђености	до 1.30
стамбено (80%)	13200.00м^2
пословно (20%)	3300.00м^2
број станова	65
број становника	195
Површина под саобраћајницама:	7ари 10м^2
Укупна нето површина подцелине блока:	**1ха 29ари 71м^2**

Укупна густина становања за урбанистички блок Ц:	**145 становника/хектару**
Напомена:	Број домаћинстава – однос укупне стамбене површине са 200м2 бруто површине једног стамбеног објекта Број становника – 3.0 по домаћинству

УРБАНИСТИЧКИ БЛОК Д – мешовита намена у делу према Улици цара Лазара, и породично и вишепородично становање средњих густина у делу према Улици војводе Мишића и комплекс предузећа Јединство као радна зона - пословно стамбени блок који се састоји од три урбанистичке подцелине.

Назив:	Блок Д*подцелина блока Д1 – становање и пословање
Намена:	мешовита - породично и вишепородично становање средњих густина и пословање које подразумева различите делатности, дата је могућност организовања пословног простора кроз све етаже објекта у односу макс. делатности : становање = макс. 60 % : 40%),
Спратност:	до По+П+3
Површина под објектима:	макс. 7900.00 м^2
Бруто развијена површина под објектима:	макс. 34100.00м^2
степен заузетости	до 60%
степен изграђености	до 2.60
стамбено (50%)	17050.00м^2
пословно (50%)	17050.00м^2
број домаћинстава	115
број становника	345
Укупна нето површина подцелине блока:	**1ха 31ара 16м^2**

Назив:	Блок Д* подцелина блока Д2–становање са пословањем
Намена:	породично и вишепородично становање средњих густина са пословањем које подразумева различите делатности (дата је могућност организовања пословног простора кроз две етаже објекта у односу макс. делатности : становање = макс. 40 % : 60%),
Спратност:	До По+П+2
Површина под објектима:	макс. 4050.00 м^2
Бруто развијена површина под објектима:	макс. 12900.00м^2
степен заузетости	до 50 %
степен изграђености	до 1.60
стамбено (70%)	9050.00м^2
пословно (30%)	3850.00м^2
број домаћинстава	60
број становника	180
Укупна нето површина подцелине блока:	**80ари 65м^2**

Назив:	Блок Д *подблок Д3 – индустрија и радне зоне
Намена:	садашње или сличне намене која не угрожава животну средину, могућа трансформација у комерцијалне делатности
Спратност:	до П+1
Површина под објектима:	макс. 2300.00 м^2
Бруто развијена површина под објектима:	макс. 5700.00 м^2
степен заузетости	до 40 %
степен изграђености	до 1.00
Укупна нето површина подцелине блока:	**57ари 40м^2**

Укупна густина становања за урбанистички блок Д:	**145 становника/хектару**
Напомена:	Број домаћинстава – однос укупне стамбене површине са 150м2 бруто површине једног стамбеног објекта Број становника – 3.0 по домаћинству

УРБАНИСТИЧКИ БЛОК Е – мешовита намена у делу блока према Ул. цара Лазара и Ул. мајке Јевросиме (Јордана Симића) и комерцијалне делатности у делу према Ул. Железничкој (Ратомира Херцега), Ул.мајке Јевросиме (Јордана Симића) и

Газиместанског трга (Трга победе) - пословно стамбени блок који се састоји од три урбанистичке подцелине.

Назив:	Блок Е*подцелина блока Е1 – становање и пословање
Намена:	мешовита - породично и вишепородично становање средњих густина и пословање које подразумева различите делатности, дата је могућност организовања пословног простора кроз све етаже објекта у односу макс. делатности : становање = макс. 60 % : 40%),
Спратност:	до По+П+3, уз улицу Цара Лазара П+2,
Површина под објектима:	макс. 9900.00 м^2
Бруто развијена површина под објектима:	макс. 37600.00м^2
степен заузетости	до 60%
степен изграђености	до 2.60
стамбено (50%)	18800.00м^2
пословно (50%)	18800.00м^2
број домаћинстава	125
број становника	375
Укупна нето површина подцелине блока:	**1ха 64ара 34м^2**

Укупна густина становања за урбанистички подблок Е1:	**230 становника/хектару**
Напомена:	Број домаћинстава – однос укупне стамбене површине са 150м2 бруто површине једног стамбеног објекта Број становника – 3.0 по домаћинству

Назив:	Блок Е *подцелина блока Е2 – комерцијална делатност
Намена:	комерцијална намена
Спратност:	П до П+6
Површина под објектима:	макс. 18950.00 м^2
Бруто развијена површина под објектима:	макс. 81300.00м^2
степен заузетости	до 70%
степен изграђености	до 3.00
Укупна нето површина подцелине блока:	**2ха 71ар 05м^2**

Назив:	Блок Е *подцелина блока Е3 – комерцијална делатност
Намена:	комерцијална намена
Спратност:	П до П+6
Површина под објектима:	макс. 11000.00 м^2
Бруто развијена површина под објектима:	макс. 47500.00м^2
степен заузетости	до 70%
степен изграђености	до 3.00
Површина под саобраћајницама:	31ар 90м^2
Укупна нето површина подцелине блока:	**1ха 58ара 06м^2**

УРБАНИСТИЧКИ БЛОК Ф - мешовита намена и трг са старом чесмом у делу блока према Ул. цара Лазара, и комерцијалне делатности у делу према Ул. цара Лазара, Ул. Трг Победе и Ул. Јастребачкој - пословно стамбени блок који се састоји од три урбанистичке подцелине.

Назив:	Блок Ф* подцелина блока Ф1 – комерцијална делатност
Намена:	комерцијална намена
Спратност:	до По+П+2
Површина под објектима:	макс. 3050.00 м^2
Бруто развијена површина под објектима:	макс. 10650.00м^2
степен заузетости	до 60 %
степен изграђености	до 2.10
Укупна нето површина подцелине блока:	**50ари 70м^2**

Назив:	Блок Ф* подцелина блока ф2 – становање и пословање
Намена:	мешовита - породично и вишепородично становање средњих густина и пословање које подразумева различите делатности, дата је могућност организовања пословног простора кроз све етаже објекта у односу макс. делатности : становање = макс. 60 % : 40%),
Спратност:	до По+П+2
Површина под објектима:	макс. 1400.00 м^2
Бруто развијена површина под објектима:	макс. 5000.00м^2

степен заузетости	до 60 %
степен изграђености	до 2.10
стамбено (50%)	2500.00м^2
пословно (50%)	2500.00м^2
број домаћинстава	15
број становника	45
Укупна нето површина подцелине блока:	**23ара 83м^2**

Укупна густина становања за урбанистички блок Е:	**55 становника/хектару**
Напомена:	Број домаћинстава – однос укупне стамбене површине са 150м2 бруто површине једног стамбеног објекта Број становника – 3.0 по домаћинству

Назив:	Блок Ф* подцелина блока Ф3 – трг
Намена:	Трг са чесмом са остацима хамама која је део заштићеног градитељског наслеђа
Површина парцеле са чесмом:	305.00 м^2
Површина трга око чесме:	495.00м^2
Укупна нето површина подцелине блока:	**8ари 00м^2**

УРБАНИСТИЧКИ БЛОК Г – мешовита намена на нивоу целог блока

Назив:	Блок Г– становање и пословање
Намена:	мешовита - породично и вишепородично становање средњих густина и пословање које подразумева различите делатности, дата је могућност организовања пословног простора кроз све етаже објекта у односу макс. делатности : становање = макс. 60 % : 40%),
Спратност:	до По+П+3
Површина под објектима:	макс. 15250.00 м^2
Бруто развијена површина под објектима:	макс. 58000.00м^2
степен заузетости	до 60 %
степен изграђености	до 2.60
стамбено (50%)	29000.00м^2
пословно (50%)	29000.00м^2
број домаћинстава	195
број становника	585
Укупна нето површина:	**2ха 54ари 58м^2**

Укупна густина становања за урбанистички блок Г:	**225 становника/хектару**
Напомена:	Број домаћинстава – однос укупне стамбене површине са 150м2 бруто површине једног стамбеног објекта Број становника – 3.0 по домаћинству

УРБАНИСТИЧКИ БЛОК Х – мешовита намена на нивоу целог блока

Назив:	Блок Х – становање и пословање
Намена:	мешовита - породично и вишепородично становање средњих густина и пословање које подразумева различите делатности, дата је могућност организовања пословног простора кроз све етаже објекта у односу макс. делатности : становање = макс. 60 % : 40%),
Спратност:	до По+П+3
Површина под објектима:	макс. 14500.00 м^2
Бруто развијена површина под објектима:	макс. 54900.00м^2
степен заузетости	до 60 %
степен изграђености	до 2.60
стамбено (50%)	27450.00м^2
пословно (50%)	27450.00м^2
број домаћинстава	185
број становника	555
Укупна нето површина:	**2ха 41ари 09м^2**

Укупна густина становања за урбанистички блок Г:	**230 становника/хектару**
Напомена:	Број домаћинстава – однос укупне стамбене површине са 150м2 бруто површине једног стамбеног објекта Број становника – 3.0 по домаћинству

УРБАНИСТИЧКИ БЛОК J – две уређене зелене површине и пословање - објекат бензинске пумпе - урбанистички блок који се састоји од три урбанистичке подцелине

Назив:	Блок J* подцелина блока J1 – зеленило
Намена:	Трг са уређеним зеленим површинама.
Укупна нето површина подцелине блока:	**23ара 82м^2**

Назив:	Блок J * подцелина блока J2 – зеленило
Намена:	Трг са уређеним зеленим површинама.
Укупна нето површина	**13ара 00м^2**

подцелине блока:

Назив:	Блок J * подцелина блока J3 – пословање
Намена:	постојећи објекат бензинске пумпе
Спратност:	П
Површина под објектима:	макс. 140.00 м^2
Бруто развијена површина под објектима:	макс. 140.00м^2
степен заузетости	до 20 %
степен изграђености	до 0.20
Укупна нето површина подцелине блока:	**6ари 90м^2**

2.3. Врсте земљишта (јавно и остало грађевинско земљиште)

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 опредељене јавне саобраћајне површине - улице.

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

Грађевинска парцела бр. 1 обухвата делове к.п.бр. 2835 и 2841 обе КО Крушевац.

Грађевинска парцела бр. 2 обухвата део к.п.бр. 2847 КО Крушевац.

Грађевинска парцела бр.3 обухвата део к.п.бр. 2860; део к.п.бр. 2861/1; 2861/3; део к.п.бр. 2856/1; 2856/2; део к.п.бр. 2857/1; 2857/2; део к.п.бр. 2858/1; 2858/2; део к.п.бр. 2859/1; 2859/2; део к.п.бр. 2660 све КО Крушевац

Грађевинска парцела бр. 4 обухвата делове к.п.бр. 2663/3; 2859/1; 2523/1; 2523/2; 2848; 2847; 2841; 2842; 2525/1; 2525/2;2526/1; 2527/2 све КО Крушевац

Грађевинска парцела бр. 5 обухвата делове к.п.бр. 2289; 2663/3; 2523/1; 2523/2; 2524/1; 67; 60/1; 60/2; 58/8; 68/1; 2285; 2511/1; 2510/2; 2506; 2502/1; 2503/1; 2504/1; 2496/3; 2492/1; 2491/1; 2487/2; 2484/1; 2484/8; 1141; 1150; 170; 2290/1; 171; 186; 187; 188/1; 189; 191/1; 193/1; 192; 195; 196; 2291; 197/1; 197/2 све КО Крушевац

Грађевинска парцела бр. 6 обухвата делове к.п.бр. 2663/3; 2841; 2835; 2528; 2527/2; 2570/5; 69/7; 57; 56; 2570/40 све КО Крушевац

Грађевинска парцела бр. 7 обухвата делове к.п.бр. 2519; 2518/2; 2515/2; 2514/2; 2513/2; 2513/3; 2512/4; 2511/4; 2511/5; 2511/6; 2504/2; 2494/4; 2493/3; 2493/8; 2491/1; 2489/1; 2489/2; 2489/4; 2489/6; 2486/1; 2486/2; 2486/3; 2484/2; 2484/4; 2484/5; 2484/6; 2484/7; 1200/1; 1200/2; 1200/3; 1200/4; 1200/5; 1200/6; 1200/7; 1200/16; 1200/19; 1200/22; 1185/2; 1182/2; 1177/2; 1172; 3228/1; 2493/5; 2485/1; 2522 све КО Крушевац

Грађевинска парцела бр. 8 обухвата делове к.п.бр. 2491/1; 2492/3; 2492/4; 2492/5; 2488/1; 2488/2; 2489/1; 2489/5 све КО Крушевац

Грађевинска парцела бр. 9 обухвата делове к.п.бр. 2549/1; 2548/3; 2570/7; 2551/1 све КО Крушевац

Грађевинска парцела бр. 10 обухвата делове к.п.бр. 68/3; 69/2; 69/3; 69/5; 69/6; 69/7; 103 све КО Крушевац

Грађевинска парцела бр. 11 обухвата делове к.п.бр. 1169/1; 1170; 1171; 1176 све КО Крушевац

Грађевинска парцела бр. 12 обухвата делове к.п.бр. 2286; 69/7; 96; 97; 98; 94; 93/1; 91/2; 90/1; 90/2; 71; 72; 73; 74; 75; 81; 83/1; 84/1; 84/2; 85; 2285 све КО Крушевац

Грађевинска парцела бр. 13 обухвата делове к.п.бр. 55/1; 78/1; 78/2; 77; 79; 80/2; 86/3; 86/6; 86/7; 2284; 40; 2285; 54/1; 54/2; 54/3; 54/4; 54/5; 54/6 све КО Крушевац

Грађевинска парцела бр. 14 обухвата делове к.п.бр. 37/2; 38; 40; 54/6; 41/1; 41/2; 42/1; 42/2; 43/3 све КО Крушевац

Грађевинска парцела бр. 15 обухвата делове к.п.бр. 135; 2285; 129; 91/1; 52/1; 52/2; 52/3; 47; 48/1; 49/1; 87; 88; 149/1; 149/3; 149/5 све КО Крушевац

Грађевинска парцела бр.16 обухвата делове к.п.бр. 38; 2259/1; 37/2; 43/3; 44; 45/1; 46/1; 46/2; 46/3; 47; 2285; 87; 149/1; 149/2; 2259/5; 2259/6; 2293/1 све КО Крушевац

Грађевинска парцела бр. 17 обухвата делове к.п.бр. 149/2; 149/3; 2287/1; 2293/1 све КО Крушевац

Грађевинска парцела бр. 20 обухвата део к.п.бр. 2293/1 све КО Крушевац

Грађевинска парцела бр. 22 обухвата делове к.п.бр. 2293/1; 2293/2 КО Крушевац

Грађевинска парцела бр. 24 обухвата део к.п.бр. 2293/2 све КО Крушевац

Напомена: Планом је предвиђено уклањање свих објеката који се налазе у оквиру парцела опредељених за јавне саобраћајне површине, одн. оних објеката који се налазе у утврђеном појасу регулације.

2.3.1.2 Јавне зелене површине и отворене јавне површине - тргови

У оквиру јавног грађевинског земљишта Планом су одређене слободне и зелене површине:

Списак парцела које обухватају будуће **јавне зелене површине**

Грађевинска парцела бр. 21 обухвата део к.п.бр. 2293/1 све КО Крушевац

Грађевинска парцела бр. 23 обухвата део к.п.бр. 2293/2 све КО Крушевац

Списак парцела које обухватају будуће **јавне тргове**

Грађевинска парцела бр. 19 обухвата део к.п.бр. 2287/1 све КО Крушевац са **грађевинска парцела бр. 18** обухвата к.п.бр. 2288 све КО Крушевац

Грађевинска парцела бр. 25 обухвата делове к.п.бр.136 и 2285 обе КО Крушевац

Напомена: Планом је предвиђено уклањање свих објеката који се налазе у оквиру парцела опредељених за јавно зеленило и јавне тргове (осим објеката који се могу наћи у оквиру трга).

2.3.2. Остало грађевинско земљиште

Под осталим грађевинским земљиштем су површине, односно парцеле, које су Планом опредељене:

за изградњу објеката планираних намена - породично и вишепородично становање, пословне објекте и пратеће садржаје ових намена, комерцијалне делатности - површине урбанистичких блокова А1, А2, А3, Б1, Б2, Ц1, Ц2, Д1, Д2, Д3, Е1, Е2, Е3, Ф1, Ф2, Г, Х, Ј3,

2.4 Намена и биланс површина јавног и осталог грађевинског земљишта

Урбанистички блок	Блок А
Остало грађевинско земљиште	3ха 80ари 75м^2
Саобраћајне јавне површине у оквиру блока - улице	15ари 63м^2

Урбанистички блок	Блок Б
Остало грађевинско земљиште	3ха 11ара 95м^2

Урбанистички блок	Блок Ц
Остало грађевинско земљиште	2ха 48ари 58м^2
Саобраћајне јавне површине у оквиру блока - улице	7ари 10м^2

Урбанистички блок	Блок Д
Остало грађевинско земљиште	2ха 69ари 21м^2

Урбанистички блок	Блок Е
Остало грађевинско земљиште	5ха 93ара 45м^2
Јавне отворене површине - тргови	56м^2
Саобраћајне јавне површине у оквиру блока	19ари 67м2
Саобраћајне површине у оквиру блока које су опредељене као остало грађевинско земљиште	12ар 23м2

Урбанистички блок	Блок Ф
Остало грађевинско земљиште	74ари 53м^2
Јавне отворене површине - тргови	8ари 00м^2

Урбанистички блок	Блок Г
Остало грађевинско земљиште	2ха 54ара 58м^2

Урбанистички блок	Блок Х
Остало грађевинско земљиште	2ха 41ар 09м^2

Урбанистички блок	Блок Ј
Остало грађевинско земљиште	6ара 90м^2
Јавне зелене и отворене површине	36 ари 82м^2
Саобраћајне јавне површине у оквиру блока	1ар 00м^2

Саобраћајне јавне површине – ободне саобраћајнице обухваћене Планом и све саобраћајнице у оквиру Плана	6ха 15ара 58м^2

Табела 7 - Биланс површина за План детаљне регулације - јавно и остало грађевинско земљиште

Намена	Површина (планирано стање)	Процентуално учешће
Саобраћајне **јавне** површине – ободне саобраћајнице обухваћене Планом и све саобраћајнице у оквиру Плана,	6ха 3ара 35м^2	20.5
Отворене **јавне** површине-тргови и зеленило	45ара 38м^2	2
Саобраћајне површине у оквиру блока које су опредељене као **остало** грађевинско земљиште	12ара 23м^2	0.5
Остало грађевинско земљиште	23ха 81ар 04м^2	77
УКУПНО	30ха 42ара 00м^2	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 делом Ул. цара Лазара (од Газиместанског трга (Трг победе) до Ул. Мијатов чаир), делом Ул. Мијатов чаир (од Ул. цара Лазара до Ул. Змај Јовине), Ул. Змај Јовином, Ул. сликара Миловановића, делом Ул. Војислава Илића (Антона Пордушића) - (од Ул. сликара Миловановића до Ул. цара Лазара), делом Ул. цара Лазара (од Ул. Војислава Илића (Антона Пордушића) до моста на Гарском потоку), делом Гарског потока (од Ул. цара Лазара до ул. Милетине буне), ул. Милетине буне, источном границом комлекса "Крушевац промет" и "Бранко Перишић", делом Ул. Железничке (Ратомира Херцега) - (до Газиместанског трга) и Газиместански трг (Трг победе).

Генералним планом предвиђено је да Улица цара Лазара и Газиместански трг (Трг победе) буду део мреже примарних градских саобраћајница, док остале саобраћајнице унутар простора Плана представљају део ниже мреже градских саобраћајница.

2. Функционални ранг саобраћајница и њихови елементи регулације

У функционалном смислу саобраћајнице Улице цара Лазара, Војислава Илића (Антона Пордушића), Улица Железничка (Ратомира Херцега) и Газиместански трг представљају ободне саобраћајнице за посматрани простор, док све остале улице служе као приступне саобраћајнице и за одвијање унутарблоковског саобраћаја. Елементи регулације саобраћајница дати су на графичком прилогу Плана саобраћајница са нивелацијом.

3. Саобраћајни транзит и саобраћајни прилази

Транзитни саобраћај за предметни простор се одвија примарним саобраћајницама (Ул. цара Лазара и Газиместански трг (Трг победе), као и ул. Железничком (Ратомира Херцега), а остале саобраћајнице служе за непосредни приступ парцелама од стране корисника.

4. Техничке карактеристике саобраћајница

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

- Газиместански трг (Трг победе) ;
- Улица Железничка (Ратомира Херцега);
- Улица Војислава Илића (Антона Пордушића);
- Улица сликара Миловановића;
- Улица краља Милутина (Драгомира Љубисављевића) ;
- Улица Гвозденог пука (војводе Мишића);
- Улица мајке Јевросиме (Јордана Симића).

Сви тротоари су денивелисани у односу на коловоз.

За неколико саобраћајница се предвиђа реконструкција тј. побољшање регулационих елемената, и то:

- Улица цара Лазара за двосмеран саобраћај, ширине коловоза од 10.0м, са обостраним тротоаром променљиве ширине;
- Део улице Змај Јовина за двосмеран саобраћај, ширине коловоза од 6.0м и обостраним тротоаром ширине по 1,5м;
- Део улице Милетине буне за двосмеран саобраћај, ширине коловоза од 6,0м, са обостраним тротоаром ширине по 1,5м;
- Улица Зоре Петровић (Ђорђе Ђорђевић) - (део за двосмеран саобраћај, ширине коловоза од 5,0м, са обостраним тротоаром ширине по 1,0м и део за једносмеран саобраћај, ширине коловоза од 4,0м, са једностраним тротоаром ширине 1,0м);
- Улица Мијатов чаир (део за двосмеран саобраћај, ширине коловоза од 6,0м, са обостраним тротоаром ширине по 1,5м и део за двосмеран саобраћај, ширине коловоза од 5,0м, са обостраним тротоаром променqиве ширине);

Техничке карактеристике нових саобраћајница предвиђене овим планом су следеће:

- наставак улице Јастребачке за двосмеран саобраћај, ширине коловоза 6.0м и обостраним тротоаром ширине по 1,5м;
- улица која спаја наставак улице Јастребачке и ул. Железничку (Ратомира Херцега) за двосмеран саобраћај, ширине коловоза 6.0м и обостраним тротоаром ширине по 1,5м.

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 5.

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

Кретање возила јавног превоза могуће је свим примарним саобраћајницама, као и Ул. Железничком, Ул. Цанкаревом, Ул. краља Милутина и Ул. Војислава Илића.
Бициклистички саобраћај је могућ уз интегрално кретање са моторним саобраћајем.
За кретање пешака предвиђене су посебне површине (тргови, тротоари, пешачке стазе и сл.).
Бициклистички 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 вануличних паркиралишта само на локацијама које су предвиђене за разраду урбанистичким пројектима,
- у улицама које имају довољну ширину коловоза могуће је подужно паркирање на коловозу (Ул. цара Лазара, ул. Јастребачка),
- простор за паркирање власника индивидуалних парцела се мора обезбедити на парцелама корисника.

1.3. НИВЕЛАЦИЈА ТЕРЕНА

У нивелационом смислу ободне сабирне саобраћајнице: цара Лазара, Железничка (Ратомира Херцега) и Газиместански трг (Трг победе) у потпуности задржавају постојеће нивелационо решење на које су повезани контактни објекти, платои и парцеле већ формиране у нивелационом смислу.
Саобраћајнице унутар блока пре свега постојеће: Улица мајке Јевросиме (Јордана Симића), Ул. Јастребачка, Ул. Железничка – стари назив, Ул. Змај Јовина, Ул. Гвозденог пука (војводе Мишића), Ул. Војислава Илића (Антона Пордушића), Ул. Милетине буне, Ул. Мијатов Чаир (Николе Тесле), Ул. Зоре Петровић (Ђорђе Ђорђевић) и њихови огранци са већ дефинисаном регулацијом и рубном градњом задржавају максимално постојећу нивелацију како због конфигурације терена тако и већ изграђених садржаја нивелационо везаних за њихове коте.
Новопредвиђене саобраћајнице унутар блока генерално имају дефинисане подужне падове дате у графичком прилогу.
Попречни падови за постојеће саобраћајнице су постојећи а за новопредвиђене једнострани по прописима мин. вредности у правцу 2.5 %. Подужни падови иду до мах 12 %.
Колске од пешачких и слободних површина препоручује се да буду денивелисане непрелазним ивичњацима висинске разлике 12 - 15 цм осим на местима улаза у колективну или индивидуалне поседе и намене.
Попречни падови пешачких комуникација треба да су у вредностима од око 2 % ка коловозу, а исти да се у максималној могућој мери опреме атмосферским колекторима обзиром на близину самог Гарског потока као и постојећих колектора и релативно повољне конфигурације терена .
Саобраћајнице које не гравитирају ка сливу Гарског потока гравитирају и падају ка Улици цара Лазара и Ул. Железничкој (Ратомира Херцега), тј. железничкој прузи и моравској долини па исте могу се сматрати условно речено повољним у нивелационом смислу са аспекта одвођења површинских атмосферских вода.
Сва нивелациона решewa максимално могуће су уклопqена у околни терен, већ изведене објекте и контактне комуникације у нивоу.
Нивелациона решења, као и коте на графичком прилогу дата су у апсолутним вредностима преко К.Н.В.(кота надморске висине) и падова израженим у процентима.

2.5.2 Хидротехника

1.1 Снабдевање водом

У оквиру простора који је обухваћен овим Планом детаљне регулације је формирана примарна улична водоводна мрежа. Основне карактеристике постојећег водоводног система насеља се огледају у следећем:
Улицом цара Лазара пролази водоводна цев Ø300мм која је у систему водоснабдевања Крушевца са изворишта на Западној Морави представљала доводно-дистрибутивни цевовод са изворишта до резервоара на Багдали. Променом концепције водоснабдевања, када је тежиште водоснабдевања померено из северне зоне на јужну зону града (водоснабдевање са система "Ћелије"), овај цевовод губи функцију доводног већ прераста у дистрибутивни део система градске водоводне мреже. Својим капацитетом задовољава потребе водоснабдевања ширег градског подручја и у оквиру комплекса обухваћеног овим регулационим планом превазилази у погледу капацитета захтеве локалног водоснабдевања. У осталим формираним саобраћајницама насеља је такође формирана водоводна мрежа. У погледу санитарних потреба капацитети изграђених цевовода задовољавају потрошњу која се може очекивати у насељу. Међутим, у погледу противпожарних прописа димензије постојећих цеви не задовољавају захтеване критеријуме и намеће се потреба за њиховом реконструкцијом.
Планирана реконструкција водоводних цеви ће бити извршена уколико буде вршена реконструкција саобраћајница у насељу и не спада у хитну интервенцију јер недостатак капацитета мреже у погледу противпожарних потреба захтева велика инвестициона улагања, а могуће их је превазићи близином ватрогасне бригаде овом насељу. У случају реконструкције улице цара Лазара, предвиђа се замена постојеће водоводне цеви новом цеви димензија Ø400мм, са изградњом два паралелна прикључна вода Ø100мм, чиме би се главни дистрибутивни цевовод растеретио од кућних прикључака. Све новопланиране саобраћајнице у насељу се опремају водоводном мрежом потребних капацитета како у погледу санитарне тако и противпожарне потрошње и димензије цеви не могу бити мање од Ø100мм. На новопланираној водоводној мрежи поставити противпожарне хидранте и то надземне, са обавезном заштитом од смрзавања, на местима на којима не ометају нормалну комуникацију и која задовољавају услове из противпожарних прописа.
Траса постојеће водоводне мреже, као и трасе планиране реконструкције мреже и изградње водоводне мреже у новим саобраћајницама су дате у графичком прилогу. Материјал цеви од којих се гради водоводна мрежа мора одговарати нашим стандардима уз обавезно атестирање. Дубине укопавања цеви износе између 1 и 1.5м. Цеви обавезно поставити на постељици од песка. Пошто се водоводна мрежа изводи у саобраћајницама, ровове обавезно насипати шљунком до потребне збијености како би се спречила накнадна слегања рова.

1.2 Одводњавање

1.2.1 Отпадне воде

Примарни колектори фекалне канализације су махом изведени у целом комплексу обухваћеном планом. Међутим, са порастом броја становника који гравитирају овим колекторима приметно је да у задње време ова канализациона мрежа не задовољава својим капацитетима и да се дешавају проблеми у функционисању, нарочито у колектору који пролази улицом цара Лазара те је евидентно да је потребна његова реконструкција. Самим повећањем пречника фекалне канализације у улици цара Лазара се не би могли постићи значајнији резултати у побољшању функционисања овог колектора, већ се предвиђа, уз могућу реконструкцију колектора улице цара Лазара и изградња растеретног колектора који би се формирао на почетку улице Милетине буне са одводом дуж улица Зоре Петровић (Ђорђа Ђорђевића) и Железничке (Ратомира Херцега) до новопланираног колектора који ће бити изграђен дуж будуће саобраћајнице која пролази поред десне обале Гарског потока у Северној индустријској зони и који би сакупио отпадне воде из постојећег Лазаричког и Равњачког колектора и дела отпадних вода које гравитирају улици цара Лазара, чиме

ће се значајно ратеретити постојећа канализациона мрежа. Стварни капацитети мреже ће бити одређени приликом израде главних пројеката канализационе мреже за насеље.

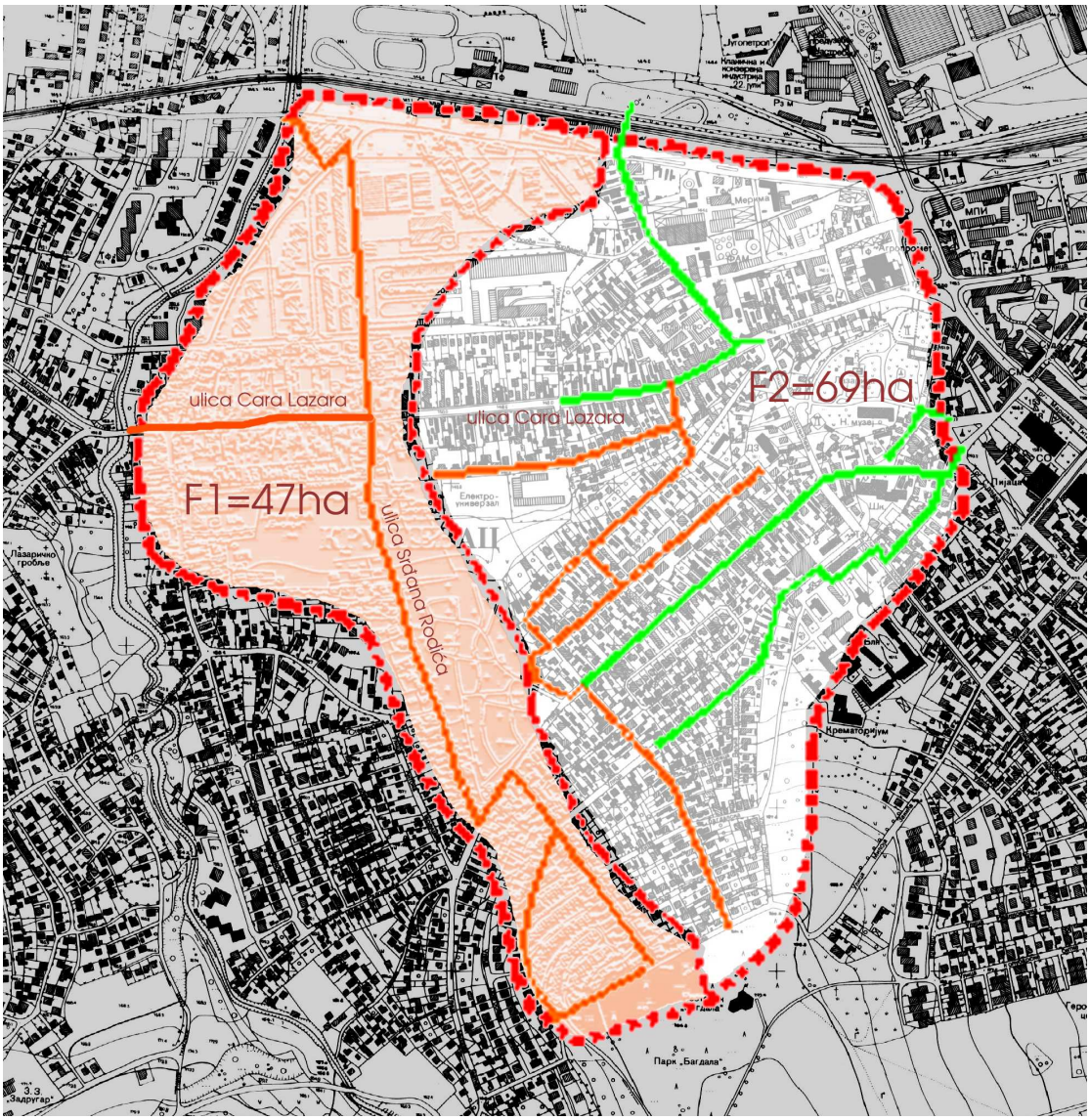
Реконструкција канализационе мреже у осталим постојећим саобраћајницама није планирана пошто капацитети мреже задовољавају како постојеће потребе, тако и потребе новопланираних објеката. У новоформираним саобраћајницама се планира изградња канализационе мреже са прикључцима на постојећу канализацију. Димензије колектора уличне мреже не смеју бити мање од Ø200мм. Прикључке на постојећу мрежу остваривати у постојећим ревизионим шахтовима. Дубине ископа канализације се крећу између 2 и 2.5м. На свим преломима трасе као и на међусобном растојању које износи приближно 160D на правцу, поставити ревизионе шахтове са отвореном кинетом на дну која одговара димензијама канализационе цеви. На шахтовима поставити поклопце који одговарају средњим саобраћајним оптерећењима. Цеви поставити на постељици од песка а ровове затрпати шљунком како би се избегла накнадна слегања у рову од саобраћајних оптерећења. Прикључивање новопланираних објеката планирати у ревизионим шахтовима, а у изузетним случајевима могуће је и прикључивање на рачву под углом од 45°. Траса новопланиране уличне канализације налази се у осовини саобраћајница. Материјал цеви од којих се гради улична канализациона мрежа мора бити у складу са нашим прописима и обавезно атестиран.

У канализациону мрежу се могу упуштати само отпадне воде чији ниво загађења не прелази ниво отпадних вода која се испуштају из домаћинстава. У случају да поједини објекти упуштају отпадне воде које не одговарају овим условима, потребан квалитет се мора обезбедити предтретманом у оквиру парцеле корисника. Отпадне воде у канализациону мрежу се не смеју упуштати директно из објеката корисника, већ из ревизионих окана у оквиру појединачне парцеле, а које су од регулационе линије удаљене максимално 1.50м. Ревизиони силази у оквиру појединачних парцела из којих се врши прикључивање на уличну канализацију би обавезно требали да буду са каскадним силазом, висине каскаде 0.50-0.60м. Отпадне воде из просторија објеката које се налазе испод нивелете улице се у канализациону мрежу упуштају са обавезном заштитом од повратног дејства воде у случају пораста нивоа у уличној канализационој мрежи.

1.2.2 Атмосферске воде

Подручју које се обрађује овим регулационим планом припада значајна сливна површина. Слив се, према приложеном графичком прилогу формира у подручју рарка Багдала. Дата сливна површина се дели у два припадајућа дела који оба гравитирају Улици цара Лазара. Део улице је опремљен атмосферском канализацијом и атмосферске воде су преко цеви Ø600мм одведене у регулисани Кожетински поток у подручју северне индустријске зоне (локација Југопетрола). Приметно је да се у случају појаве великих киша у доњим деловима слива формирају значајни површински токови који отичу по постојећим саобраћајницама и значајно ометају како саобраћај тако и утичу на безбедност објеката и становника овог дела града. У приложеном графичком прилогу дата је основна концепција изградње атмосферске канализације. Да би се санирало тренутно стање са атмосферским водама потребно је у наредном периоду приступити планском пројектовању и изградњи атмосферске канализације у саобраћајницама. Што се тиче оба слива потребно је изградити колекторе који се формирају на почетку слива, у подручју Његошеве улице на Багдали. Део атмосферске канализације је већ изграђен у улици Фигиној и Ловачкој и атмосферске воде из ових улица су прикључене на постојећу атмосферску канализацију у Улици Цара Лазара. Изградњом ових колектора се очекује значајно смањење површинских токова дуж датих улица.

План сливне површине



Сливна површина која се односи на дати регулациони план није покривена изградњом уличне атмосферске канализације ни у једном делу, осим локалних препрека у виду линијских сливних решетки на појединим местими изграђене атмосферске канализације у делу улице цара Лазара. Спроведена анализа указује на потребу изградње атмосферског колектора у врху слива. Формирање колектора се планира у улицама Душана Радића и Прве јужноморавске бригаде. Основна траса колектора пролази у делу Плана детаљне регулације улицом краља Милутина (Срђана Родића). Атмосферске воде из сливног подручја гравитирају Гарском потоку. Изградња секундарних атмосферских колектора је планирана и у свим бочним саобраћајницама које гравитирају примарном колектору.

Димензионисање мреже колектора у крајњој линији представља економску категорију и крајњи резултат прорачуна се добија на основу поређења параметара економске анализе трошкова инвестиционе изградње канализационе мреже и трошкова одржавања мреже са насталим трошковима од евентуалних поплава. Искуствени параметри указују да је економски најрационалније канализациону атмосферску мрежу димензионисати на кише чији је повратни период 2-5 год. Препорука је да се димензионисање врши за повратни период кише од 3 године. У недостатку емпиријских мерења на сливу, најповољнији метод димензионисања мреже је рационални метод.

У канализациону мрежу се смеју упуштати само воде које потичу од атмосферских падавина. Не смеју се упуштати воде које потичу из процеса производње, па чак ни након примарне обраде, као ни отпадне воде из домаћинства. Дубине ископа износе 2-2.5м. Цеви се постављају на слоју песка, а ровови затрпавају шљунком, како би се спречила накнадна слегања. Траса постављања цеви је према графичком прилогу. Атмосферске воде се прикупљају путем сливника или преко шахтова који су снабдевени сливним решеткама. У оба случаја објекти за прикупљање атмосферских вода морају бити изграђени са таложником дубине 50-60цм, како би се спречило замуљивљање цевовода. Таложнике је потребно редовно одржавати. Материјал за изградњу канализационе мреже мора бити у складу са нашим прописима и обавезно атестиран.

2.5.3. Електроенергетика

1.Постојеће стање

У границама предметног Плана детаљне регулације постоје следеће ТС 10/0.4кV.
"Стари Напредак" 1x630 кVA
"Стара Чаршија" 1x630 кVA
"Хладњача" 1x630 кVA
"Мерима стара" и "Уљара"су индустријске трафостанице.

Предметни конзум у границама предметног Плана се напаја (осим из горе наведених трафостаница) и из следећих трафостаница 10/0.4 кV које су ван граница Плана детаљне регулације:
"Семе" 1x630 кVA
" Школа Лазарица" 1x630 кVA
"Лазарица 3/2" 2x630 кVA

Трасе постојећих 10 кV водова који пролазе кроз предметни 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:

Улица Цара Лазара: НН мрежа је у делу од Газиместанског трга (Трга победе) до Страхињићеве улице изведена само са десне стране улице у зони контактне мреже превиђене законом на цевастим стубовима са јавним осветљењем. Од Страхињићеве улице па до завршетка улице, мрежа се протеже са обе стране улице, на цевним стубовима, изведена и АлЧе ужетом и самоносећим кабловским снопом (СКС). Јавно осветљење се протеже са обе стране улице на предметним цевним стубовима.

Улица сликара Миловановића: НН мрежа је изведена на бетонским стубовима са леве стране улице, снопом (СКС). На истим стубовима се налази и мрежа јавног осветљења.

Улица Змај Јовина: НН мрежа је изведена на бетонским стубовима са десне стране улице, АлЧе ужетом. На истим стубовима се налази и мрежа јавног осветљења.

Део улице Мијатов чаир: НН мрежа је изведена снопом (СКС) на једном бетонском и једном челично-решеткастом стубу и налази се са десне стране улице.На истим стубовима се налази и мрежа јавног осветљења.

Део улице Војислава Илића (Антона Пордушића): НН мрежа је изведена на бетонским стубовима са леве стране улице, АлЧе ужетом. На истим стубовима се налази и мрежа јавног осветљења.

Део улице краља Милутина (Срђана Родића): НН мрежа је изведена на бетонским стубовима са десне стране улице, снопом (СКС). На истим стубовима се налази и мрежа јавног осветљења.

Улица Девичка: НН мрежа је изведена на бетонским стубовима са десне стране улице, АлЧе ужетом. На истим стубовима се налази и мрежа јавног осветљења.

Део улице Цанкарове: НН мрежа је изведена на дрвеним стубовима са леве стране улице, АлЧе ужетом. На истим стубовима се налази и мрежа јавног осветљења.

Део улице краља Милутина (Драгомира Љубисављевића): НН мрежа је изведена на бетонским стубовима и са леве и са десне стране (два стуба) улице, снопом (СКС). На истим стубовима се налази и мрежа јавног осветљења са леве стране.

Улица Милетине буне: НН мрежа је изведена на бетонским стубовима са леве стране улице, снопом (СКС). На истим стубовима се налази и мрежа јавног осветљења од улице Николе Тесле па до улице Драгомира Љубисављевића. Од улице Драгомира Љубисављевића па до улице Цанкареве, мрежа јавног осветљења се протеже са десне стране на цевним стубовима.

Улица Мијатов чаир (Николе Тесле): НН мрежа је изведена на бетонским стубовима са десне стране улице, снопом (СКС). На истим стубовима се налази и мрежа јавног осветљења.

Улица Гвозденог пука (војводе Мишића): НН мрежа је изведена на бетонским стубовима са десне стране улице, снопом (СКС). На истим стубовима се налази и мрежа јавног осветљења.

Улица мајке Јавросиме (Јордана Симића): НН мрежа је изведена на челично-решеткастим стубовима са десне стране улице, снопом (СКС). На истим стубовима се налази и мрежа јавног осветљења.

Део улице Зоре Петровић (Ђорђа Ђорђевића): НН мрежа је изведена на бетонским стубовима и мрежа прелази са једне на другу страну улице, снопом (СКС). На истим стубовима се налази и мрежа јавног осветљења.

Улица Железничка: НН мрежа је изведена на дрвеним стубовима са десне стране улице, АлЧе ужетом.

Део улице Железничке (Ратомира Херцега): Са обе стране улице протеже се мрежа јавног осветљења на цевним стубовима.

Улица Јастребачка: НН мрежа је изведена на челично-решеткастим стубовима са леве стране улице, АлЧе ужетом. 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 Електродистрибуције Крушевац:
За домаћинства једновремена снага је израчуната по обрасцу:

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

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

$$Pj = k * S * p$$

где је: к - фактор једновремености
С - бруто развијена површина објеката
п - снага по м2 бруто развијене површине

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

	Блок	Пословни и помоћни Пј(кW)	Стамбени Пј(кW)	Јавни објектиод општег интереса Пј(кW)	Укупно
	А	1251	1102	-	2353

	Б	1040	724	-	1764
	Ц	624	529	-	1153
	Д	530	223	-	753
	Е	3651	525	-	4176
	Ф	588	50	-	638
	Г	1009	611	-	1620
	Х	960	561	-	1521
	J			-	
УКУПНО		9653	4325	-	13978

Потребна активна снага за објекте планиране регулационим планом је:

Pj=13.978,00 кW

Број трафостаница одредићемо помоћу обрасца:

$Np = \frac{13978}{630} = 22{,}2 \Rightarrow Nu = 23$, где је Np - потребан број ТС, а Nu - усвојен број ТС.

Усвајамо (9) девет **ТС 10/0.4кV** снаге **2х630кVA** и (5) пет **ТС 10/0.4кV** снаге **1х630кVA.**

3. Опис решења са УТУ

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

Постојеће ТС 10/0.4кV 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 предвиђамо само оптималан број трафостаница,потребних за будуће напајање овог конзума и не предвиђамо места на којима би се налазиле предметне трафостанице, већ их опредељујемо по блоковима.Тачна места изградње (у зависности од центра оптерећења) биће дефинисана појединачно, како се буде указивала потреба за изградњом.

- Блок А: Новопланиране (2) две трафостанице у ознаци ЦарА1 и ЦарА2 10/0.4кV свака снаге 2х630кVA, покриваће будуће потрошаче у истом блоку.
- Блок Б: Новопланиране (2)две трафостанице у ознаци ЦарБ1 и ЦарБ2 10/0.4кV снаге 2х630кVA и 1х630кVA, покриваће будуће потрошаче у истом блоку.
- Блок Ц: Новопланирана трафостаница у ознаци ЦарЦ1 10/0.4кV снаге 2х630кВА, покриваће будуће потрошаче у истом блоку и делом у блоку Д.
- Блок Д: Новопланирана трафостаница у ознаци ЦарД1 10/0.4кV снаге 1х630кВА, покриваће будуће потрошаче у истом блоку.
- Блок Е: Новопланиране (4) четири трафостанице у ознаци ЦарЕ1, ЦарЕ2, ЦарЕ3 и ЦарЕ4 10/0.4кV (3) три снаге 2х630кVA и (1) једна снаге 1х630кVA, покриваће будуће потрошаче у истом блоку.
- Блок Ф: Новопланирана трафостаница у ознаци ЦарФ1 10/0.4кV снаге 1х630кVA, покриваће будуће потрошаче у истом блоку.

- Блок Г: Новопланиране (2)две трафостанице у ознаци ЦарГ1 и ЦарГ2 10/0.4кV снаге 2х630кVA и 1х630кVA, покриваће будуће потрошаче у истом блоку и делом у блоку Х.
- Блок Х: Новопланирана трафостаница у ознаци ЦарХ1 10/0.4кV снаге 2х630кVA, покриваће будуће потрошаче у истом блоку.

На местима где новопланирана НН мрежа иде истом трасом као и постојећа, оставља се та могућност због самог типа постојећих стубова који могу да прихвате још оптерећења.

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 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 или новоизграђеним стубовима,а ако је подземни он би се полагао у зони предвиђеној законом.

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

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.

2.5.4.Телекомуникационе инсталације и мрежа кабловске телевизије

1. Постојеће стање

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

- ТТ канализација у Улици Цара Лазара и то десном страном улице од Трга мира до Улице Јордана Симића и даље левом страном улице. Левом страном улице постоји и разводна ТТ мрежа на дрвеним стубовима
- левом страном Улице Јордана Симића (гледано од Улице Цара Лазара) постоји разводна ТТ мрежа на дрвеним стубовима
- левом страном Улице Гвозденог пука (војводе Мишића) (гледано од Улице Јордана Симића) постоји разводна ТТ мрежа на дрвеним стубовима
- левом страном Улице Мијатов чаир (Николе Тесле) (гледано од Улице Цара Лазара) постоји разводна ТТ мрежа на дрвеним стубовима
- у Улици Зоре Петровић (Ђорђа Ђорђевића) постоји разводна ТТ мрежа на дрвеним стубовима
- левом страном Улице Железничке (Ратомира Херцега) (гледано од Газиместанског трга (Трга Победе) постоји разводна ТТ мрежа на дрвеним стубовима
- у Улици краља Милутина (Драгомира Љубисављевића) постоји разводна ТТ мрежа на бетонским и дрвеним стубовима
- левом страном Улице Милетине Буне (гледано од Улице краља Милутина (Драгомира Љубисављевића) постоји разводна ТТ мрежа на бетонским стубовима
- десном страном Улице Цанкарова (гледано од Улице Цара Лазара) постоји разводна ТТ мрежа на бетонским стубовима

- десном страном Улице Девичке (гледано од Улице Цанкареве) постоји разводна ТТ мрежа на бетонским стубовима
- десном страном Улице краља Милутина (Срђана Родића) (гледано од Улице Цара Лазара) постоји разводна ТТ мрежа на дрвеним стубовима
- десном страном Улице сликара Миловановића (гледано од Улице краља Милутина (Срђана Родића) постоји разводна ТТ мрежа на дрвеним стубовима
- левом страном Улице Змај Јовина (гледано од Улице Мијатов Чаир) постоји разводна ТТ мрежа на дрвеним стубовима
- десном страном Улице Војислава Илића (Антона Пордушића) (гледано од Улице Цара Лазара) постоји разводна ТТ мрежа на бетонским стубовима

сва постојећа ваздушна и подземна ТТ мрежа је геодетски снимљена и картирана.

2. Новопланирано стање

Планирана је реконструкција постојеће ТТ канализације у Улици Цара Лазара од Газиместанског трга (Трга мира) до Улице мајке Јевросиме (Јордана Симића).

Техничим условима за изградњу кабловског подручја бр.1 приступне ТТ мреже ИС "Лазарица", техничим условима за изградњу кабловског подручја бр.5 приступне ТТ мреже ИС "Лазарица", бр II/1 – 1566 од 04.04.2005.год и техничим условима за изградњу кабловског подручја бр.6 приступне ТТ мреже ИС "Лазарица", бр II/1 – 1613 од 04.04.2005.год обрађених од Дирекције за урбанизам и изградњу Крушевац, кроз улице сликара Миловановића, Цанкарева, краља Милутина (Драгомира Љубисављевића) и Милетине буне планирана је траса подземног ТТ кабла.

Планиране трасе ТТ каблова дате су у графичком прилогу.

Техничим 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 подземног оптичког кабла кроз постојећу ТТ канализацију у Улици Цара Лазара и Улици Цанкарева, као и траса ваздушне мреже на постојећим стубовима НН мреже и ТТ мреже у улицама: део Железничке (Ратомира Херцега), део Зоре Петровић (Ђорђа Ђорђевића), мајке Јевросиме (Јордана Симића), Гвозденог пука (војводе Мишића), део цара Лазара, део Газиместанског трга (трга Победе), део Цанкареве, део Милетине буне.

Планиране трасе КДС каблова дате су у графичком прилогу.

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

2.5.5. Енергофлуиди

Генералним планом Крушевца (Сл.лист општине Крушевац бр. 4/05) на подручју ПДР Улице цара Лазара са контактним зонама планирана је топлификација, дистрибуција природног гаса "широкој потрошњи" и дистрибуција природног гаса индустрији.

1. Топлификација

Топлификациони систем града на подручју ПДР обухвата следеће улице:

а/ Цара Лазара од Страхињићеве улице до улице краља Милутина (Срђана Родића);

б/ Краља Милутина (Драгољуба Љубисављевића и Срђана Родића) од Улице Милетине буне до Улице сликара Миловановића.
ц/ Мијатов чаир од Улице цара Лазара до Змај Јовине улице.

Овим ПДР планира се реконструкција постојећих вреловода.

- У улици цара Лазара планира се реконструкција постојећег вреловода ДН 250 од Страхињићеве улице до улице Краља Милутина (Драгољуба Љубисављевића и Срђана Родића) са променом трасе у зони Страхињићеве

улице. Поред реконструкције планира се доградња 5(пет) дистрибутивних комора са прикључним вреловодом ДН 100 у коловозу улице.
- У Улици Мијатов чаир од Улице цара Лазара до Змај Јовине улице планира се реконструкција постојећег вреловода ДН 100.
- У Улици краља Милутина (Срђана Родића) од Улице цара Лазара до Улице сликара Миловановића планира се реконструкција (замена) постојећег вреловода ДН 150.
- У Улици сликара Миловановића планира се реконструкција постојећег вреловода ДН 150 са променом трасе у зони Улице краља Милутина (Драгољуба Љубисављевића и Срђана Родића).

Планиране реконструкције подразумевају замену дотрајалих предизолованих цеви вреловода новим предизолованим цевима вишег квалитета.

У Улици цара Лазара од Страхињићеве улице до улице Мијатов чаир реконструкција вреловода обухватила би обезбеђење постојећих темеља старих објеката које је угрозио постојећи вреловод.

2. Гасификација

На подручју ПДР улице цара Лазара са контактним зонама планиран је део Градског гасоводног прстена - грана "ЗАПАД" од челичних цеви, Ø 219,1 х 7, 1 мм. Градски гасоводни прстен планиран је у следећим улицама: Мијатов Чаир и Милетине буне, а укршта се са Улицом цара Лазара. На месту укрштања Улице цара Лазара и ГГП-грана "ЗАПАД" планирана је заштитно челична цев Ø 323,9 х 8,0 мм, дужине 24,0 м. Део планираног ГГП - грана "ЗАПАД" планирана је за снабдевање природним гасом западног дела града.

Градски гасоводни прстен у коловозу улице полаже се на дубину 1,5 м. од коте коловоза.

Генералним планом Крушевца подручје ПДР-а Улице цара Лазара са контактним зонама планирано је за дистрибуцију природног гаса објектима "широке потрошње".

У свим улицама на подручју ПДР-а планиран је полиетиленски гасовод, радног притиска до 4,0 бара, у Улици цара Лазара планиран је полиетиленски гасовод Ø 63 х 5,8 мм са обе стране улице.
Полиетиленски гасовод се на коловозу укопава 1,5 м а на тротоару 1,0 м од коте терена.

На подручју ПДР-а Улице цара Лазара са контактним зонама планира се 800 објеката за снабдевање природним гасом.

Снабдевање природним гасом дистрибутивне мреже "широке потрошње" на подручју ПДР-а планирано је са мерно регулационих станица "БОЛНИЦА, "ЈАСТРА" и "МЕРИМА".

Снабдевање природног гаса зоне комерцијалне делатности, индустрије и мале привреде планирано је са мерно-регулацоних станица "МЕРИМА" и "ЈАСТРА".

Положај МРС-а "МЕРИМА" и прикључног гасовода преузет је из Главног пројекта разводног природног гаса индустријским погонима у Крушевцу.

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

Јавне зелене површине

2.6.2.1. Газиместански трг (Трг победе) - блок Ј 1у Плану намене површина

- ниво уређења: изграђено са партерним зеленилом и спомеником, расвета која није у функцији,
- садржаји: простори за седење, пешачке стазе,
- начин примене плана: Израда пројекта партерног уређења на основу извода из Плана.

2.6.2.2. Зелена површина на Тргу победе - блок Ј 2 у Плану намене површина

- ниво уређења: постојећа слободна површина је недовољно уређена,
- садржаји: партерно зеленило
- начин примене плана: Израда пројекта партерног уређења на основу извода из Плана.

Остало зеленило

2.6.2.3. Зеленило у оквиру урбнистичких подцелина блока Е

- ниво уређења: планирано, оптимално је постићи проценат озелењених површина на парцели од 15%.
- садржаји: партерно зеленило, високо лишћарско дрвеће ка ободу блока, и остало што ће се разрадити Урбанистичким пројектом
- начин примене плана: саставни део Урбанистичких пројеката и остале техничке документације

2.6.2.4. Зеленило у оквиру блокова породичног и вишепородичног становања

- ниво уређења: организовање зеленила у оквиру становања огледа се у разноликим могућностима организације и садржаја.
- изградња нових и обнова постојећих површина: пројекат партерног уређења и озелењавања чини саставни и обавезујући део техничке документације 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 (нова блоковска саобраћајница - блок Е, саобраћајнице у којима није реализована планирана ширина регулације)

укупно 28.00ара x 4.000,00 = 112.000,00

- трошкови откупа и рушења објеката који се налазе у зони нових саобраћајница – блок Е
  укупно 600,00 м2 x 500,00= 300.000,00

Укупно 412.000,00 еура

2.7.1.2 Израда урбанистичке документације

- трошкови обезбеђивања урбанистичке и техничке документације
  геодетске подлоге са инфраструктуром 2.000,00
  урбанистички план 23.000,00

Укупно 25.000,00 еура

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

- саобраћајнице
  нова улица у блоку Ц 1500 м2 x 35,00= 52.500,00 еура
  нова улица у блоку Е 2000м2 x 35,00= 70.000,00 еура
  реконструкција - улица цара Лазара 13000 м2 x 18,00= 234.000,00 еура
  асфалтирање ул. Змај Јовине и Милетине буне 80.000,00 еура
- уређење зеленила у блоку Ј 4500 м2 x 15,00=67.500,00 еура
- уређење тргова са чесмама 856 м2 x 15,00=15.000,00 еура

Укупно 519.000,00 еура

Комунална инфраструктура

- водоводна мрежа, фекална канализација.
  атмосферска канализација

Инвестициона вредност планираних инфраструктурних радова за:

- водоводну мрежу, фекалну канализацију и атмосферску канализацију

водоводна мрежа
355.000,00
фекална канализација
70.000,00
атмосферска канализација
230.000,00

укупна потребна средства **655.000, 00 еура**

- електроенергетика

Трафостаница 10/04кВ снаге до 1000кВА 11 x 35.000,00 = 385.000,00
10кВ каблови, комплет м 2000 x 50,00 = 100.000,00
НН мрежа паушално 100.000,00

укупна потребна средства **585.000,00 еура**

- енергофлуиди

вреловод 345.000,00
градски гасовод 40.000,00
полиетиленски гасовод 765.000,00

укупна потребна средства **1.150.000,00еура**

- телефонска мрежа

За новопланирану кабловску ТТ канализацију са кабловским ТТ окнима на подручју обухваћеном планом
укупна потребна средства **210.000,00еура**

Укупно **3.559.000,00 еура**

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

Укупна вредност уређивања **3.056.500,00 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	96.400,00
стамбена - вишепородично становање	м2	62.100,00
пословна - укупно	м2	250.000,00

Нето површина објеката легализација објеката (15% површине изграђених објеката)

стамбена - породично	м2	10.500,00
пословна	м2	4.500,00

Укупна нето површина

стамбена - породично	м2	107.000,00
стамбена - вишепородично	м2	62.000,00
пословна	м2	254.500,00

Б. Приходи од накнаде за уређивање земљишта

за објекте породичног становање
- прва зона м2 50.000,00 x 19,55 еура = 977.500,00
- друга зона м2 57.000,00 x 15,27 еура = 870.390,00

за објекте вишепородичног становање
- прва зона м2 39.500,00 x 39,10 еура = 1.544.450,00
- друга зона м2 34.000,00 x 30,54 еура = 1.038.360,00

за пословне објекте
- прва зона м2 215.500,00 x 47,05 еура = 10.139. 275,00
- друга зона м2 39.000,00 x 37,89еура = 1.477. 710,00

Укупно – средства од надокнаде градског грађевинског земљишта

Укупна вредност **16.047.685,00 еура**

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.

- Ул.Цара Лазара као јединствена просторно-амбијентална целина која спада у подручје другог степена урбанистичке заштите са појединачним евидентираним објектима градитељског наслеђа.

Евидентирана непокретна културна добра, која уживају предходну заштиту су објекти у ул. Цара Лазара и то:

- Стара чесма са остацима турског хамама – к.п.бр.2288
- Зграда на Тргу победе бр.1 – к.п.бр.159
- Зграда у Ул. цара Лазара бр.6-8
- Зграда у Ул. цара Лазара бр.24 – к.п.бр. 145/1
- Чесма добра вода – део к.п.бр.136
- Зграда у Ул. цара Лазара бр.90
- Зграда у Ул. цара Лазара бр.92-94
- Зграда у Ул. цара Лазара бр.98
- Зграда у Ул. цара Лазара бр.128 - к.п.бр. 120
- Зграда у Ул. цара Лазара бр.135 - к.п.бр. 1183
- Зграда у Ул. цара Лазара бр.192-194
- Зграда у Ул. цара Лазара бр.137-139
- Зграда у Ул. цара Лазара бр. 40-42
- Зграда у Ул. Гвозденог пука (војводе Мишића) бр. 22-24
- Зграда у Ул. Цара Лазара бр. 168
- Зграда у Ул. Цара Лазара бр. 224

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.
Ова целина као и појединачни објекти третираће се у складу са условима надлежних институција и уз посебан третман заштићених зона који подразумева: очување аутентичности и карактера објеката као и амбијента ширег простора око њих. Ово подразумева, уклањање неодговарајућих објеката и садржаја, спровођење мера техничке заштите, стварање неопходних услова за савремено коришћење објеката, евентуалну изградњу нових објеката, као и адаптацију и санацију постојећих и то искључиво у складу са условима надлежних институција.
У делу контактих зона а које нису обухваћене границама Плана као и у непосредном окружењу такође постоје евидентирани објекти градитељског наслеђа и то: зграда мензулане (к.п.бр.193/2), објекати у Ул.Ц.Лазара бр.7 (стари број 21, к.п.бр.189), објекат бр.9 (стари бр.23 к.п.бр.188/1), објекат бр.13 (стари бр.25 к.п.бр.187), објекат бр.17 (стари бр.27 к.п.бр.187). Статус овог комплекса у делу контактних зона је израдом Елабората студије заштите културних добара за План детаљне регулације Лазарев град потврђен и заштићен, и даље бити обрађен тим Планом.

Овим Планом је одређена регулација Улице цара Лазара ка овом контактном блоку, а ради остваривања могућности формирања парцеле за улицу цара Лазара и њену реконструкцију. Евентуална промена регулације је могућа ПДР-ом Лазарев град.
Зграда у Улици цара Лазара бр.17 је предходно поменутом студијом вреднована као објекат архитектонских, урбанистичких и амбијенталних вредности и регулација је утврђена у складу са постојећом. Промена је такође могућа ПДР-ом Лазарев град, а према Студији која је део тог Плана.
Регулација на углу Улице цара Лазара и Страхинићеве је утврђена овим Планом, тако што је коригована у односу на постојећу, али је промена такође могућа ПДР-ом Лазарев град, а према Студији која је део тог Плана.
Поменутом Студијом садржаји предложени у овој зони су објекти стамбено пословног карактера.
Блокови са друге стране улице који су третирани Планом детаљне регулације Улице цара Лазара са контактним зонама су са сличним садржајима, планирани као објекти у низу, тако да се формира урбанистичка и архитектонска целина која неће угрозити постојеће вредности простора.
Посебан третман овим планом имају постојеће чесме у Улици цара Лазара. Парцеле око чесми су формиране као мањи тргови који имају јавни карактер са циљем да се функционално, обликовно и партерно уреде.
Саставни део Плана су Конзерватовски услови за израду Програма Плана детаљне регулације Улице цара Лазара бр. 314 од 17.05.2005.год. издатих од стране Завода за заштиту споменика културе у Краљеву.

2.8.2. Услови заштите и унапређења животне средине

На простору обухваћеном Планом издвајају се радне зоне ФАМ-а, фабрика уља и простор старе Мериме и предузеће Јединство. Мало реализованих зелених површина и неуређених слободних површина, такође утичу на ниво заштите животне средине, тако да су природни услови и стечени утицаји довели до тога да ову зону можемо сврстати у ред зона смањеног еколошког капацитета.
Новим ГУП-ом, није планиран даљи развој индустрије и нових технологија, већ је планирано дислоцирање ових садржаја и реализација садржаја комерцијалних делатности. У оквиру подручја Плана радна зона предузећа Јединство се задржава у постојећим површинама и могу бити садашње или сличне делатности које не нарушавају животну средину.
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 спасавање 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 тврдих, 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), Павилнику 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 8.50м.
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.
Максимална висина објекта спратности П+6 од нулте коте до доње ивице кровног венца је 22.00м.
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, слободностојећих и објеката који се граде у прекинутом низу, 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, (денивелација 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 колског 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 непосредој 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 1000м2 корисне стамбене површине и 1 контејнер на 500м2 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 за изградњу породичних стамбених објеката у урбанистичким подцелинама блокова - А3, Ц1, Ц2

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:

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

B. Посебни услови и то:

Дозвољена намена – Дозвољена је изградња стамбених, стамбено-пословних и пословних објеката.
Поред основне намене породични стамбени објекти могу у приземљу имати и нестамбену делатност. Дата је могућност организовања пословања у приземљу објеката, максимум 50% 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 1.30 а степен заузетости (степен искоришћености) је 50% (0.50).

Положај објекта - Грађевинска линија утврђена је планом је обавезна и нису дозвољена одступања.
Габарит објекта је слободан у оквиру површине за изградњу.

Дозвољена спратност - Дозвољена спратност породичног стамбеног објекта у овим урбанистичким подцелинама износи до П+1+Пк, 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 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 30м2. 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 - Обликовања планираних објеката, тип крова, материјал за обраду фасаде објеката, 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 (креп, тегола). Максимални нагиб кровова је до 35 степени.
Дозвољено је коришћење свих врста материјала за изградњу објеката који подлежу важећим стандардима, технички и биолошки исправних.
За обраду спољних отвора могуће је користити како природне (дрво), тако и савремене материјале (алуминијумска или пластифицирана браварија).
За обраду фасаде објекта могу се користити све врсте, како природних, тако и вештачких материјала.

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 70м2 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 за изградњу породичних и вишепородичних стамбених објеката у урбанистичким подцелинама блокова – А2, Б2, Д2,

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

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

B. Посебни услови и то:

Дозвољена намена - Дозвољена је изградња стамбених, стамбено-пословних и пословних објеката.
Дата је могућност организовања пословног простора кроз две етаже објекта (приземље и спрат). Однос становања и делатности у објекту може бити различит (максимум 40% делатности : 60% становања од укупне бруто површине).
У складу са наменом објеката 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 – 40% : 60%.
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.

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 0.50 (50%). 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.
Габарит објекта је слободан у оквиру површине за изградњу.

Дозвољена спратност - Највећа спратност објеката у овим урбанистичким подцелинама износи до П+2 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 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 30м2. 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, доксати, 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 - Обликовање 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:
Објектом остварити урбану и архитектонску хармоничност.
Кровови се обавезно изводе као коси, вишеводни, уз поштовање нагиба према примењеном кровном покривачу (креп, тегола). Максимални нагиб кровова је 35 степени.
Дозвољено је коришћење свих врста материјала за изградњу објеката који подлежу важећим стандардима, технички и биолошки исправних.
За обраду спољних отвора могуће је користити како природне (дрво), тако и савремене материјале (алуминијумска или пластифицирана браварија).
За обраду фасаде објекта могу се користити све врсте, како природних, тако и вештачких материјала.

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.
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 70м2 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 за изградњу објеката у урбанистичким подцелинама блокова А1, Б1, Д1, Е1, Ф2, и урбанистичким блоковима Г и Х

Правила грађења подразумевају обавезно поштовање и примену следећих правила:

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

C. Посебни услови и то:

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

Дата је могућност организовања пословног простора кроз све етаже објекта (приземље и спрат). Однос становања и делатности у објекту може бити различит (максимум 60% делатности : 40% становања од укупне бруто површине).
У складу са наменом објеката 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 – 60% : 40%.
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 цара Лазара.
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 2.60 за објекте спратности П+3 и 2.10 за објекте спратности П+2, а степен заузетости (степен искоришћености) је је 0.60 (60%).
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.
Максимална дубина објекта је 15.00м од утврђене регулационе одн. грађевинске линије.
Физичка структура објеката у подцелинама Е1 – ка Улици цара Лазара, Ф2 – ка Улици цара Лазара, подразумева непрекинути низ на регулацији.
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 цара Лазара, Б1 – ка улици цара Лазара, Д1 – ка улици Цара Лазара, Г – ка улици цара Лазара, Х – ка улици цара Лазара, подразумева непрекинути или прекинути низ на регулацији.
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.
У урбанистичким блоковима Г и Х у деловима према Ул. Змај Јовиној и Ул. сликара Миловановића и урбанистичкој подцелини Е1 – ка новопланираној саобраћајници могућа је и изградња слободностојећих објеката 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 Масимална дозвољена спратност планираних објеката у подцелини Е1 ка новопланираној саобраћајници, у подцелини блока А1 и Б1, и у урбанистичким блоковима Г и Х ка улици цара Лазара износи до П+3, без обзира на тип изградње.
Максимална дозвољена спратност планираних објеката у подцелинама Е1 – ка Улици цара Лазара, подцелини Ф2 и подцелини Д1 - ка Улици цара Лазара износи до П+2.

Максимална дозвољена спратност планираних објеката у урбанистичким блоковима Г и Х у деловима према Ул. Змај Јовиној и Ул. сликара Миловановића износи до 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.

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, доксати, 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 цара Лазара, 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 цара Лазара 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 стубова у приземљу, односно регулационе линије у површини максимално 50% предње равни фасаде изнад приземља.

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 - Обликовање 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, али је потребно посебну пажњу посветити архитектури објеката у Улици цара Лазара са циљем формирања урбанистичке и архитектонске целине, нарочито важне због непосредне близине Лазаревог града, уз следеће:
У подцелинама Е1 – ка улици цара Лазара, Д1– ка улици цара Лазара, и Ф2 – ка улици цара Лазара, кровови се обавезно изводе као коси двоводни (за објекте у непрекинутом низу), уз поштовање нагиба од максимум 25 степени за креп који је обавезан кровни покривач, са завршном кровном атиком висине 1.00 – 1.20м.
У осталим блоковима, подцелинама и деловима подцелина кровови се обавезно изводе као коси, вишеводни, уз поштовање нагиба према примењеном кровном покривачу (креп, тегола). Нагиб кровова у оквиру ових блокова може бити и до 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 (посебно тамо где је формиран непрекинути низ), уз минимална одступања.
Посебно водити рачуна о обради фасаде, о усклађености елемената фасаде на објектима у низу према Улици цара Лазара, коришћењу детаља и фасадне пластике у архитектури, као и материјалима који ће се користити у обради фасаде. Форсирати пун

зид са пажљиво распоређеним отворима у коначној материјализацији која ће подсећати на обраду у малтеру, што даје могућност коришћења фасадне пластике.
Дозвољено је коришћење свих врста материјала за изградњу објеката који подлежу важећим стандардима, технички и биолошки исправних.
За обраду спољних отвора могуће је користити како природне (дрво), тако и савремене материјале (алуминијумска или пластифицирана браварија).

Вертикална регулација – Код дефинисања вертикалне регулације објеката у Ул цара Лазара, у непрекинутом низу водити рачуна о висини следећих елемената објекта:
завршној доњој коти плоче изнад приземља објекта, која је као **минимум** утврђена на висини од 3.50м у односу на коту која представља нулту коту објекта.
доњој коти кровног венца, која је у односу на предходну утврђену коту дата на висини 10.00м за објекте спратности П+2 и 13.00м за објекте спратности П+3.
код објеката који се граде у непрекинутом низу објекат извести са завршном кровном атиком висине 1.00 – 1.20м.

Неопходан ниво обезбеђености паркинг простора - Паркирање возила корисници објеката, обавезно обезбеђују на грађевинској парцели изван површине јавног пута.
Оптимално и најповољније је обезбедити 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. 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 70м2 корисне површине.
Прилаз паркинг месту, као и само паркинг место мора бити димензионисано и постављено у складу са прописима.

Услови ограђивања парцеле Ограђивање парцела према улици цара Лазара није предвиђено, могуће је према осталим саобраћајним јавним површинама и могуће је ограђивање унутар блока у складу са условима за ограђивање датим овим Планом.

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

3.5. Правила грађења за изградњу објеката комерцијалних делатности у урбанистичким блоковима Е2 и Е3 и урбанистичкој подцелини блока Ф1

Правила грађења за планирану изградњу у оквиру ових урбанистичких блокова и подцелина подразумевају обавезно поштовање и примену следећих правила:

A. Општа правила грађења која се могу применити на планиране објекте у овим подцелинама дата овим Планом **(3.1. Општа правила грађења)**

B. Посебни услови и то:

Дозвољена намена објеката - Дозвољена је изградња објеката комерцијалних делатности.
Дозвољене делатности су оне које су еколошки и функционално примерене обухваћеној градској зони.
Забрањено је обављање делатности које стварају буку или загађење ваздуха, воде и земљишта и угрожавају животну средину .
Комерцијална намена у оквиру ових блокова обухвата делатности које се по карактеру и капацитету могу организовати у оквиру објеката, простора и услова ових урбанистичких блокова. Дозвољена намена за пословни простор подразумева обављање непроизводних, комерцијалних делатности, која подразумева трговину и трговинско услужне делатности (трговинско-пословни центар, мегамаркет,), пословање (банкарарство и остале финансијске организације, комерцијале и услуге у области

промета роба и услуга, техничке услуге, пројектовање и истраживачки рад, дирекције и представништва фирми из разних области, бирое и агенције), продајни простори, изложбени простори, туристичко угоститељски садржаји, занатство и остале по намени сродне делатности.
Нису дозвољене производне делатности и становање, као и складишта на отвореном простору.
Подрумске етаже је могуће користити за гаражни и складишни простор.
Могуће је организовање становања апартманског типа у оквиру објеката пословног карактера на вишим етажама планираних објеката.

Степен изграђености и степен заузетости

За урбанистичке блокове Е2 и Е3 - У односу на намену објеката степен искоришћености је од 40% до 70%, са кофицијентом изграђености од 1,00 до 3.00.
Остали део будућих парцела је предвиђен за саобраћајне површине (интерне саобраћајнице, паркинг простор), односно поплочане површине и за зеленило.
Минимални проценат озелењених површина на парцели је 15%.
Обавезна је изградња у оквиру површине за изградњу утврђену планом уз поштовање свих осталих утврђених правила грађења и уређења.
Регулациона одн. грађевинска линија утврђена планом је обавезна и нису дозвољена одступања.

За урбанистичку подцелину блока Ф - Ф1 - У односу на намену објеката степен искоришћености је до 60%, са кофицијентом изграђености до 2.10.
Остали део будућих парцела је предвиђен за саобраћајне површине (интерне саобраћајнице, паркинг простор), односно поплочане површине и за зеленило.
Минимални проценат озелењених површина на парцели је 15%.
Обавезна је изградња у оквиру површине за изградњу утврђену планом уз поштовање свих осталих утврђених правила грађења и уређења.
Регулациона одн. грађевинска линија утврђена планом је обавезна и нису дозвољена одступања.

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.
Обавезна је изградња у оквиру површине за изградњу утврђену планом.
Регулациона одн. грађевинска линија утврђена планом је обавезна и нису дозвољена одступања.
За урбанистичке блокове Е2 и Е3 Грађевинска линија објекта према регулационој линији је утврђена на 5.00м.

Дозвољена спратност
За урбанистичке блокове Е2 и Е3 - Максимална дозвољена спратност планираних објеката у урбанистичким блоковима Е2 и Е3 износи П+6.
Приземље објекта могуће је извести са галеријом у оквиру саме приземне етаже.
Свака изградња галерија или међуспратних етажа, (осим планираног типа приземља) у објекту сматра се засебном спратном етажом (рачуна се као изградња спрата).
Планом је дата могућност изградње подрумске етаже.

За урбанистичку подцелину Ф1 - Максимална дозвољена спратност планираних објекта у урбанистичком блоку Ф1 износи П+2.
Свака изградња галерија или међуспратних етажа у објекту сматра се засебном спратном етажом (рачуна се као изградња спрата).
Планом је дата могућност изградње подрумске етаже.

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 првог спрата (одн. спратова), утврђени су:

- На свим деловима објекта не могу прелазити утврђену грађевинску линију приземља више од 0.90м.

Могуће је постављање грађевинских елемената - еркера, балкона, надстрешница итд., на нивоу етажа изнад приземља преко грађевинске, односно регулационе линије у површини максимално 50% равни фасаде изнад приземља.

Испусти грађевинских елемената који ће се користити као елеменат у архитектури објекта и који могу бити карактеристика планираних објеката, као што су елементи који се користе у обликовању кровних венаца или испуста на фасади, могу бити и већи и утврђени у складу са конструкцијом објекта.

Међусобна удаљеност планираних објеката не може бити мања од 4.0м.
Планом није планирана изградња објеката на међи.
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.

Архитектонско обликовање - Како ће се простор урбанистичких блокова Е2 и Е3 урбанистички и архитектонски уредити јавним конкурсом, основни захтеви у погледу обликовања планираних објеката дефинисаће се програмом за израду конкурса. Овим планом су дате основне смернице у погледу намене објеката и утврђивања правила грађења и уређења са циљем остваривања предуслова за максималне урбане и архитектонске вредности овог градског подручја.

У оквиру урбанистичке подцелине блока Ф1 посебно водити рачуна о усклађености објеката са постојећим објектима у оквиру ове подцелине и њихов однос према тргу и њиховом уклапању са будућим објектима у блоку Е3 и Е2. Водити рачуна о обликовању елемената фасаде, коришћењу детаља у архитектури, поплочавању партера, као и материјалима који ће се користити у обради фасаде, са циљем подизања укупних урбаних и архитектонских вредности.
Обликовање планираних објеката у оквиру урбанистичке подцелине Ф1, тип крова, обликовање фасаде и избор материјала за обраду фасаде објеката, обраде отвора, и сл. препуштају се избору инвеститора и креативности пројектанта објекта, уз следеће:
Кровови се могу извести као коси, вишеводни, уз поштовање нагиба према примењеном кровном покривачу, али тежити мањем кровном нагибу, до 25 степени, са завршном кровном атиком, или равним крововима са посебно и савремено обрађеним кровним венцима у чијој обради користити елементе вишег квалитета и у обликовању и у материјалима.
Дозвољено је коришћење свих врста материјала за изградњу објеката који подлежу важећим стандардима, технички и биолошки исправних.
За обраду фасаде користити пре свега савремене материјале (алуминијумска или пластифицирана браварија, структурална фасада, полуструктурална фасада и сл.).

Неопходан ниво обезбеђености паркинг простора Паркирање возила корисници планираних објеката, обавезно обезбеђују на грађевинској парцели изван површине јавног пута.
Прилаз паркинг месту, као и само паркинг место мора бити димензионисано и постављено у складу са прописима.
У оквиру урбанистичких целина могућа је изградња гаража. 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.
Број потребних паркинг места ће се утврдити према врсти делатности и броју корисника планираних садржаја.

Услови ограђивања парцеле Ограђивање парцела према јавним површинама није предвиђено, али је могуће у оквиру урбанистичких блокова у складу са будућим грађевинским парцелама.

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

За урбанистичке блокове Е2 и Е3 предвиђена је израда Јавног конкурса као урбанистичко архитектонско решење или архитектонско решење планиране изградње.

3.6. Правила грађења која се односе за изградњу планираних објеката у урбанистичком блоку Д – подцелина блока Д3

Правила грађења за планирану изградњу у оквиру ових подблокова подразумевају обавезно поштовање и примену следећих правила:

A. Општа правила грађења која се могу применити на планиране објекте у овој подцелини дата овим Планом **(3.1. Општа правила грађења)**

B. Посебни услови и то:

Дозвољена намена објеката - Дозвољена намена објеката може бити садашње или сличне делатности које не нарушавају животну средину и које су еколошки и функционално примерене обухваћеној градској зони.
Забрањено је обављање делатности које стварају буку или загађење ваздуха, воде и земљишта и угрожавају животну средину.
Дозвољена намена подразумева и могућу трансформацију постојеће намене у комерцијалне и пословне делатности, које се по карактеру и капацитету могу организовати у оквиру објеката, простора и услова ове урбанистичке подцелине.
Нису дозвољене производне делатности и становање, као и складишта на отвореном простору.
Подрумске етаже је могуће користити за гаражни и складишни простор.

Степен изграђености и степен заузетости – Степен искоришћености је до 40% са кофицијентом изграђености до 1,00.
Остали део будућих парцела је предвиђен за саобраћајне површине (интерне саобраћајнице, паркинг простор), односно поплочане површине и за зеленило.
Минимални проценат озелењених површина на парцели је 15%.
Обавезна је изградња у оквиру површине за изградњу утврђену планом уз поштовање свих осталих утврђених правила грађења и уређења.

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.
Обавезна је изградња у оквиру површине за изградњу утврђену планом.
Регулациона одн. грађевинска линија утврђена планом је обавезна и нису дозвољена одступања.
Грађевинска линија објекта према улици мајке Јевросиме је делом утврђена на 3.00м и делом према грађевинској линији постојећег објекта од утврђене регулационе линије.
Растојање грађевинске линије од бочних граница парцела је утврђено на 3.00м.

Дозвољена спратност - Дозвољена спратност планираних објекта износи П+1.
Свака изградња галерија или међуспратних етажа у објекту сматра се засебном спратном етажом (рачуна се као изградња спрата).
Планом је дата могућност изградње подрумске етаже.
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.

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 првог спрата, утврђени су:

- На делу објекта према улици мајке Јевросиме (Јордана Симића) 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 осталим деловима објекта не могу прелазити утврђену грађевинску линију приземља више од 0.90м.

Могуће је постављање грађевинских елемената - еркера, балкона, надстрешница итд., на нивоу етажа изнад приземља преко грађевинске, односно регулационе линије у површини максимално 30% равни фасаде изнад приземља.

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).

Међусобна удаљеност планираних објеката не може бити мања од 4.0м.
Планом није планирана изградња објеката на међи.

Архитектонско обликовање – Обликовање планираних објеката, тип крова, обликовање фасаде и избор материјала за обраду фасаде објеката, обраде отвора, и сл. препуштају се избору инвеститора и креативности пројектанта објекта, уз следеће:
Кровови се могу извести као коси, вишеводни, уз поштовање нагиба према примењеном кровном покривачу, али тежити мањем кровном нагибу, до 25 степени, са завршном кровном атиком, или равним крововима са посебно и савремено обрађеним кровним венцима у чијој обради користити елементе вишег квалитета и у обликовању и у материјалима.
Дозвољено је коришћење свих врста материјала за изградњу објеката који подлежу важећим стандардима, технички и биолошки исправних.
За обраду фасадних отвора користити пре свега савремене материјале (алуминијумска или пластифицирана браварија, структурална фасада, полуструктурална фасада и сл.).

Неопходан ниво обезбеђености паркинг простора - Паркирање возила корисници планираних објеката, обавезно обезбеђују на грађевинској парцели изван површине јавног пута. а у оквиру планираних саобраћајних површина подцелине Д3.
Прилаз паркинг месту, као и само паркинг место мора бити димензионисано и постављено у складу са прописима.
У оквиру подцелине Д3 могућа је изградња гаража. 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.
Број потребних паркинг места ће се утврдити према врсти делатности и броју корисника планираних садржаја.

Услови ограђивања парцеле Ограђивање парцела према јавним површинама није предвиђено, али је могуће у оквиру урбанистичке подцелине у складу са будућим грађевинским парцелама.

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

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: 300.0м2 за слободностојеће, 250.0м2 за објекте у прекинутом низу и непрекинутом низу и 400.0м2 (2х200.0м2) 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 250.00м2. 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 250.00м2, 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 600.00м2.
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.
Ширина приватног прилаза за парцеле које немају директан приступ на јавни пут 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,
- коефицијенат 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,

Остале смернице за спровођење:

4.3. Локације прописане за израду јавних конкурса

План детаљне регулације предвиђа израду јавног конкурса као урбанистичко архитектонско решење или као архитектонско решење планиране изградње за:

- урбанистички блок Е2
- урбанистички блок Е3

4.4. Израда урбанистичких пројеката

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, 34/06).
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, 34/06).
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, 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,

4.5. Посебне смернице за спровођење

У поступку издавања Одобрења за изградњу у објектима према Улици цара Лазара (у урбанистичким подцелинама Ф1, Ф2, Е1 до улице Николе Тесле и у објектима према Улици цара Лазара у урбанистичкој подцелини Д1 до улице Мијатов чаир, приликом израде идејних решења за ове објекте неопходно је прибавити сагласност, односно мишљење главног градског архитекте на идејна решења објеката чија је градња планирана. Примењене боје фасаде и примењени материјали у обради фасаде и отвора на објектима у оквиру ових подцелина морају имати сагласност, односно мишљење главног градског архитекте које ће бити саставни део идејног, одн. главног пројекта.
На постојећим објектима у оквиру подблокова Е2 и Е3 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, 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.

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