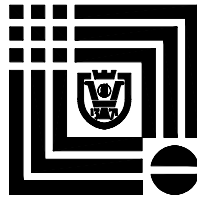


Просторно и урбанистичко планирање  
Пројектовање  
Инжењеринг  
Уређење грађевинског земљишта



ДИРЕКЦИЈА  
ЗА УРБАНИЗАМ  
И ИЗГРАДЊУ  
КРУШЕВАЦ ЈП

37000 КРУШЕВАЦ ул. Косанчићева 5, телефон 037/421-979, 442 - 245

---

**НАСРТ**  
**ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ**  
**БЛОК Ц4 НА К.П.БР.5951/1 И 5951/2 КО КРУШЕ-**  
**ВАЦ**  
**У ОКВИРУ ДЕТАЉНОГ ПЛАНА**  
**"БАГДАЛА 3" У КРУШЕВЦУ**

Крушевац,  
април, 2011.г.  
ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ, на основу одлуке  
Скупштине града Крушевца, бр. 350-260/2010 од  
11.06.2010.г.

ПРЕДМЕТ:

НАЗИВ: НАСРТ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ БЛОК Ц4 НА  
К.П.БР.5951/1 И 5951/2 КО КРУШЕВАЦ У ОКВИРУ ДЕ-  
ТАЉНОГ ПЛАНА "БАГДАЛА 3" У КРУШЕВЦУ

ИНВЕСТИТОР: ГРАД КРУШЕВАЦ

ОБРАЏИВАЊЕ: ДИРЕКЦИЈА ЗА УРБАНИЗАМ И ИЗГРАДЊУ  
КРУШЕВАЦ ЈП, Косанчићева 5, 37000 Крушевац

РУКОВОДИЛАЦ ИЗРАДЕ: ДАНИЦА ДЕЉАНИН \_\_\_\_\_  
дипл.инж.арх.

УЧЕСНИЦИ НА ИЗРАДИ:

ДРАГОСЛАВ РАДОЈЕВИЋ, \_\_\_\_\_  
дипл.инж.ел.

АЛЕКСАНДАР ЦЕКИЋ, \_\_\_\_\_  
дипл.инж.грађ.

ЗВОНИМИР ИГЊАТОВИЋ, \_\_\_\_\_  
дипл.инж.грађ.

ПРЕДРАГ АРСИЋ, \_\_\_\_\_  
дипл.инж.саоб.

МИОДРАГ ШЉИВИЋ \_\_\_\_\_  
дипл.маш.инж.

ЈАСМИНА МИЈАТОВИЋ, \_\_\_\_\_  
дипл.инж.хорт.

МР АСЕН МАНОИЛОВ, \_\_\_\_\_  
дипл.инж.з.о.п.

ДЕЈАН ТЕРЗИЋ, \_\_\_\_\_  
геод.инж.

**DIREKTOR:**

---

**SADR@AJ:**

---

**TEKSTUALNI DEO:**

**1. OP[TE ODREDBE PLANA**

- 1.1. Polo`aj i granica podru`ja koje se ure|uje Planom detaqne regulacije
- 1.2. Ciqevi izrade Plana detaqne regulacije
- 1.3. Pravni i Planski osnov za izradu Plana detaqne regulacije
- 1.4. Analiza katastarskih planova i podloga za izradu Plana
- 1.5. Podaci, uslovi i druga dokumentacija zna`ajna za izradu Plana

**2. POSTOJEJE STAVE**

- 2.1. Prirodne karakteristike podru`ja
- 2.2. Postojeja namena povr{ina
- 2.3. Postojeje povr{ine javne namene
- 2.4. Postojeje stave saobra}aja, komunalne infrastrukture i zelenila
  - 2.4.1 Saobra}aj
  - 2.4.2 Komunalna infrastruktura
  - 2.4.3 Zelene povr{ine

**3. PRAVILA URE\EWA**

- 3.1. Osnovna koncepcija plana
- 3.2. Podela podru`ja plana na urbanisti`ke celine, namena i bilans povr{ina sa urbanisti`kim pokazateqima
- 3.3. Uslovi ure|ewa i izgradwe povr{ina i objekata javne namene
  - 3.3.1. Saobra}ajne povr{ine
  - 3.3.2. Popis parcela za objekte javne namene
- 3.4. Uslovi izgradwe i ure|ewa saobra|ajne i komunalne infrastrukture
  - 3.4.1. Saobra}aj i nivelacija
  - 3.4.2. Komunalna infrastruktura
- 3.5. Uslovi ure|ewa i regulacije zelenih povr{ina
- 3.6. Strate{ka procena uticaja planskog dokumenta na `ivotnu sredinu
- 3.7. Za{tita obuhva}enog podru`ja
  - 3.7.1. Za{tita kulturno graditeqskog nasle|a
  - 3.7.2. Za{tita prirode
  - 3.7.3. Za{tita `ivotne sredine
  - 3.7.4. Za{tita od elementarnih nepogoda
  - 3.7.5. Za{tita od ratnih razarawa
  - 3.7.6. Za{tita od po`ara

**4. EKONOMSKA ANALIZA I PROCENA ULAGAWA IZ JAVNOG SEKTORA**

**5. PRAVILA GRA\EWA**

**6. SMERNICE ZA SPROVO\EWE PLANA DETAQNE REGULACIJE**

Grafički prilozi:

1. Izvod iz Generalnog plana Kruševac 2021.g.-Sl.list Opštine Kruševac br.04/05	1:10000
2. Izvod iz Detaljnog urbanistički plana stambenog kompleksa "Bagdala 3" (Sl.list Opštine Kruševac 06/95 i 07/03)	1:1000
3. Postojeće stave	1:500
4. Plan namene površina sa nivelacijom i regulacijom	1:500
5. Plan javnog i ostalog zemljišta	1:500

## 1. OPŠTE ODREDBE PLANA

### 1.1 Položaj i granica područja koje se uređuje Planom detaljne regulacije

Područje obuhvaćeno Planom, nalazi se u obuhvatu važećeg planskog dokumenta, Detaljni urbanistički plan stambenog kompleksa "Bagdala 3" (Sl.list Opštine Kruševac 06/95 i 7/03). Lokacija koja se obrađuje obuhvata skver sa saobraćajnicama koje ga formiraju. Namena prostora u kontaktu sa predmetnim područjem je zona individualnog stanovanja.

Granica područja određena je trasom postojećih saobraćajnica.

Katastarske parcele obuhvaćene Planom pripadaju Katastarskoj Opštini Kruševac..

Područje koje je obuhvaćeno planom detaljne regulacije sačinjavaju katastarske parcele broj 5951/1 i 5951/2.

Ukupna površina područja obuhvaćenog Planom iznosi približno 38.00ara.

### 1.2 Ciljevi izrade Plana detaljne regulacije

- Izmena dela horizontalne regulacije utvrđene predhodnim planskim dokumentom DUP "Bagdala 3" radi realizacije planirane izgradnje i stvaranja uslova za gradnju
- stvaranje uslova za gradnju u odnosu na uslove lokacije na terenu i
- omogućavanje realizacije uslova konkursa i ispunjavanje obaveza prema klijentu

### 1.3 Pravni i planski osnov za izradu Plana detaljne regulacije

Pravni osnov

- Zakon o planiranju i izgradnji (Sl.glasnik RS br.72/09, 81/09-ispr.,64/2010-odluka US i 24/2011 )
- Pravilnik o sadržini, načinu i postupku izrade planskih dokumenata (Sl.glasnik RS br.31/10, 69/10 i 16/2011)
- Odluka o izradi Plana detaljne regulacije br.350-260/2010 od 11.06.2010.

Planski osnov

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

Generalnim planom predmetna lokacija obuhvaćena je urbanističkom zonom 10. Za ovu urbanističku zonu planirano je stanovanje srednje gustine od 100-200 stanovnika, spratnosti objekata do P+2. Planskim dokumentom koji je na snazi na predmetnoj lokaciji planirani su objekti privredne delatnosti namenjeni snabdevanju i uslugama.

#### 1.4 Analiza katastarskih podloga za izradu Plana

U skladu sa čl.40 Zakon o planiranju i izgradnji (Sl.glasnik RS br.72/09, 81/09, 64/2010-odluka US i 24/2011 )) o vrsti i načinu pribavljanja katastarskih podloga za potrebe izrade planske dokumentacije izvršeno je pribavljanje podloga. Geodetska podloga za izradu predmetnog Plana je katastarsko topografski plan koji je izradilo ovlašćeno preduzeće, JP Direkcija za urbanizam i izgradnju. Katastarsko topografski plan je overen od strane Republičko geodetskog zavoda-SKN Kruševac.

#### 1.5 Podaci, uslovi i druga dokumentacija značajna za izradu Plana

Za izradu Plana detaljne regulacije prikupljeni su uslovi nadležnih organa i organizacija i podaci o postojećem stanju, i to:

- JP Vodovod-Kruševac, br.418/2 18.03.2010.god.
- Elektrodistribucija Kruševac-Kruševac, br.1293 od 16.02.2010.god.UP Kruševac-Sektor za vanredne situacije-Odeljenje u Kruševcu, 07/19 br.217-38/10 od 12.02.2010.god.
- Telekom Srbija - izvršna jedinica Kruševac, br.38339/1-2 od 12.02.2010.

## 2. POSTOJEĆE STAVNE

### 2.1. Prirodne karakteristike područja

Teren obuhvaćen Planom je izrađenog nagiba prema jugoistoku i jugozapadu. Nadmorska visina kreće se od kote 169.0 do kote 186.0m. Ekspozicija terena spada u kategoriju terena u nagibu. Dominantni vetrovi javljaju se iz pravca severozapad i jug.

### 2.2. Postojeća namena površina

Na lokaciji je izgrađen jedan stambeno-poslovni objekat spratnosti Su+P+1. Ostali deo lokacije je neuređen, izuzimajući saobraćajnice koje su sa savremenim kolovozom.

Tabela 1-Bilans površina-postojeće

Površina područja Plana	3752M <sup>2</sup>
Neizgrađeno zemljište	664M <sup>2</sup>
Stambeno-poslovni	108M <sup>2</sup> (бpyтo)
Saobraćajnice	2980M <sup>2</sup>

### 2.3. Postojeće površine javne namene

Postojeće javne površine u okviru područja obuhvaćenog planom su postojeće saobraćajnice. U granicama područja obuhvaćenog Planom nema javnih objekata.

## **2.4. Postojeće stave saobraćaja, komunalne infrastrukture i zelenila**

### **2.4.1. Saobraćaj**

Prostor obuhvaćen planom obuhvata dve saobraćajnice, ul.Karađorđevu i ul.Kneza Pavla. Obe saobraćajnice su sa savremenim kolovoznim zatorom. Prirodni teren područja je u nagibu prema jugoistoku i jugozapadu. Nagib saobraćajnica omogućava gravitaciono oticawe atmosferskih voda ka recepijentima.

### **2.4.2. Komunalna infrastruktura**

Hidrotehničke instalacije

Prostor obuhvaćen planom opremljen je hidrotehničkim instalacijama, vodovodnom i kanizacionom mrežom. U grafičkom prilogu broj 3 Postojeće stave, ucrtane su trase vodova.

Elektroenergetika

U granicama Plana od elektroenergetskih objekata postoji NN mreža prikazana na grafičkom prilogu broj 3 Postojeće stave.

TT mreža

U granicama Plana postoji TT mreža prikazana na grafičkom prilogu broj 3 Postojeće stave.

Energofluidi

U granicama Plana postoji distributivna gasovodna mreža prikazana na grafičkom prilogu broj 3 Postojeće stave.

### **2.4.3. Postojeće zelene površine**

Na predmetnom području ne postoje uređene zelene površine

## **3.PRAVILA UREĐEWA**

### **3.1.Osnovna koncepcija plana**

Predmetni prostor za koji se radi Plan detaljne regulacije sada je obuhvaćen planskim dokumentom Detaljni urbanistički plan stambenog kompleksa "Bagdala 3" (Sl.list Opštine Kruševac 06/95 i 7/03) i obrađen blokom definisanim oznakom C4. U skladu sa tim izvršena je prodaja lokacije. Na terenu je kroz realizaciju saobraćajnica došlo do određenih odstupawa koja ne omogućavaju realizaciju planiranih objekata na način koji su utvrđeni planskim aktom.

Izradom ovog Plana vrši se usklađivawe zatečenog stava sa planiranim sadržajima, izmenom horizontalne regulacije i stvarawe uslova za realizaciju planiranog objekta.

Osnovna namena u bloku je poslovawe sa pratećom namenom stanovawe, što je u skladu sa odredbama Generalnog plana.

### **3.2.Podela na urbanističke celine, namena i bilans površina sa urbanističkim pokazateljima**

Područje obuhvaćeno planom čini jednu urbanističku celinu označenu u planu oznakom **A**. Pretežna namena prostora je poslovane, sa pratećem namenom stanovane. Maksimalna spratnost objekata je P+1. Položaj objekata je utvrđen položajem građevinske linije.

Tabela 2-Bilans površina-planirano

Površina područja Plana	3752m <sup>2</sup>	
Urbanistička celina A	440m <sup>2</sup>	Prostor za izgradnju (БРУТО)
		188m <sup>2</sup>
		uređene slobodne površine
		255m <sup>2</sup>
Kolske saobraćajnice	3312m <sup>2</sup>	
Indeks zauzetosti bloka	max 50	
Indeks izgrađenosti bloka	0,8-1,6	

### 3.3. Uslovi izgradnje i uređewa površina javne namene

Celokupan obuhvat plana predstavqa planirano građevinsko područje, po nameni određeno za saobraćajnice, izgradnju objekata stambeno poslovne namene i uređene slobodne zelene površine.

#### 3.3.1. Saobraćajne površine

Za površinu javne namene planom se određuje prostor za:

- Postojeće saobraćajnice i planiranu saobraćajnicu

#### 3.3.2. Popis parcela za javnu namenu

#### 3.3.3. Elementi za prenos površina javne namene

Građevinska parcela br.1 (ulica), sastoji se iz delova katastarskih parcela br.5951/1 i 5951/2 obe KO Kruševac.

### 3.4. Uslovi izgradnje i uređewa saobraćajne i komunalne infrastrukture

#### 3.4.1. Saobraćaj i nivelacija

Unutar prostora Plana obodne saobraćajnice obuhvaćene planom (sa savremenim kolovoznim zas-torom)zadržavaju se sa postojećim gabaritom.

Na grafičkom prilogu prikazana je novoplanirana saobraćajnica, planirana kao jednosmerna sa širinom kolovoza od 3,5m i obostranim trotoarima širine po 1.0m.

Nivelaciono rešenje mora se uklopiti u postojeću konfiguraciju terena, sa ukrštanjem u nivou sa postojećim asfaltnim površinama, ulicama Karađorđevom i Kneza Pavla.

#### 3.4.2. Komunalna infrastruktura

##### Vodovod

Planom se u potpunosti zadržava planirana vodovodna mreža iz Detaljnog urbanističkog plana stambenog kompleksa "Bagdala 3".

##### Fekalna kanalizacija

Planom se u potpunosti zadržava planirana kanalizaciona mreža iz Detaljnog urbanističkog plana stambenog kompleksa " Bagdala 3 ".

#### **Atmosferska kanalizacija**

Planom se u potpunosti zadržava planirana atmosferska kanalizaciona mreža iz Detaljnog urbanističkog plana stambenog kompleksa "Bagdala 3".

#### **Elektroenergetika**

Novoplanirani objekti biće prikjučeni na elektro mrežu prema uslovima nadležne organizacije. Planom se u potpunosti zadržava planirana NN mreža iz Detaljnog urbanističkog plana stambenog kompleksa "Bagdala 3".

#### **TT Mreža**

Novoplanirani objekti biće prikjučeni na TK mrežu prema uslovima nadležne organizacije. Planom se u potpunosti zadržava TK mreža iz Detaljnog urbanističkog plana stambenog kompleksa "Bagdala 3".

#### **Energofluidi**

Distributivna gasovodna mreža se u potpunosti zadržava prema izvedenom stavu.

#### **4.4. Uslovi uređenja i regulacije zelenih površina**

U okviru Plana planirane su slobodne uređene površine. Planira se uređenje prostora popločavanjem i ozelečavanjem u svemu prema projektu parternog uređenja, koji će se izraditi nakon usvajanja Plana.

#### **4.5. Strateška procena uticaja planskog dokumenta na životnu sredinu**

U skladu sa čl.30 Zakona o planiranju i izgradnji (" Sl.Gl. RS" , 72/09, 81/09, 64/2010 - odluka US i 24/2011 ), čl.17 Pravilnika o sadržini, načinu izrade, načinu vršenja stručne kontrole urbanističkog plana, kao i uslovima i načinu stavljanja plana na javni uvid ( SL.GL. RS 31/2010, 69/2010 i 16/2011) nadležni organ je doneo Odluku o nepristupačnu izrade strateške procene uticaja Plana na životnu sredinu.

#### **4.6. Zastita obuhvaćenog područja**

##### **4.6.1. Zastita kulturno graditeljskog nasleđa**

Na području plana ne postoje evidentirani lokaliteti i objekti koji podležu zaštiti

##### **4.6.2. Zastita prirode**

Planom nije obuhvaćeno ni jedno prirodno dobro

##### **4.6.3. Zastita životne sredine**

Na području obuhvaćenog Planom moguće je obavljati svih neproizvodnih delatnosti bez posebnih dopunskih uslova i ograničenja. Dozvoljena namena za poslovni prostor podrazumeva obavljati neproizvodnih, trgovinsko-uslužnih, zanatskih i svih ostalih delatnosti koje ne utiču negativno na stanovanje i ne narušavaju životnu sredinu.



Izgradnju objekata u kojima se obavlja delatnost sprovesti u skladu sa važećim tehničkim normativima za izgradnju uz primenu procesa koji ispuvavaju propisane standarde zaštitne životne sredine.

Zabranjeno je obavljanje delatnosti koje stvaraju prekomernu buku ili zagađuju vazduha, vode i zemljišta i utiču negativno na životnu sredinu.

Za objekte u kojima se obavljaju delatnosti, kao i za objekte za koje se ukazuje potreba, u fazi izrade projektne dokumentacije postupiti u skladu sa Zakonom o proceni uticaja na životnu sredinu (SL.RS. br.135/04), odnosno podneti zahtev nadležnom organu u vezi odlučivanja o potrebi izrade Studije o proceni uticaja planiranog objekta na životnu sredinu.

Zabranjeno je deponovanje ili odlaganje otpadnih materija bilo kakvog otpada na prostoru obuhvaćenom planom, izvan specijalnih sudova određenih za tu namenu.

#### **4.6.4. Zaštita od elementarnih nepogoda**

Pri izradi tehničke dokumentacije voditi računa o stepenu seizmičnosti područja (8. stepen MCS) i istu uraditi u skladu sa predviđenim merama zaštite iz važećih Pravilnika iz ove oblasti. Prema odredbama GP Kruševac 2021 tačka 6.2 Seizmički rizik, prema sačinjenoj podeli gradskog područja, predmetno područje nalazi se u Zoni C definisano kao relativno povoljno zemljište.

#### **4.6.5. Zaštita od ratnih razaranja**

Na osnovu članova 43. 57 i 58 zakona o odbrani (Sl.list SRJ br.43/94), čl.22, Uredbe o organizovanju i osposobljavanju jedinica civilne zaštite i o merama zaštite i spasavanja civilnog stanovništva i materijalnih dobara (Sl.list SRJ br.54/94), čl.74, 75, 76 i 79 Zakona o odbrani RS (Sl.gl.RS br.45/91) i čl.6, 7, 8, 9 i 10 Uredbe o organizovanju i funkcionisanju civilne zaštite (Sl.gl.RS br.21/92), Opštinski tab civilne zaštite Kruševac na svojoj sednici održanoj dana 26.12.2005.g. doneo je Odluku o utvrđivanju stepena ugroženosti naselejenih mesta u opštini Kruševac sa rejonima ugroženosti i određenom vrstom i obimom zaštite u tim rejonima, koja je primena obavezna.

Na osnovu prethodno navedene odluke područje obuhvata plana nalazi se u trećem rejonu ugroženosti. Za ovaj rejon planirano je da investitori poslovnih, stambenih i stambeno-poslovnih višeporodičnih objekata grade dvonamenska skloništa osnovne zaštite otpornosti 100kPa. Ostali investitori stambeno-poslovnih, stambenih i drugih objekata obavezuju se da grade skloništa dopunske zaštite, otpornosti 50kPa.

#### **4.6.6. Zaštita od požara**

Planom su obezbeđene sledeće mere zaštite od požara:

- ✦ saobraćajna mreža omogućava pristup vatrogasnim vozilima
- ✦ mreža protivpožarnih hidranata, u sklopu vodovoda i kanalizacije, obezbeđuje dovoljne količine vode za gašenje požara
- ✦ slobodne površine i okviri plana predstavljaju protivpožarnu pregradu preko koje se obezbeđuje trajna prohodnost

Da bi se odpoštovale mere zaštite od požara objekti se moraju realizovati saglasno Zakonu o zaštiti od požara ("Sl.glasnik SRS", br.37/88), Pravilniku o tehničkim normativima za električne instalacije niskog napona ("Sl.list SFRJ", br.53/88, 54/88 i 28/95), Pravilniku o tehničkim normativima za hidrantsu mrežu za gašenje požara ("Sl.list SFRJ", br.30/91), Pravilniku o tehničkim normativima za pristupne puteve, okretnice i uređene platforme za vatrogasna vozila u blizini objekta povećanog rizika od požara ("Sl.list SRJ", br.81/95), i ostalim važećim propisima iz ove oblasti.

Sastavni deo Plana su i prethodni uslovi za zaštitu od požara izdati od strane Ministarstva unutrašnjih poslova Republike Srbije, Sektor za zaštitu i spasavanje, Odsek u Kruševcu br.217-38/10 od 10.02.2010 god.

Programom, tj. Planom date su aproksimativna investicna vrednost troškova uređivanja zemljišta-priprema i opremanje građevinskog zemljišta (odgovarajuće cene radova na infrastrukturnom opremanju), kao i aproksimativna procena sredstava ostvarenih od nadoknade za uređivanje građevinskog zemljišta.

#### 4.EKONOMSKA ANALIZA I PROCENA ULAGANJA IZ JAVNOG SEKTORA

##### 4.1. Troškovi uređivanja i pripremanje građevinskog zemljišta/procena

###### 4.1.1. Priprema urbanističke dokumentacije

naziv dokumentacije		eur
izrada Plana detaljne regulacije		1200
izrada glavnih projekata-tehničke dokumentacije (za planirane saobraćajnice i infrastrukturu) 3% od invest.vred.		1.716,0
	<b>ukupno</b>	<b>2.916,0</b>

###### 4.1.2. Troškovi obezbeđivanja zemljišta

Troškovi obezbeđivanja javnog zemljišta

za obezbeđivanje zemljišta gde nije realizovana planirana površina regulacije	površina m <sup>2</sup>	cena eura./m <sup>2</sup>	eur
	25	25	625
	<b>ukupno</b>		<b>625</b>

##### \*ZEMLJIŠTE ZA PLANIRANU SAOBRAĆAJNICU JE PRIBAVljENO

###### 4.1.3. Opremanje građevinskog zemljišta-izgradnja i rekonstrukcija saobraćajnica i komunalna infrastruktura

	jed. mere	eur./jed.mer.	eur
izgradnja novih saobraćajnica	143m <sup>2</sup>	40 eura/m <sup>2</sup>	5720
	<b>ukupno</b>		<b>5.720,0</b>

##### 4.2. Procena prihoda po osnovu ubiranja naknade za uređivanje građevinskog zemljišta

Za proračun prihoda uzete cene po m<sup>2</sup> korisne površine u skladu sa Odlukom o kriterijumima i merilima za utvrđivanje zakupnine i naknade za uređivanje građevinskog zemljišta (Sl.list Opštine Kruševac 5/03, 7/03, 3/04 i 3/05)

Naknada se obračunava na osnovu zona utvrđenih Odlukom, pri čemu se u okviru svake zone utvrđuje visina naknade za različite namene.

	jed. mere	Eura/ jed.mer.	eura
<b>1. novoplanirano</b> programskim konceptom Plana od toga:			
stambene povr{ine	160,0m2	14.eu/m2	2.240,0
poslovne povr{ine	80,0m2	28 eu./m2	2.240,0
		<b>ukupno</b>	<b>4.480,0</b>
<b>2. legalizacija objekata</b> 70% od postoje}ih izgra enih povr{ina od toga:			
stambene povr{ine	216,0m2	14.eu/m2	3.024,0
poslovni objekti	108,0m2	28 eu./m2	3.024,0
		<b>ukupno</b>	<b>6.048,0</b>
	<b>ukupno 1+2</b>		<b>10528</b>

## 5.PRAVILA GRA|EWA

### 5.1.Pravila urbanisti}ke regulacije

#### 5.1.1. Op{ta pravila

##### **namena objekta**

- dozvoqena je izgradwa stambenih , poslovno- stambenih i poslovnih objekata
- na prostoru Plana pored izgradwe novih objekata planira se rekonstrukcija, dogradwa nadgradwa, adaptacija i prenamena ve} izgra|enih objekata u skladu sa pravilima datih Planom
- stambeni objekti mogu biti nameweni porodi}nom stanovawu (do 2 stambene jedinice)
- poslovni prostor mo}e biti kori}en za obavqawe svih neproizvodnih, komercijalnih, trgovinsko-uslu`nih, zanatskih i ostalih po nameni srodnih delatnosti koje ne ugro`avaju `ivotnu sredinu i ekolo{ki su primerene zonama stanovawa
- zabrawuju se izgradwa objekata koji su u suprotnosti sa namenom utvr|enom planom,objekata }iji sadr`aji nepovoqno uti}u na kvalitet vode, vazduha i zemqi{ta, kao i na stvarawe prekomerne buke.

##### **polo`aj objekta**

- polo`aj objekta odre|en je gra|evinskom linijom koja je definisana u odnosu na regulacionu liniju. Objekat se postavqa predwom fasadom na gra|evinsku liniju, odnosno unutar prostora oivi}enog gra|evinskom linijom.
- Gra|evinska linija podzemnih eta`a u odnosu na regulacionu liniju je ista kao gra|evinska linija nadzemnih eta`a. Gra|evinska linija podzemnih eta`a prema susednim parcelama je udaqena na 2,0m od granica gra|evinske parcele, ukoliko se podzemna eta`a izvodi van gabarita nadzemne eta`e.
- polo`aj objekata ne mo}e se mewati u odnosu na planom usvojeno regulaciono re{ewe (rastojawe gra|.linije od reg.linije)

##### **urbanisti}ki pokazateqi**

- vrednost urbanisti}kih pokazateqa indeks zauzetosti i indeks izgra|enosti su dati u tabeli 2 i primewuje se zajedno sa ostalim pravilima gradwe. Gara`e u podzemnim eta`ama koje su u funkciji osnovnog objekta ne ra}unaju se u indeks izgra|enosti.

##### **vertikalna regulacija**

- ▲ visina objekta definisana je propisanom spratno}u na nivou celog podru}ja (za svaku urbanisti}ku celinu) i utvr|uje se u odnosu na nultu kotu objekta i to za :

- maksimalna dozvođena visina za porodišne stambene objekte spratnosti P+1+Pk je 12.0m
- svaka izgradwa galerija ili me|uspratnih eta`a u objektu smatra se zasebnom spratnom eta`om (rašuna se kao izgradwa sprata)
- u ostalim slušajevima (teren u nagibu, relativna visina, indirektna veza,) visina objekta se utvr|uje primenom urbanistiških pravila iz Pravilnik o sadr`ini, našinu i postupku izrade planskih dokumenata ( SL.GL. RS 31/2010, 69/2010 i 16/2011)

### **kota poda prizemqa**

- ▲ kota poda prizemqa se odre|uje u odnosu na kotu nivelete javnog ili pristupnog puta, odnosno nultoj koti objekta.
  - Kota prizemqa novih objekata na ravnom terenu ne mo`e biti ni`a od kote nivelete javnog ili pristupnog puta i mo`e biti najviše 1.20m viša od nulte kote.
  - za objekte koji u prizemqu imaju ne stambenu namenu (poslovawe ili delatnost) kota poda prizemqa mo`e biti maksimalno 0.20m višaođ kote trotoara(denivelacija do 1,2m savladava se unutar objekta)
  - u ostalim slušajevima (teren u nagibu, indirektna veza,) kota poda prizemqa se utvr|uje primenom urbanistiških pravila iz Pravilnik o sadr`ini, našinu i postupku izrade planskih dokumenata ( SL.GL. RS 31/2010, 69/2010 i 16/2011)

### **spolne stepenice**

- ▲ otvorene spolne stepenice mogu se postavqati na objekat (predwi deo) ako je gra|evinska linija uvušena min. 3m u odnosu na regulacionu liniju i ako savla|uju visinu do 0.9m.Stepenice koje savla|uju visinu preko 0.9 m ulaze u gabarit objekta .
- ▲ stepenice koje se postavqaju na bošni ili zadwi deo objekta ne mogu ometati prolaz.Korisna širina prolaza na parceli pored jedne strane objekta mora biti najmawe 2.5m bez fiziških prepreka (stepenika , bunara itd.)

### **visina nadzidka**

- ▲ za novoplanirane objekte visina nadzitka stambene potkrovne eta`e iznosi najviše 1.6m rašunaju}i od kote gotovog poda potkrovne eta`e do taške preloma krovne kosine.Ova visina se mo`e nalaziti najviše 50% dušine predwe fasade i na najviše 50% dušine bošnih fasada objekta.Na ostalom delu objekta nije dozvođeno podizawe nadzidka potkrovne eta`e.
- za ve} izgra|ena potkrovqa na postoješim objektima, prilikom legalizacije visina nadzitka stambene potkrovne eta`e iznosi najviše 1.8m rašunaju}i od kote gotovog poda potkrovne eta`e do taške preloma krovne kosine.

### **gra|evinski elementi i ispadi na objektu**

- ▲ ispadi na objektu ne mogu prelaziti gra|evinsku liniju više od 1.2m i to na delu višem od 3.5m pod uslovom da je gra|evinska linija na minimum 3.0m od regulacione linije, u slušaju da je ispad na objektu ve}i, horizontalna projekcija ispada se postavqa na gra|evinsku liniju
- ▲ uslovi za gra|evinske elemente koji prelaze gra|evinsku liniju na nivou prizemqa (izlozi lokala, konzolne nadsre{nice, reklame itd.) utvr|uju se primenom Pravilnik o sadr`ini, našinu i postupku izrade planskih dokumenata (SL.GL. RS 31/2010, 69/2010 i 16/2011)
- ▲ gra|evinski elementi (erkeri, doksati, balkoni, ulazne nadstre{nice sa i bez stubova i sl.) na nivou gorwih eta`a mogu da pre|u gra|evinsku liniju, rašunaju}i od osnovnog gabarita do horizontalne projekcije gabarita i to:
  - na delu prema predwem dvorištu ili ulici 1.2m, stim da ukupna površina svih ispada ne mo`e pre}i 50% površine predwe fasade iznad prizemqa
  - na delu objekta prema bošnom dvorištu prete`no severne orijentacije gde je najmawe rastojawe 1.5m od granice parcele u širini do 0.6m, stim da ukupna površina svih ispada ne mo`e pre}i 30% površine bošne fasade iznad prizemqa

- na delu objekta prema bočnom dvorištu preteno južne orijentacije gde je najmanje rastojanje 2.5m od granice parcele u širini do 0.9m, stimo da ukupna površina svih ispada ne može preći 30% površine bočne fasade iznad prizemlja
- na delu objekta prema zadnjem dvorištu gde je najmanje rastojanje 5.0m od granice parcele u širini do 1.2m, stimo da ukupna površina svih ispada ne može preći 30% površine zadnje fasade iznad prizemlja

**NAPOMENA:** svi ispadi tretiraju u odnosu na građevinsku liniju

### **ograničavanje parcele**

- ✦ ukoliko nisu utvrđeni posebni uslovi u pravilima gradnje za blokove i podblokove kao urbanističke celine utvrđuje se primenom urbanističkih pravila iz Pravilnik o sadržini, načinu i postupku izrade planskih dokumenata ( SL.GL. RS 31/2010, 69/2010 i 16/2011)

### **odvodnjavanje površinskih voda**

- ✦ odvodnjavanje površinskih voda sa građevinske parcele utvrđuje se nivelacionim rešenjem na nivou bloka, uz obavezu da se površinske vode sa jedne građ. parcele ne mogu usmeravati prema drugoj građ. parceli. Objekti koji se nalaze na međi ili u wenoj neposredoj blizini moraju rešiti odvodnjavanje voda sa krovnih ravni tako da nišim ne ugrožavaju susednu parcelu

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

- ✦ bilo koja intervencija na postojećem objektu ili izgradnja novog ne sme ugroziti funkcionisanje, stabilnost ili fasadu susednog objekta.
- ✦ svaka dogradnja, nadgradnja ili rekonstrukcija postojećeg objekta mora biti izvedena u skladu sa tehničkim propisima i tako da nišim ne ugrozi stabilnost postojeće konstrukcije, odnosno stabilnost objekata u neposrednom kontaktu.
- ✦ prilikom bilo kakve intervencije na postojećem objektu važe isti uslovi kao i za novoplanirane objekte.

### **arhitektonsko oblikovanje i primena materijala**

- ✦ obaveza je ostvariti urbanističku i arhitektonsku harmoničnost sa okruženjem.
- ✦ zahtevi u pogledu oblikovanja planiranih objekata, tip krova, krovna konstrukcija, materijal za obradu fasade, obrada otvora, stepen razuljenosti gabarita objekt i sl. prepuštaju se izboru investitora i projektanta uz sledeće preporuke:
  - krovovi se obavezno izvode kao kosi, viševodni, uz poštovanje nagiba prema vrsti krovnog pokrivača, stimo da je nagib krova i pokrovni materijal potrebno prilagoditi arhitekturi objekta
  - za obradu fasada objekta mogu se koristiti sve vrste kako prirodnih, tako i veštačkih materijala uz obavezu adekvatne primene kolorita (boja na fasadi)
  - dozvoljeno je korišćenje svih vrsta materijala za izgradnju objekata koji podleu važejim standardima, tehnički i biološki ispravnih.
  - za obradu spoljnih otvora moguće je koristiti kako prirodno (drvo), tako i savremene materijale (aluminijumska i plastificirana bravarija)

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

- ✦ priključavanje objekata na komunalnu i ostalu infrastrukturu realizovaće se prema uslovima nadležnih komunalnih preduzeća.

## **5.1.2. Pravila gradnje za porodične objekte i uslovi za obnovu i rekonstrukciju**

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

U postupku utvrđivanja pravila gradnje za nove porodične objekte i zone rekonstrukcije (izgrađene zone) obavezno je poštovanje i primena sledećih pravila:

**A. opšta pravila gradnje- koja su data u tački 5.1.1 kao i posebnih uslova**

**B. posebni uslovi i to:**

1. dozvoljena je izgradnja stambenih i stambeno-poslovnih objekata sa maksimalno 2 stambene jedinice
2. u slučaju naseljene stambene izgradnje, poslovni prostor se može obezbediti rekonstrukcijom ili prenamenom objekta u skladu sa pravilima iz plana
3. objekti mogu imati podrumsku ili suterensku etažu, ako nema smetnje geotehničke i hidrotehničke prirode
4. minimalna čista visina poslovnih prostorija je 3.0m
5. potrebno je obezbediti 1,5 parking mesto na 70m<sup>2</sup> poslovnog prostora u okviru parcele
6. udaljenost novog stambenog objekta od drugog objekta (bilo koje vrste izgradnje) može biti najmanje 4.0m.
7. za izgrađene stambene objekte čija je međusobna udaljenost manja od 3.0m ili su izgrađeni na međi u slučaju rekonstrukcije, dogradnje i nadgradnje ne mogu se na toj strani planirati novi otvori stambenih prostorija.
8. za sve fasadne ravni koje se nalaze na manje od 1.5 m od granice susedne parcele ne mogu se postavljati otvori osim u slučaju postojeće izgradnje
9. najmanje dozvoljeno rastojanje osnovnog gabarita (sa ispadima) porodičnog stambenog objekta i linije susedne grad. parcele je za:
  - slobodnostojeće objekte na delu dvorišta severne orijentacije 1.5m
  - slobodnostojeće objekte na delu dvorišta južne orijentacije 2.5m
  - za izgrađene porodične objekte i zone porodičnog stanovanja gde je rastojanje do granice grad. parcele manje od navedenih vrednosti, kao i za objekte gde je pristup preko indirektno veze sa putem vrši se primena urbanističkih pravila iz Pravilnik o sadržini, načinu i postupku izrade planskih dokumenata ( SL.GL. RS 31/2010, 69/2010 i 16/2011)
10. na istoj gradjevinskoj parceli nije moguće je izgradnja drugih objekata
11. krovovi se obavezno izvode kao kosi, viševodni, uz poštovanje nagiba prema primenom krovnom pokrivaču , stičući da je maksimalni nagib krovnih ravni 35 stepeni.

**5.2. Pravila urbanističke parcelacije**

1. dozvoljena je parcelacija i preparcelacija svih parcela uz uslov zadovoljavanja minimalne površine propisane Planom i obezbeđivanja pristupa, što je bitno utvrđeno kroz izradu PROJEKTA PARCELACIJE I PREPARCELACIJE, a na osnovu Zakona o planiranju i izgradnji (SL.GL. RS 72/09, 81/09, 64/2010-odluka US i 24/2011).
2. u postupku izrade projekta parcelacije i preparcelacije voditi računa o postojećoj katastarskoj подели i pravnom statusu zemljišta , kao i o faktičkom stavu na terenu
3. novoformirana regulaciona linija, data u grafičkom delu plana, ukoliko se ne poklapa sa postojećom katastarskom granicom parcele predstavja novu granicu parcele, odnosno podelu između površine javne namene i ostale namene zemljišta.
4. svaka gradjevinska parcela mora imati pristup na saobraćajnicu (direktno ili indirektno preko privatnog prolaza)

5. jedan objekat ne može nalaziti na dve ili više parcela
6. najmanja građevinska parcela za izgradnju porodičnog stambenog objekta a prema tipu objekta koji se gradi je:
  - za slobodnostoježi je 300.0m<sup>2</sup>
  - za objekte u prekinutom ili ne prekinutom nizu je 250.0m<sup>2</sup>
  - za dvojne objekte 400.0m<sup>2</sup> (2x200.0m<sup>2</sup>)
7. na građevinskoj parceli koja je površina manja od najmanje utvrđene u tački 6, može se utvrditi izgradnja porodičnog stambenog objekta spratnosti P+1 sa dva stana, stepena iskorištenosti 40%, a stepen izgrađenosti 0,8
8. najmanja površina novoformirane građevinske parcele za porodičnu izgradnju je 10.0m, Građevinska parcela za izgradnju porodičnog stambenog objekta može imati površinu manju od minimalno utvrđene ukoliko je to po katastarskim podlogama zateženo stave.
9. na građevinskim parcelama koja je površina manja od 6.0 ari, a veća od 3.0ara moguće je izgradnja poslovnog, stambenog ili stambeno-poslovnog objekta koji podrazumeva maksimalno 3 stambene jedinice
10. najmanja površina stubenog prolaza može biti 2.5m , a izuzetno može biti 2.0m ukoliko je to zateženo stave.
11. korisna površina prolaza , na građevinskoj parceli pored jedne strane objekta mora biti 2.5m bez fizičkih prepreka (stepenika, bunara, `ardiwera) i minimalne korisne visine 3.0m

## 6. SMERNICE ZA SPROVOĐENJE PLANA DETALJNE REGULACIJE

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

### 6.1. Legalizacijom postojećih objekata i to:

1. legalizacijom postojećih objekata koji su u skladu sa pravilima gradnje koja su data Planom, bez intervencija na wima.
2. legalizacijom postojećih objekata uz mogućnost rekonstrukcije, adaptacije, prenamene, dogradnje i nadgradnje u skladu sa pravilima gradnje propisanim Planom, (građevinska linija, spratnost, st.iskorištenosti, koef.izgrađenosti i sve ostale odgovarajuće odredbe i pravila iz Plana).
3. izuzetno za izgrađene objekte bez odobrenja za gradnju, moguće su odstupanja u odnosu na definisana pravila uređenja i gradnje ukoliko se utvrdi da se time ne ugrožavaju susedni objekti, saobraćaj i komunalnu infrastrukturu (udaljene građevinske linije od regulacione, st.iskorištenosti, koef.izgrađenosti)

### 6.2. Izgradnja novih objekata na postojećim ili planiranim građevinskim parcelama

Na osnovu čl.54 Zakona o planiranju i izgradnji (SL.GL. RS 72/09, 81/09, 64/2010-odluka US i 24/2011), nadležna opštinska uprava izdaje lokacijsku dozvolu, koji sadrži podatke o urbanističkim uslovima za uređenje prostora koji su utvrđeni urbanističkim planom, kao i:

- položaj regulacione i građevinske linije
- tip izgradnje i spratnost objekta
- indeks zauzetosti i indeks izgrađenosti parcele
- visinu objekta
- namena objekta,
- kao i sve ostale odgovarajuće parametre i pravila iz Plana koja se odnose na odgovarajući blok, podblok ili sami objekat

### 6.3. Posebne smernice za sprovođenje Plana

Svaka izgradnja, rekonstrukcija, dogradnja i nadgradnja objekta u okviru područja zahvaćenog Planom, mora biti u skladu sa pravilima gradnje propisanih ovim Planom.

OBRAĐIVA  
DIREKCIJA ZA URBANIZAM I IZGRADNJU  
KRUŠEVAC