

На основу чл. 54, став 1 Закона о планирању и изградњи ("Сл.гласник РС" бр.47/03) и чл. 27 Статута општине Крушевац ("Сл. лист Општине Крушевац" бр. 7/98, 6/99) Скупштина Општине Крушевац на седници Скупштина Општине Крушевац на одржаној дана \_\_\_\_\_ 2008. године, доноси

## **П Л А Н**

### **ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ**

### **"ЛАЗАРЕВ ГРАД" У КРУШЕВЦУ**

#### **1.ОПШТЕ ОДРЕДБЕ ПЛАНА**

##### **1.1. Положај и границе подручја који се уређује Планом детаљне регулације**

Подручје које се третира планом ограничено је улицама Газиместанском (Пана Ђукића), Трг деспота Стефана (Стевана Високог), Јакшићевом, Владетином, Југовишевом, Страхинићевом и Цара Лазара.

Локација се налази у централној градској зони. Карактеристично за локацију су заштићена непокретна културна добра, као и објекти споменичких и амбијенталних вредности.

**Укупна површина подручја обухваћеног планом је 8ха 62ара 45м<sup>2</sup>.**

##### **1.2. Циљеви израде Плана детаљне регулације**

- - усклађивање даљег урбаног развоја и уређења подручја плана са одредбама и елементима Закона о планирању и изградњи (Сл. гл. Р.С. 47/2003),
- - имплементација смерница из Генералног плана Крушевца,
- - стварање услова за одређивање јавног и осталог грађевинског земљишта,
- - парцелација и препарцелација јавног грађевинског земљишта и стварање услова за парцелацију и препарцелацију осталог грађевинског земљишта,
- - јасно дефинисање пратеће намене простора уз основну - становање
- - одређивање правила за примену Плана путем дефинисања оптималног степена изграђености и искоришћености земљишта, правила градње и одређивања локација за израду Урбанистичких пројеката,
- - дефинисање услова и правила за изградњу комуналне инфраструктуре,
- - одређивање услова за уређење и изградњу слободних површина,
- - стварање услова за заштиту и очување споменичког наслеђа, као и његово уређење и коришћење на принципима одрживог развоја

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

Правни и Плански основ за израду Плана садржан је у :

###### **Правни основ**

- Закон о планирању и изградњи - Сл.гласник РС бр.47/03 и 34/06
- Закон о културним добрима - Сл. гласник РС 71/94
- Правилник о садржини, начину израде, начину вршења стручне контроле урб.плана, као и условима и начину стављања плана на јавни увид - Сл.гласник РС бр.12/04
- Статут Општине Крушевац (на основу кога је донета Одлука о изради) - Сл.лист општине Крушевац бр.3/02
- Одлука о изради Плана детаљне регулације комплекса "Лазарев град" у Крушевцу (Сл. лист Општине Крушевац бр.3/2005)
- Одлука о проглашењу Цркве Лазарице и Куле цара Лазара за споменик културе (Решење Завода за заштиту и научно проучавање споменика културе Н.Р. Србије, бр.226/47 од 09.09.1947.год.)

- Одлука о утврђивању непокретних културних добара од изузетног и великог значаја (Сл. гласник СРС 14/79)

#### **Плански основ**

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

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

У складу са чл. 44 Закона о планирању и изградњи (Сл.гласник РС 47/03.34/06) о врсти и начину прибављања катастарских подлога за потребе израде планске документације извршено је прибављање подлога.

Геодетска подлога за израду предметног Плана добијена је на компакт дисковима који су преузети од Општинске управе. На дисковима се налазе скенирани и геореференцирани катастарски планови и планови подземних вода и објеката и то:

- на диску број ЕГ84А14Х0513С2 налазе се детаљни лист 8 у размери 1:500
- на диску број 4054 60 Р Ц 25499 налазе се детаљни лист 9 у размери 1:500
- на диску број ЕГ84А14Х0513С3 налазе се детаљни листови 14 и 15 у размери 1:500
- на диску број 4054 57 Р Е 22234 налазе се листови подземних вода 8, 9 и 14
- на диску број 4054 57 М Б 22237 налазе се лист подземних вода 15

Скенирани и геореференцирани планови постављени су у државни координатни систем одговарајућим софтвером, тако да се добила јединствена катастарска подлога за израду плана. Због сагледавања целокупног стања на предметној локацији неопходно је било да се са планова подземних вода и објеката изврши дигитализација снимљене инфраструктуре и да се она нанесе на катастарску подлогу.

## **2. УРБАНИ КАРАКТЕР ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА**

### **2.1. Природне карактеристике подручја**

Терен предметног подручја је у нагибу од укрштаја улица Страхињићеве и Владетине према улици Трг деспота Стефана (Стевана Високог), и од укрштаја улица Газиместанске (Пана Ђукића) и Трг деспота Стефана (Стевана Високог) према улици Цара Лазара и Владетиној. Максимална надморска висина терена у оквиру плана је 160.44м, а минимална 149.01м.

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

### **2.2.Стечене карактеристике подручја**

У окружењу као и на самој локацији преовлађују индивидуални стамбени објекти разнолики по габаритима, старости, архитектури, квалитету грађења. Типично за објекте уз саме саобраћајнице је да се у приземљу налазе пословни простори. По дубини парцела су по правилу објекти намењени становању. Већа дубина блока условила је неправилан и неповољан однос између ширина и дужина формираних грађевинских парцела.

Спратност објеката је разноврсна и креће се од П до П+1+Пк. Таква регулација даје ефекат хаотичне градње и недефинисаних правила грађења у најужем градском језгру.

Сама локација представља атрактивно подручје за пословни простор (превасходно намењено трговини и услузи), интегрисан са становањем. На самој локацији и контактним деловима плана налази се значајан број јавних административних објеката (зграда Општине, СУП-а, Управе прихода), Зелена пијаца, основна школа, банке... Посебну атрактивност представља споменички карактер простора археолошког парка са објектима јавног карактера - црква Лазарица, Народни музеј, парохијски дом.

### **2.3.Намена урбанистичких блокова и урбанистички показатељи постојећег стања**

Подручје захваћено планом подељено је на блокове А, Б1, Б2, Ц и Д према регулацији постојећих саобраћајница. Блок А је подељен на два подблока А' и А".

Блокови Б1, Б2, Ц и подблок А" (уз улице Цара Лазара, Страхињићеву и Владетину) су стамбени са пословним делатностима најчешће у приземљу објеката. Подблок А' заузима археолошки парк са црквом Лазарицом и Народним музејом. Блок Д представља парк као засебну целину.

## **- постојеће стање комуналне инфраструктуре**

### водовод и канализација

#### снабдевање водом

У оквиру простора који је обухваћен овим регулационим планом је делимично формирана примарна улична водоводна мрежа. Основне карактеристике постојећег водоводног система насеља се огледају у следећем:

Улицом Страхињићевом и делом Косовске улице пролази водоводна цев ф300мм 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 "Телије"), 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 улици Газиместанској водоводна мрежа је димензија ф100мм. У осталим улицама које су обухваћене овим урбанистичким планом такође је изграђена водоводна мрежа која служи за индивидуално водоснабдевање објеката. Треба поменути да у улици Трг деспота Стефана (Стевана Високог) водовод није саграђен те постојећи водоводи у саобраћајницама не формирају тзв. "хидраулички прстен", тако да се у моментима највеће часовне потрошње јављају проблеми у водоснабдевању објеката. 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.

Постојећи притисци у мрежи износе између 2 и 4 бара.

#### одводњавање

##### отпадне воде

У насељу које је обухваћено овим регулационим планом је у постојећим улицама изграђена канализациона мрежа. Кроз насеље пролази значајни инфраструктурни правац тзв. Кожетински фекални колектор, димензија ф400мм и представља део примарне канализационе мреже са одводом до будућег постројења за пречишћавање на десној обали Западне Мораве. Поменути колектор се пружа улицама Миличином и Тргом стубалских јунака. У осталим саобраћајницама је формирана канализациона мрежа на нивоу секундарних колектора градске канализације.

##### атмосферске воде

У оквиру подручја које се обрађује овим регулационим планом најзначајнији водоток који је истовремено и природни реципијент атмосферских вода пролази Кожетински поток. Овај водоток је регулисан затвореним потковичастим профилем дим 260\*190цм. Свод потока је формиран од опека, а дно је земљано. Услед спирања материјала дна канала долази до попуштања опораца и повремених пролома тла изнад свода. Пошто водоток у границама планске документације пролази испод постојећих саобраћајница потребно је извршити темељну реконструкцију постојеће регулације

(осигурање опораца, стабилизацију дна канала, ојачање свода и др.) како се не би угрожавао саобраћај и стабилност коловозне конструкције. Такође у делу водотока који пролази трасом паралелном Миличином улицом изнад свода је изграђен велики број стамбених и помоћних објеката. Проламања свода потока који пролази испод објеката су се дешавала у ранијем периоду. И на овој деоници потока треба предузети мере на ојачању конструкције или планирати измештање стамбених објеката који се налазе на његовој траси.

Овом водотоку гравитирају све атмосферске воде које падну у границама планске документације. Од значајнијих уличних колектора су изграђене канализације у улицама Владетиној (слив улице Пећске) и Јакшићевој (слив улице Војводе Путника) и у улици Браће Југовића, са прикључком на Кожетински поток.

### електроенергетика

У границама предметног Регулационог плана не постоје ТС 10/0.4кВ.

Предметни конзум у границама предметног Регулационог плана се напаја из следећих трафостаница 10/0.4кВ које су ван граница Регулационог плана:

- "Стара чаршија" 1x630кВА
- "Стари Напредак" 1x630кВА
- "Ламела" 2x630кВА
- "Вук Карахић" 1x630кВА
- "Хигијенски завод" 1x630кВА

Трасе постојећих 10кВ водова који пролазе кроз предметни Регулациони план дате су у оној мери у којој се предметна мрежа налази учртана на овереној катастарској подлози са подземним инсталацијама надлежне Службе за катастар и непокретности у графичком прилогу.

Постојећа НН мрежа у границама предметног РП:

Трасе постојећих НН 1кВ водова који пролазе кроз предметни Регулациони план дате су у оној мери у којој се предметна мрежа налази учртана на овереној катастарској подлози са подземним инсталацијама надлежне Службе за катастар и непокретности у графичком прилогу.

- Улица Трг деспота Стефана (Стевана Високог): НН мрежа је изведена са десне стране улице у зони контактне мреже превиђене законом на челично-решеткастим стубовима са јавним осветљењем, алуминијумско-челичним ужетом. Јавно осветљење на почетку улице где нема НН мреже изведено је са десне стране улице цевним стубовима.

- Улица Кумановска: НН мрежа је изведена са леве стране улице на челично-решеткастим стубовима са јавним осветљењем, алуминијумско-челичним ужетом.

- Улица Владетина: НН мрежа је изведена на челично-решеткастим (са једним бетонским) стубовима са десне стране улице, снопом. На истим стубовима се налази и мрежа јавног осветљења.

- Улица Југовићева: НН мрежа је изведена делом снопом (СКС), делом помоћу алуминијумско-челичног ужета на челично-решеткастим стубовима и налази се делом са леве, делом са десне стране улице. На истим стубовима се налази и мрежа јавног осветљења.

- Улица Страхињићева: НН мрежа је изведена на челично-решеткастим (са једним бетонским) стубовима са десне стране улице, снопом. На истим стубовима се налази и мрежа јавног осветљења.

- Улица Миличина: НН мрежа је изведена на челично-решеткастим стубовима са десне стране улице, помоћу алуминијумско-челичног ужета. На истим стубовима се налази и мрежа јавног осветљења.

- Улица Газиместанска (Пана Ђукића): Мрежа јавног осветљења изведена на цевним стубовима са обе стране улице.

- Део улице Цара Лазара: НН мрежа је изведена на цевним стубовима са десне (један је са леве) стране улице, АлЧе ужетом. На истим стубовима се налази и мрежа јавног осветљења.

ТТ мрежа и мрежа кабловске телевизије

У границама предметног плана постоји ТТ канализација и разводна ваздушна мрежа које су приказане у оној мери у којој се предметна мрежа налази учртана на овереној катастарској подлози са подземним инсталацијама надлежне службе за катастар и непокретности у графичком прилогу.

енергофлуиди

Подручје "Лазаревог Града" покривено је мрежом вреловода градског топлификационог система у улицама Југовићева, Страхинићева и Трг Деспота Стефана. Вреловодна инсталација је технички у лошем стању, потребна је реконструкција исте. Капацитет постојећих вреловода задовољава потребе подручја "Лазаревог Града".

**Урбанистички показатељи - постојеће стање**

постојеће стање						
БЛОК	површина (ари)	спратност објеката	брuto површина (објекти) м2	брuto развијена површина (објекти) м2	индекс заузетости	индекс изграђености
А	464,12	П; По+П; П+Пк; П+1; П+1+Пк	7394,41	13238,61	16	0,29
Б1	36,42	П; По+П; П+Пк; П+1; П+1+Пк; С+П+1; С+П+2	2604,78	4887,43	72	1,34
Б2	88,55	П; По+П; По+П+Пк; П+1; По+П+1; По+П+1+Пк; П+2	3776,71	5538,21	43	0,63
Ц	45,34	П; П+1; С+П+1; П+2	2496,93	3839,35	55	0,85
Д	7,58					
површина под саобраћајницама (ари)	220,44					
УКУПНО	површина (ари)	спратност објеката (макс)	брuto површина (објекти) м2	брuto развијена површина (објекти)	индекс заузетости блокова (просечни)	индекс изграђености блокова (просечни)
	862,45	С+П+2	16272,83	27503,6	26	0,43
	број домаћинства	број становника	густина (брuto) ст/ха			
	183	550	87			

**2.4 Постојеће јавне површине**

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

Постојеће јавне површине у оквиру подручја обухваћеног Планом су постојеће саобраћајнице.

## 2.5. Основна концепција Плана

Планом се предвиђа задржавање основних карактеристика блокова уз делимичну промену намене, регулације. Основна карактеристика планираног стања је одређивање параметара везаних за могућности градње у оквиру стамбено-пословних блокова и регулисање парковских површина. Разлог за ову врсту интервенције се налази у централном градском положају предметне локације. На одређење везано за тип и начин изградње у оквиру стамбено-пословних блокова утицало је фактичко стање на терену, као и формирање заједничког функционалног урбаног склопа са окружењем, односно контактним подручјем.

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

## 3. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА

### Подела подручја на урбанистичке блокове

Урбана организација подручја одређена је поделом на урбанистичке блокове и саобраћајне површине које чине основ за утврђивање намена, елемената регулације и поделу на јавно и остало грађевинско земљиште.

Подручје захваћено планом подељено је на пет блокова (А, Б1, Б2, Ц и Д) према регулацији постојећих саобраћајница. У оквиру блока А дефинисани су подблокови А' и А'' разграничени према намени простора.

Површина блокова:

А.....4ха 64ара 12м<sup>2</sup>

Б1.....36ари 42м<sup>2</sup>

Б2.....88ари 55м<sup>2</sup>

Ц.....45ари 34м<sup>2</sup>

Д.....7ари 58м<sup>2</sup>

### 1) подела земљишта обухваћеног планом

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

Списак парцела које обухватају будуће јавне површине

гр.парцела бр. 1 - улица Страхињићева - обухвата делове к.п.бр. 2290/1, 170, 1019/2, 984, 980/1, 980/2, 979/2

гр.парцела бр. 2 - улица Владетина - обухвата делове к.п.бр. 984, 981, 972, 973, 974, 971, 987/1, 969/1, 969/2, 970

гр.парцела бр. 3 - улица и трг - обухвата делове к.п.бр. 2322, 961/1, 962, 838/2, 236/1, 233, 964, 963, 2320

гр.парцела бр. 4 - улица Кумановска - обухвата делове к.п.бр. 2297, 238, 236/1

гр.парцела бр. 5 - улица Миличина - обухвата делове к.п.бр. 2320, 2321, 977/1, 205, 207/1, 207/2, 201, 203/1, 204/1, 231/1, 232

гр.парцела бр. 6 - улица Југовићева - обухвата делове к.п.бр. 971, 969/2, 967/6, 977/1, 977/2, 976, 975/1, 975/2, 974

гр.парцела бр. 7 - улица - обухвата делове к.п.бр. 188/1, 187, 186

гр.парцела бр. 8 - улица - обухвата део к.п.бр. 171

гр.парцела бр. 9 - црква и порта - обухвата делове к.п.бр. 978, 2321, 200, 205, 198, 207/1, 207/2, 201, 204/1, 204/2, 197/2, 196, 195, 193/1, 193/2, 192, 2291, 203/1

све парцеле су КО Крушевац.

## 2) целине и зоне одређене планом

- подручје захваћено планом подељено је на пет блокова (А, Б1, Б2, Ц и Д) према регулацији постојећих саобраћајница

- блок А је подељен на два подблока А' и А'' према намени простора (археолошки парк и стамбено-пословни блок)

## 3) урбанистички услови за јавне површине и јавне објекте

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

- објекти на јавним површинама изводе се у складу са правилима грађења и задатим регулацијама представљеним у графичком делу плана

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

### саобраћај

#### 1. Елементи решења из Генералног плана

Простор обухваћен планом детаљне регулације ограничен је делом улице Цара Лазара, делом улице Газиместанске (Пана Ђукића), Тргом деспота Стефана (Стевана Високог), улицом Владетином, делом улице Југовићеве и улицом Страхињићевом.

Генералним планом предвиђено је да улице Цара Лазара и Страхињићева буду део мреже примарних градских саобраћајница, улице Газиместанска, Трг деспота Стефана и Југовићева део мреже секундарних 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 Цара Лазара, Страхињићева, Газиместанска и Трг деспота Стефана, Владетина и део улице Југовићеве 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 бр 4.

#### 3. Саобраћајни транзит и саобраћајни прилази

Транзитни саобраћај за предметни простор ће се одвијати примарним саобраћајницама (ул. Цара Лазара и Страхињићева), као и ул. Газиместанском а остале саобраћајнице служе за непосредни приступ парцелама од стране корисника.

#### 4. Техничке карактеристике саобраћајница

Разрадом поменутог простора улице Газиместанска у регулационом смислу није посебно дефинисана, већ је задржана са постојећим техничким карактеристикама.

Улице Цара Лазара, Страхињићева, део улице Југовићеве, улица Владетина и Трг деспота Стефана су усклађене са Плановима који се наслањају на предметни План.

Постојеће улице које мењају своје карактеристике су приказане на графичком прилогу бр. 4, са приказаним елементима регулације (регулациона ширина), и то:

- улица Миличина за пешачки саобраћај.

Сви тротоари су денivelисани у односу на коловоз, осим у Миличиној улици.

Радијуси укрштања са ободним саобраћајницама варирају од 3,0м до 12,0м, у зависности од ранга ободне саобраћајнице.

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

Кретање возила јавног превоза могуће је свим ободним саобраћајницама.

Бициклички саобраћај је могућ уз интегрално кретање са моторним саобраћајем.

За кретање пешака предвиђене су посебне површине (тротоари, пешачке стазе, тргови 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.

#### паркирање

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

- могуће је паркирање на коловозу и то у улицама Цара Лазара, Трг деспота Стефана и Југовићева, према Решењу надлежног општинског органа;
- у зони планиране изградње породичних и вишепородичних објеката, паркирање и гаражирање возила планира се у оквиру сопствених парцела корисника
- могуће је коришћење и планиране спратне гараже у улици Синђелићевој (ПДР Центар 2), као и свих постојећих и планираних паркиралишта у контактної зони плана, који су на прихватљивом пешачком растојању (мање од 5 мин. пешачења)
- пројектно-техничком документацијом за улицу Цара Лазара предвиђен је и простор на коловозу улице Цара Лазара (у зони испод куле) за прихват и отпрему посетилаца Лазаревог града који долазе организованим аутобуским превозом.

#### нивелација

У нивелационом смислу све саобраћајнице обухваћене предметним Планом су изведене и дефинисане. На основу постојећих кота нивелете дефинисани су и улази у контактне парцеле, коте пода приземља објеката као и положај подземне инфраструктуре.

Приликом планираних реконструкција коловозних застора и тротоара максимално могуће се придржавати постојећег стања из већ наведених разлога. Генерално, у нивелационом смислу све саобраћајнице гравитирају ка регулисаном Кожетинском атмосферском колектору који комплекс полови и истовремено је на најнижим котама.

### водовод и канализација

#### снабдевање водом

Као неопходна интервенција на водоводној мрежи се намећа изградња водоводне мреже у улици Трг деспота Стефана (Стевана Високог) и повезивање са цевоводима у улицама Газиместанској и Косовској, при чему се образује "хидраулички прстен" и омогућава равномернија расподела притисака у мрежи чиме ће бити отклоњени постојећи проблеми у водоснабдевању зоне обухваћене планом, као и контактних зона.

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. 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 ф100мм. 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 постелици од песка. Пошто се водоводна мрежа изводи у саобраћајницама, ровове обавезно насипати шљунком до потребне збијености како би се спречила накнадна слегања рова.

#### одводњавање

##### отпадне воде

Реконструкција канализационе мреже у 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 ф200мм. 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 160Д 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 постелици 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 домаћинства. 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 објекта 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 објекта 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.

#### атмосферске воде

Атмосферску канализацију треба изградити у осталим саобраћајницама приликом њихове реконструкције, нарочито у улици Миличиној.

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. Искусвени 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 1.5-2.0м. 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 замуљивање цевовода. Таложнике је потребно редовно одржавати. Материјал за изградњу канализационе мреже мора бити у складу са нашим прописима и обавезно атестиран.

#### електроенергетика

#### Програмске потребе

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

За домаћинства једновремена снага је израчуната по обрасцу:

**Error! Bookmark not defined.**

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

### **Error! Bookmark not defined.**

где је:  $k$  - фактор једновремености

$S$  - бруто развијена површина објеката

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

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

	Блок	Пословни и помоћни П <sub>ј</sub> (кЊ)	Стамбени П <sub>ј</sub> (кЊ)	Јавни објекти од општег интереса П <sub>ј</sub> (кЊ)	Укупно
	А	21	47	-	68
	Б1	17	38	-	55
	Б2	100	220	-	320
	Ц	54	118	-	172
	Д	-	-	-	-
<b>УКУПНО</b>		192	423	-	615

Потребна активна снага за објекте планиране регулационим планом је:

$$P_j = 615,00 \text{ кЊ}$$

Број трафостаница одредићемо помоћу обрасца:

**Error! Bookmark not defined.** , где је  $n_p$  - потребан број ТС, а  $n_u$  - усвојен број ТС.

Усвајамо (1) једну ТС 10/0.4кВ снаге 1х630кВА.

Опис решења са УТУ

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

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

Овим планом предвиђена је само једна нова трафостаница, на основу планираног повећања броја домаћинства и пословног простора. Локацијски ову трафостаницу опредељујемо у блок Б2, уколико је могуће што ближе Миличиној улици, али без тачног места изградње. Изградњом нове трафостанице извршила би се прерасподела напајања ел. енергијом постојећих и будућих потрошача из новопланиране трафостанице И постојећих. Обзиром на карактеристике постојећег и планираног конзума, те њихову расподелу унутар плана, предвиђа се и могућност изградње одговарајућег броја трафостаница (10/0.4кВ типа МБТС или сличне, капацитета 1х630кВА или 2х630кВА) на оним локацијама на којима се гради објекат-објекти једновремене снаге од 120кЊ и веће.

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 или је потребна реконструкција надземне мреже и убацивање нових јачих стубова.

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 или подземно 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.

### ТТ мрежа и мрежа кабловске телевизије

За улице у којима нема ТТ мреже планирана је траса ТТ каблова.

Трасе новопланираних ТТ кабловских водова дате су у графичком прилогу овог елабората.

За улице у којима нема КДС мреже планирана је траса КДС каблова.

Трасе новопланираних КДС кабловских водова поклапа се са трасом ТТ кабловских водова

### енергофлуиди

У Улици Кумановској делу Цара Лазара, делу Газиместанске и Владетиној планира се изградња разводних вреловода. На Тргу Деспота Стефана планира се замена постојећих цеви у оквирима бетонским каналима новим цевима.

У Лазаревом граду планира се реконструкција постојећег вреловода новим флексибилним прохромским предизолованим цевима.

На ободу подручја Лазаревог града у улицама Југовићева, Владетина и Трга Деспота Стефана планира се дистрибутивна гасоводна мрежа за потребе технологије хлађења у летњем периоду.

### зелене површине и партерно уређење

У блоку А - подблок А', у границама Археолошког парка важе следећа правила градње:

- 1 За све радове на реконструкцији и изградњи партерног уређења и зеленила, обавезна је израда техничке документације у складу са условима које прописује надлежни Завод за заштиту споменика културе
- 2 Реконструкција постојећих стаза је дозвољена у смислу проширења постојећих стаза које имају недовољну ширину или поплочавања стаза без застора.
- 3 Материјали за поплочавање морају бити квалитетни и примерени простору - према посебним условима заштите
- 4 Урбани мобилијар мора да буде усклађен са основним елементима уређења и примерен амбијенту - према посебним условима заштите
- 5 Није дозвољено постављање комерцијалних рекламних паноа, контејнера за смеће и сл.
- 6 Није дозвољена садња високих садница у непосредној близини објекта цркве
- 7 Уклањање постојећих стабала је дозвољено само на основу извршене стручне валоризације стања сваког појединачног стабла
- 8 Препоручује се садња аутохтоних и алохтоних врста

Јавна зелена површина у блоку Д, задржава се у постојећој површини. За све радове је обавезна израда техничке документације. Дозвољена је реконструкција и поплочавање пешачких стаза и опремање урбаним мобилијаром.

У блоковима са породичним становањем, израда пројеката уређења обавезна је за објекте у оквиру којих је планиран пословни простор и за линеарно зелено. За јавно зеленило у оквиру саобраћајница ( јавно грађевинско земљиште ) важе следећа правила изградње:

- 1 Дрворед обавезно планирати на тротоарима ширим ( и једнаким ) 1,5м, сем ако постојеће инсталације онемогућавају његово формирање.
- 2 Дрворед формирати од врсте која не угрожава својим кореном и крошњом застор и околне објекте.
- 3 Дрворед планирати на начин који омогућава опстанак дрвећа у градским условима ( квалитетна земља, систем за заливање или обезбеђена хидрантска мрежа, вертикална и хоризонтална заштита и сл. )

#### **5) посебни услови за издавање одобрења за изградњу**

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

#### **б) објекти од културно-историјског или урбанистичког значаја**

- сви објекти за које постоји Решење о заштити, а који су категорисани ос изузетног значаја у оквиру подручја обухваћеним планом, на радове који се желе извести, морају имати претходне услове Републичког завода за заштиту споменика културе, односно Решење о мерама техничке заштите, а потом Решење о давању сагласности на пројекат. Уколико Републички завод за заштиту споменика културе ради пројектну документацију, услове и сагласност издаје Министарство културе

- сви објекти у оквиру подручја захваћеног планом морају имати за радове који се желе извести услове Завода за заштиту споменика културе Краљево, као сагласност, а потом и Решење о давању сагласности на пројекат. Уколико Завод за заштиту споменика културе Краљево ради пројектну документацију, услове и сагласност издаје Републички завод за заштиту споменика културе

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

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

#### **8) општи услови заштите животне средине**

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

- за потребе склањања људи, материјалних и културних добара потребно је придржавати се Закона о одбрани (Сл. лист СРЈ бр.43/94), Закона о одбрани РС (Сл. гласник РС бр.45/91) и Одлуке о утврђивању степена угрожености насељених места у општини Крушевац са рејонима угрожености и

одређеном врстом и обимом заштите у тим рејонима, коју је донео Општински штаб цивилне заштите - Крушевац на седници одржаној дана 26.12.2005.г.

### 9) ограничења за извођење одређене врсте радова

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

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

#### а) апроксимативна инвестициона вредност уређења јавног грађевинског земљишта

*саобраћајнице, паркинзи, тротоари (реконструкција)*

укупно.....**40.000.000,00дин**

**487.804,87€**

*водовод и канализација*

- водоводна мрежа.....400м<sup>1</sup> x 3 500,00дин/м<sup>1</sup> = 1 400 000,00дин

- фекална канализација.....0,00дин

- атмосферска канализација.....0,00дин

укупно хидротехничке инсталације.....**1.400.000,00дин**

**17.073,17€**

*електроенергетика*

- Трафостанице 10/0.4кВ, 1x630КВА.....2310000,00дин

- ВН мрежа.....1000000,00дин

- НН мрежа и осветљење.....1500000,00дин

укупно електроенергетске инсталације..... **4.810.000,00дин**

**58.658,53€**

*телекомуникације*

- ТТ и КДС мрежа.....1900000,00дин

укупно телекомуникације.....	<b>1.900.000,00дин</b>	
		<b>23.170,73€</b>
<i>озелењавање јавних површина</i>		
укупно.....	<b>500.000дин</b>	
		<b>6.097,56€</b>
<hr/>		
<b>збирна вредност инвестиционих радова.....</b>	<b>48.610.000,00дин</b>	
		<b>592.804,87€</b>

б) апроксимативна процена средстава остварених од наплате накнаде за уређивање грађевинског земљишта (за прорачун прихода узете цене по м<sup>2</sup> корисне површине у складу за Одлуком о критеријумима и мерилима за утврђивање закупнине и накнаде за уређивање грађевинског земљишта - Сл. Лист Општине Крушевац 5/03, 7/03, 3/04 и 3/05)

- породични стамбени објекти		
.....	$1.350,00\text{m}^2 \times 1.860,00\text{дин/м}^2 = 2.511.000,00\text{дин}$	
		<b>30.621,95€</b>
- вишепородични стамбени објекти		
.....	$2.450,00\text{m}^2 \times 3.231,00\text{дин/м}^2 = 7.915.950,00\text{дин}$	
		<b>96.535,97€</b>
- пословни простор		
.....	$1.800,00\text{m}^2 \times 3.231,00\text{дин/м}^2 = 5.815.800,00\text{дин}$	
		<b>70.924,39€</b>

<b>укупан износ остварених средстава .....</b>	<b>16.242.750,00дин</b>	
		<b>198.082,31€</b>

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

**Урбанистички показатељи - планирано стање**

планирано стање						
БЛОК	површина (ари)	спратност објеката (макс)	индекс заузетости (макс %)	индекс изграђености	макс бруто површина (објекти) м2	макс бруто развијена површина (објекти) м2
А	464,12	П+2	50	1,20-3,0	6961,8	13923,6
Б1	36,42	П+2	50	1,20-3,0	2185,2	5463
Б2	88,55	П+2	50	1,20-3,0	4427,5	11068,75
Ц	45,34	П+1+Пк	50	1,20-3,0	2720,4	6801
Д	7,58					
површина ван блокова	220,44					
УКУПНО	површина (ари)		индекс заузетости блокова (просечни)	индекс изграђености блокова (просечни)	укупна макс бруто површина (објекти) м2	укупна макс бруто развијена површина (објекти) м2
	862,45		25	0,58	16294,9	37256,35
	број домаћинства	број становника	густина (бруто) ст/ха	однос броја становника (планирано / постојеће)	однос бруто развијене површине под објектима (планирано / постојеће)	
	207	621	98	1,13	1,35	

#### 4. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

- блокови А (подблок А'), Б1, Б2 и Ц

1)

- дозвољена је изградња стамбених, стамбено-пословних и пословних објеката
- стамбени објекти могу бити намењени породичном (до 2 стамбене јединице) и вишепородичном (са 3 и више стамбених јединица) становању
- пословни део може се организовати по свим етажама објекта
- пословни простор може бити коришћен за обављање свих трговинско-услужних, занатских и других делатности које не угрожавају животну средину, не стварају буку и друге негативне утицаје који могу угрозити становање

2)

- дозвољена је парцелација и препарцелација свих парцела (захтева се израда урбанистичког пројекта као урбанистичко-архитектонског решења планиране изградње)
- парцелацијом, односно препарцелацијом не могу се формирати грађевинске парцеле површине мање од 3,0 ара

- грађевинска парцела може бити мања од 3,0 ара уколико је то по катастарским подлогама затечено стање
  - свака грађевинска парцела мора имати приступ на саобраћајницу
  - службени прилаз може бити ширине најмање 2,5м, односно 2,0м уколико је то затечено стање
  - ширина било које новоформиране границе грађевинске парцеле не може бити мања од 8,0м
  - један објекат не може се налазити на две или више парцела
  - графичким делом плана новоформирана регулациона линија уколико се не поклапа са постојећом представља нову границу парцеле, односно поделу између јавног и осталог грађевинског земљишта
  - за изградњу вишепородичног стамбеног објекта минимална површина парцеле износи 6,0ари
- 3)
- положај објеката који се директно налази уз регулацију дефинисан је грађевинском линијом у графичком делу елабората
- 4)
- максимални индекс заузетости грађевинске парцеле је 50%
  - максимални индекс изграђености грађевинске парцеле је 1,6 (осим за локације објеката којима су графичким прилогом одређени максимални габарити у основи - индекс изграђености не сме прећи 3,0)
  - код затеченог стања за парцеле мање од 3,0 ара наведени параметри се умањују - индекс заузетости 40%, а индекс изграђености 1,2 (осим за локације објеката којима су графичким прилогом одређени максимални габарити у основи - индекс изграђености не сме прећи 3,0)
- 5)
- дозвољена максимална спратност је П+1+Пк, а за објекте уз улицу Газиместанску (Пана Ђукића) и Цара Лазара П+2. Објекти за које важи обавеза изградње у непрекинутом низу не смеју у контактном делу са објектима који одређују висинску регулацију (означено у графичким прилозима) прећи висину венца за више од 1,0м. Уколико се гради поткровље, оно се рачуна као једна спратна етажа. Тавански простор се може користити за становање (није дозвољено отварање баха - може кровни прозор), с тим да висина слемена не сме прећи већу висину од 5,0м од плоче последње етаже. Површина таванског простора се умањује за 25% приликом обрачуна индекса заузетости. Због конфигурације терена могуће је радити и сутерен с тим да ката пода приземља ни у једној тачки не прелази 1,5м до своје пројекције на грађевинској линији. Сутерен се не може користити за стамбени простор.
- 6)
- објекти међусобно морају бити удаљени толико да се задовољи минимална ширина пролаза, односно омогући квалитетно осветљавање стамбених просторија
- 7)
- није дозвољена изградња помоћних објеката као самосталних
- 8)
- свака новоформирана грађевинска парцела мора имати обезбеђен колски прилаз
  - грађевинска парцела мора имати чисту ширину пролаза поред једне стране објекта од 2,5м без физичких препрека (степеника, жардињера, бунара...) у нивоу терена, минималне чисте висине од 3,0м, осим у случајевима када то не дозвољава затечено стање на терену
  - за породичне и вишепородичне стамбене објекте неопходно је у оквиру парцеле обезбедити 1,0 паркинг место по стамбеној јединици
  - при формирању пословног простора користиће се паркинзи у оквиру јавних површина

- приликом претварања пословног простора у стамбени или формирања већег броја стамбених јединица у оквиру постојећег габарита неопходно је обезбедити за сваку нову стамбену јединицу 1,0 паркинг место

- прилаз паркинг месту као и само паркинг место мора бити димензионисано и постављено у складу са прописима

9)

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

- пре сваке надградње обавезно је извршити процену статичке стабилности објекта

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

10)

- прикључење објеката на комуналну и осталу инфраструктуру ће се реализовати према условима надлежних комуналних предузећа

11)

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

- обликовање фасада у оквиру блока је препуштено креативности пројектанта, а на основу услова Завода за заштиту споменика културе Краљево

- приликом израде техничке документације уз предметни објекат приказати и фасаде суседних

- није дозвољена изградња мансардних кровова

- максимални нагиб кровних равни је 35°

12)

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

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

13)

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

14)

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

- висина назидка поткровне етаже може бити највише 1,6м од коте готовог пода

- могуће је постављање конзолних испуста - еркера у нивоу горњих етажа (први и други спрат, поткровље) преко грађевинске линије на максимално 30% предње равни фасаде

- ако се грађевинска и регулациона линија поклапају овај испуст не може бити већи од 0,80м, а ако је грађевинска линија увучена у односу на регулациону испуст може бити и до 1,60м у односу на грађевинску линију - уколико не прелази регулациону линију од 0,80м

- минимална висина доње ивице еркера мора бити минимално удаљена 4,0м од коте тротоара, односно нулте коте

- при извођењу испуста који прелази регулациону линију водити рачуна о положају постојећег и планираног дрвећа, као и другим елементима који се могу наћи испред фасаде објекта (објекти и водови инфраструктуре)

- кота пода приземља на улазу у објекат мора бити виша од коте тротоара на улазу у објекат

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

- чиста висина пословног простора у оквиру објекта не може бити мања од 3,00м)
- свака изградња галерија или међуспратних етажа у објекту сматра се засебном спратном етажом (рачуна се као изградња спрата)
- објекти који се налазе на међи са суседном парцелом не могу на тој страни имати било какве отворе
- све фасадне равни које се налазе на мање од 2,5м од границе суседне парцеле могу имати само отворе минималног парапета 1,60м
- отвори на стамбеним просторијама (дневни боравак, спаваће собе) не смеју на удаљености мањој од 4,0м имати било какву физичку препреку која онемогућава доток дневне светлости
- ван регулационе линије није дозвољено постављање жардињера, столова, столица, односно било каквих објеката осим оних који користе регулисању саобраћаја
- прилаз стамбеном делу објекта не сме бити ометен обављањем пословних делатности

#### - Подблок А'

##### 1)

- дозвољена је изградња објеката везаних за садржаје у оквиру археолошког парка
- постојећи стамбени и пословни објекти се могу само адаптирати и санирати, односно оспособити за нормално функционисање
- није дозвољена доградња или надградња постојећих стамбених и пословних објеката
- пословни простор може бити коришћен за обављање свих трговинско-услужних, занатских и других делатности које не угрожавају животну средину, не стварају буку и друге негативне утицаје који могу угрозити становање
- није дозвољено постављање било каквих објеката, трафика, тезги, рекламних паноа за комерцијалне сврхе...
- у оквиру археолошког парка могуће је обезбедити локацију за изградњу јавног тоалета или сличних пратећих објеката

##### 2)

- није дозвољена парцелација и препарцелација грађевинских парцела на којима се налазе стамбени и стамбено-пословни објекти осим у случају формирања нове регулационе линије
- графичким делом плана новоформирана регулациона линија уколико се не поклапа са постојећом представља нову границу парцеле, односно поделу између јавног и осталог грађевинског земљишта

##### 3)

- положај објеката не сме одступати од утврђене грађевинске линије

##### 4)

- не планира се повећање постојећих индекса заузетости и изграђености

##### 5)

- није дозвољено повећање спратности

##### 6)

- међусобна удаљеност објеката се задржава

##### 7)

- могућа је изградња објеката у функцији археолошког парка (информациони центар, тоалети, локали дефинисани локацијом у графичким прилозима

##### 8)

- приступ локацији се обезбеђује из ободних улица

##### 9)

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

10)

- прикључење објеката на комуналну и осталу инфраструктуру ће се реализовати према условима надлежних комуналних предузећа

11)

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

- обликовање фасада у оквиру блока ради се на основу услова Завода за заштиту споменика културе Краљево

12)

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

- на постојећим стамбеним, односно стамбено-пословним објектима могу се изводити радови који подразумевају адаптацију и санацију објекта у смислу побољшавања услова за живот станара

13)

- забрањује се изградња чија би намена негативно утицала на функционисање археолошког парка (стварање буке, загађење ваздуха и сл.)

14)

- за сваку изградњу у оквиру граница археолошког парка неопходна је израда урбанистичког пројекта као урбанистичко-архитектонског решења

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

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

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

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

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

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

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

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

- блок Д

1)

- ова локација је планирана за парковску површину

- могућа је реконструкција парка (замена ограде, озелењавање, организовање простора за игру деце)

- није дозвољено постављање привремених објеката, рекламних паноа за комерцијалне сврхе, контејнера за смеће и сл.

## 5. СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

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

### 5.1. Легализацијом постојећих објекта и то:

1. легализацијом постојећих објекта који су у складу са правилима грађења која су дата Планом, без интервенција на њима.
2. легализацијом постојећих објекта уз могућност реконструкције, адаптације, пренамене, доградње и надградње у складу са правилима уређења и грађења прописаним Планом, (грађевинска линија, спратност, ст.искоришћености, коеф.изграђености и све остале одговарајуће одредбе и правила из Плана).
3. изузетно за изграђене објекте без одобрења за градњу, могућа су одступања у односу на планирани степен искоришћености и коефицијент изграђености, уколико се утврди да се тиме не угрожавају суседни објекти, саобраћај и комуналну инфраструктуру
4. за грађевинске објекте без одобрења за градњу са наменом која није дозвољена тј. није дефинисана правилима грађења и уређења, могуће је издавање Одобрења за градњу уз услов да се изврши пренамена (простора-објекта) у складу са одредбама Плана.

### 5.2. Изградња нових објекта на постојећим или планираним грађевинским парцелама

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

- положај регулационе и грађевинске линије
- површину за могућу изградњу, доградњу и надградњу
- тип изградње и спратност објекта
- хоризонталну површину габарита, тј. степен искоришћености и коеф.изграђености прцеле
- висину објекта
- намена објекта, по захтеву инвеститора а у складу са одредбама Плана,
- као и све остале одговарајуће параметре и правила из Плана која се односе на одговарајући блок, подблок или сами објекат

### 5.3. Посебне смернице за спровођење Плана

Свака изградња, реконструкција, доградња и надградња објекта у оквиру подручја захваћеног Планом, мора бити у складу са правилима грађења прописаних овим Планом.

*У случајевима када прописана правила овим Планом не дефинишу у довољној мери или не садрже неопходне параметре примењиваће се одредбе Правилника о општим условима о парцелацији и изградњи и садржини, условима и поступку издавања акта о урбанистичким условима за објекте за које одобрење за изградњу издаје општинска, односно градска управа..*

### 5.4. Израда урбанистичких пројеката

У случају израде урбанистичких пројеката, како за потребе парцелације или препарцелације, тако и за потребе спровођења Плана у складу са чл.61 Закона о планирању и изградњи (Сл.Гл.РС.бр.47/03, 34/06), урбанистички пројекат се изграђује на овереном катастарско-топографском плану као пројекат парцелације тј. као урбанистичко архитектонско решење планиране изградње.

**6. ИЗВОД ИЗ СТУДИЈЕ ЗАШТИТЕ КУЛТУРНИХ ДОБАРА** - Републички завод за заштиту споменика културе- Београд

**МЕРЕ ЗАШТИТЕ И СТЕПЕН ИНТЕРВЕНЦИЈА**

За све појединачне објекте у границама Плана детаљне регулације који се задржавају прописују се мере заштите и степен интервенција. На основу споменичке валоризације утврђена су три степена заштите ( карта 4):

**I степен заштите** - подразумева строги конзерваторски третман и односи се на заштићено културно добро од изузетног значаја Цркву Св. Стефана и Крушевачки град, као и на све откривене и презентоване грађевине унутар њега.

Предузимање мера заштите - извођење радова у циљу његове заштите и презентације могуће је искључиво на основу посебног конзерваторско - рестаураторског пројекта одобреног од стране Комисије Министарства културе.

**II степен заштите** - односи се на објекте споменичких вредности који ће бити утврђени за културно добро. На њима се могу предузимати радови у циљу њихове санације, рестаурације или враћања у првобитно стање. Сви наведени радови могу се изводити на основу посебно утврђених услова и одобрених рестаураторских пројеката од стране Службе заштите.

**III степен заштите** - спроводи се на објектима архитектонских, урбанистичких и амбијенталних вредности који имају статус предходне заштите. На овим објектима се могу вршити слободније интервенције у смислу њихове адаптације, без мењања спољашњег изгледа, а према условима Службе заштите.

Такође, интервенције на осталим објектима који се задржавају, могу се предузимати на основу прибављених услова Службе заштите.

Исто се односи и на савремене објекте за које се прописује ремоделација у циљу уклапања у амбијент.

**Објекти који се уклањају** - Овом Студијом предлаже се знатан број објеката за уклањање.

Трајно уклањање без замене, односи се на све помоћне објекте, шупе, надстрешнице и др. у циљу уређења унутрашњости блокова, односно укупног простора.

Уклањање стамбених објеката без могућности изградње предвиђено је у целини А да би се ослободио и сачувао простор за будућа археолошка истраживања. До археолошких истраживања ови објекти се не могу дограђивати, надзиђивати или преобликовати, већ само технички одржавати.

Уклањање стамбено- пословних и пословних објеката са могућношћу нове градње предвиђено је у делу целине А ка улици Цара Лазара и целинама Б и Ц, ка улици Пана Ђукића и Тргу стубалских јунака.

Са становишта заштите ови објекти немају архитектонских и других вредности. Рушење се предвиђа због лошег грађевинског стања објеката, и изгледа којим нарушавају амбијент, при чему су се имале у виду просторне могућности које те локације пружају.

За рушење су предвиђена и три објекта за које се сматра да имају амбијенталне и друге вредности. Објекат у Цара Лазара 15, са краја 19. века, има архитектонску вредност. Објекат у Стевана Високог 10 има поред архитектонских и урбанистичку вредност, као угаони објекат који маркира регулацију блока. Грађевинско стање оба објекта је изузетно лоше, те су зато предвиђене за рушење. Трећи објекат предвиђен за рушење је зграда у Страхинићевој 9, која је временом толико измењена и дограђена да је изгубила првобитне одлике карактеристичне за народну архитектуру. Ове објекте нужно је пре уклањања детаљно архитектонски снимити.

## МЕРЕ ЗАШТИТЕ ПРОСТОРА

Мере заштите простора прописују се у циљу очувања културног добра, и обезбеђења услова за истраживања, његову заштиту и презентацију.

Границе Плана детаљне регулације утврђују се за непосредну околину културног добра Цркве Св. Стефана са Крушевачким градом и на овом простору се могу очекивати остаци средњовековног подграђа( шира зона). Унутар овог простора дефинисана је ужа зона- предпостављени историјски оквир Крушевачког града, у којој се очекују делови утврђења( куле и бедеми) и остаци грађевина. Зато се за ове просторе утврђују посебни режими заштите и прописују следеће мере:

### ОПШТЕ МЕРЕ

- Забрана неовлашћеног копања и отуђивање покретног материјала;
- Забрана измене конфигурације терена нивелисањем, односно скидањем слојева или насипањем терена;
- Забрана складиштења материјала и стварање депонија;

- Забрана свих земљаних радова без прибављених услова, односно сагласности надлежне службе заштите;

#### **ПОСЕБНЕ МЕРЕ**

У границама Плана детаљне регулације „Лазарев град“ у Крушевцу утврђују се посебне мере са два режима заштите простора (карта 5):

##### ***И режим заштите- систематска археолошка ископавања***

- Забрањују се сви земљани радови у оквиру означених граница, осим систематских археолошких истраживања;
- Систематска археолошка истраживања могу се спроводити по посебним програмима и пројектима у складу са законом о културним добрима;
- Систематска археолошка истраживања финансира или суфинансира Министарство културе Републике Србије на основу Програма систематских истраживања, одобреног од стране Комисије Министарства културе;
- Систематска археолошка истраживања може да финансира, или суфинансира локална заједница, али такође на основу Програма систематских истраживања, одобреног од стране Комисије Министарства културе;
- Систематска археолошка истраживања у ограниченом обиму може да финансира и корисник културног добра, у складу са прописаним условима у предходним алинејама;
- Резултати систематских археолошких истраживања морају бити доступни у циљу заштите и презентације културног добра.

##### ***III режим заштите- предходна истраживања и надзор***

- Забрањују се сви земљани радови у оквиру означених граница без предходно прибављених услова надлежне службе;
- Земљани радови се могу изводити тек након обављених предходних археолошких истраживања или уз стални археолошки надзор;
- Трошкове предходних археолошких истраживања или вршења сталног археолошког надзора сноси инвеститор.

#### **7. МЕРЕ УРЕЂЕЊА ПРОСТОРА**

Опште мере:

- Задржавају се постојеће уличне регулације и организација блокова;
- Делимичне корекције регулација предвиђају се у блоку А, угао Страхинићеве и Цара Лазара, у блоку Б2 угао Миличине и Пана Ђукића, и у блоку Ц, угао Југовићеве и Високог Стевана. Корекције се предвиђају ради лакшег решавања саобраћајног кретања;
- Приликом решавања саобраћаја, омогућити несметани прилаз посетилаца, аутомобилима и аутобусима;
- Паркинге за посетиоце решавати у контактним зонама;
- Миличину улицу затворити за саобраћај и користити као пешачку комуникацију;
- Страхинићева улица задржава, са обе стране стамбени карактер, са појединачним објектима лоцираним самостално на парцели;
- Улица Цара Лазара задржава, са обе стране пословно-стамбени карактер са објектима у низу;

#### **Целина А:**

- Задржава се постојећа регулација блока и диспозидија парцела, без могућности даљег цепања, или спајања парцела;
- Централни простор блока предвиђа се за систематско истраживање и презентацију споменичког комплекса «Лазарев град», које ће обавити служба заштите у сарадњи са одговарајућим научним институцијама, а према посебним пројектима;

- У оквиру пројекта презентације пројектовати доградњу недостајућих делова Донжон куле, на основу расположивих података и аналогија, са уређењем шетне стазе са назубљеним зидом и шанцем. Размотрити такође, могућност постављања моста преко рова. Постојеће зидове кула и бедема, надзидати до висине која ће омогућити реалније сагледавање некадашњег изгледа утврђења;
- Прилаз комплексу «Лазарев град» омогућити из правца улице Високог Стевана, затварањем Миличине улице за колски саобраћај и усмеравањем саобраћаја само према Југовићевој улици;
- Улични застор Миличине улице решавати као јединствен, без раздвајања коловоза и тротоара. На исти начин обрадити и прилаз комплексу;
- У кући, која се налази у Југовићевој бр.2 формирати туристичко-информативни центар. За неопходне радове на рестаурацији објекта, пројекат ће радити служба заштите;
- На истој парцели могуће је пројектовати објекат продајно-угоститељског карактера са санитарним блоком за посетиоце;
- Простор садашњег паркинга десно од улаза у комплекс, може се користити само у функцији трговине и угоститељства, у склопу наспрамног објекта, (седење, столови са сунцобранима и клупе);
- За постојеће и новопројектоване стазе и друге застрте површине, које се пружају унутар простора Лазаревог града, поплочавање решавати на јединствен начин, у складу и са поплочавањем Миличине улице;
- Постојеће чесме реконструисати тако да буду функционалне, обликовно обједињене и изведене у истом материјалу;
- Осветљење простора комплекса Лазарев град решити јединствено, канделабрима, који ће функционално осветлити простор комплекса и стаза;
- Пројектовати декоративно осветљење, које ће нагласити објекте унутар комплекса, (црква Лазарица, музеј, споменик цару Лазару, бедеми, донжон кула);
- Простор комплекса опремити урбаним мобилијаром;
- Пројектовати информационе табле са основним подацима (година грађења, ко је подигао, историјски контекст, локација унутар комплекса, цртеж основе или фасаде) за све значајне објекте који се налазе унутар утврђења (црква Лазарица, музеј, споменик цару Лазару, бедеми, донжон кула);
- Око постојећих остатака утврђења формирати нову грађевинску линију према парцелама из улица Цара Лазара и Страхињићеве.
- Парцеле из Југовићеве и Владетине ослободити од бесправно подигнутих помоћних објеката и култивисати простор;
- Ограде парцела према Лазаревом граду морају бити изведене од лаких, транспарентних материјала са могућношћу озелењавања.
- Предвиђену нову градњу пројектовати у складу са габаритима постојећих објеката у околини, а локацију на парцели одредити према регулацији суседних парцела. У Страхињићевој улици нови објекти треба да буду слободно стојећи на парцели, будући да је са обе стране улице такав

начин постојеће градње. Нову градњу у улици Цара Лазара, пројектовати као објекте у низу са пословањем у приземљу и становањем на спрату. Као репер вертикалне регулације користити постојеће објекте;

- Зграда у улици Цара Лазара 17, која је због проширења саобраћајнице, прочељем на коловозу и испред које нема тротоара, може се препројектовати, тако да се омогући пешачки пролаз кроз приземље;
- Пошто су парцеле леве стране улице Цара Лазара, дубоке, могуће је предвидети нову градњу појединачних објеката у дубини парцеле.
- На парцелама које су лоциране унутар блока и окренуте према комплексу Лазаревог града, могућа је замена постојећих безусловних објеката, новим, који својим габаритом неће деградирати простор културног добра.

#### **Целина Б:**

- Задржава се урбана матрица у овој целини, а предвиђа се активирање и подизање урбаног квалитета Кумановске улице (Ребекино сокаче) изградњом нових стамбено-пословних простора.
- Планира се разматрање могућности активирања запуштених унутрашњости блокова, рашчишћавањем и увођењем туристичко-угоститељских садржаја.

#### **Блок Б1:**

- Задржава се регулација блока;
- Предвиђа се радикално рашчишћавање и уклањање објеката из Кумановске улице, као и помоћних објеката из унутрашњости блока;
- Унутрашњост блока активитати увиђењем угоститељско-услужних делатности;
- У унутрашњости блока предвидети озелењавање у циљу оплемењивања простора;
- Дозвољава се нова градња на регулационој линији блока из улица Пана Ђукића и Кумановске, и то пословне и пословно-стамбене намене. Нова градња могућа је у Пана Ђукића од бр. 5 – 17 и од бр. 19 дуж целог фронта Кумановске улице;
- У погледу висинске регулације новопроектовани објекти морају се равнати према висинама кровних венаца суседних објеката у Пана Ђукића, а у Кумановској могу бити П+1+Пк.
- У оквиру новопроектованих објеката предвидети улазе у блок;
- У погледу намене – новопроектовани објекти у Пана Ђукића у приземљу морају да имају трговинске, а у Кумановској услужне и угоститељске делатности, које се могу развити и у унутрашњости блока;
- Приликом пројектовања нових објеката, фасадна платна решавати тако да се назначи постојећа парцелација, која одсликава урбану матрицу. За финалну обраду фасада користити традиционалне материјале, квалитетне малтере, како би се остварило јединство са затеченим културним добрима;

#### **Блок Б 2:**

- Регулација блока задржава се у највећој мери;

- На углу Пана Ђукића и Миличине предвиђено је радикално уклањање објеката и изградња новог угаоног објекта, који ће маркирати тај део блока и формирати нову регулацију; За овако доминантну локацију и будући маркантан објекат препоручује се расписивање конкурса ради добијања најповољнијег решења;
- У погледу вертикалне регулације нова градња треба да се усклади са објектом у Пана Ђукића 27, који је вреднован као културно добро, и објектима у Миличиној, који имају амбијенталну вредност. Нови објекат треба да има посебно обликовно решен угаони елеменат;
- Намена новог објекта је пословање из улице Пана Ђукића, док се из Миличине предвиђа угоститељство;
- У погледу материјализације и обраде фасада важе услови као и за блок Б1;
- На углу улица Кумановске и Високог Стевана, предвиђа се рушење постојећег објекта, на коме се налази спомен плоча. Плочу је потребно пажљиво демонтирати и уградити у нови објекат;
- У Кумановској улици предвиђа се градња објеката у низу, са дозвољеним висинама П+1+Пк;
- У Миличиној улици предвиђа се градња појединачних породичних стамбених објеката, слободно лоцираних на парцели са дозвољеним висинама П+Пк;

#### **Целина Ц:**

- Регулација блока се задржава у највећој мери;
- Предвиђа се уклањање објеката у улици Високог Стевана од броја 3 до Југовићеве 16. На овој локацији могућа је изградња објеката у низ. У погледу висинске регулације, нови објекти могу имати П+1+Пк у Стевана Високог од П+Пк у Југовићевој;

#### **СМЕРНИЦЕ ЗА ИМПЛЕМЕНТАЦИЈУ СТУДИЈЕ ЗАШТИТЕ**

- Доношење Решења о Заштићеној околини културног добра Лазарев град – ради Републички завод за заштиту споменика културе - Београд;
- Доношење Решења о утврђивању за културно добро 6 предложених објеката - ради Завод за заштиту споменика културе Краљево у сарадњи са Општином Крушевац;
- Израда пројекта истраживачко – конзерваторских радова за комплекс средњовековног града Крушевца – ради Републички завод за заштиту споменика културе – Београд;
- Израда урбанистичких пројеката за подручје обухваћено Планом детаљне регулације;

**САДРЖАЈ** наведених урбанистичких пројеката у зависности од тога за које се потребе израђују (УП парцелације, УП препарцелације, УП као архитектонско решење за изградњу са ближом разрадом) биће одређен у складу са

- Закон о планирању и изградњи - Сл.гласник РС бр.47/03 и 34/06
- Правилником о општим условима парцелације и изградњи и садржини , условима и поступку издавања акта .....-Сл.гласник РС бр.75/03

У Правилима грађења прописано је када је потребна израда Урбанистичких пројеката као урбанистичко архитектонско решење планиране изградње.

Овај план ступа на снагу осмог дана од дана објављивања у "Службеном листу општине Крушевац".

СКУПШТИНА ОПШТИНЕ КРУШЕВАЦ

**И Број:**

ПРЕДСЕДНИК СКУПШТИНЕ