

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 _____ године, доноси

ПРЕДЛОГ
ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
стамбеног насеља ЛАЗАРИЦА 5 у Крушевцу

1.ОПШТЕ ОДРЕДБЕ ПЛАНА

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

Подручје обухваћено Планом налази се у југозападном периферном делу града и Генералним планом Крушевца припада зони породичног и вишепородичног становања средњих густина. Контактне зоне предметног плана такође припадају зони породичног и вишепородичног становања и појасу заштитног зеленила.

Граница подручја плана ограничена је улицама Златарском, Војислава Илића, Војводе Мишића и Маричком и регулацијом Гарског потока.

Укупна бруто површина комплекса обухваћеног Планом износи 8,68ха.

Катастарске парцеле које су обухваћене границом Плана припадају Катастарској Општини Крушевац.

1.2. Циљеви израде Плана детаљне регулације

- **уређивање и регулација спонтане, неформалне и непланске градње на подручју Плана**
- усклађивање даљег урбаног развоја и уређења подручја плана са одредбама и елементима Закона о планирању и изградњи (Сл. гл. Р.С. 47/2003),
- 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,
- флексибилност и алтернативност у одређивању основне и друге намене локација и објеката,
- 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,
- усклађивање организације, опремања и уређења простора и земљишта са потребама и критеријумима за заштиту

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)
- 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)

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 је катастарско топографски план који је израдила овлашћена фирма за обављање такве врсте. Катастарско топографски план је достављен у аналогном и дигиталном облику.

Катастарско топографски план је оверен од стране надлежне институције тј.РГЗ-а.

2. УРБАНИ КАРАКТЕР ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА

2.1. Природне карактеристике подручја

Терен обухваћен Планом је у нагибу од истока и североистока ка југу и југозападу и креће се од коте 174.90 (источна страна) до коте 155.68 (југозападна страна).

Доминатни ветрови се јављају из правца исток-југоисток, северозапад и југ.

Извршеном сеизмичком микрорегионализацијом, Крушевац је у подручју са максималним могућим интензитетом потреса до 7 степени по Меркалијевој скали.

2.2.Стечене карактеристике подручја

Посматрани простор је већим делом изграђен изузев одређеног броја парцела на којима није започета реализација објеката. Основна карактеристика овог блока је непланска изградња како објеката тако и саобраћајница и инфраструктуре унутар блокова, као и неуређеност и нерационалност коришћења простора са аспекта урбане економије.

Основне урбане одлике простора обухваћеног Планом су:

- спонтани и стихијски развој насеља (бесправна изградња)
- изградња стамбених и помоћних објеката у контактної зони Гарског потока
- спонтана организација саобраћајне мреже унутар блока
- делимично изграђена инфраструктурна мрежа
- нерационално коришћење простора кроз неуједначен степен изграђености и искоришћености земљишта

2.3.Намена урбанистичких блокова и урбанистички показатељи постојећег стања

Подручје плана подељено је на два блока А и Б према ул. Нушићевој која их раздваја. У основи исти карактер простора се одсликава у оба блока, као и параметри везани за изграђеност и могућу градњу.

Основна намена у блоковима је индивидуално породично становање ниске спратности П, П+1 и П+1+Пк са појединачним случајевима где је уз становање пратећа намена и пословни простор (орјентисан ка главним саобраћајницама). У оквиру блока Б на углу улица Војводе Мишића и Маричке изграђен је мањи комплекс пословних објеката.

Основне урбане одлике ове урбанистичке зоне су: истоветност функција- индивидуално породично становање, неусклађеност архитектонског израза, неуређеност простора. Такође није постигнут урбани ред са аспекта саобраћајне па самим тим ни грађевинске регулације.

- постојеће стање комуналне инфраструктуре

саобраћај

Простор обухваћен Планом детаљне регулације оивичен је делом Улице Златарске, Војводе Мишића и Маричке, које су изграђене са савременим коловозним застором.

У оквиру подручја Плана нема изграђених паркинг места и јавних гаража за путничка возила, па се паркирање врши на парцелама корисника.

водовод и канализација

водовод

У делу насеља обухваћеном овим планом у формираним саобраћајницама постоји изграђена водоводна мрежа. У појединим деловима водоводна мрежа је изграђена цевима недовољног капацитета.

Развод водова по улицама дат је у графичком прилогу и Предходним условима издатих од стране ЈКП Водовод Крушевац.

фекална канализација

У постојећим саобраћајницама постоји изграђена канализациона мрежа. Примарни колектор је изграђен, са прикључењем на градску канализацију Крушевца.

Постојећа фекална канализациона мрежа која је у добром стању и у потпуности испуњава садашње потребе.

Цевна мрежа је изведена од ПВЦ цеви $\varnothing 200$ мм и $\varnothing 300$ мм.

Смерови падова као и положај фекалних колектора по улицама дат је на ситуацији.

атмосферска канализација

У саобраћајницама обухваћеним овим планом изграђена је атмосферска канализација са уливом у Гарски поток. Проблем представља неповољна нивелација појединих саобраћајница изведених у контрападу према сабирним улицама. Услед тога њихово асфалтирање ће довести до неповољних услова течења и плављења најнижих дворишта.

Изведене деонице атмосферске канализације функционишу, али је потребно чишћење делимично запуњених сливника.

Трасе атмосферске канализације дате су на приложеној ситуацији.

електроенергетика

Постојећи потрошачи, који се налазе унутар предметног Плана, напајају се електричном енергијом и из околних TS 10/0,4kV: TS 10/0,4kV "Лазарица 3" снаге 1x400 kVA, TS 10/0,4kV "Пакашница 2" снаге 630 + 400 kVA и TS 10/0,4kV "Баре 1" снаге 1x1000 kVA

Постојећа NN мрежа у границама Плана изведена је делимично кабловским водовима 1kV а делимично ваздушном NN мрежом која је изведена на бетонским и дрвеним стубовима са Al-ће проводницима и са SKS-om.

Кабловски водови 10 kV, кабловски водови 1 kV и ваздушна NN мрежа су приказани 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.

ТТ мрежа - постојеће стање

У границама предметног Плана постоји ТТ мрежа које су показане у оној мери у којој се предметна мрежа налази уцртана на овереној катастарској подлози са подземним инсталацијама надлежне службе за катастар и непокретност у граф.прилогу.

зелене површине

За ово подручје је карактеристична врло мала заступљеност зелених површина.

Урбанистички показатељи - постојеће стање

	Бруто површина објеката (м2)			Бруто развијена површина објеката (м2)		
	стамбени	помоћни	пословни	стамбени	помоћни	пословни
Блок А	7330,13	1416,93	400,00	13454,78	1416,93	400,00
Блок Б	7022,69	2618,12	700,00	12861,14	2883,84	700,00
укупно	14352,82	4035,05	1100,00	26315,92	4300,77	1100,00

урб. блок	намена	површина блока (ха)	БГП (м2)	БРГП (м2)	степен изграђ.	степен искориш.	спратност
А	Становање средњих густина, мешовита намена	3,50	9147,06	15271,71	26	0.44	П, П+1, П+1+Пк
Б	Становање средњих густина	3,98	10340,81	16444,98	26	0.41	П, П+1, П+1+Пк
	УКУПНО	7,48	19487,87	31716,69	26	0.42	

Површина подручја Плана	8,68 ха
од тога:	
• Укупна нето површина плана	6,82 ха (79%)
• укупна површина саобраћајница и регулације потока	1,86 ха (21%)
Број домаћинства	170
Број становника	595
Густина становања-бр.ст/ха	68 ст/ха

НАПОМЕНА: За прорачун су узете нето површине блокова; по домаћинству 115м2 бруто површине и 3.5 становника по домаћинству. Урбанистички показатељи су дати на основу површина урбанистичких блокова

2.4 Постојеће јавне површине и објекти за јавну употребу

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, односно Програмом за израду плана су постојеће саобраћајнице и зона Гарског потока.

У границама подручја обухваћеног Планом нема објеката за јавну употребу.

2.5. Основна концепција Плана

Полазни основ за дефинисање диспозиције, намене и капацитета урбаних функција чине:

- Плански акт вишег реда (ГП Крушевца 2021.г.)
- Значај и положај локације
- Постојећи грађевински фонд
- Стечене урбанистичке и друге обавезе

Генералним планом Крушевца 2021.г. предметно подручје налази се у урбанистичкој зони 5 са планираном наменом

- **ОСНОВНА НАМЕНА**- становање тј. породично и вишепородично становање средњих густина
- **ПРАТЕЋА НАМЕНА**-могућност развоја пословања(пословање се односи на све врсте делатности које не угрожава становање у смислу стварања буке, загађења, тј. не угрожавају животну средину), помоћни објекти и зелене површине

Планом се предвиђа задржавање основних карактеристика блокова. Основна карактеристика планираног стања је у основи дефинисање параметара везаних за могућности градње. На опредељење везано за тип и начин изградње у оквиру граница плана утицало је фактичко стање на терену, као и формирање заједничког функционалног урбаног склопа са окружењем, односно контактним подручјем. Намена простора је усмерена на рационалније коришћење површина. Планира се породично и вишепородично становање средњих густина са пословањем.

3. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА

Подела подручја на урбанистичке блокове

Планом се предвиђа задржавање основних карактеристика блока уз делимичну промену регулације.

У оквиру подручја захваћеног планом извршена је подела на два блока А и Б разграничених према регулацији ул. Нушићеве.

Основна карактеристика планираног стања је успостављање регулације и повећање параметара везаних за могућности градње.

На опредељење везано за тип и начин изградње у оквиру подблокова утицало је фактичко стање на терену, као и формирање заједничког функционалног урбаног склопа са окружењем, односно контактним подручјем.

Урбана организација подручја Плана одређена је наменом површина и објеката, елемената регулације и поделу на јавно и остало грађевинско земљиште.

Површина блокова:

- А.....3ха 49ари 85м²
- Б.....3ха 98ари 29м²

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 - обухвата делове к.п.бр. 5948/1, 5950, 3563/1, 3563/2, 3564, 3565, 3566, 3567, 3569, 3572/1, 3588/29, 3589, 3592/2, 3595, 3596, 3597, 3600, 3602, 3604/ 3, 3605, 3606, 3610, 3611, 3573/5

гр.парцела бр. 2 - улица - обухвата делове к.п.бр. 3573/8, 3582/18, 3573/5, 3582/20

гр.парцела бр. 3 - улица - обухвата делове к.п.бр. 3582/10, 3582/23

гр.парцела бр. 4 - улица - обухвата делове к.п.бр. 3588/27, 3588/35, 3582/3, 3582/25, 3582/26, 3583, 3581, 3588/11, 3588/21, 3588/13, 3588/12

гр.парцела бр. 5 - улица - обухвата делове к.п.бр. 3588/21, 3588/6, 3588/5, 3588/22, 3588/30, 3588/31, 3588/16, 3588/15, 3588/14, 3588/13

гр.парцела бр. 6 - улица - обухвата делове к.п.бр. 3593, 3592/2

гр.парцела бр. 7 - улица - обухвата делове к.п.бр. 3633/1, 3633/32

гр.парцела бр. 8 - улица - обухвата делове к.п.бр. 3633/4, 3633/7, 3632/9, 3631/2, 3628, 3623, 3633/30

гр.парцела бр. 9 - улица - обухвата делове к.п.бр. 3632/7, 3632/6, 3633/32

гр.парцела бр. 10 - улица - обухвата делове к.п.бр. 3621, 3622, 3599, 3633/1, 3626, 3625, 3624, 3623

гр.парцела бр. 11 - поток - обухвата делове к.п.бр. 5936, 3588/32, 3588/23, 3635/6, 3635/7

све КО Крушевац

гр.парцела бр. 12 - поток - обухвата делове к.п.бр. 2099/2, 1775/2, 1777/3, 1777/2, 1780, 1599/1, 1599/2, 1600 све КО Лазарица

гр.парцела бр. 13 - поток - обухвата делове к.п.бр. 873/2, 51/1, 51/5, 51/4 све КО Пакашница

2) целине и зоне одређене планом

- подручје захваћено планом подељено је на два блока (А и Б)

БЛОК А - породично и вишепородично становање са пословањем

БЛОК Б - породично и вишепородично становање са пословањем

3) урбанистички услови за јавне површине и јавне објекте

- неизграђене јавне површине уређиваће се према намени датој у графичком делу плана (тротоар, саобраћајница, 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

Унутар простора Плана детаљне регулације улице са савременим коловозним застором се задржавају у постојећим габаритима.

Планира се пробијање нове саобраћајнице која ће повезати преко ул. Маричке улицу Војводе Мишића и насеља Пакашница и Гари са насељем Баре и даље са улицом Цара Лазара.

Планира се изградња пешачког моста преко регулације Гарског потока у продужетку улице Нушићеве. Тачан положај и габарит моста одредиће се приликом израде техничке документације.

На графичком прилогу приказане су новопланиране саобраћајнице као и постојеће саобраћајнице. Паркирање и гаражирање путничких возила на подручју Плана планирано је у оквиру парцела корисника. Није планирана изградња јавних паркинг простора и гаража.

нивелација

Нивелација је урађена водећи рачуна да падови буду већи од 0.5%, и да се при томе нивелација прилагођава конфигурацији терена. Овим је постигнуто несметано отицање атмосферске воде из подручја системом мреже сливника.

На овом потезу терен је брежуљкаст, тако да је без већих компромиса добијено одговарајуће решење. Вођено је рачуна да коте улица буду ниже од кота дворишта и околног терена како би се атмосферска вода сливала на улицу и системом атмосферске канализације отицала.

водовод и канализација

водовод

Услед недовољних димензија секундарне водоводне мреже у самом насељу, како у погледу водоснабдевања, тако и противпожарне заштите, планира се реконструкција постојећих секундарних ценовода. Димензија реконструисане мреже износи мин. $\phi 100\text{mm}$.

На основу претходних услови издатих од страје ЈКП Водовод Крушевац и општих техничких услова потребно је :

- Реконструисати целокупну водоводну мрежу на простору плана изведену од поцинкованих цеви, а за све новопланиране ценоводе спољног развода водоводне мреже употребити цеви за радне притиске 10 Бара.
- Пречник новопланиране мреже усвојити $\varnothing 100$ мм као минимални, а у складу са Правилником о техничким нормативима за хидрантску мрежу за гашење пожара (Сл.лист СФРЈ бр. 30/91 год.).

- На постојећим и реконструисаним деоницама мреже планирати постављање надземних противпожарних хидраната \varnothing 80 мм на максималном међурастојању не већем од 150 м, а према распореду датом на ситуацији. Постојеће подземне хидранте треба држати у исправном стању.

фекална канализација

Примарни колектори у насељу су изграђени. Евентуално недостајуће деонице прикључити на постојећу канализациону мрежу.

Изведена фекална канализација на простору плана у потпуности задовољава садашње и потребе новопланираних и надограђених објеката.

Планира се задржавање целокупне фекалне мреже уз неопходне реконструкције.

За новопланиране улице предвиђа се изградња нових кракова канализационе мреже са местом улива датом на плану, а према главним колекторима фекалне канализације.

Нове деонице канализације извести од ПВЦ канализационих цеви са шахтовима на максимално 30 м трасе, односно на свим скретањима, прикључцима и преломима нивелете.

Падови и смерови падова као и положај фекалних колектора по улицама дат је на ситуацији.

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

Минимални пречник цевовода је \varnothing 200 мм.

атмосферска канализација

Примарни колектори атмосферске канализације у улицама Златарска, Нушићева и Маричка уливени су у Гарски поток. У свим новопланираним саобраћајницама изградити атмосферску канализацију и улити у већ изграђене колекторе. Поједини секундарни колектори ће морати да се трасирају кроз приватна дворишта.

Димензионисање колектора атмосферске канализације извршити за једногодишњу кишу за територију Крушевца (обзиром на приградски карактер насеља).

Атмосферску канализацију треба извести у складу са следећим условима:

- Изабране димензије цеви не треба да прекорачују минималне и максималне падове за усвојене пречнике.
- Атмосферску канализацију извести од цеви пречника \varnothing 300 мм, \varnothing 400 мм и \varnothing 500 мм према хидрауличком прорачуну.
- Сливничке везе треба да су минималних димензија \varnothing 200 мм
- Траса канализације се планира уз тротоар улице испод двоструких сливних решетки, које служе и као ревизиони силизи.
- Шахтови треба да су армирано-бетонски \varnothing 1000 мм са таложником. Шахт темељити на плочи минималне дебљине 15 цм.
- Сливници треба да су од армирано-бетонских цеви \varnothing 500 мм са таложником.
- На сливнике монтирати двоструке сливне решетке.
- При пројектовању и извођењу радова придржавати се свих важећих техничких прописа за ову врсту објекта.
- Положај грађевина према графичком прилогу
- Све атмосферске воде чија се измена не планира одводе се на исти начин као и до сада.

▪ Регулација Гарског потока на простору плана

Траса регулисаног корита максимално је прилагођена постојећем току.

За провођење стогодишње велике воде усвојити двогуби трапезни протицајни профил. Доњи трапез треба да има ширину дна 4 м, нагиба косина 1:1 које се завршавају бермама ширине 0,70 м. Дно, косине и банке овог дела профила чија је дубина 1.60 м, се облажу бетоном који треба да лежи на слој филтера дебљине 10 цм од шљунка природне мешавине. Протицајни профил изнад берми чине хумузиране и затрављене косине нагиба 1:1,5 променљиве висине. На овој деоници се остварује силовити режим течења.

Пројектован је пад нивелете дна од 0,5% са каскадама.

Техничким решењем вертикалног вођења регулисаног тока је обезбеђено несметано пропуштање воде ($Q_{1\%}$).

На основу хидрауличког прорачуна добијене су следеће величине:

- средња профилска брзина: $V = 4,00$ м/сек.
 - протицај $Q_{1\%} = 24,93$ м³/сек

Како је меродавна вода $Q_{1\%} = 24,93$ м³/сек то срачунати усвојени профил задовољава, јер може да пропусти $Q = 47,16$ м³/сек. Брзина воде од 4,50 м/сек. је у границама дозвољених брзина за облогу од бетона.

Пошто ће регулисано корито имати већи број кривина које треба надвишавати то је утврђено и надвишење у кривинама за полупречник 25 м. износи 0.25 м

На основу овог прорачуна надвишење по Милеру усвојено је надвишење на целој дужини регулације $x = 30$ цм.

Главни пројекат регулације Гарског потока за деоницу која је обухваћена предметним планом, не постоји. Из тог разлога је за јавно земљиште проглашена зона ширине 14 метара (бетонско корито са приступним путем ширине 3 метара).

Тек израдом Главни пројекат регулације Гарског потока за предметну деоницу може се коначно дефинисати граница јавног И осталог земљишта, а она у сваком случају неће прећи границе јавног земљишта.

Напомена:

У прилогу су достављени услови надлежних организација:

- Мишљење у поступку израде плана детаљне регулације за насеље Лазарица 5 у Крушевцу издато од Јавно водопривредног предузећа Србијаводе Београд, Водопривредни центар "Морава" Ниш, РЈ "Западна Морава" из Чачка бр. 808/3 од 13.06.2008.год

- Предходни услови издати од ЈКП за водовод и канализацију Водовод Крушевац бр. 694 од 26. 02. 2008. год.

електроенергетика

Потребне једновремене снаге за планирани пословни простор рачунамо према потреби од: 140W по м² бруто развијене површине планираног пословног простора и уз фактор једновремености $K=0,6$ према следећем обрасцу

$$P_{jg} = p \times S \times k$$

где је (k) фактор једновремености, (s) бруто развијена површина планираног пословног простора и (p) потребна снага по м² бруто развијених површина.

Максималну годишњу једновремену снагу за планиране стамбене јединице рачунамо према обрасцу

$$P_{js} = n \times 3,5 \left(0,65 + \sqrt{\frac{0,35}{n}} \right) + 2,86 \times n \times 1,015 \quad m - 1990$$

где је (n) број планираних стамбених јединица, (m) година за коју рачунамо снагу

На основу претпостављених површина новопланираних пословних објеката и претпостављеног броја новопланираних станова потребна је једновремена снага

$$P_j = 471 \text{ kW}$$

Опис решења са УТУ

Постојеће TS 10/0,4kV које покривају постојећи конзум задржавају се на садашњем нивоу.

На основу претпостављене потребне једновремена снага 471kW за напајање објеката електричном енергијом потребно је изградити 1 (једну) TS 10/0,4 kV снаге до 1x630 kVA и за њу прикључне кабловске водове 10kV.

Постојећу NN мрежу изведену са Al-ће проводницима на дрвеним стубовима заменити са SKS-ом на бетонским стубовима.

Јавну расвету предвидети тако да буду задовољени основни светлотехнички услови.

Трасе електроенергетских водова дати су у графичком прилогу.

ТТ инсталације

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

На простору стамбеног насеља Лазарица 5 у Крушевцу урађен је идејни пројекат изградње дистрибутивне гасоводне мреже и унутрашње гасне инсталације насеља Багдала 2 сектор југ у Крушевцу (фазна градња) и добијено је одобрење за изградњу бр.01-351-929/2008, од 14.05.2008.г.

зелене површине

У блоковима са породичним и вишепородичним становањем, зеленило претставља део окућнице и планира се у склопу пројеката изградње или реконструкције објеката, на основу прописа и норматива за ову област.

На новопланираним саобраћајницама у оквиру блока, које имају тротоар минималне ширине 1,50м, обавезно је формирање дрвореда уз претходно усклађивање са положајем комуналних инсталација (у поступку израде пројеката). На постојећим саобраћајницама које имају ширину тротоара 1,50м и више а положај комуналних инсталација то дозвољава, такође је могуће формирање дрвореда.

5) посебни услови за издавање одобрења за изградњу

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

6) објекти од културно-историјског или урбанистичког значаја

- у оквиру граница плана не постоје објекти који су од стране Републичког завода за заштиту споменика културе евидентирани као непокретно културно добро

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

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

8) општи услови заштите животне средине

- забрањује се изградња чија би намена негативно утицала на 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 29.10.2001.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 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

Припрема урбанистичке документације

назив документације	дин.
обезбеђивање геодетских подлога	555.520,00
израда Плана детаљне регулације	520.000,00
израда главних пројеката-техничке документације (за планиране саобраћајнице и инфраструктуру) 3% од инвест.вред.	1724769,60
израда главних пројеката-техничке документације за гасификацију, 2% од инвест.вред.	33.600,00
	укупно
	2.833.889,60
	35.423,62€

Трошкови обезбеђивања земљишта

Трошкови обезбеђивања јавног земљишта (планиране саобраћајнице)

за обезбеђивање земљишта где није	површина	м2	цена дин./м2	дин.
-----------------------------------	----------	----	--------------	------

раселизована планирана ширина регулације и за нове саобраћајнице	1.630	2.400	3.912.000,00
		укупно	3.912.000,00
			48.900,00€

Опремање грађевинског земљишта-изградња и реконструкција саобраћајница и комунална инфраструктура

	јед. мере	дин./ јед.мер.	дин.
изградња нових саобраћајница	2.740,00м ²	2.800	7.672.000,00
водоводна мрежа	400м ¹	6.250	2.500.000,00
фекална канализација	400м ¹	7.500	3.000.000,00
атмосферска канализација	300м ¹	13.500	4.050.000,00
Регулација Гарског потока	450 м ¹	45.000	20.250.000,00
изградња трафо-станица	1	3.780.283,80	3.780.283,80
ВН мрежа	622м ¹	8.359,16	5.199.397,52
НН мрежа	964м ¹	4730,87	4.560.558,68
ТТ мрежа	951м ¹	5.381,57	5.117.882,00
КДС мрежа	951м ¹	2.273,60	2.162.198,00
гасоводна мрежа	1000м ¹	1.680,00	1.680.000,00
озелењавање јавних површина			100.000,00
		укупно	60.072.320,00
			750.904,00€

НАПОМЕНА: приликом обрачуна узета је вредност 1€=80дин

збирна вредност инвестиционих радова..... 66.818.209,60дин

835.227,62€

б) апроксимативна процена средстава остварених од наплате накнаде за уређивање грађевинског земљишта (за прорачун прихода узете цене по м² 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

.....7276,00м² x 1.448,00дин/м² = 10.535.648,00дин

131.695,60€

- вишепородични стамбени објекти

.....1.819.00м² x 2.897,00дин/м² = 5.269.643,00дин

65.870,54€

- пословни простор 1

.....1.605,00м² x 2.897,00дин/м² = 4.649.685,00дин

58.121,06€

укупан износ остварених средстава 20.454.976,00дин

255.687,20€

* 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

урб. блок	намена	нето површина блока (ха)	БГП (м2)	БРГП (м2)	степен изграђ. (макс)	степен искориш. (макс)	спратност
А	вишепород. и пород. становање средњих густина, пословне делатности	3.50	13500	31500	45	1.50	П+2
Б	вишепород. и пород. становање средњих густина, пословне делатности	3.98	15500	35820	45	1.50	П+2
	УКУПНО	7.48	29000	67320			

<i>Изграђеност блока А</i>	
Број домаћинства	157
Број становника	471
Густина становања-бр.ст/ха	135 ст/ха
<i>Изграђеност блока Б</i>	
Број домаћинства	179
Број становника	537
Густина становања-бр.ст/ха	135 ст/ха

4. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

- Блокови А и Б

1)

- дозвољена је изградња стамбених, стамбено-пословних и пословних објеката
 - стамбени објекти могу бити намењени породичном (до 2 стамбене јединице) и вишепородичном (максимално 6 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)
 - 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 дефинисан је грађевинском линијом у графичком делу елабората
- постојећи стамбени и стамбено-пословни објекти који прелазе планирану грађевинску линију могу задржати постојећу грађевинску линију за евентуалну надградњу или доградњу (уколико се објекат руши утврђује се планирана грађевинска линија)

4)

- максимални индекс заузетости грађевинске парцеле је 40%
- максимални индекс изграђености грађевинске парцеле је 1,5
- код затеченог стања за парцеле мање од 3,0 ара наведени параметри су: индекс заузетости 40%, а индекс изграђености 1,0

5)

- највећа дозвољена спратност објеката је П+2 (неопходна је минимална ширина уличног фронта од 12,0м. За мање ширине парцела дозвољена максимална спратност је П+1. Уколико се гради поткровље, оно се рачуна као једна спратна етажа. Тавански простор се може користити за становање (није дозвољено отварање баца), 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.

6)

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

7)

- на истој грађевинској парцели поред изградње стамбеног, односно стамбено-пословног објекта може се градити и помоћни објекат максималне бруто површине 30м²

- помоћни објекат мора бити приземни са котом пода макс. 0,20м у односу на нулту коту и максималном чистом висином просторија 2,8м

- под помоћним објектима се подразумевају: гараже, летње кухиње, услужне радионице, оставе, котларнице и сл.

8)

- свака новоформирана грађевинска парцела мора имати обезбеђен колски прилаз

- грађевинска парцела мора имати чисту ширину пролаза поред једне стране објекта од 2,5м без физичких препрека (степеника, жардињера, бунара...) 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 потребно је на парцели или у оквиру објекта обезбедити по једно паркинг место на 70м² корисног пословног простора

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

- објекти који се налазе на међи или у њеној непосредој 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

- 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 основну 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) преко грађевинске линије на максимално 50% предње равни фасаде

- уколико се надграђују објекти који прелазе планирану грађевинску линију максимална спратност за део који прелази грађевинску линију може бити П+1

- ниједан објекат еркером не сме прећи преко утврђене регулационе линије

- кота пода приземља не може бити нижа од нулте коте, а највише +1,00м од нулте коте

- за објекте који у приземљу садрже пословни простор, кота пода приземља може бити виша од коте тротоара за највише 0,20м (свака већа денivelација 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

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 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 дефинисана правила уређења и грађења уколико се утврди да се тиме не угрожавају суседни објекти, саобраћај и комуналну инфраструктуру (удаљење грађевинске линије од регулационе, ст.искоришћености, коеф.изграђености)
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 ГП-а Крушевца 2021.г.

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.

САДРЖАЈ наведених урбанистичких пројекта 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.

ПРЕДЛАГАЧ:

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