

На основу чл. 54, став 1 Закона о планирању и изградњи ("Сл.гласник РС" бр.47/03 и чл. 19) Статута Града Крушевца ("Сл. Лист Града Крушевца" бр. 8/08) Скупштина Града Крушевца на седници одржаној дана _____ 2008. године, доноси

ПРЕДЛОГ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

стамбеног насеља МАЛО ГОЛОВОДЕ 2Б у Крушевцу

1.ОПШТЕ ОДРЕДБЕ ПЛАНА

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

Подручје обухваћено Планом, налази се у југоистичном периферном делу града и директно се јужном границом наслања на путни правац Крушевац-Јастребац . У непосредном је контакту (са источне стране) са зоном спортско рекреативног центра РАСИНА, а са севера, запада и југа предметно подручје наслања се на зону породичног и вишепородичног становања средњих густина.

Границу подручја са северне стране чини Ул. Роберта Коха(Светолика Стефановића)и Мије Расинца, са источне стране лева обала реке Расине, са јужне стране Ул.Аеродромска(Јастребачка), а са западне стране граница се формира дуж Ул.Корнелија Станковића и Расинске (Младена Симића).

Укупна бруто површина комплекса обухваћеног Планом износи 23, 00 ха.

Катасарске парцеле које су обухваћене границом Плана припадају Катастарској Општини Мало Головоде и Мудраковац.

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 тј.програма 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.

Предметно подручје је у матичној размери 1: 2500 што није у складу са Законом о планирању и изградњи (Сл.гласник РС 47/03.34/06), тако да се приступило изради ажурног катастарско топографског плана у размери 1:500.

Геодетска подлога за израду предметног Плана је катастарско топографски план који је израдила овлашћена фирма за обављање такве врсте делатности са приказаним стањем закључно са јануаром 2007.год. Катастарско топографски план је достављен у аналогном и дигиталном облику на CD-у број 529258RE04717.

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

2. УРБАНИ КАРАКТЕР ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА

2.1. Природне карактеристике подручја

Терен односно земљиште обухваћено Планом је условно равно али са перманентним нагибом од запада ка истоку и креће се од коте 164.00(ка западу) до коте 162.07 (ка истоку). 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 готово да је у потпуности изграђен изузев крајње источног дела, непосредно уз обалу реке и малог броја парцела уз улицу Младена Симића.

Основна карактеристика подручја је стихијска и непланска изградња како објеката тако и саобраћајница и инфраструктуре као и неуређеност и нерационалност коришћења простора са аспекта урбане економије.

Као последица непланске парцелације већина парцелаима приступ преко спонтано насталих приступних путева, а због честог уситњавања катастарских парцела њихов облик и величина је неадекватна у погледу реализованих објеката и намена на њима.

Основне урбане одлике простора обухваћеног Планом су:

- спонтани и стихијски развој насеља (бесправна изградња)
- изграђеност простора у већем обиму
- спонтана организација саобраћајне мреже унутар блока
- делимична, неадекватна и нерационална инфраструктурна мрежа
- нерационално коришћење простора кроз неуједначен степен изграђености и искоришћености земљишта

2.3.Намена урбанистичких блокова у оквиру урбанистичке зоне и урбанистички показатељи постојећег стања

На подручју плана,према саобраћајној матрици која је условила организацију блокова,могу се издвојити следећи урбанистички блокови:

• **Урбанистички блок А**

Основна намена у блоку је индивидуално породично становање ниске спратности П и П+1 до П+1+Пк. Блок је претежно изграђен уз улицу Расинску, док је југоисточни део блока неизграђен.

Основне урбане одлике ове урбанистичке зоне су: истоветност функција- индивидуално породично становање, неусклађеност архитектонског израза и неуређеност у урбаном смислу. Такође није постигнут урбани ред са аспекта саобраћајне матрице. Слободно, неплански формирана саобраћајна матрица је последица самоиницијативне деобе великих катастарских парцела (ранијих ораница) ради формирања парцела за градњу. Ово има за последицу нерационално коришћење простора са аспекта урбане економије и укупне урбане нерегулативе простора.

• **Урбанистички блок Б**

Основна намена у блоку је индивидуално породично становање ниске спратности П и П+1. Блок је најизграђенији у односу на простор који је обухваћен планом.

Основне урбане одлике ове урбанистичке зоне су: истоветност функција- индивидуално породично становање, неусклађеност архитектонског израза и изграђеност простора у већем обиму. Можемо рећи да постоји одређен ред у односу на формирану саобраћајну матрицу али да је она крајње нерационална. Систем уских, паралелних, слепих саобраћајница, недовољног профила које завршавају у нечијем дворишту, су такође последица самоиницијативне деобе власника некадашњих ораница претворених у парцеле за спонтану градњу.

• **Урбанистички блок Ц**

Основна намена у блоку је индивидуално породично становање ниске спратности П и П+1. Блок је претежно изграђен уз улицу Расинску, док је североисточан део блока неизграђен.

Основне урбане одлике ове урбанистичке зоне су: истоветност функција- индивидуално породично становање, неусклађеност архитектонског израза, неуређеност и делимична изграђеност простора. Такође није постигнут урбани ред са аспекта саобраћајне па самим тим ни грађевинске регулације. Код објеката изграђених уз улицу Расинску се може уочити блага уређеност док се ка унутрашњости блока она губи.

Табела 1 - **Урбанистички показатељи - постојеће стање**

урб. блок	намена	површина блока (ха)	БГП (м ²)	БРГП (м ²)	степен изграђ.	степен заузет. %.	спратност
А	Породично становање малих густина	9,3	10540	16404	0,15	10	до П+1+Пк
Б	Породично становање малих густина	7,5	10970	17810	0,22	13	до П+1
Ц	Породично становање малих густина	3,7	3991	5321	0,12	8,5	до П+1+Пк
	УКУПНО	20,5	25501	39535	0,19	12,4	

Површина подручја Плана	23.00 ха
од тога:	
• укупна површина урбанистичког блока	20.50 ха (89.00%)
• укупна површина саобраћајница	2,50 ха (11.00%)
Изграђеност блокова	
• Површина под објектима-бруто	25501 м ²
• Бруто развијена површина објеката	39535 м ²
Од тога	
• стамбена	35752 м ²

• помоћна	3783 м2
Степен изграђености	0,19
Степен заузетости	12,4
Број домаћинстава	238
Број становника	833
Густина становања-бр.ст/ха	41 ст/ха

НАПОМЕНА: Прорачун је рађен према следећим показатељима; просечна величина стамбене јединице 120м2 , просечан број чланова домаћинства 3.5

2.4 Постојеће јавне површине и објекти за јавну употребу

Законом о планирању и изградњи (Сл.гласник РС, бр.47/03, 34/06) дефинисана је подела грађевинског земљишта на јавно грађевинско земљиште и остало грађевинско земљиште.

Постојеће јавне површине у оквиру подручја обухваћеног Планом, односно Програмом за израду плана су постојеће саобраћајнице.

У границама подручја обухваћеног Планом нема објеката за јавну употребу.

2.5. Основна концепција Плана

Осим постојећег стања којег карактерише у највећем обиму мала изграђеност простора, истоветност функција- породично становање, стихијска и непланска изградња како објеката тако и саобраћајница , уређење простора определила је планирана намена Генералним планом Крушевца 2021.г.

Генералним планом Крушевца 2021.г. предметно подручје налази се у 27 урбанистичкој зони 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 угрожавају становање у смислу стварања буке, загађења, тј. не угрожавају животну средину), помоћни објекти и зелене површине

Основна концепција је резултат свих фактора који обликују простор, а у коначном има за циљ подизање урбаног нивоа планом третираног простора.

Концептом Плана доминантна намена породично становање која је преовладавајућа у постојећем стању и неизграђене површине се трансформишу тако да:

- постојеће становање се трансформише у породично и вишепородично становање средњих густина са развојем пословања и делатности у оквиру исте.
- основна карактеристика планираног стања је успостављање адекватне саобраћајне мреже тј. регулације, повећање параметара везаних за могућности градње и промена садржаја, као и формирање заједничког функционалног урбаног склопа са окружењем, односно контактним подручјем.

Садржаји су планирани у складу са очекиваним потребама и циљевима да би се добио виши урбани и архитектонски ниво подручја. Намена простора је усмерена на рационално коришћење површина, организовање логичне и адекватне саобраћајне мреже као и комплетно комунално опремање.

3.ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА

3.1 Подела подручја Плана на урбанистичке блокове, планирана намена и биланс површина

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

На основу наведене усклађеност стеченог стања и планираних потреба подручје плана подељено је на 3 урбанистичка блока и два подблока у односу на просторну организацију и садржаје.

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.

Основна начелно утврђена програмска опредељења су:

- **формирање урбанистичких блокова са преовлађујућим наменама и то:**

БЛОК А 1– породично и вишепородично становање средњих густина.

Планирано је задржавање постојеће стамбене изградње уз могућност интервенције као и нова изградња стамбених објеката, спратности макс. П+1+Пк, степен изграђености до 1.0 и степен искоришћености до 40%.

За вишепородичне објекте максимални број стамбених јединица у једном објекту је шест.

Под делатносима се подразумевају све оне врсте које не угрожавају становање у смислу стварања буке, загађења, тј. не угрожавају животну средину.

Потребно је обезбедити 1.5 паркинг место по стану у оквиру парцеле.

БЛОК А2 -породично и вишепородично становање средњих густина.

Планирано је задржавање постојеће стамбене изградње уз могућност интервенције као и нова изградња стамбених објеката, спратности макс. П+1+Пк, степен изграђености до 1.0 и степен искоришћености до 40%.

За вишепородичне објекте максимални број стамбених јединица у једном објекту је шест.

Крајњи југисточни део блока према реци Расини по намени је опредељен за парковске површине /преузета намена по Генералном плану Крушевац 2021/. У овој зони могућа је изградња спортских терена, шетних стаза и простора за игру деце. Изградња објеката сервисног карактера а у функцији основне намене простора дозвољена је само ван зоне заштите речног корита.

Под делатносима се подразумевају све оне врсте које не угрожавају становање у смислу стварања буке, загађења, тј. не угрожавају животну средину.

Потребно је обезбедити 1.5 паркинг место по стану у оквиру парцеле.

БЛОК Б - породично и вишепородично становање средњих густина.

Планирано је задржавање постојеће стамбене изградње уз могућност интервенције као и нова изградња стамбених објеката, спратности макс. П+1+Пк, степен изграђености до 1.0 и степен искоришћености до 40%.

За вишепородичне објекте максимални број стамбених јединица у једном објекту је шест.

Под делатносима се подразумевају све оне врсте које не угрожавају становање у смислу стварања буке, загађења, тј. не угрожавају животну средину.

Потребно је обезбедити 1.5 паркинг место по стану у оквиру парцеле.

БЛОК Ц - породично и вишепородично становање средњих густина.

Планирано је задржавање постојеће стамбене изградње уз могућност интервенције као и нова изградња стамбених објеката, спратности макс. П+1+Пк, степен изграђености до 1.0 и степен искоришћености до 40%.

За вишепородичне објекте максимални број стамбених јединица у једном објекту је шест.

Под делатносима се подразумевају све оне врсте које не угрожавају становање у смислу стварања буке, загађења, тј. не угрожавају животну средину.

Потребно је обезбедити 1.5 паркинг место по стану у оквиру парцеле.

У оквиру овог блока опредељена је потенцијална оптимална локација за МРС на делу к.п.бр.161/1 оквирне површине 10ари.

1 - Урбанистички показатељи - планирано стање

урб. блок		намена	површина блока (ха)	БГП (м2)	БРГП (м2)	степен изграђ.	степен искориш.	спратност
А	А1	пород.становање средњих густина	2,5	10000.0	22000.0	1	40	до П+1+Пк
	А2	пород.становање средњих густина	6,8	27200,0	59840,0	1	40	до П+1+Пк
Б		пород.становање средњих густина	7,5	30090.0	66197.0	1	40	до П+1+Пк
Ц		пород.становање средњих густина	3,7	43314.0	32302.0	1	40	до П+1+Пк
		УКУПНО	20,5	110604,0	180339.0			

Изграђеност блока А1	
Број домаћинства	134
Број становника	469
Густинастановања-бр.ст/ха	188ст/ха
Изграђеност блока А2	
Број домаћинства	363
Број становника	1270
Густинастановања-бр.ст/ха	187 ст/ха
Изграђеност блок Б	
Број домаћинства	401
Број становника	1403
Густинастановања-бр.ст/ха	187 ст/ха
Изграђеност блок Ц	
Број домаћинства	196
Број становника	686
Густинастановања-бр.ст/ха	185 ст/ха

НАПОМЕНА: Прорачун је рађен према следећим показатељима; просечна величина стамбене јединице 120м2 , просечан број чланова домаћинства 3.5

3.2 Врста земљишта - јавно и остало грађевинско земљиште (планирано)

Законом о планирању и изградњи дефинисане су врсте грађевинског земљишта и оно може бити јавно и остало грађевинско земљиште.

Јавно грађевинско земљиште Планом је опредељено путем:

- пописа катастарских парцела и делова катастарских парцела
- регулационих елемената (ширина регулационог појаса, регулационе линије)
- нумеричких елемената за геодетско обележавање
- картом поделе на јавно и остало грађевинско земљиште

Постојеће саобраћајнице, планиране саобраћајнице, саобраћајнице којим се утврђује нова регулација и нова траса, појас регулације реке Расине, опредељени су као јавно грађевинско земљиште.

Регулација реке Расине преузета је из главног пројекта "Регулација реке Расине" који је из-
радио Водопривредно предузеће "Морава" из Чачка од априла 1979.г.

У границама Плана не планирају се објекти јавне намене. Преостало земљиште у границама
предметног подручја опредељено је као остало грађевинско земљиште.

3.2.1. Јавне саобраћајне површине

У оквиру јавног грађевинског земљишта Планом су опредељене јавне саобраћајне површине и
то:

Парцеле које обухватају будуће јавне површине - улице

гр.парцела бр. 1 - обухвата делове к.п.бр. 256, 165, 164, 159/1, 160, 158, 157, 156/1, 156/2, 155,
217/1, 217/4, 213/7, 198, 197/7, 196/4, 196/5, 196/24, 196/54, 196/23, 196/26 све КО М.Головоде

гр.парцела бр. 2 - обухвата делове к.п.бр. 257, 161/1, 156/2, 154, 153/1, 153/2, 149/4, 149/5, 149/6,
148/1, 148/2, 148/3, 148/4, 148/5, 149/3 све КО М.Головоде

гр.парцела бр. 3- обухвата делове к.п.бр. 257, 161/2, 156/2, 154, 153/1, 153/2, 153/5, 149/1, 149/2, 131,
148/4, 148/5, 149/4, 145/3, 145/2, 256, 236/2, 236/5, 236/8, 236/32, 236/10, 236/36, 236/34, 236/29, 236/4,
240/2, 240/20, 141/10, 141/1, 142/3, 143/3, 143/2, 144/1, 135/4 све КО М.Головоде

гр.парцела бр. 4 - обухвата делове к.п.бр. 130/8, 128/9, 128/8, 128/7, 128/6, 130/1, 130/2, 128/12,
128/13, 128/3, 130/9 све КО М.Головоде

гр.парцела бр. 5 - обухвата делове к.п.бр. 128/3, 128/4, 132/1, 135/1, 136/1 све КО М.Головоде

гр.парцела бр. 6 - обухвата делове к.п.бр. 135/4, 132/1, 132/3, 132/7, 132/6, 132/5, 132/10, 132/11,
132/13, 132/14, 132/15, 132/20, 132/4, 132/9, 132/12, 132/169, 132/17, 132/18, 132/19 све КО М.Головоде

гр.парцела бр. 7- обухвата делове к.п.бр. 135/4, 135/3, 135/5, 135/8, 135/9, 135/11, 135/13, 135/15,
135/18, 135/1, 136/1, 144/5, 144/6, 144/7, 144/8, 144/4, 144/1 све КО М.Головоде

гр.парцела бр. 8 - обухвата делове к.п.бр. 143/3, 143/2, 143/4, 143/5, 143/6, 143/7, 143/8, 143/9, 143/10,
143/11, 143/1, 142/1, 142/3, 142/4, 142/5, 142/6, 142/8, 142/9, 142/13, 142/11, 142/12, 142/14, 142/10 све
КО М.Головоде

гр.парцела бр. 9 - обухвата делове к.п.бр. 141/1, 141/2, 141/3, 141/4, 141/6, 141/7, 141/8, 141/9,
141/10, 240/1, 240/2, 240/3, 240/4, 240/5, 240/6, 240/7, 240/8, 240/9, 240/20 све КО М.Головоде

гр.парцела бр. 10 - обухвата делове к.п.бр. 236/4, 236/28, 236/29, 236/30, 236/14, 236/6, 236/13,
236/34, 236/35, 236/36, 237/1 све КО М.Головоде

гр.парцела бр. 11- обухвата делове к.п.бр. 234/1, 233/1, 231/1 све КО М.Головоде

гр.парцела бр. 12 - обухвата делове к.п.бр. 236/34, 236/35, 236/36, 236/13, 236/6, 236/30, 236/11,
236/15, 236/10, 236/38, 236/39 све КО М.Головоде

гр.парцела бр. 13 - обухвата делове к.п.бр. 236/8, 236/2, 236/9, 236/37, 236/42, 236/45, 236/49,
236/50, 236/2, 236/52, 236/46, 236/47, 236/48, 236/36, 236/7, 257 све КО М.Головоде

гр.парцела бр. 14 - обухвата делове к.п.бр. 256, 236/26, 236/16, 236/18, 236/1, 236/31, 236/51, 236/19,
236/20, 236/21, 236/22, 236/23, 236/24 све КО М.Головоде

гр.парцела бр. 15- обухвата делове к.п.бр. 256, 235/1, 235/3, 236/21, 236/20, 236/19, 231/1, 230/1, 229/4, 225/1, 225/2, 225/4, 224/1, 224/11, 219/1, 219/2, 219/3, 219/4, 219/5, 219/6, 219/7 све КО М.Головоде

гр.парцела бр. 16 - обухвата делове к.п.бр. 219/2, 230/1, 256 све КО М.Головоде

гр.парцела бр. 17 - обухвата делове к.п.бр. 1311, 524/50, 524/51, 524/65, 524/73, 524/30, 524/31, 524/27, 525/2, 525/31, 525/32, 525/17, 525/23, 525/24, 525/13, 516, 515, 514/1, 514/3, 514/6, 510/1, 509/1, 507/1, 507/2, 506/1, 506/2, 506/3, 501/1, 501/2, 553, 547, 548, 545, 544, 541/1, 540/1, 539/2, 539/3, 537, 538, 539/6, 535/2, 535/9, 536, 533/2, 533/3, 532/1 све КО Мудраковац

гр.парцела бр. 18 - обухвата делове к.п.бр. 219/6, 220/1, 221/5, 221/9, 222/1, 224/1, 224/2, 224/3, 224/4, 224/5, 224/6, 224/8, 224/11 све КО М.Головоде

гр.парцела бр. 19 - обухвата делове к.п.бр. 225/1, 225/2, 225/3, 225/4, 225/5, 225/7, 225/8, 225/9, 225/10 све КО М.Головоде

гр.парцела бр. 20 - обухвата делове к.п.бр. 225/7, 225/8, 225/10, 229/1, 229/4, 229/7 све КО М.Головоде

гр.парцела бр. 21 - обухвата део к.п.бр. 531/1 КО Мудраковац

гр.парцела бр. 22 - обухвата делове к.п.бр. 225/6, 225/7, 224/9, 224/10, 223/1 све КО М.Головоде

гр.парцела бр. 23- обухвата делове к.п.бр. 527/1, 527/2, 527/3, 527/4, 527/5, 527/6, 527/7, 527/8, 527/9, 527/11, 1311 све КО Мудраковац

гр.парцела бр. 24 - обухвата делове к.п.бр. 221/1, 221/2, 221/6, 220/5 све КО М.Головоде

гр.парцела бр. 25 - обухвата делове к.п.бр. 1311, 528/1, 528/2, 528/3, 528/4, 528/5, 528/6, 528/7, 528/8, 528/9, 529/1, 529/4, 529/5 све КО Мудраковац

гр.парцела бр. 26 - обухвата делове к.п.бр. 1311, 529/1, 529/4, 529/5, 529/6, 529/7, 529/8, 529/9, 529/12 све КО Мудраковац

гр.парцела бр. 27- обухвата делове к.п.бр. 1311, 530/2, 530/3, 530/4, 530/5, 530/6, 530/7, 530/8, 530/10, 530/11, 530/12, 530/13, 530/14, 530/15, 530/16 све КО Мудраковац

гр.парцела бр. 28 - обухвата делове к.п.бр. 530/13, 532/1, 532/2, 533/3, 533/4, 535/1, 535/5, 535/7, 535/9, 539/1, 539/6, 539/7, 540/1, 541/1, 543/1, 546/1, 547, 548, 554/1, 555 све КО Мудраковац

гр.парцела бр. 29 - обухвата делове к.п.бр. 530/14, 530/15, 532/1, 532/2, 534/1, 535/4, 535/5, 535/6, 535/9, 539/1, 539/6, 539/7, 540/1, 541/1, 543/1, 546/1, 547, 548 све КО Мудраковац

гр.парцела бр. 30 - обухвата делове к.п.бр. 1311, 500, 501/1, 553, 552/1, 554/1, 555 све КО Мудраковац

гр.парцела бр. 31 - обухвата делове к.п.бр. 164, 165, 166/1, 257, 130/1, 130/2, 130/8, 161/1, 161/3, 162, 163/2, 159/1, 159/2, 159/3 све КО М. Головоде

Парцеле које обухватају будуће јавне површине - регулација реке Расине

гр.парцела бр. 32 - обухвата делове к.п.бр. 140, 240/8, 237/1, 234/1, 233/1, 231/1, 230/1, 228/4, 229/5, 228/3 све КО М. Головоде

гр.парцела бр. 33 - обухвата делове к.п.бр. 531/1, 542/2, 530/1, 534/2, 535/3, и целе 542/1, 539/4, 539/10, 539/11, 540/2, 541/2, 543/2, 546/2 све КО Мудраковац

3.2.2. Остало грађевинско земљиште

Преостало земљиште у границама предметног подручја опредељено је као остало грађевинско земљиште за изградњу објеката планиране намене: породично и вишепородично становање, помоћне објекте, зеленило, паркирање.

3.3 Планирана инфраструктура - изградња саобраћајница и комуналне инфраструктуре

3.3.1 Саобраћај и нивелација

- **Елементи решења из Генералног плана**

Простор обухваћен планом детаљне регулације ограничен је делом улице Аеродромске (Јастребачка), делом улице Расинске (Младена Симића) и улицом Роберта Коха (Светолика Стефановића - Толе).

Генералним планом предвиђено је да улица Аеродромска буде део мреже примарних градских саобраћајница, улица Расинска део мреже секундарних градских саобраћајница, док остале саобраћајнице унутар простора Плана представљају део ниже мреже градских саобраћајница.

- **Функционални ранг саобраћајница и њихови елементи регулације**

У функционалном смислу саобраћајнице Аеродромска и Расинска 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 7.

- **Саобраћајни транзит и саобраћајни прилази**

Транзитни саобраћај за предметни простор ће се одвијати примарном саобраћајницом (ул. Аеродромском), као и ул. Расинском а остале саобраћајнице служе за непосредни приступ парцелама од стране корисника.

- **Техничке карактеристике саобраћајница**

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

Нове јавне саобраћајнице планиране овим Планом и постојеће које мењају своје карактеристике су приказане на графичком прилогу бр. 7, са приказаним елементима регулације (регулациона ширина, ширина коловоза и тротоара), и то:

- улица Расинска за двосмеран саобраћај (у складу са претходном планском документацијом), ширине коловоза 6,0 метара, са обостраним тротоарима за пешачки саобраћај ширине по 1,5 метара;
- улица Роберта Коха за двосмеран саобраћај, ширине коловоза 5,0 метара, са једностраним тротоаром за пешачки саобраћај ширине 1,5 метара;
- новопланирана улица у блоку Ц за двосмеран саобраћај, ширине коловоза 5,0 метара, са обостраним тротоарима ширине по 1,5 метара;
- новопланиране саобраћајнице у блоку А1, са излазом на улицу Расинску и Милунке Савић, за двосмеран саобраћај, ширине коловоза 5,0 метара, без тротоара;
- улица Велућка (са два крака према улици Светогорској) за двосмеран саобраћај, ширине коловоза 5,0 метара, без тротоара;
- улица Светогорска за двосмеран саобраћај, ширине коловоза 5,5 метара, са једностраним тротоаром за пешачки саобраћај ширине 1,5 метара;
- улица Западна (од улице Светогорске до улице Расинске) за двосмеран саобраћај, ширине коловоза 5,0 метара, без тротоара;

- улица Текијска (од улице Светогорске до улице Јосифа Маринковића) за двосмеран саобраћај, ширине коловоза 5,0 метара, без тротоара;
- улица Јосифа Маринковића за двосмеран саобраћај, ширине коловоза 5,5 метара, са једностраним тротоаром за пешачки саобраћај ширине 1,5 метара;
- слепа улица (између улице Јосифа Маринковића и улице Мајдевачке), за двосмеран саобраћај, ширине коловоза 4,0 метара, без тротоара, са планираном окретницом;
- улица Мајдевачка за једносмеран саобраћај, ширине коловоза 4,0 метара, без тротоара;
- улица Северна (слепа) за двосмеран саобраћај, ширине коловоза 3,5 метара, без тротоара;
- улица Јужна (са слепим краком) за једносмеран саобраћај, ширине коловоза 3,5 метара, без тротоара;
- новопланирана улица од улице од улице Јастребачке до улице Мајдевачке, за једносмеран саобраћај, ширине коловоза 4,0 метара, без тротоара.

Сви тротоари су денивелисани у односу на коловоз.

Радијуси укрштања са ободним саобраћајницама варирају од 6,0м до 9,0м, у зависности од ранга ободне саобраћајнице.

- **Посебне обавезе коридора и улица према јавном саобраћају, бицикличком саобраћају, кретању пешака**

Кретање возила јавног превоза могуће је ободним саобраћајницама (ул. Аеродромска и ул. Расинска).

Бициклички саобраћај је могућ уз интегрално кретање са моторним саобраћајем.

За кретање пешака предвиђене су посебне површине (тротоари, пешачке стазе и сл.).

- **Посебне обавезе према кретању хендикепираних**

На радијусима укрштања ободних саобраћајница као и унутар блоковских 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 описати на следећи начин:

- не предвиђа се изградња јавних паркиралишта на простору плана;
- у зони планиране изградње породичних и вишепородичних објеката, паркирање и гаражирање возила планира се у оквиру сопствених парцела корисника према параметрима из Генералног плана (једноипо п.м. по стамбеној јединици и једно п.м. на 70 м² пословног простора).

• НИВЕЛАЦИЈА

Нивелациона решења као и коте у графичком прилогу дате су у апсолутним котама преко К.Н.В. (кота надморске висине) и падова изражених у процентима.

Генерални пад терена захваћеног овим планом је ка истоку, где се налази река Расина. Терен захваћен овим планом је прилично раван.

Нивелација је урађена водећи рачуна о томе да падови буду већи од 0.5% свуда где је то било изводљиво. У изузетним случајевима подужни пад је мањи од поменутог. Нивелација се прилагођавала конфигурацији терена. Овим је постигнуто несметано отицање атмосферске воде из овог подручја системом мреже сливника. Посебна пажња је посвећена нивелационом положају улица у односу на околна дворишта како би се што брже и ефикасније атмосферска вода уклонила са ове површине. Испоштоване су при том и коте улица Расинске као и дела улице Рибарске из истог пројекта.

Једини проблем у решавању нивелације је положај неких слепих улица у овом плану. У неким случајевима је нивелација решена тако што је подужни пад подељен, па тако један део улице има пад ка слепом крају. Овај проблем мора бити решен постављањем сливника на слепом крају улице.

3.3.2 Комунална инфраструктура

ХИДРОТЕХНИЧКЕ ИНСТАЛАЦИЈЕ

- **снабдевање водом**

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

За насеље је карактеристично да у летњем периоду, за време повећане максималне часовне потрошње долази до проблема у функционисању водоснабдевања насеља. До наведених проблема долази пре свега јер су делови уличне водоводне мреже изграђени цевима недовољног капацитета, а и због тога што мрежа у целом насељу не формира тзв. "хидраулички прстен" са примарном градском мрежом. Приликом изградње улице Жртава фашизма постављена је делимично дуж улице водоводна цев ф300мм која није тренутно повезана ни са магистралним цевоводом Ћелије - Крушевац, а ни са водоводном цеви у улици Љубе Трипковића. Реализацијом овог цевовода и његовим довођењем у експлоатациону функцију ће се значајно побољшати услови водоснабдевања у комплетном насељу.

Остали примарни правци водоснабдевања се налазе у улицама Љубе Трипковића, Младена Симића, Расинској и Боривоја Ивановића, са цевима димензија ф100мм. Формирањем "хидрауличног прстена", димензије примарних водоводних праваца ће задовољити услове водоснабдевања насеља.

У осталим формираним саобраћајницама насеља је такође формирана водоводна мрежа димензија ф80мм и мањих. У погледу санитарних потреба капацитети изграђених цевовода већином 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.

Стварни капацитети мреже ће бити одређени главним пројектом реконструкције водовода. Постојећи притисци у мрежи износе између 2 и 6 бара.

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

У постојећим саобраћајницама постоји изграђена канализациона мрежа. Примарни колектор је изграђен у улици Младена Симића и Боривоја Ивановића димензија ф300мм са прикључењем на градску канализацију Крушевца.

Примарни колектори у насељу су изграђени. Евентуално недостајуће деонице прикључити на постојећу канализациону мрежу. Минимална димензија нових прикључних водова износи ф200мм.

- **Одводњавање**

отпадне воде

У насељу које је обухваћено овим регулационим планом је у постојећим улицама изграђена канализациона мрежа. Кроз насеље од значајнијих инфраструктурних праваца треба поменути тзв. "расински фекални колектор" димензија ф300мм који је повезан са градском канализационом мрежом Крушевца. У осталим саобраћајницама је претежно изграђена секундарна канализациона мрежа која гравитира ка примарном канализационом колектору, те се може сматрати да су објекти у насељу прикључени на канализациону мрежу. Димензије секундарних колектора су највећим делом ф200мм и задовољавају својим капацитетима. Стварни капацитети мреже ће бити одређени приликом израде главних пројеката канализационе мреже за насеље.

Реконструкција канализационе мреже у постојећим саобраћајницама није планирана пошто капацитети мреже задовољавају како постојеће потребе, тако и потребе новопланираних објеката.

Пошто се део старог колектора из ВП Дома на који је прикључен извешан број домаћинстава излива у водоток, реку Расину, потребно је укинути овај излив и извршити његово прикључење на новопланирану канализациону мрежу, ка ко је приказано у графичком прилогу.

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 постељици од песка а ровове затрпати шљунком како би се избегла накнадна слегања у рову од саобраћајних оптерећења. Прикључивање новопланираних објеката планирати у ревизионим шахтовима, а у изузетним случајевима могуће је и прикључивање на рачву под углом од 45°. Траса новопланиране уличне канализације налази се у осовини саобраћајница. Материјал цеви од којих се гради улична канализациона мрежа мора бити у складу са нашим прописима и обавезно атестиран.

У канализациону мрежу се могу упуштати само отпадне воде чији ниво загађења не прелази ниво отпадних вода која се испуштају из домаћинстава. Такође се у канализациону мрежу не смеју упуштати атмосферске воде. 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.

Атмосферска канализација

У циљу решења одвођења атмосферских вода са ширег подручја, чија се сливна површина протеже ван граница које су обухваћене регулационим планом урађено је идејно решење одвођења атмосферских вода. По датом идејном решењу је отпочела реализација изградње атмосферске канализације. Урађен је главни сабирни колектор у улици Боривоја Ивановића са уливом у реку Расину.

Изградњом датог примарног колектора су створени услови за одводњавање свих саобраћајница обухваћених овим регулационим планом, било постојећих било новопланираних.

Пошто је нивелација новопланираних саобраћајница претежно оријентисана ка природном водотоку, реци Расини, у њима се не предвиђа изградња атмосферске канализације, већ ће одводњавање саобраћајница бити претежно површинско.

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 ценовода. Таложнике је потребно редовно одржавати. Материјал за изградњу канализационе мреже мора бити у складу са нашим прописима и обавезно атестиран.

- Економско образложење(очекивана цена радова)

	Дужина (м)	Јед.цена(дин/м)	Укупно (€)
Изградња водоводне мреже	2,800.00	3,500.00	122.500,0
Изградња фекалне канализације	1,700.00	5,500.00	116.875,00
Изградња атмосферске канализације	600.00	9,000.00	67.500,00
Свега хидротехничке инсталације			306,875.00€

Електроенергетика

Постојеће стање - Постојећи потрошачи, који се налазе унутар предметног Плана детаљне регулације, напајају се електричном енергијом из TS 10/0,4kV "Мало Головоде 2" снаге 1x630 kVA и околних TS 10/0,4kV: TS 10/0,4kV "Мудраковац 3" снаге 1x400 kVA,

Постојећа NN мрежа у границама Регулационог 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-ом. На стубовима су постављене светиљке уличне расвете која у великој мери не задовољава светлотехничке услове

Постојећи кабловски водови 10 kV, 1kV, далековод 10kV и ваздушна NN мрежа су приказани у оној мери у којој се предметна мрежа налази уцртана на овереној катастарској подлози са подземним инсталацијама надлежне Службе за катастар и непокретности у графичком прилогу.

Програмске потребе - На основу Техничке препоруке бр.14 пословне заједнице Електродистрибуције -Крушевац- максимална годишња једновремена снага станова за блок А износи:

$$P_{js} = n \times 3,5 \left(0,65 + \frac{0,35}{\sqrt{n}} \right) + 2,86 \times n \times \frac{0,88}{1,015} \quad m - 1990$$

$$n = 395$$

$$m = 2008$$

$$P_{js} = 1644 \text{ kW}$$

Потребну једновремену снагу за пословни простор рачунамо према потреби од: 120W по м2 бруто развијене површине пословног простора и уз фактор једновремености K=0,6:

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

$$\begin{aligned} p &= 0,12 \\ S &= 1850 \\ k &= 0,6 \end{aligned}$$

$$P_{jg} = 133 \text{ kW}$$

где је (к) фактор једновремености, (с) бруто развијене површине и (п) потребна снага по м² бруто развијених површина.

Укупна потребна једновремена снага за блок А износи:

$$\begin{aligned} P_{jum} &= 1644 + 133 \\ P_{jum} &= 1777 \text{ kW} \end{aligned}$$

а потребна једновремена привидна снага износи $S_{jum} = 1870,5 \text{ kVA}$

$$N_p = S_{ju}/630$$

$$N_p = 1870,5/630 = 2,97$$

$$N_u = 3$$

где је **N_p** потребан број трафостаница а **N_u** усвојен број трафостаница снаге **1x630 kVA**.

На основу Техничке препоруке бр.14 пословне заједнице Електродистрибуције - Крушевац- максимална годишња једновремена снага станова за блок Б износи:

$$P_{js} = n \times 3,5 \left(0,65 + \frac{0,35}{\sqrt{n}} \right) + 2,86 \times n \times \frac{0,88}{1,015} \quad m - 1990$$

$$\begin{aligned} n &= 291 \\ m &= 2008 \end{aligned}$$

$$P_{js} = 1234 \text{ kW}$$

Потребну једновремену снагу за пословни простор рачунамо према потреби од: 120W по м² бруто развијене површине пословног простора и уз фактор једновремености **K=0,6**:

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

$$\begin{aligned} p &= 0,12 \\ S &= 1505 \\ k &= 0,6 \end{aligned}$$

$$P_{jg} = 108 \text{ kW}$$

где је (к) фактор једновремености, (с) бруто развијене површине и (п) потребна снага по м² бруто развијених површина.

Укупна потребна једновремена снага за блок А износи:

$$P_{\text{jum}} = 1234 + 108$$
$$P_{\text{jum}} = 1342 \text{ kW}$$

а потребна једновремена привидна снага износи $S_{\text{jum}} = 1412,6 \text{ kVA}$

$$N_p = S_{\text{ju}}/630$$

$$N_p = 1412,6/630 = 2,24$$

$$N_u = 3$$

где је N_p потребан број трафостаница а N_u усвојен број трафостаница снаге $1 \times 630 \text{ kVA}$.

На основу Техничке препоруке бр.14 пословне заједнице Електродистрибуције - Крушевац- максимална годишња једновремена снага станова за блок Ц износи:

$$P_{\text{js}} = n \times 3,5 \left(0,65 + \frac{0,35}{\sqrt{n}} \right) + 2,86 \times n^{\frac{0,88}{m}} \times 1,015^{\frac{m-1990}{m}}$$

$$n = 166$$

$$m = 2008$$

$$P_{\text{js}} = 730 \text{ kW}$$

Потребну једновремену снагу за пословни простор рачунамо према потреби од: 120 W по m^2 бруто развијене површине пословног простора и уз фактор једновремености $K=0,6$:

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

$$p = 0,12$$

$$S = 734$$

$$k = 0,6$$

$$P_{\text{jg}} = 53 \text{ kW}$$

где је (к) фактор једновремености, (с) бруто развијене површине и (п) потребна снага по m^2 бруто развијених површина.

Укупна потребна једновремена снага за блок А износи:

$$P_{\text{jum}} = 730 + 53$$
$$P_{\text{jum}} = 783 \text{ kW}$$

а потребна једновремена привидна снага износи $S_{\text{jum}} = 824,2 \text{ kVA}$

$$N_p = S_{ju}/630$$

$$N_p = 824.2/630 = 1,3$$

$$N_u = 2$$

где је **N_p** потребан број трафостаница а **N_u** усвојен број трафостаница снаге **1х630 kVA**.

Опис решења са УТУ

Постојеће TS 10/0,4kV унутар и ван граница ПДР-а, а које покривају постојећи конзум задржавају се на садашњем нивоу.

За напајање новопланираних објеката електричном енергијом потребно је изградити 6 (шест) TS 10/0,4 kV снаге до 1х630 kVA и за њих прикључне кабловске водове 10kV и то:

- у блоку А 3 (три) TS 10/0,4 kV снаге до 1х630 kVA сличне типу MBTS-BS
- у блоку Б 3 (три) TS 10/0,4 kV снаге до 1х630 kVA сличне типу MBTS-BS
- у блоку Ц 2 (две) TS 10/0,4 kV снаге до 1х630 kVA сличне типу MBTS-BS

Овим планом је предвиђен оптималан број трафостаница 10/0,4kV потребних за напајање електричном енергијом новопланираних објеката. Тачна места изградње биће дефинисана појединачно, како се буде указивала потреба за изградњом, у зависности од центра оптерећења.

Потребно је извршити укидање постојећег 10kV далековода.

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

Стубове постојеће NN мреже који су угрожени изградњом нових саобраћајница изместити у тротоаре истих.

На стубовима NN мреже поставити светиљке јавне расвете тако да буду задовољени основни светлотехнички захтеви.

Трасе електроенергетских водова дати су у графичком прилогу.

- Економско образложење(очекивана цена радова)

		Укупно
Изградња трафо станица 10/0.4kVA		182.195,00
ВН мрежа		50.609,00
НН мрежа ,расвета		80.976,00
Свега инсталације		313.780,00€

ТТ мрежа и мрежа кабловске телевизије

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

Планирано стање- 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 трсом ТТ кабловских водова

- Економско образложење(очекивана цена радова)

		Укупно
ТТ мрежа		40.487,00
КДС мрежа		5.122,00
Свега инсталације		45.609,00€

Енергофлуиди

Генералним планом града Крушевца подручје стамбеног комплекса "Мало Головоде 2Б" планирано је за снабдевање природним гасом.

Планом гасификације града Крушевца планиран је у јужном делу града гасоводни прстен "ПРЊАВОР", капацитета Sm^3/h . Потенцијална локација Мерно - регулационе станице (МРС), "Прњавор" је на делу катастарске парцеле бр. 161/1 КО Мало Головоде оквирне површине 10 ари.

За снабдевање МРС-"Прњавор" планиран је разводни гасовод ЈУГ-2, од челичне цеви $\varnothing 168,3 \times 4,00$ м. разводни гасовод "ЈУГ-2" планиран је у десном тротоару улице Младена Симића.

У тротоарима и коловозима свих улица стамбеног комплекса насеља планирана је инсталација дистрибутивне гасоводне мреже ПЕ $\varnothing 40 \times 3,7$ мм.

У левом тротоару улице Живојина Станковића од гасоводног прстена "ПРЊАВОР" до улице Венизелисове планира се инсталација гасовода ПЕ $\varnothing 63 \times 5,8$ мм.

Гасоводна инсталација укопава се 1,0 м од коте уређеног терена.

- Економско образложење(очекивана цена радова)

Свега:			320.000,00€
--------	--	--	-------------

3.4 Услови уређења и регулација зелених површина

Планом се опредељује простор за зеленило у складу са наменом из Генералног плана, у крајње југоисточном делу обухвата плана (према графичком прилогу). Овај простор представља део заштитног појаса уз реку Расину. Планом се утврђују следећи услови за изградњу овог простора:

1. Зеленило може бити намењено коришћењу већем броју корисника или за сопствене потребе
2. Зеленило намењено коришћењу већем броју корисника може бити: простор за рекреацију, простор за спорт, парк (забавни, дечји и сл.), арборетум, ботаничка башта, простор за летње спортове и сл.
3. Зеленило из тачке 2 мора да има приступ са јавне саобраћајнице
4. Максимална дозвољена спратност је П+1
5. На зеленој површини степен заузетости може бити максимално 0,1 а степен изграђености 0,2
6. Површине под застором (стазе, терени за спорт и рекреацију) могу заузимати максимално 30% од укупне површине грађевинске парцеле.
7. Учешће високог зеленила мора бити најмање 50% у односу на озелењене површине.
8. Изградња објекта дозвољена је само ван зоне заштите речног корита
9. Дозвољена је изградња само објеката у функцији зеленила.
10. За изградњу објеката намењених коришћењу већег броја корисника обавезна је израда урбанистичког пројекта
11. Изградња зеленила за сопствене потребе могућа је на основу извода из плана

Јавно зеленило се планира у оквиру саобраћајница (јавно грађевинско земљиште).

За уређење ових површина важе следећа правила изградње:

1. Дрворед обавезно планирати једнострано на јужној (или њој приближној експозицији) на тротоарима ширим (и једнаким) 1,5м, сем ако постојеће инсталације не 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.)
4. Зеленило на скверовима и острвима у оквиру саобраћајне површине планирати према општим условима безбедности саобраћаја (партерно зеленило) и од врста отпорних на појачано загађење.

3.5 ЕКОНОМСКА АНАЛИЗА КАО ПРИКАЗ УКУПНИХ ТРОШКОВА

Програмом, тј. Планом дате су апроксимативна инвестициона вредност трошкова уређења земљишта-припремања и опремања грађевинског земљишта(очекиване цене радова на инфраструктурном опремању), као и апроксимативана процена средстава остварених од надокнаде за уређивање грађевинског земљишта.

Трошкови уређивања и припремања грађевинског земљишта /процена/

3.5.1. Припрема урбанистичке документације

назив документације	сура
обезбеђивање геодетских подлога	13.239,0
израда Плана детаљне регулације	13.606,0
израда главних пројеката-техничке документације (за планиране саобраћајнице и инфраструктуру) 3% од инвест.вред.	26.250,0
израда главних пројеката-техничке документације за гасификацију, 2% од инвест.вред.	6.400,0
укупно	59.495,0

3.5.2. Трошкови обезбеђивања земљишта

Трошкови обезбеђивања јавног земљишта (планиране саобраћајнице)

за обезбеђивање земљиштагде није раселизована планирана ширина регулације и за нове саобраћајнице	површина м2	цена сура./м2	сура
	4000.0	18.3	73.200,0
укупно			73.200,0

3.5.3. Опремање грађевинског земљишта-изградња и реконструкција саобраћајница и комунална инфраструктура

	јед. мере	сура./ јед.мер.	сура
изградња нових саобраћајница	25.000.0м2	35 сура/м2	875.000,0
водоводна мрежа	-		122.500,0
фекална канализација	-		116.875,0
атмосферска канализација	-		67.500,0
изградња трфостаница	-		182.195,0
ВН мрежа	-		50.609,0
НН мрежа, расвета	-		80.976,0

ТТ мрежа	-	40.487,0
КДС мрежа	-	5.122,0
гасоводна мрежа	-	320.000,0
укупно		1.861.264,0

3.5.4. Процена прихода по основу убирања накнаде за уређивање грађевинског земљишта

За прорачун прихода узете су цене по м² корисне површине у складу са 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)

	јед. мере	Еура/ јед.мер.	еура
1. новопланирано програмским концептом Плана од тога:			
стамбене површине	102.553,0м ²	7.94 еура/м ²	814.270,0
пословне површине	3.280,0м ²	19.55 еура/м ²	64.124,0
помоћни објекти	6.812,0м ²	3.97 еура/м ²	27.043,0
		укупно	905.437,0
2. легализација објеката 70% од постојећих изграђених површина од тога:			
стамбене површине	20.020,0м ²	7.94 еура/м ²	158.956,0
помоћни објекти	2.118,0м ²	3.97 еура/м ²	8.408,0
		укупно	167.364,0
	укупно 1+2		981.634,0

3.6.Услови заштите обухваћеног подручја

3.6.1. Услови заштите и унапређења животне средине

На подручју Плана остварен је позитиван ниво заштитне животне средине, обзиром да не постоје изражени извори који угрожавају квалитет ваздуха, воде и нема чиниоца који би стварали прекомерну буку.

На подручју Плана могуће је обављање свих непроизводних делатности, што подразумева да су дозвољене све трговинско-услугне, занатске и остале непроизводне делатности чија намена не утиче на становање и наручавање животне средине.

Забрањено је обављање делатности које стварсју прекомерну буку, или загађење ваздуха, воде или земљишта и угрожавају животну средину.

У складу са чл.17 Правилника о садржани, начину израде, начину вршења стручне контроле урбанистичког плана, као и условима и начину стављања плана на јавни увид (Сл.гл.РС 12/04) и у складу са чл.9 ст.1.2.3 Закона о стратешкој процени утицаја на животну средину (Сл.гл.РС 135/04), а на основу Одлуке надлежног органа о потреби израде исте уколи је донета Извештај о стратешкој процени биће саставни део Плана.

3.6.2. Услови за заштиту природе и културних добара

На подручју Плана не постоји ни један евидентирани објекат који подлеже заштити према списку евидентираних културних добара (који уживају предходну заштиту) Генералног плана Крушевац 2021.г. (Сл.лист општине Крушевац 04/03).

Такође у границама Плана не постоји ниједно евидентирано природно добро које ужива предходну заштиту.

3.6.3. Услови за заштиту од елементарних непогода

При изради техничке документације водити рачуна о степену сеизмичности подручја (VIII° МЦС) и исту урадити у складу са предвиђеним мерама Правилником о техничким нормативима за изградњу објеката високоградње у сеизмичким подручјима.

3.6.4. Услови за заштиту од пожара

Значајан фактор код заштите од пожара јесте густина становања тј. број становника по хектару, као и висина објекта. Просечна густина становања на нивоу блокова је 185 ст./ха, као и степен искоришћености од 40% погодују противпожарној заштити. Осим густине насељености позитивне карактеристике у противпожарној заштити има и релативно мала спратност објекта, која омогућава брзу и ефикасну евакуацију становништва и материјалних добара.

Слободне површине у оквиру Плана представљају противпожарну преграду преко које се обезбеђује додатна заштита и проходност.

Планом су обезбеђене следеће мере заштите:

- просторним распоредом планираних објеката(међусобна удаљеност, грађ.линија, спратност итд.) формирана су неопходна растојања која служе као противпожарне баријере тј.преграде
- нови објекти биће изграђени од тврдых, инертних и ватроотпорних материјала, а за објекте вишепородичног становања и нестамбене објекте где се очекује потенцијално присуство већег броја људи морају се спровести додатне мере заштите од пожара (унутрашњи хидранти, апарати за гашење пожара итд.)
- саобраћајна мрежа и профили саобраћајница омогућавају приступ противпожарним возилима
- електрична мрежа и пратеће инсталације морају бити у складу са прописима из ове области

Да би се отпоштовале мере заштите од пожара објекти се морају реализовати сагласно Закону о заштити од пожара (Сл.гласник СРС бр.37/88), Правилнику о техничким наормативима за електричне инсталације ниског напона (Сл.лист СФРЈ 53/88, 54/88, 28/95), Правилнику о техничким нормативима за хидрантску мрежу за гашење пожара(Сл.лист СФРЈ бр.30/91), као и осталим важећим прописима из ове области, а на основу предходних услова за заштиту од пожара издатих од стране надлежних служби и организација.

4. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

4.1 Општа правила грађења

намена објекта

1. на простору Плана поред изградње нових објеката планира се реконструкција, доградња надградња, адаптација и пренамена већ изграђених објекта у складу са правилима датих Планом
2. стамбени објекти могу бити намењени породичном становању (до 2 стамбене јединице) и вишепородичном становању (са 3 и више стамбених јединица)
3. пословни простор може бити коришћен за обављање свих непроизводних, комерцијалних, трговинско-услужних, занатских и осталих по намени сродних делатности које не угрожавају животну средину и еколошки су примерене зонама становања. Делатности су такве да се по карктеру и капацитету могу организовати у оквиру објекта, простора и услова блокова, тј. делатности које не захтевају посебне функционалне, просторне и саобраћајне услове.
4. забрањују се изградња објекта чији садржаји неповољно утичу на квалитет воде, ваздуха и земљишта, као и на стварање прекомерне буке.

положај објекта

5. положај објекта одређен је грађевинском линијом која је дефинисана у односу на регулациону линију. Објект се поставља предњом фасадом на грађевинску линију, односно унутар простора оивиченог грађевинском линијом.
6. положај објекта не може се мењати у односу на планом усвојено регулационо решење (растојање грађ.линије од рег.линије) осим за случај:
 - за објекте које имају индиректну везу са јавним путем преко приватног пролаза за растојање грађевинске од регулационе линије утврђује се сваком конкретном случају

урбанистички показатељи

7. вредност урбанистичких показатеља ст.искоришћености и степ.изграђености су дати у поглављу 3.1 за сваки урбанистичку целину и примењује се заједно са осталим правилима која се односе за тај блок. Гараже у подземним етажама које су у функцији основног габарита објекта не рачунају се у степ.изграђености.

вертикална регулација

8. висина објекта дефинисана је прописаном спратношћу на нивоу целог подручја (за сваку урбанистичку целину) и утврђује се у односу на нулту коту објекта и то :
 - максимална дозвољена висина за породичне стамбене објекте спратности П+1+Пк је 12.0м
 - објекти могу имати подрумску или сутеренску етажу, ако нема сметњи геотехничке и хидротехничке природе
 - свака изградња галерија или међуспратних етажа у објекту сматра се засебном спратном етажом (рачуна се као изградња спрата)
 - у осталим случајевима (терен у нагибу, релативна висина, индиректна веза,) висина објекта се утврђује применом урбанистичких правила из Правилника о општим условима о парцелацији и изградњи и садржини, условима и поступку издавања акта... (Сл.Гл.бр.РС.75/03)

кота пода приземља

9. кота пода приземља се одређује у односу на коту нивелете јавног или приступног пута, односно нултој коти објекта.
 - Кота приземља нових објекта на равном терену не може бити нижа од коте нивелете јавног или приступног пута и може бити највише 1.20м виша од нулте коте.
 - за објекте које у приземљу имају не стамбену намену (пословање или делатност) кота пода приземља може бити максимално 0.20м од коте тротоара а остала денивелација се савлађује унутар објекта.
 - у осталим случајевима (терен у нагибу, индиректна веза,) кота пода приземља се утврђује применом урбанистичких правила из Правилника о општим условима о парцелацији и изградњи и садржини, условима и поступку издавања акта... (Сл.Гл.РС.бр.75/03)

спољне степенице

10. отворене спољне степенице могу се постављати на објект (предњи део) ако је грађевинска линија увучена мин. 3м у односу на регулациону линију и ако савлађују висину до 0.9м.Степенице које савлађују висину преко 0.9 м улазе у габарит објекта за висину преко 0.9м
11. степенице које се постављају на бочни или задњи део објекта не могу ометати пролаз.Корисна ширина пролаза на парцели поред једне стране објекта мора бити најмање 2.5м без физичких препрека (степеника , бунара итд.)

висина надзидка

12. за новопланиране објекте висина надзидка стамбене поткровне етаже износи највише 1.6м рачунајући од коте готовог пода поткровне етаже до тачке прелома кровне косине.Ова висина се мора налазити најмање 50% дужине предње фасаде и на најмање 50% дужине бочних фасада објекта. На осталом делу објекта није дозвољено подизање надзидка подкровне етаже.

13. за већ изграђена поткровља на постојећим објектима, приликом легализације висина надзетка стамбене поткровне етаже износи највише 1.8м рачунајући од коте готовог пода поткровне етаже до тачке прелома кровне косине.

ограђивање парцеле

14. уколико нису утврђени посебни услови у правилима градње за подблокове као урбанистичке целине утврђује се применом урбанистичких правила из Правилника о општим условима о парцелацији и изградњи и садржини, условима и поступку издавања акта... (Сл.Гл.РС.бр.75/03)

одводњавање површинских вода

15. одводњавање површинских вода са грађевинске парцеле утврђује се нивелационим решењем на нивоу блока, уз обавезу да се површинске воде са једне грађ. прцеле не могу усмеравати према другој грађ.парцели. Објекти који се налазе на међи или у њеној непосредној близини морају решити одводњавање вода са кровних равни тако да ничим не угрожавају суседну парцелу

интервенција на постојећем објекту или изградња новог

16. било која интервенција на постојећем објекту или изградња новог не сме угрозити функционисање, стабилност или фасаду суседног објекта.
17. 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 објекта у непосредном контакту.
18. приликом интервенције на постојећем објекту (доградња, надградња, реконструкција) важе исти услови као и за новопланиране објекте.

архитектонско обликовање и примена материјала

19. обавеза је остварити урбанистичку и архитектонску хармоничност са окружењем.
20. захтеви у погледу обликовања планираних објеката, тип крова, кровна конструкција, материјал за обраду фасаде, обрада отвора, степен разуђености габарита објект и сл. препуштају се избору инвеститора и пројектанта уз следеће препоруке:
- кровови се обавезно изводе као коси, вишеводни, уз поштовање нагиба према кровном покривачу стим да је нагиб крова и покровни материјал потрбно прилагодити и архитектури објекта
 - за обраду фасада објекта могу се користити све врсте како природних, тако и вештачких материјала уз обавезу адекватне примене колорита (боја на фасади)
 - дозвољено је коришћење свих врста материјала за изградњу објеката који подлежу важећим стандардима, технички и биолошки исправних.
 - за обраду спољних отвора могуће је користити како природно (дрво), тако и савремене материјале (алуминијумска и пластифицирана браварија)

прикључивање објеката на комуналну и осталу инфраструктуру

21. прикључење објеката на комуналну и осталу инфраструктуру реализоваће се према условима надлежних комуналних предузећа.

4.2. Правила грађења за вишепородичне објекте и услови за обнову и реконструкцију у оквиру блокова А,Б,Ц

У поступку утврђивања правила грађења за нове вишепородичне објекте и зоне реконструкције (изграђене зоне) обавезно је поштовање и примена следећих правила:

А. општа правила грађења- која су дата у тачки 5.1. од бр.1 до 21, као и посебних услова

Б. посебни услови и то:

1. дозвољена је изградња вишепородичних стамбених објеката у блоковима А,Б,Ц
2. вишепородични објекти могу имати 3 и више стамбених јединица уз ограничење на максимално 6 стамбених јединица.

3. за изградњу вишепородичног објеката обавезна је примена параметара везаних за величину, облик и формирање грађевинске парцеле, као и за услове обезбеђивања броја паркинг места у односу на број стамбених јединица, пословног простора и слободних површина
4. дата је могућност организовања пословног простора у приземној етажи, однос становања и пословања у објекту може бити различит, стим што функција становања не сме бити ометана функцијом пословања, а на нивоу подблока не сме прећи однос становање - пословање 40:60%.
5. Минимална чиста висина пословних просторија је 3.5м
6. грађевинска линија утврђена планом је обавезна и нису дозвољена одступања (осим у случајевима наведеним у општим правилима тачка 4.1. став 1.
7. обављањем пословних делатности не може бити угрожена јавна површина, улица, тротоар, паркинг простор, пешачки или колски пролаз.
8. максимална дубина објеката је 15.0м од утврђене регулационе линије
9. могуће је отварање пролаза ка унутрашњости парцеле кроз фасадну раван објект. Уколико се пролаз користи као колски минимална ширина пролаза је 3.0м, или најмање 1.8м, уколико се пролаз користи као пешачки, најмања корисна висина пролаза је 3.5м
10. паркирање возила за потребе вишепородичних стамбених објеката обезбеђује се на сопственој парцели изван површине јавног пута. Број паркинг места је 1 паркинг-гаражно место по стану и 1.5 паркинг место на 70м² пословног простора.
11. на грађевинским парцелама чија је површина мања од 6,0 ари, а већа од 3.0ара могућа је изградња стамбено, стамбено-пословног вишепородичног објекта које подразумева највише 3 стамбене јединице
12. на грађевинским парцелама чија је површина 6.0 ари и већа од 6.0 ари могућа је изградња пословног, стамбеног и стамбено-пословног вишепородичног објекта које подразумева 3 и више стамбених јединица, а максимално 6 стамбених јединица
13. међусобна удаљеност вишепородичних стамбених објекта слободностојећих и објекта који се граде у прекинутом низу, износи најмање половину висине вишег објекта.
14. међусобна удаљеност планираних вишепородичних објекта и од другог објекта било које врсте изградње или нестамбеног објекта не може бити мања од 5.0м
15. за изграђене стамбене објекте чија је међусобна удаљеност мања од 3.0м или су изграђени на међи у случају реконструкције, доградње и надградње не могу се на тој страни предвиђати нове отвори стамбених просторија.
16. растојање основног габарита (без испада) вишепородичног објекта и линије суседне грађевинске парцеле је 2.5м
17. у евентуалним осталим случајевима одређивања међусобне удаљености објеката врши се применом Правилника о општим условима парцелације и садржини, условима и поступку ... (Сл.Гл.РС бр.75/03)
18. грађевински елементи (еркери, дократи, балкони улазне надстрешнице са и без стубова и сл.) на нивоу горњих етажа могу да пређу грађевинску линију (односно регулациону линију) на делу вишем од 3.5м, рачунајући од основног габарита до хоризонталне пројекције габарита и то:
 - на делу према предњем дворишту или улици 1.2м, стим да укупна површина свих испада не може прећи 50% равни предње фасаде изнад приземља
 - на делу објекта према задњем дворишту где је најмање растојање 5.0м од границе парцеле у ширини до 1.2м, стим да укупна површина свих испада не може прећи 30% равни бочне фасаде изнад приземља
19. испади на објекту не могу прелазити грађевинску линију више од 1.2м у случају да је испад на објекту већи, хоризонтална пројекција испада се поставља на грађевинску линију
20. услови за грађевинске елементе који прелазе грађевинску на нивоу приземља (излози локала, конзолне надстрешнице, рекламе итд.) утврђују се применом правила из Правилника о општим условима парцелације и садржини, условима и поступку ... (Сл.Гл.РС бр.75/03)
21. гараже вишепородичних стамбених објеката формирају се у објекту или испод објекта(у габариту или ван габаритобјекта), или надземно. Површине гаража које се формирају надземно (на грађ.парцели) урачунавају се у степан искоришћености грађ.парцеле.

Прилаз паркинг месту као и само паркинг место мора бити димензионисано и постављено у складу са прописима оаобраћају

22. кровови се обавезно изводе као коси, вишеводни, уз поштовање нагибна према примењеном кровном покривачу.

4.3. Правила грађења за породичне објекте и услови за обнову и реконструкцију у оквиру блокова А,Б,Ц

Постојећи изграђени објекти су прихваћени у постојећим габаритима. Из овог правила се изузимају објекти који се налазе на јавном земљишту, појасу регулације, планираним трасама саобраћајница или инфраструктурним коридорима. Изузетно за изграђене објекте без одобрења за градњу, могућа су одступања у односу на дефинисана правила уређења и грађења ако се налазе испред грађевинске линије а уколико се утврди да се тиме не угрожавају суседни објекти и не утиче на основни концепт уређења датог Планом..

За сваку интервенцију - реконструкција, доградња, надградња морају се поштовати параметри из Плана. Обим интервенција зависиће од фактичког стања и биће утврђена за сваки случај посебно.

У поступку утврђивања правила грађења за нове породичне објекте и зоне реконструкције (изграђене зоне) обавезно је поштовање и примена следећих правила:

А. општа правила грађења која су дата у тачки 4.1. од бр.1 до 21, као и посебних услова

Б. посебни услови и то:

1. дозвољена је изградња стамбених и стамбено-пословних објекта са максимално 2 стамбене јединице, као и изградња пратећих објеката. Поред изградње нових објеката планира се реконструкција, доградња надградња, адаптација и пренамена већ изграђених објекта у складу са правилима грађења
2. поред основне намене породични стамбени објекти могу имати у приземљу и пословну делатност.
3. Минимална чиста висина пословних просторија је 3.0м .Функција становања не сме бити ометена функцијом пословања, а прилаз стамбеном делу објекта не сме бити ометен обављањем пословних делатности
4. у случају наслеђене стамбене изградње, пословни простор се може обезбедити реконструкцијом или пренаменом објекта (дела објекта) у складу са важећим прописима
5. потребно је обезбедити 1 паркинг место по стамбеној јединици у оквиру парцеле и 1 паркинг место на 70м² пословног простора у оквиру парцеле
6. удаљеност новог стамбеног објекта од другог објекта (било које врсте изградње) или нестамбеног објекта може бити најмање 4.0м.
7. за изграђене стамбене објекте чија је међусобна удаљеност мања од 3.0м или су изграђени на међи у случају реконструкције, доградње и надградње не могу се на тој страни предвиђати нове отвори стамбених просторија
8. све фасадне равни које се налазе на мање од 1.5 м од границе суседне парцеле могу имати само отворе минималног парапета 1,60м
9. испади на објекту терасе и балкони (на делу предњег дворишта или улице) не могу прелазити грађевинску линију више од 1.2м и то на делу вишем од 3.0м, у случају да је испад на објекту већи, хоризонтална пројекција испада се поставља на грађевинску линију која мора бити мин 3.0м
10. грађевински елементи (еркери, докати, улазне надстрешнице са и без стубова и сл.) на нивоу горњих етажа могу да пређу грађевинску линију рачунајући од основног габарита до хоризонталне пројекције габарита и то:
 - на делу предњег дворишта или улици 1.2м, где је грађ. линија мин.3.0м, стим да је могуће постављање испада преко грађ.линије у површини максимално 30% равни предње фасаде изнад приземља

- на осталим деловима (према бочном и задњем дворишту) елементи где је најмање растојање 1.5м од суседне парцеле не могу прелазити утврђену грађевинску линију
 - у случајевима ако је најмање растојање од границе суседне парцеле 3.0м испад могу прелазити утврђену грађевинску линију до 0.9м у површини од 30% равни фасаде изнад приземља
 - услови за грађевинске елементе који прелазе грађевинску линију на нивоу приземља (излози локала, конзолне надсвеснице, рекламе итд.) утврђују се применом из Правилника о општим условима о парцелацији и изградњи и садржини, условима и поступку издавања акта... (Сл.Гл.РС.бр.75/03)
11. на истој грађевинској парцели могућа је изградња других објеката (помоћни објекти) у функцији основног објекта и то максималне бруто површине 30м².
- изградња помоћних објекта је могућа у оквиру површине дозвољене за изградњу, изузетно могуће је да се такви објекти нађу ван дате површине ако такав положај не угрожава објекте на суседним парцелама, односно не ремети основну концепцију Плана.
 - помоћни објекти могу да се граде у склопу стамбеног објекта, уз стамбени објекат или као посебан дворишни објекат
 - под помоћним објектима се подразумевају: гараже, летње кухиње, услужне радионице, оставе, котларнице и сл.
 - помоћни објекат мора бити приземни са котом пода макс. 0,20м у односу на нулту коту и максималном чистом висином просторија 2,8м
 - у условима наслеђене изградње могу се задржати само они објекти који испуњавају ове критеријуме
12. кровови се обавезно изводе као коси, вишеводни, уз поштовање нагиба према примењеном кровном покривачу, стим да је максимални нагиб кровних равни 35 степени.

4.4. Правила урбанистичке парцелације и услови образовања парцела

1. дозвољена је парцелација и препарцелација свих парцела уз услов задовољавања минималне површине прописане Планом и обезбеђивања приступа, што ће бити утврђено кроз израду УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА за потребе парцелације или препарцелације, а на основу Закона о планирању и изградњи (Сл.Гл.РС. бр.47/03, 34/06).
2. у поступку израде урбанистичког пројекта парцелације и препарцелације водити рачуна о постојећој катастарској подели и правном статусу земљишта, као и о фактичком стању на терену
3. новоформирана регулациона линија, дата у графичком делу плана, уколико се не поклапа са постојећом катастарском границом парцеле представља нову границу парцеле, односно поделу између јавног и осталог грађевинског земљишта.
4. свака грађевинска парцела мора имати приступ на саобраћајницу (директно или индиректно преко приватног пролаза)
5. један објекат не можес налазити на две или више парцела
6. најмања новоформирана грађевинска парцела за изградњу породичног стамбеног објекта а према типу објекта који се гради је:
 - за слободностојећи је 300.0м²
 - за објекте у прекинутом или не прекинутом низу је 250.0м²
 - за двојне објекте 400.0м² (2х200.0м²)
7. грађевинска парцела за изградњу породичног стамбеног слободностојећег објекта може бити 250.0м² стим да је спратност П+1, степен искоришћености до 40% и степен изграђености до 0.8
8. изузетно грађевинска парцела може бити мања од 250.0м² само у случају да је то:
 - на катастарским подлогама затечено стање
 - због планиране нове трасе саобраћајнице, нове регулације или планираних инфраструктурних коридора

У овим случајевима грађевинска парцела формираће се прихватањем планираног стања , а спратност, степ. изграђености и степ. искоришћености утврђиваће се за сваки конкретни случај.

9. најмања ширина новоформиране грађевинске парцеле за породичну изградњу је 10.0м, Грађевинска парцела за изградњу породичног стамбеног објекта може имати ширину мању од минимално утврђене уколико је то по катастарским подлогама затечено стање.
10. најмања ширина парцеле за вишепородичну изградњу је 15.0м, стим што парцела може имати и мању ширину од минимално утврђене уколико је то по катастарским подлогама затечено стање, али не може бити мања од 12.0м
11. најмања ширина службеног пролаза може бити 2.5м , а изузетно може бити 2.0м уколико је то затечено стање.
12. корисна ширина пролаза , на грађевинској парцели поред једне стране објекта мора бити 2.5м без физичких препрека (степеника, бунара, жардињера) и минималне корисне висине 3.0м
13. грађевинске парцеле за изградњу објекта културног садржаја, образовно васпитног карактера, различитих типова установа намењених деци предшколског узраста, мини тржних центара маркета и сличе намене формирати кроз израду Урбанистичког пројекта према стандарду и капацитетима за сваку специфичну намену, уз обавезу да свакој новоформираној парцели се обезбеди приступ возила ради функционисања планираних садржаја.

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,
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
4. за грађевинске објекте без одобрења за градњу са наменом која није дозвољена односно 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
- тип изградње и спратност објекта
- степен искоришћености и степ.изграђености парцеле
- висину објекта
- намена објекта
- 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 блоковима А,Б,Ц могућа је и изградња објеката типа: мини тржни центри, маркети, затим изградња културних, образовно-васпитних садржаја и различитих типова установа намењених деци предшколског узраста.

У случајевима када прописана правила овим Планом не дефинишу у довољној мери или не садрже неопходне параметре примењиваће се одредбе из Правилника о општим условима парцелације и садржини, условима и поступку ... (Сл.Гл.РС бр.75/03)

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-ропографском 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

План детаљне регулације предвиђа израду урбанистичких пројеката као урбанистичко архитектонско решење планиране изградње-разраде за следеће намене:

- За изградњу објеката вишепородичног становања на парцелама површине од 6.0ари и већим парцелама
- За изградњу основних објеката на парцели следећих намена: пословни објекти, мини тржни центри, маркети, затим изградњу културних, образовно-васпитних садржаја и различитих типова установа намењених деци предшколског узраста.

ПРЕДЛАГАЧ
ОДСЕК ЗА УРБАНИЗАМ И ГРАЂЕВИНАРСТВО

ГРАД КРУШЕВАЦ