

На основу чл. 35, став 10 и чл.215, став 6 Закона о планирању и изградњи ("Сл.гласник РС" бр.72/09) и чл. 19 Статута града Крушевца ("Сл. лист града Крушевца" бр. 8/08) Скупштина града Крушевца на седници одржаној дана _____ 2009. године, доноси

НАЦРТ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ СТАМБЕНОГ НАСЕЉА "ПРЉАВОР 2" 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 наслања на путни правац Крушевац-Јастребац. У непосредном је контакту (са западне стране) са зоном бившег аеродрома чији је простор ГП-ом планиран као зона за развој спортско рекреативног центра, зелених површина и за комерцијалне делатности, а са севера, истока и југа предметно подручје наслања се на зону породичног и вишепородичног становања средњих густина.

Границу подручја са северне стране чини ул. Кнеза Милоша, са источне стране ул. Брестовачка, са јужне стране ул. Мартовских жртава, а са западне стране граница се формира дуж Ул.Аеродромске (Ул.Љубе Триповића).

Укупна бруто површина комплекса обухваћеног Планом износи 27,57ха.

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. 72/09),
- стварање услова за одређивање површина јавне намене,
- парцелација и препарцелација површина јавне намене и стварање услова за парцелацију и препарцелацију градског 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.72/09)
- 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. 40 Закона о планирању и изградњи (Сл.гласник РС 72/09) о врсти и начину прибављања катастарских подлога за потребе израде планске документације извршено је прибављање подлога.

Предметно подручје је у матичној размери 1: 2500, 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.

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 запада ка истоку и креће се од коте 165.51-166.10 (западна страна) до коте 159.57-160.84 (источна 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 готово да је у потпуности изграђен изузев малог броја парцела на којима није започета реализација објеката. Основна карактеристика овог блока 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 парцела егзистира кроз постојећа тј. фактичка стања, а због честог уситњавања катастарских парцела њихов облик и величина је неадекватна у погледу реализованих објеката 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
- неуједначеност изградње стамбених објеката са аспекта вертикалне и хоризонталне регулације и изградња објеката породичног становања ниске спратности, најчешће П и П+1
- нерационално коришћење простора кроз неуједначен степен изграђености и искоришћености земљишта

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

Подручје плана подељено је на четири блока А, Б, В и Г према улицама које их раздвајају - ул. Баџин вод, ул. Милосава Павловића, ул.Станислава Закића. У основи исти карактер простора се одсликава у свим блоковима, као и параметри везани за изграђеност и могућу градњу.

Основна намена у блоковима је индивидуално породично становање ниске спратности П и П+1, са појединачним случајевима где је уз становање пратећа намена и пословни простор (орјентисан

ка главним саобраћајницама). У оквиру блока А дуж улице Кнеза Милоша изградњом бензинске пумпе уз постојећи складишни простор формирана је целина издвојена из структуре осталог земљишта обухваћеног планом.

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

- постојеће стање комуналне инфраструктуре

саобраћај

Простор обухваћен Планом оивичен је делом Ул.Аеродромске (Ул.Љубе Трипковића), делом улице Кнеза Милоша, ул.Брестовачком, ул.Мартовских жртава. Ул.Аеродромска, ул.Станислава Закића и улица Мартовских жртава су са савременим коловозним застором.

У оквиру подручја Плана нема изграђених јавних паркинг места и јавних гаража за путничка возила па се паркирање одвија унутар индивидуалних парцела.

водовод и канализација

водовод

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, Кнеза Милоша, Мартовских жртава, Брестовачкој и Гаврила Принципа 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. Нарочито је потребно реконструисати водоводну мрежу у улицама Баџин вод, Милосава Павловића и Милоја Закића.

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

фекална канализација

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.

атмосферска канализација

Атмосферска канализација је изграђена у следећим саобраћајницама: Кнеза Милоша - примарни колектор на северној граници комплекса са уливом у реку Расину, Љубе Трипковића - примарни колектор на западној граници комплекса са уливом у атмосферску канализацију улице Радована Милошевића и одводом у реку Расину, Брестовачкој - секундарни колектор са уливом у примарни колектор улице Кнеза Милоша и Војислава Петровића - примарни колектор на јужној граници комплекса са уливом у реку Расину.

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

електроенергетика

У границама предметног плана постоји ТС 10/0.4 kVA "Дуван" и "Мало Головоде 1".

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-от.

У ул. Боривоја Томића, Баџин Вод, Милосава Костића, Радована Мићића, Херцеговачка, Милоша Павловића, Милосава Павловића, Расинска, Партизанских Диверзаната, Милоја Закића, Љубе Трипковића, Јована Џорића, Илија Трифуновић, Брестовачка делимично постоји улична расвета која у великој мери не задовољава светлотехничке параметре.

Кабловски водови 10 kV, кабловски водови 1 kV 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.

ТТ мрежа

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.

Табела 1 - Урбанистички показатељи - постојеће стање

	Бруто површина објеката (м2)			Бруто развијена површина објеката (м2)		
	стамбени	помоћни	пословни	стамбени	помоћни	пословни
Блок А	10206.37	4012.91	1491.80	15674.20	4012.91	1491.80
Блок Б	12739.38	3523.97	696.03	20957.98	3523.97	696.03
Блок В	19202.33	5393.93	852.70	30017.10	5393.93	852.70
Блок Г	11310.14	5360.19	1132.83	17734.19	5360.19	1132.83
укупно	53458,22	18291.00	4173,36	84383,47	18291.00	4173,36

урб. блок	намена	површина блока (ха)	БГП (м2)	БРГП (м2)	степен изграђ.	степен искориш.	спратност
А	Становање средњих густина, мешовита намена	5.68	15711.08	21178.91	28	0.37	П, П+1, П+1+Пк
Б	Становање средњих густина	5.10	16959.38	25177.98	33	0.49	П, П+1, П+1+Пк
В	Становање средњих густина	8.33	25448.96	36263.73	30	0.43	П, П+1, П+1+Пк
Г	Становање средњих густина	5.51	17803.16	24227.21	32	0.44	П, П+1, П+1+Пк
	УКУПНО	24.62	75922.58	106847.83	31	0.43	

Површина подручја Плана	27.57 ха
од тога:	
• Укупна нето површина плана	23.16 ха (84%)
• укупна површина саобраћајница	4.41 ха (16%)
Број домаћинства	734
Број становника	2202
Густина становања-бр.ст/ха	95 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.72/09) дефинисан је појам површине јавне намене.

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

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 12 урбанистичкој зони са планираном наменом

- **ОСНОВНА НАМЕНА**- становање тј. породично и вишепородично становање средњих густина
- мешовита намена (уз ул.Кнеза Милоша),
- **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

Намена простора је усмерена на рационалније коришћење површина тако да се уз Ул. Љубе Трипковића планира породично и вишепородично становање са пословањем, а у осталом делу предметног подручја планира се индивидуално-породично и вишепородично становање средњих густина. Простор дефинисан као мешовита намена налази се уз улицу Кнеза Милоша.

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

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.

У оквиру подручја захваћеног планом извршена је подела на четири блока А, Б, В и Г, разграничених према регулацији главних саобраћајница.

Основна карактеристика планираног стања је успостављање регулације, повећање параметара везаних за могућности градње и промена садржаја уз ул.Љубе Трипковића (породично и вишепородично становање са пословањем), као и организовање пословно-комерцијалних садржаја уз улицу Кнеза Милоша.

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 дефинисањем површина јавне намене.

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

БЛОК А - породично и вишепородично становање са пословањем спартности макс. П+2, степен заузетости 1.35 и степен искоришћености 45% (зона градње 2).

- пословно-комерцијалне делатности (уз ул.Кнеза Милоша), спратности макс П+2, степен заузетости 1.20 и степен искоришћености 40%.

БЛОК Б, В, Г - породично и вишепородично становање са пословањем спартности макс. П+2, степен заузетости 1.35 и степен искоришћености 45% (зона градње 2).

Уз ул.Љубе Трипковића у зони 30м од регулације (зона градње 1) примењују се следећи параметри: спратности макс П+3, степен заузетости 1.60 и степен искоришћености 45%.

*напомена: вишепородични објекти у зони градње 1 могу имати максимално 12 стамбених јединица. У осталом делу плана максимални број стамбених јединица је 6. Да би се градио вишепородични стамбени објекат обавезна је примена параметара из Генералног плана везаних за величину, облик и формирање грађевинске парцеле, као и за услове формирања паркинг простора.

1) подела земљишта обухваћеног планом

Законом о планирању и изградњи дефинисане су врсте грађевинског земљишта.

У графичком делу су приказане површине јавне намене при чему је у јавну намену сврстано постојеће земљиште и оно које је потребно прибавити у јавну својину

Постојеће саобраћајнице, новопланиране саобраћајнице и саобраћајнице којим се утврђује нова регулација овим Планом опредељене су као површине јавне намене. У границама Плана не планирају се објекти јавне намене тј. објекти од општег интереса.

Преостало земљиште у границама предметног подручја опредељено је као градско грађевинско земљиште у свим облицима својине.

Списак парцела које обухватају будуће површине јавне намене.

урбанистичка парцела бр.1 улица	делови к.п.бр.
	5538/1, 5538/2, 5538/4, 5537/1, 5537/2, 5536, 5535, 5534/1, 5534/2, 5539, 5542, 5543, 5544, 5545, 5549
урбанистичка парцела бр.2 улица	5541, 5550, 5546, 5547, 5548, 5549, 5576, 5551, 5552
урбанистичка парцела бр.3 улица	2656/2, 5569, 5570, 5571, 5572, 5574/1, 5574/2, 5575, 5576, 5577, 5578, 5579, 5512/10, 5511/1, 5511/2, 5513, 5510/1, 5508/1, 5509/7, 5505/21, 5504/3, 5504/4, 5498/2, 5959/3
урбанистичка парцела бр.4 улица	5577, 5579, 5580, 5581, 5582, 5583, 5584, 5585, 5586/1, 5587/1, 5590, 5591, 5592, 5593, 5594, 5595, 5596, 5598, 5599/1, 5599/2, 5600
урбанистичка парцела бр.5 улица	5605/14, 5605/18, 5605/21, 5605/17, 5605/19, 5605/20
урбанистичка парцела бр.6 улица	5605/19, 5607/7, 5609, 5611/1, 5611/2, 5610, 5612, 5613, 2656/2
урбанистичка парцела бр.7 улица	2656/2, 5615, 5614, 5616, 5617, 5618, 5619, 5620, 5621, 5627/1, 5628/2, 5631, 5632, 5633, 5634, 5635, 5636, 5637, 5639, 5641, 5961, 5669*/1, 5676, 5677, 5678, 5679, 5816/2, 5816/5, 5816/10, 5817/1, 5817/3, 5818/2, 5820/4, 5830, 5559/3, 5630, 5629, 5512/10, 5511/1, 5510/1, 5509/1, 5505/21, 5498/3

урбанистичка парцела бр.8 улица	5961, 5632, 5669/1, 5644, 5649, 5650
урбанистичка парцела бр.9 улица	5645, 5647, 5646, 5648, 5650, 5652, 5651, 5669/1
урбанистичка парцела бр.10 улица	5650, 5663, 5664, 5665, 5666, 5662
урбанистичка парцела бр.11 улица	5669/1, 5672, 5673, 5674, 5675, 5676
урбанистичка парцела бр.12 улица	5793, 5794, 5795, 5796, 5797, 5791, 5782, 5798, 5799/1, 5799/2, 5800, 5801, 5802, 5804, 5805, 5806, 5807, 5808/1, 5811, 5812, 5813, 5814, 5815
урбанистичка парцела бр.13 улица	5677, 5678, 5679, 5674, 5680, 5681, 5794
урбанистичка парцела бр.14 улица	5787, 5788, 5959/4, 5789, 5783/4, 5785, 5786
урбанистичка парцела бр.15 улица	5784/1, 5784/2, 5784/3, 5784/4, 5784/5, 5784/6, 5784/7, 5784/8, 5784/9, 5783/5, 5783/6, 5783/4, 5783/2, 5783/3
урбанистичка парцела бр.16 улица	5776, 5777, 5778
урбанистичка парцела бр.17 улица	5771, 5772, 5773
урбанистичка парцела бр.18 улица	5960/3, 5758, 5759, 5760, 5765
урбанистичка парцела бр.19 улица	69/2, 68/1, 69/1 све КО М.Головоде
урбанистичка парцела бр.20 улица	5657/2, 5656, 5685, 5684, 5683, 5686, 5655, 5658, 5659, 5661/4, 5687, 5682, 5726, 5727, 5660, 5661/3, 5662, 5663, 5666, 5729/3, 5728, 5729/1, 5730, 5740/1, 5741, 5960/1, 5742, 5749/7, 5749/6, 5750/3, 5750/4, 5755/12, 5755/13, 5752, 5754/4, 5754/3, 5753/2, 5757, 5964, 5758, 5767, 5769/1, 5769/2, 5771, 5773, 5774, 5775, 5776, 5777, 5778, 5780, 5779, 5781, 5782, 5793, 5794, 5680, 5674, 5673, 5672, 5668, 5670
урбанистичка парцела бр.21 улица	5750/3, 5750/4, 5750/2, 5750/1, 5755/12
урбанистичка парцела бр.22 улица	5749/3, 5749/2, 5749/4, 5749/1, 5745, 5748, 5747, 5746
урбанистичка парцела бр.23 улица	5747, 5746, 5745, 5744, 5743, 5741, 5960/1, 5740/1, 5740/2
урбанистичка парцела бр.24 улица	5739, 5738, 5737, 5736, 5735, 5734, 5733, 5732, 5731, 5729/2, 5729/1, 5729/3, 5727, 5725, 5724, 5723, 5722, 5721, 5720
урбанистичка парцела бр.25 улица	5713, 5712, 5711, 5710/2, 5705, 5706, 5708, 5709, 5707
урбанистичка парцела бр.26 улица	5698, 5700, 5701, 5693, 5694, 5697, 5695, 5696
урбанистичка парцела бр.27 улица	5696, 5694, 5693, 5692, 5691, 5690
урбанистичка парцела бр.28 улица	5627/1, 5627/2, 5621, 5622, 5628/1, 5626/2, 5626/1, 5626/4, 5625/3, 5625/4, 5624, 5623, 5607/8, 5605/20
урбанистичка парцела бр.29 улица	5512/10, 5605/20, 5512/11, 5512/4, 5512/5, 5586/1, 5512/8, 5585

урбанистичка парцела бр.30 улица	5511/2, 5511/1, 5510/1, 5509/6, 5509/7
урбанистичка парцела бр.31 улица	5505/21, 5505/24
урбанистичка парцела бр.32 улица	5504/4, 5504/3, 5502/3, 5506, 5505/21, 5504/2, 5504/1, 5503/2, 5502/2
урбанистичка парцела бр.33 улица	5510/1, 5508/1
урбанистичка парцела бр.34 улица	5534/1, 5534/2, 5551, 5552, 5553, 5565/7, 5575, 5513, 5514, 5576, 5515, 5516, 5517, 5518, 5519, 5520, 5521, 5522, 5523, 5524 све КО Крушевац

2) целине и зоне одређене планом

- подручје захваћено планом подељено је на четири блока (А,Б,В и Г)

БЛОК А - породично и вишепородично становање средњих густина са пословањем, пословно-комерцијалне делатности

БЛОК Б - породично и вишепородично становање средњих густина са пословањем

БЛОК В - породично и вишепородично становање средњих густина са пословањем

БЛОК Г - породично и вишепородично становање средњих густина са пословањем

3) урбанистички услови за површине јавне намене и јавне објекте

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

- објекти на површинама јавне намене 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

Елементи решења из Генералног плана

Простор обухваћен планом детаљне регулације ограничен је делом улице Аеродромске (Љубе Трипковића), улицом Мартовских жртава, делом улице Расинске (Станислава Закића), делом улице Рашке (Војислава Петровића), улицом Брестовачком (Милосава Павловића) и делом улице Кнеза Милоша.

Генералним планом предвиђено је да улице Аеродромска и Кнеза Милоша буду 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, Кнеза Милоша, Мартовских жртава, Расинска и Брестовачка представљају ободне саобраћајнице за посматрани простор, док све остале улице служе као приступне саобраћајнице и за одвијање унутарблоковског саобраћаја. Елементи регулације саобраћајница дати су на графичком прилогу бр 4.

Саобраћајни транзит и саобраћајни прилази

Транзитни саобраћај за предметни простор ће се одвијати ободним саобраћајницама (ул. Аеродромска, Кнеза Милоша, Мартовских жртава и Брестовачка) и улицом Расинском а остале саобраћајнице служе за непосредни приступ парцелама од стране корисника.

Техничке карактеристике саобраћајница

Разрадом поменутог простора улице Аеродромска и Кнеза Милоша у регулационом смислу нису посебно дефинисане, већ су усвојене у постојећим изграђеним габаритима.

Нове јавне саобраћајнице планиране овим Планом и постојеће које мењају своје карактеристике су приказане на графичком прилогу бр. 4, са приказаним елементима регулације (регулациона ширина, ширина коловоза и тротоара), и то:

- улица Милана Ђорђевића (Боривоја Томића) за једносмеран саобраћај, ширине коловоза 3,0 метара, без тротоара, укупне ширине 3,5 метара;
- улица Милована Видаковића (22. јула) за једносмеран саобраћај, ширине коловоза 3,0 метара, без тротоара, укупне ширине 3,5 метара;
- улица Козничка (Бацин вод) од улице Аеродромске до улице Херцеговачке за једносмеран саобраћај, ширине коловоза 3,0 метара, без тротоара, укупне ширине 3,5 метара, од улице Херцеговачке до улице Дуванске за двосмеран саобраћај, ширине коловоза 5,0 метара, без тротоара, укупне ширине 5,5 метара и од улице Дуванске до улице Брестовачке за двосмеран саобраћај, ширине коловоза 5,0 метара, са обостраним тротоарима за пешачки саобраћај ширине по 1,0 метара, укупне ширине 7,0 метара;
- улица Херцеговачка (Радована Мичића) од улице Кнеза Милоша до улице Козничке за једносмеран саобраћај, ширине коловоза 3,0 метара, без тротоара, укупне ширине 3,5 метара, од улице Козничке до слепог крака на југу за једносмеран саобраћај, ширине коловоза 4,0 метара, без тротоара, укупне ширине 4,5 метара и даље до улице Аеродромске за једносмеран саобраћај, ширине коловоза 3,0 метара, без тротоара, укупне ширине 3,5 метара;
- улица Менделејева (Скојевска) за једносмеран саобраћај, ширине коловоза 3,0 метара, без тротоара, укупне ширине 3,5 метара;
- улица Дуванска са новим делом до улице Херцеговачке за једносмеран саобраћај, ширине коловоза 3,0 метара, без тротоара, укупне ширине 3,5 метара;
- саобраћајница са излазом на улицу Козничку и Дуванску (између улица Херцеговачке и Дуванске), ширине 2,5 метара, без тротоара, укупне ширине 3,0 метара;
- улица Станоја Станојевића (Милосава Костића) од улице Брестовачке до улице Козничке за двосмеран саобраћај, ширине коловоза 5,5 метара, са обостраним тротоарима за пешачки саобраћај ширине по 1,0 метара, укупне ширине 7,5 метара, и

од улице Козничке до улице Јаворске за једносмеран саобраћај, ширине коловоза 3,0 метара, без тротоара, укупне ширине 3,5 метара;

- улица Стојана Симића (Душана Ристића) са новим делом до улице Херцеговачке, ширине 2,0 метара, без тротоара, укупне ширине 2,5 метара;
- улица Јаворска (Милосава Павловића) за двосмеран саобраћај, ширине коловоза 5,0 метара, без тротоара, укупне ширине 5,5 метара;
- саобраћајница са излазом на улицу Јаворску и Херцеговачку, за једносмеран саобраћај, ширине коловоза 3,0 метара, без тротоара, укупне ширине 3,5 метара;
- улица Кнеза Војислава (Илије Трифуновића) са новим делом до улице која спаја улицу Расинску и Јаворску, за једносмеран саобраћај, ширине коловоза 3,0 метара, без тротоара, укупне ширине 3,5 метара;
- део улице Расинске (Станислава Закића) за двосмеран саобраћај, ширине коловоза 6,0 метара, са обостраним тротоарима за пешачки саобраћај ширине по 1,6 метара, укупне ширине 9,2 метара;
- саобраћајница са излазом на улицу Кнеза Војислава и Расинску, за једносмеран саобраћај, ширине коловоза 3,0 метара, без тротоара, укупне ширине 3,5 метара;
- саобраћајница са излазом на улицу Јаворску и Расинску, за једносмеран саобраћај, ширине коловоза 3,0 метара, без тротоара, укупне ширине 3,5 метара;
- улица 1300 каплара са новим делом до улице Николаја другог Романова, за једносмеран саобраћај, ширине коловоза 3,0 метара, без тротоара, укупне ширине 3,5 метара;
- улица Николаја другог Романова (Партизанских диверзаната) са новим делом до улице Брестовачке, за једносмеран саобраћај, ширине коловоза 3,0 метара, без тротоара, укупне ширине 3,5 метара;
- кружна саобраћајница са излазом на улицу Брестовачку код улице Миливоја Живановића (Драгутина Грандића), северни крак за двосмеран саобраћај, ширине коловоза 5,0 метара, без тротоара, укупне ширине 5,5 метара за једносмеран саобраћај, а западни и јужни крак за једносмеран саобраћај, ширине коловоза 3,0 метара, без тротоара, укупне ширине 3,5 метара;
- саобраћајница О199 - О200, за једносмеран саобраћај, ширине коловоза 3,0 метара, без тротоара, укупне ширине 3,5 метара;
- саобраћајнице О199 - О47, О199 - О191 и О190 - О47, за двосмеран саобраћај, ширине коловоза 5,0 метара, без тротоара, укупне ширине 5,5 метара;
- улица Брестовачка (од улице Кнеза Милоша до О47) за двосмеран саобраћај, ширине коловоза 5,0 метара, са обостраним тротоарима за пешачки саобраћај ширине по 0,8 метара, укупне ширине 7,1 метара и од О47 до улице Гаврила Принципа за двосмеран саобраћај, ширине коловоза 6,0 метара, са обостраним тротоарима за пешачки саобраћај ширине по 1,5 метара, укупне ширине 9,0 метара;
- улице Браће Милошевић и Косте Трифковића (Светислава Годоровића) са делом који их спаја, ширине 2,5 метара, без тротоара, укупне ширине 3,0 метара;
- улица Неготинска (Самостални партизански батаљон) за двосмеран саобраћај - слепа, ширине коловоза 5,0 метара, без тротоара, укупне ширине 5,5 метара;
- улица Мартовских жртава за двосмеран саобраћај (у складу са претходном планском документацијом), ширине коловоза 5,0 метара, са обостраним тротоарима за пешачки саобраћај ширине по 1,5 метара, укупне ширине 8,0 метара;
- улица Гочка (Аеродромска) за једносмеран саобраћај, ширине коловоза 3,0 метара, без тротоара, укупне ширине 3,5 метара;
- улица Николаја другог Романова (Доктора Дуде), за двосмеран саобраћај, ширине коловоза 5,0 метара, без тротоара, укупне ширине 5,5 метара;
- саобраћајница источно од улице Николаја другог Романова (Доктора Дуде) Ђ слепа, за двосмеран саобраћај, ширине коловоза 4,0 метара, без тротоара, укупне ширине 4,5 метара;
- саобраћајница О189 - О192, за једносмеран саобраћај, ширине коловоза 3,0 метара, без тротоара, укупне ширине 3,5 метара;

- део улице Рашке (Војислава Петровића) за двосмеран саобраћај, ширине коловоза 6,0 метара, са обостраним тротоарима за пешачки саобраћај ширине по 1,5 метара, укупне ширине 9,0 метара.

Сви тротоари су денivelисани у односу на коловоз.

Све саобраћајнице са регулационом ширином мањом од 3,5м се не сматрају колским, већ искључиво јавним површинама за кретање пешака, економске потребе и коридоре за инфраструктуру.

Радијуси укрштања са ободним саобраћајницама варирају од 4,0м до 12,0м, 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, ул. Кнеза Милоша) и ул. Расинском.

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 унутарблоковских саобраћајница са ободним саобраћајницама предвиђају се прелазне рампе за повезивање тротоара и коловоза.

паркирање

Простор обухваћен Планом захтевао је и одређени концепт паркирања, а он се може 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 (једно 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 североистоку. На истоку се налази река Расина. Терен је у паду на простору овог плана, тако да се овде не очекују већи проблеми са атмосферском водом.

Нивелација је урађена водећи рачуна о томе да падови буду већи од 0.5% али је терен такав да су добијени прилично конфорнији падови. У изузетним случајевима подужни пад је мањи од поменутог, а проблем малих падова је изражен на западној граници овог плана, тј. у улици Аеродромској, али је овде било немогуће направити неку велику промену обзиром на то да је ова улица већ изграђена и конфигурација околног терена је већ прилагођена оваквом решењу улице.

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.

ВОДОВОД И КАНАЛИЗАЦИЈА

ВОДОВОД

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 $\phi 100\text{mm}$. 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 водоодна 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.

ФЕКАЛНА КАНАЛИЗАЦИЈА

Реконструкција канализационе мреже у постојећим саобраћајницама није планирана пошто капацитети мреже задовољавају како постојеће потребе, тако и потребе новопланираних објеката. У новоформираним саобраћајницама се планира изградња канализационе мреже са прикључцима на постојећу канализацију. Димензије колектора уличне мреже не смеју бити мање од $\phi 200\text{mm}$. 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 домаћинства. 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 објеката корисника, већ из ревизионих окана у оквиру појединачне парцеле, а које су од регулационе линије удаљене максимално 1.50м. Ревизиони силази у оквиру појединачних парцела из којих се врши прикључивање на уличну канализацију би обавезно требали да буду са каскадним силазом, висине каскаде 0.50-0.60м. Отпадне воде из просторија објеката које се налазе испод нивелете улице се у канализациону мрежу упуштају са обавезном заштитом од повратног дејства воде у случају пораста нивоа у уличној канализационој мрежи.

атмосферска канализација

Услед проблема са атмосферским водама у насељу, потребно је изградити атмосферске колекторе у свим саобраћајницама насеља, а нарочито у следећим: Мартовских жртава и Милоја Закића - улив у колектор улице Војислава Петровића, Баџин вод и Милосава Павловића - улив у колектор улице Брестовачке. Како је напред поменуто, атмосферску канализацију треба изградити у свим саобраћајницама насеља, а напред наведени правци се сматрају хитним. Секундарни колектори ће се градити у улицама које гравитирају наведеним колекторима, како је назначено у графичком прилогу. Изградњом ових колектора се очекује значајно смањење површинских токова дуж датих улица.

Димензионисање мреже колектора у крајњој линији представља економску категорију и крајњи резултат прорачуна се добија на основу поређења параметара економске анализе трошкова инвестиционе изградње канализационе мреже и трошкова одржавања мреже са насталим трошковима од евентуалних поплава. Искуствени параметри указују да је економски најрационалније канализациону атмосферску мрежу димензионисати на кише чији је повратни период 1-5 год. Препорука је да се димензионисање врши за повратни период кише од 1 године, пошто карактер насеља одговара приградском. У недостатку емпиријских мерења на сливу, најповољнији метод димензионисања мреже је рационални метод.

У канализациону мрежу се смеју упуштати само воде које потичу од атмосферских падавина. Не смеју се упуштати воде које потичу из процеса производње, па чак ни након примарне обраде, као ни отпадне воде из домаћинства. Дубине ископа износе 1.5-2.0м. Цеви се постављају на слоју песка, а ровови затрпавају шљунком, како би се спречила накнадна слегања. Траса постављања цеви је према графичком прилогу. Атмосферске воде се прикупљају путем сливника или преко шахтова који су снабдевени сливним решеткама. У оба случаја објекти за прикупљање атмосферских вода морају бити изграђени са таложником дубине 50-60цм, како би се спречило замуљивање цевовода. Таложнике је потребно редовно одржавати. Материјал за изградњу канализационе мреже мора бити у складу са нашим прописима и обавезно атестиран.

електроенергетика

Потребне једновремене снаге за планирани пословни простор рачунамо према потреби од: 140W по м² бруто развијене површине планираног пословног простора и уз фактор једновремености К=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

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

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

$$P_j = 1082 \text{ kW}$$

Опис решења са УТУ

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

На основу претпостављене потребне једновремена снага 1082kW за напајање објеката електричном енергијом потребно је изградити 2 (две) 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.

дистрибутивна гасоводна мрежа (ДГМ) за природни гас

Генералним планом града Крушевца подручје насеља "Прњавор-2" планирано је за снабдевање природним гасом.

Планом гасификације јужног дела града Крушевца планиран је гасоводни прстен "ПРЊАВОР" од полиетиленских цеви РЕ Ø125x10 mm за природни гас. Део трасе гасоводног прстена "ПРЊАВОР" планирана је у левом тротоару Аеродромске улице и коловозу Козничке улице у насељу "Прњавор-2".

Гасоводни прстен "ПРЊАВОР" од полиетиленских цеви је основ за снабдевање природним гасом дистрибутивне гасоводне мреже у насељима Прњавор-2, Мало Головоде и Мудраковац.

У левом тротоару Аеродромске улице, десном тротоару улице Кнеза Милоша и коловозу Херцеговачке улице планиран је дистрибутивни гасовод од полиетиленске цеви РЕ Ø 63x3.7 mm. У коловозу Расинске улице планиран је дистрибутивни гасовод од полиетиленске цеви РЕ Ø 63x3.7 mm. У коловозима и тротоарима свих улица сем наведених насеља Прњавор-2 планирано је инсталација дистрибутивне гасоводне мреже од полиетиленских цеви РЕ Ø40x3.7 mm.

Гасоводне цеви од полиетиленских цеви укопавају се на дубини 1.0м од коте уређених улица и тротоара.

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

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)

- у пословно-комерцијалном блоку у оквиру блока А обавезна је израда урбанистичког пројекта за сваку врсту изградње

- за сваку парцелацију, односно препарцелацију неопходна је израда пројекта препарцелације и парцелације

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.)

У складу са чл.17 Правилника о садржини, начину израде, начину вршења стручне контроле урбанистичког плана, као и условима и начину стављања плана на јавни увид (Сл.гл.РС бр.12/04) и у складу са чл.9, ст.1, 3, 5 Закона о стратешкој процени утицаја на животну средину (Сл.гл.РС бр.135/04) и чл.46, став 2 Закона о планирању и изградњи (Сл. Гл. РС 72/09), потребна је Одлука надлежног органа о потреби израде или не израде стратешке процене утицаја на животну средину.

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.

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 од 142 до 146 ст./ха, као и степен искоришћености од 40 до 45% 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.

Услови за заштиту од ратних разарања

На основу члана 43. 57 и 58 закона о одбрани (Сл.лист СРЈ бр.43/94), чл.22, Уредбе о организовању и оспособљавању јединица цивилне заштите и о мерама заштите и спасавања цивилног становништва и материјалних добара (Сл.лист СРЈ бр.54/94), чл.74, 75, 76 и 79 Закона о одбрани РС (Сл.гл.РС бр.45/91) и чл.6, 7, 8, 9 и 10 Уредбе о организовању и функционисању цивилне заштите (Сл.гл.РС бр.21/92), Општински штаб цивилне заштите Крушевац на својој седници одржаној дана 26.12.2005.г. донео је Одлуку о утврђивању степена угрожености насељених места у општини Крушевац са рејонима угрожености и одређеном врстом и обимом заштите у тим рејонима, чија је примена обавезна

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

- а) апроксимативна инвестициона вредност уређења јавних површина

Припрема урбанистичке документације

назив документације	дин.
обезбеђивање геодетских подлога	250.000,00
израда Плана детаљне регулације	450.000,00
израда главних пројеката-техничке документације (за планиране саобраћајнице и инфраструктуру) 3% од инвест.вред.	2.869.500,00
израда главних пројеката-техничке документације за гасификацију, 2% од инвест.вред.	520.000,00
укупно	4.089.500,00
	43.047,37€

Трошкови обезбеђивања земљишта

Трошкови обезбеђивања јавних површина (планиране саобраћајнице)

за обезбеђивање земљишта где није раселизована планирана ширина регулације и за нове саобраћајнице	површина м2	цена дин./м2	дин.
	3850	1.800	6.930.000,00
		укупно	6.930.000,00
			72.947,37€

Опремање грађевинског земљишта-изградња и реконструкција саобраћајница и комунална инфраструктура

	јед. мере	дин./ јед.мер.	дин.
изградња нових саобраћајница	9.000,00м2	3.450	31.050.000,00
водоводна мрежа	5,500м1	3,500	19,250,000,00
фекална канализација	500м1	5,500	2,500,000,00
атмосферска канализација	3,000м1	9,000	27,000,000,00
изградња трафо-станица	-	-	14.150.000,00
ВН мрежа			
НН мрежа			
ТТ мрежа	-	-	1.700.000,00
КДС мрежа			
гасоводна мрежа	-	-	26.000.000,00
озелењавање јавних површина			500.000,00
		укупно	122.150.000,00
			1.285.789,47€

НАПОМЕНА: приликом обрачуна узета је вредност 1€=95дин

збирна вредност инвестиционих радова..... 133.169.500,00дин

1.401.784,21€

б) апроксимативна процена средстава остварених од наплате накнаде за уређивање градског грађевинског земљишта (за прорачун прихода узете цене по м2 корисне површине у складу за Одлуком о критеријумима и мерилима за утврђивање накнаде за уређивање грађевинског земљишта - Сл. Лист Града Крушевца 12/09)

- породични стамбени објекти

.....35.840,00м² x 1.442,00дин/м² = 51.681.280,00дин

544.013,47€

- вишепородични стамбени објекти

.....8.960,00м² x 2.844,00дин/м² = 25.482.240,00дин

268234,10€

- пословни простор 1

.....5.600,00м² x 2.844,00дин/м² = 15.926.400,00дин

167.646,31€

- пословни простор 2

.....5.600,00м² x 3.527,00дин/м² = 19.751.200,00дин

207907,37€

укупан износ остварених средстава 112.841.120,00дин

1.187.801,26€

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

2 - Урбанистички показатељи - планирано стање

урб. блок	намена	нето површина блока (ха)	БПП (м2)	БРПП (м2)	степен изграђ.	степен искориш.	спратност
А	вишепород. и пород. становање средњих густина, пословно-комерцијалне делатности	5.38	19906	49765	40-45	1.20-1.60	П+2 - П+3
Б	вишепород. и пород. становање средњих густина,	4.71	17898	44745	45	1.35-1.60	П+2 - П+3
В	вишепород. и пород. становање средњих густина,	7.86	29868	74670	45	1.35-1.60	П+2 - П+3
Г	вишепород. и пород. становање средњих густина,	5.21	19798	49495	45	1.35-1.60	П+2 - П+3
	УКУПНО	23.16	87470	218675			

<i>Изграђеност блока А</i>	
Број домаћинства	232
Број становника	766
Густина становања-бр.ст/ха	142 ст/ха
<i>Изграђеност блока Б</i>	
Број домаћинства	209
Број становника	690
Густина становања-бр.ст/ха	146 ст/ха
<i>Изграђеност блока В</i>	
Број домаћинства	348
Број становника	1148
Густина становања-бр.ст/ха	146 ст/ха
<i>Изграђеност блока Г</i>	
Број домаћинства	231
Број становника	762
Густина становања-бр.ст/ха	146 ст/ха

НАПОМЕНА: За прорачун су узете нето површине блокова; по домаћинству 150м2 бруто површине и 3.3 становника по домаћинству. Урбанистички показатељи су дати на основу површина урбанистичких блокова.

4. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

1)

- дозвољена је изградња стамбених, стамбено-пословних, пословних објеката (блокови Б,В,Г и део блока А у зони градње 1 и 2)

- дозвољена је изградња стамбено-пословних, пословних, комерцијалних објеката (у оквиру пословно-комерцијалног блока у блоку А)

- стамбени објекти могу бити намењени породичном (до 2 стамбене јединице) и вишепородичном (максимално 12 стамбених јединица у зони градње 1, и максимално 6 стамбених јединица у зони градње 2) 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

- 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 границу површине јавне намене

- 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 приликом надградње могу одступити за максимално 1,0м од утврђене грађевинске линије (уколико се објекат руши утврђује се планирана грађевинска линија)

- објекти који имају индиректну везу са јавним путем преко приватног пролаза морају бити удаљени најмање 1,5м од пролаза

- минимално удаљење планираног објекта од границе суседне парцеле износи 1,0м (уколико постоји сагласност суседа објекат се може градити на међи)

4)

- максимални индекс заузетости грађевинске парцеле је 45%

- максимални индекс заузетости грађевинске парцеле у зони пословно-комерцијалних делатности блока А износи 40%

- максимални индекс изграђености грађевинске парцеле у зони градње 1 је 1,60

- максимални индекс изграђености грађевинске парцеле у зони градње 2 је 1,35

- максимални индекс изграђености грађевинске парцеле у зони пословно-комерцијалних делатности блока А је 1,20

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

- подрумска етажа се не узима у обзир приликом обрачуна индекса изграђености

5)

- највећа дозвољена спратност објеката у зони градње 1 је П+3 (неопходна је минимална ширина уличног фронта од 15,0м). Највећа дозвољена спратност објеката у зони градње 2 је П+2 (неопходна је минимална ширина уличног фронта од 12,0м). Највећа дозвољена спратност објеката у зони пословно-комерцијалних делатности блокаА 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 изграђености.

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
- помоћни објекат не улази у обрачун индекса заузетости и изграђености
- 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 непосредној близини морају решити одводњавање са крова и одвођење атмосферске воде са терена тако да ничим не угрожавају суседну парцелу

10)

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

11)

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

- обликовање фасада у оквиру блока је препуштено креативности пројектанта
- 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 објекта 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 објекта у блоку подразумева израду нове планске документације
- висина назитка 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
- конзолни испусти не могу бити на удаљењу од границе парцеле мањем од 1,0м без сагласности суседа
- терасе, балкони морају бити удаљени од најближег дела границе парцеле најмање 3,0м

- ниједан објекат еркером не сме прећи преко утврђене регулационе линије, осим у зони градње 1 према улици Љубе Трипковића где испуст може прећи регулациону линију максимално 1,0м

- 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)

- 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

- отвори се не смеју остављати на деловима објекта удаљеним од границе парцеле мањим од 1,0м

- 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 Законом о планирању и изградњи (Сл. Гл. РС 72/09)

2. за грађевинске објекте без грађевинске дозволе са наменом која није дозвољена односно није дефинисана правилима грађења и уређења, могуће је извршити легализацију 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.54 и 55 Закона о планирању и изградњи (Сл.гласник РС бр.72/09), надлежна градска управа издаје локацијску дозволу, која 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 прцеле
- 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 блоку А у зони пословно-комерцијалних делатности могућа је и изградња објеката типа: мини тржни центри, маркети, затим изградња културних, образовно-васпитних садржаја и различитих типова установа намењених деци предшколског узраста. Грађевинске парцеле за изградњу наведених објекта 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.

5.4. Израда урбанистичких пројеката, пројеката препарцелације и парцелације, пројеката исправки граница суседних парцела

У случају израде урбанистичких пројеката, пројеката препарцелације и парцелације, пројеката исправки граница суседних парцела тј. за потребе спровођења Плана у складу са чл.60, 65 и 68 Закона о планирању и изградњи (Сл.Гл.РС.бр.72/09), урбанистички пројекат, пројекат препарцелације и парцелације, пројекат исправки граница суседних парцела се израђује на овереном катастарско-ропографском плану.

САДРЖАЈ наведених пројеката у зависности од тога за које се потребе израђују биће одређен у складу са:

- Закон о планирању и изградњи - Сл.гласник РС бр.72/09

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

- За изградњу објеката у оквиру зоне пословно-комерцијалних делатности блока А

Предлагач: Одељење за урбанизам, стамбено -комуналне делатности и грађевинарство
ГРАДА КРУШЕВАЦА