

Na osnovu čl. 54, stav 1 Zakona o planiranju i izgradnji ("Sl. glasnik RS" br.47/03 i čl. 19) Statuta Grada Kruševca ("Sl. List Grada Kruševca" br. 8/08) Skupština Grada Kruševca na sednici održanoj dana _____ 2007. godine, donosi

PLAN DETALJNE REGULACIJE STAMBENOG NASELJA „RAVNAK 2A" U KRUŠEVCU

1. OPŠTE ODREDBE PLANA

1.1. Položaj i granice područja koje se uređuje Planom detaljne regulacije

Područje obuhvaćeno Planom, nalazi se u severozapadnom perifernom delu grada u delu između ulice Vučak-put-Kruševac (nastavak ul. Miševića) i ulice Koševke Kapetana. Ovo područje predstavlja deo stambenog naselja Ravna koje čini jednu od perifernih stambenih zona Kruševca.

Granica područja sa severo-zapadne strane je saobraćajnica Vučak-put-Kruševac, sa severoistočne strane granica ide ulicom Koševke Kapetana, sa jugoistočne strane granica prolazi sredinom kat. parcelne 1807, a sa jugozapadne strane granica ide linijom kat. parcelne 1808.

Područje obuhvaćeno Planom pri pada KO Lazarića.

Ukupna bruto površina na kompleksa obuhvaćenog Planom iznosi 8 ha 20a.

1.2. Ciljevi i zrade Plana detaljne regulacije

- uređivanje i regulacija spontane, neformalne i neplanske gradnje na području Plana
- usklađivanje daljeg urbanog razvoja i uređivanja područja plana sa odredbama i elementima Zakona o planiranju i izgradnji (Sl. glasnik R.S. 47/2003 i 34/06),
- stvaranje uslova za uređivanje javnog i ostalog građevinskog zemljišta,
- parcelacija i preparcelacija javnog građevinskog zemljišta i stvaranje uslova za parcelaciju i preparcelaciju ostalog građevinskog zemljišta,
- fleksibilnost i alternativnost u uređivanju osnovne i druge namene lokacija i objekata,
- uređivanje pravila za primenu Plana putem definisane optimalnog stepena izgrađenosti i iskorišćenosti zemljišta, pravila gradnje i uređivanja lokacija za izradu Urbaništokih projekata,
- definisanje uslova i pravila za izgradnju komunalne i infrastrukture,
- uređivanje uslova za uređivanje i izgradnju slobodnih površina,
- usklađivanje organizacije, opremanje i uređivanje prostora i zemljišta sa potrebama i kriterijumima za zaštićenu i votnu sredinu.

1.3. Pravni i planski osnov za izradu Plana

Pravni i planski osnov za izradu Plana tj. programa sadržan je u:

Pravni osnov

- Zakon o planiranju i izgradnji (Sl. glasnik RS br.47/03 i 34/06)
- Pravilnik o sadržini, načinu i zradi, načinu vršenja stručne kontrole urb. plana, kao i uslovi ma i načinu stavljanja plana na javni uvid (Sl. glasnik Rs br.12/04)
- Statut Opštine Kruševac (na osnovu koga je doneta Odluka o izradi) - Sl. list opštine Kruševac br.3/02
- Odluka o izradi Plana detaljne regulacije 1 br.350-227/08

Planski osnov

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

1.4. Analiza katastarskih planova i podloga potrebni za izradu Plana

U skladu sa čl. 44 Zakona o planiranju i izgradnji (Sl. glasnik RS 47/03.34/06) o vrstici namenu prijavljiva katastarski podloga za potrebe izrade planske dokumentacije i zvršeno je prijavljivanje podloga.

Predmetno područje je u matičnoj razmeri 1:2500 što nije u skladu sa Zakonom o planiranju i izgradnji (Sl. glasnik RS 47/03.34/06), tako da se pristupilo izradi aurnog katastarsko topografskog plana u razmeri 1:500.

Geodetska podloga za izradu predmetnog Plana je katastarsko topografski plan koji je izradila ovlašćena firma za obavljanje takve vrste delatnosti sa prikazanim stavom zaključno sa januarom 2007.god. Katastarsko topografski plan je dostavljen u analognom idigitalnom obliku na CD-u broj VA 768 DO 266180.

Katastarsko topografski plan je overen od strane nadležne institucije tj.RGZ-a.

2. URBANI KARAKTER POSTOJEĆEG STAWA

2.1. Prirodne karakteristike područja

Teren odnosno zemljište obuhvaćeno Planom je uglavnom ravno ali sa permanentnim nagibom od jugoistočno ka severozapadu i kreće se od kote 175.20 (ka jugoistoku) do kote 165.50 (ka severozapadu).

Dominantni vetrovi se javljaju iz pravca istok-jugoistok, severozapad i jug.

Izvršenom seizmičkom koregionalizacijom, Kruševac je u području sa maksimalnim mogućim intenzitetom potresa do 7 stepeni po Merkalijevoj skali.

2.2. Stećene karakteristike područja

Na prostoru plana izgrađeno je mali broj parcela i uglavnom one koje se nalaze neposredno uz obodne saobraćajnice, dok je najveći deo prostora neizgrađen. Uglavnom su zastupljeni objekti porodičnog stanovanja spratnosti P do P+1 kao i pomoćni objekti.

Osnovna karakteristika područja je neplanska izgradnja u delu izgrađenog prostora, kako objekata tako i saobraćajnica i infrastrukture kao i neuređenost i neracionalnost korišćenja prostora sa aspekta urbane ekonomije.

Osnovne urbane odlike prostora obuhvaćenog Planom su:

- spontani i stihijski razvoj naseља (bespravna i izgradnja)
- izgrađenost prostora u većem obimu
- spontana organizacija saobraćajne mreže unutar bloka
- delimična, neadekvatna i neracionalna i infrastrukturna mreža
- neracionalno korišćenje prostora kroz neujednažen stepen izgrađenosti i iskorisćenosti zemljišta

2.3. Namena urbanističkih blokova u okviru urbanističke zone i urbanistički pokazatelji postojećeg stawa

Na području plana, prema saobraćajnoj matriци koja je uslovljavela organizaciju blokova, mogu se izdvojiti sledeći urbanistički blokovi:

- **Urbanistički blok A**

Osnovna namena u bloku je individualno porodično stanovanje niske spratnosti P i P+1. Blok je preteno izgrađen uz obodne ulice: Vučak-put-Kruševac (nastavak ul. Mice Mitrovića) i ulice Koće Kapetana.

Osnovne urbane odlike ove urbanističke zone su: istovetnost funkcija i individualno porodično stanovanje, neusklađenost arhi tektorskog i zračenja i neuređenost u urbanom smislu.

Tako je ni je postignut urbani red sa aspekta saobraćajne matri ce. Sl obodno, nepl anski formirana saobraćajna matri ca je posl edi ca samoi ni ci jati vne deobe vel i ki h katastarski h parcel a(rani ji h orani ca) radi formi rawa parcel a za gradwu. Ovo ima za posl edi cu neraci onal no kori { }ewe prostora sa aspekta urbane ekonomije i ukupne urbane neregul ati ve prostora.

- **Urbani sti -ki blok B**

Osnovna namena u bl oku je i ndi vi dual no porodi -no stanovawe ni ske spratnosti P i P+1.Blok je del i mi -no i zgra| en u severo-i sto-nom del u. Ve}i deo bl oka B je nei zgra| en.

Osnovne urbane odlike ove urbani sti -ke zone su: i stovetnost funkcija- i ndi vi dual no porodi -no stanovawe, neuskla| enost arhi tektonskog i zraza i i zgra| enost prostora u mawem obi mu. Mo` emo re}i da ne postoji formirana saobraćajna matri ca.

Tabela 1 - **Urbani sti -ki pokazateqi - postoje}e stawe**

urb. blok	namena	povr{ i na bl oka (ha)	BGP (m ²)	BRGP (m ²)	stepen i zgra .	stepen zauzet. %.	spratnost
A	Porodi -no stanovawe mal i h gusti na	4.80	1320	1320	0.03	3	P
B	Porodi -no stanovawe mal i h gusti na	3.00	200	200	0.001	0.1	P
	UKUPNO	7.80	1520	1520	/	/	

Povr{ i na podru-ja Pl ana	8.20 ha
od toga:	
• ukupna povr{ i na urbani sti -kog bl oka	7.80 ha (95.00%)
• ukupna povr{ i na saobra}ajni ca l zgra enost bl okova	0.40 ha (5.00%)
• Povr{ i na pod objekti ma-bruto	1520m ²
• Bruto razvi jena povr{ i na objekata	1520 m ²
Od toga	
• stambena	1400 m ²
• posl ovna	/ m ²
• pomo}na	120 m ²
• nei zgra ena povr{ i na	60018 m ²
Stepen i zgra enosti	0,02
Stepen zauzetosti	2.0
Broj doma}i nstava	8
Broj stanovni ka	28
Gusti nastanovawa-br.st/ha	5 st/ha

NAPOMENA: Prora-un je ra| en prema sl ede}i m pokazateqi ma; prose~na vel i ~i na stambene jedi ni ce 120m², prose~an broj ~l anova doma}i nstava 3.5

2.4 Postoje}e javne povr{ i ne i objekti za javnu upotrebu

Zakonom o pl ani rawu i i zgradwi (Sl .gl asni k RS, br.47/03, 34/06) def i ni sana je podel a gra| evi nskog zemqi { ta na javno gra| evi nsko zemqi { te i ostal o gra| evi nsko zemqi { te.

Postoje}e javne povr{ i ne u okvi ru podru-ja obuhva}enog Pl anom, odnosno Programom za i zradu pl ana su postoje}e saobra}ajni ce.

U grani cama podru-ja obuhva}enog Pl anom nema objekata za javnu upotrebu.

2.5. Postojeće stave saobraćaja i komunalne infrastrukture

2.5.1 Saobraćaj - postojeće stave

Prostor obuhvaćen Planom detaljne regulacije oivičen je delom ulice Krača Petara Prvog (Miše Mitrovića), delom ulice Koševke, delom ulice Aleksandrova-ke i planiranom obilaznom saobraćajnicom. Unutar prostora plana nema saobraćajni ca savremeni m kolovozni m zastorom.

Područje Plana je slabonasečeno i parkiravese odvija na individualnim parcelama.

2.5.2 Komunalna infrastruktura - postojeće stave

Vodovod

U delu nasečak obuhvaćenom ovim planom u formiranim saobraćajnicama postoji izgrađena vodovodna mreža. U ulici Krača Petra Prvog (ul. Miše Mitrovića) prolazi vodovodna cev ACC Ø80, a u ul. Koševke Kapetana TPE Ø63.

Fekalna kanalizacija

U postojećim saobraćajnicama postoji izgrađena kanalizaciona mreža sa priključevima na gradsku kanalizaciju Kruševca.

Atmosferska kanalizacija

U nasečak obuhvaćenom ovim planom nije izgrađena atmosferska kanalizacija.

Elektroenergetika - postojeće stave

U granicama predmetnog Plana detaljne regulacije postoji TS 10/0,4kV "Lazarača 7" snage 1x250 kVA iz koje se postojećim potrošačima napajaju električnom energijom.

Postojeća NN mreža u granicama Regulacije onog plana izvedena je delimično kablovskim vodovima 1kV a delimično vazdušnom NN mrežom koja je izvedena na betonskim i drvenim stubovima sa Al-čevim provodnicima i sa SKS-om.

Postojeći kablovski vodovi 1 kV i vazdušna NN mreža su prikazani u onoj meri u kojoj se predmetna mreža nalazi ucrtana na overenoj katastarskoj podlozi sa podzemnim instalacijama nadležne Službe za katastar i nepokretnosti u grafikonu prilogu.

TT mreža - postojeće stave

Postojeće stave- U granicama predmetnog plana ne postoji TT kanalizacija i razvodna vazdušna mreža.

2.6. Postojeće zelene površine

Uređene zelene površine postoje u okviru parcela individualnog stanovanja. Krajivjućni i jugoistoćni deo prostora obuhvata plana se koristi kao poćopri vredna obradiva površina. Javno uređeno zeleno lo ne postoji.

3. PROGRAMSKI ELEMENTI PLANA

3.1. Programski koncept

Polazni osnov za programsko definišavedi spozićije, namene i kapaciteti urbanih funkcija i ne:

- Planski aktivice reda (GP Kruševca 2021.g.)
- Znaćaj i položaj lokacije
- Postojeći graćevinski fond
- Stećene urbanići i druge obaveze

Generalni m planom Kru{evca 2021.g. predmetno podru-je nalazi se u 16 urbani sti -koj zoni sa pl ani ranom namenom

- **OSNOVNA NAMENA**- stanovawe tj. porodi -no i vi { eporodi -no stanovawe sredwi h gusti na.
- **PRATEJ A NAMENA**- mogu}a je i zgradwa, kao osnovni h objekata na parcel i i to :
 - i zgradwa objekata namewena sportu i rekreaci ji (otvorenog i zatvorenog ti pa)
 - objekti kul turnog sadr` aja(mi ni scene pozori { nog karaktera, bi bl i oteka i sl i -no)
 - objekti obrazovno vaspitnog karaktera({ kol a strani h jezi ka,muzi -ka { kol a,{ kol a pl esa i sl i -no)
 - razli -i ti ti povi ustanovanameweni deci pred{ kol skog uzrasta(vrti }i , zabavi { ta, i graoni ce...)
 - mi ni tr` ni centri ,marketi ...

3.2. Podel a podru-ja PI ana na urbani sti -ke bl okove, pl ani rana namena i bi l ans povr{ i na

PI anom se predvi |a zadr` avawe osnovni h karakteri sti ka bl oka uz del i mi -nu promenu namene i promenu regul aci je.

Na osnovu navedene uskla|enosti ste-enog stawa i pl anirani h potreba podru-je pl ana podeqeno je na 2 urbani sti -ka bl oka u odnosu na prostornu organi zaci ju i sadr` aja.

Na oprededeve vezano za ti p i na-i n i zgradwe u okvi ru bl okova uti cal o je f akti -ko stawe na terenu, kao i f ormi rawe zajedni -kog f unkcionalnog urbanog skl opa sa okru` ewem, odnosno kontakti m podru-jem.

Urbana organi zaci ja podru-ja PI ana odre|ena je namenom povr{ i na i objekata, el emenata regul aci je i podel u na javno i ostal o gra|evi nsko zemqi { te.

Osnovna na-el no utvr |ena programska oprededeve su:

- **f ormi rawe urbani sti -ki h bl okova sa preovl a|uju}i m namenama i to:**

BLOK A – porodi -no i vi { eporodi -no stanovawe sredwi h gusti na. PI ani rano je zadr` avawe postoje}e stambene i zgradwe uz mogu}nost i ntervenci je kao i nova i zgradwa stambeni h objekata(sa mogu}i m odnosom stanovawa i del atnosti do 70:30%) spratnosti maks. P+1+Pk, stepen i zgra|enosti do 1.0 i stepen i skori { }enosti do 40%.

Za vi { eporodi -ne objekte maksimal ni broj stambeni h jedi ni ca u jednom objektu je { est.

Pod del atnosi ma se podrazumevaju sve one vrste koje ne ugro` avaju stanovawe u smi sl u stva-rawa buke, zaga|ewa, tj. ne ugro` avaju ` i votnu sredi nu.

Potrebno je obezbedi ti 1.5 parki ng mesto po stanu u okvi ru parcel e.

BLOK B -porodi -no i vi { eporodi -no stanovawe sredwi h gusti na. PI ani rano je zadr` avawe postoje}e stambene i zgradwe uz mogu}nost i ntervenci je kao i nova i zgradwa stambeni h objekata(sa mogu}i m odnosom stanovawa i del atnosti do 70:30%) spratnosti maks. P+1+Pk, stepen i zgra|enosti do 1.0 i stepen i skori { }enosti do 40%.

Za vi { eporodi -ne objekte maksimal ni broj stambeni h jedi ni ca u jednom objektu je { est.

Pod del atnosi ma se podrazumevaju sve one vrste koje ne ugro` avaju stanovawe u smi sl u stva-rawa buke, zaga|ewa, tj. ne ugro` avaju ` i votnu sredi nu.

Potrebno je obezbedi ti 1.5 parki ng mesto po stanu u okvi ru parcel e.

1 - Urbani sti -ki pokazateqi - pl an i rano stawe

urb. bl ok	namen a	povr{ i na bl oka (ha)	BGP (m2)	BRGP (m2)	stepen i zgra . .	stepen i skori { . %	spratnost
A	Porodi -no i vi { eporodi -no stanovawe sredwi h gusti na	4.80	16000	48000	1	40	do P+1+Pk
B	Porodi -no i vi { eporodi -no stanovawe sredwi h gusti na	3.0	6700	20100	1	40	do P+1+Pk
		7.80	22700	68100	1	40	do P+1+Pk

Povr{ i na podru-ja Pl ana	8.20 ha
od toga:	
• ukupna povr{ i na urbani sti -kog bl oka	6.50 ha (80%)
• ukupna povr{ i na saobra}ajni ca l zgra enost bl okova	1.70ha (20%)
• Povr{ i na pod objekti ma-bruto	22700 m2
• Bruto razvi jena povr{ i na objekata	68100 m2
Od toga	
• Stambeni objekti	47670 m2
• Posl ovni ,komerci jal ni , radne zone	6810 m2
• pomo}ni objekti	13620 m2
Broj doma}i nstava	320
Broj stanovni ka	1100
Gusti na stanovawa-br.st/ha	170st/ha

NAPOMENA: Prora-un je ra|en prema sl ede}i m pokazateqi ma; prose~na vel i ~i na stambene jedi ni ce 120m², prose~an broj ~l anova doma}i nstava 3.5

3.3. Vrsta zemqi { ta - javno i ostal o gra|evi nsko zemqi { te (pl an i rano)

Zakonom o pl an i rawu i i zgradwi def i ni sane su vrste gra|evi nskog zemqi { ta i ono mo` e bi ti javno i ostal o gra|evi nsko zemqi { te.

Postoje}e saobra}ajni ce, novopl an i rane saobra}ajni ce i saobra}ajni ce koji m se utvr |uje nova regul aci ja ovi m Programom opredecene su kao javno gra|evi nsko zemqi { te. U grani cama Pl ana ne pl an i raju se objekti javne namene tj. objekti od op{ teg i nteresa.

Preostal o zemqi { te u grani cama predmetnog podru-ja opredeceno je kao ostal o gra|evi nsko zemqi { te.

El ementi za podel u na javno i ostal o gra|evi nsko zemqi { te, urbani sti -ka mre` a l i ni ja, pravi la parcel aci je i preparcel aci je zemqi { ta i na~i n i postupak pri mene Pl ana bi }e utvr |eni PLANOM DETAQNE REGULACI JE.

3.3.1. Javne saobraćajne površine

gr.parcela br. 1 - ulica - obuhvata deo k.p.br. 2078

gr.parcela br. 2 - ulica - obuhvata delove k.p.br. 1812/60, 1812/50, 1812/55, 1812/62 i 1812/54

gr.parcela br. 3 - ulica - obuhvata delove k.p.br. 1789/1 i 2079

gr.parcela br. 4 - ulica - obuhvata delove k.p.br. 1807 i 1789/1

gr.parcela br. 5 - ulica - obuhvata delove k.p.br. 1807 i 1789/1

gr.parcela br. 6 - zelenilo - obuhvata delove k.p.br. 1807 i 1789/1

gr.parcela br. 7 - ulica - obuhvata delove k.p.br. 1812/55, 1812/57, 1812/74, 1812/56, 1812/50, 1812/59, 1812/62, 1814/1, 1814/13 i 1812/63

gr.parcela br. 8 - ulica - obuhvata delove k.p.br. 1812/50, 1812/55, 1812/59, 1812/60

gr.parcela br. 9 - ulica - obuhvata delove k.p.br. 1812/63, 1814/1, 1813/10, 1812/62

gr.parcela br. 10 - ulica - obuhvata delove k.p.br. 1814/3, 1814/6, 1814/10, 1814/7, 1814/11, 1812/63, 1812/62, 1812/59, 1812/50, 1812/69, 1812/70, 1812/75, 1812/57 i 2078

gr.parcela br. 11 - ulica - obuhvata deo k.p.br. 1812/63

gr.parcela br. 12 - ulica - obuhvata deo k.p.br. 1812/50

sve KO Lazarića

3.4 Planirana infrastruktura za programski koncept plana - izgradnja saobraćajnica i komunalne infrastrukture

3.4.1 Saobraćajni nivelacija

Unutar prostora Plana detaljne regulaci je planirane su sledeće saobraćajnice:

- ulica Kraqa Petara Prvog (irine kolovoza 6,0 metara, sa obostranim trotoarima po 1,5 metara;
- ulica Koševog (irine kolovoza 5,5 metara, sa obostranim trotoarima po 1,5 metara;
- ulica Aleksandrova (irine kolovoza 5,0 metara, sa obostranim trotoarima po 1,5 metara;
- ostale saobraćajnice (irine kolovoza 5,0 metara, sa obostranim trotoarima po 1,5 metara.

Na grafikonu prikazano je br. 2 prikazane su novoplanirane saobraćajnice sa svojim gabaritima.

Parkirani i garažirani putni vozila u području PDR-a planirano je u okviru sopstvenih parcela korišćenje, prema parametrima iz Generalnog plana.

Nivelacione rešenja

Nivelaciona rešenja kao i kote u grafikonu prikazane su u apsolutnim kotama preko K.N.V. (kota nadmorske visine), rastojanja i zračeni metri i padovi i zračeni u procentima.

Nivelaciona rešenja je urađena vodećim principom da padovi budu takvi da se u kasnijim fazama tokom projektovanja ulice omogućiti lakša manipulacija projektivnim elementima i situacijom na nivelacionom planu saobraćajnice, dok se pri tome nivelaciona rešenja prilagođavaju konfiguraciji terena. Ovim je postignuto nesmetano oticanje atmosferske vode iz ovog područja sistemom mrežnih i vniha. Posebna pažnja je posvećena nivelacionom položaju ulica u odnosu na okolna dvorišta kako bi se što brže i efikasno je atmosferska voda uklonila sa ovog prostora.

Međutim, ovde je problem predstavljao takav predviđeni položaj saobraćajnica da je bilo neizbežno u zvesnim slučajevima dodeliti podužne padove ulicama preko 6%.

3.4.2 Komunalna infrastruktura-plani rano

Vodovodna mreža

Potrebno je rekonstruisati sve ulične azbestcemetne cevovode zbog dotrajalosti cevnog materijala. U novoplani rani m saobraćajni cama se planira i zgradwa vodovodne mreže sa priklukom na postojeću vodovodnu mrežu. Na novoplani ranoj i rekonstruisanoj mreži postaviti protivpožarne hidrante Ø80mm na maksimalnom rastojanju od Ø150m i raskrsni cama. Dimenzija rekonstruisane mreže i znosi min Ø100mm. Svaki prikluk na glavni napojni vod mora se obaviti u vodovodnom sahtu sa ventilima za slučaj intervencije tokom održavanja.

Vodovodnu mrežu graditi cevi ma koje odgovaraju našim standardima uz obavezno atestiranje. Dubine ukopavanja cevi i znosi između 1.2 i 1.5m. Cevi obavezno postaviti na postelji od peska. Pošto se vodovodna mreža izvodi u saobraćajni cama, rovove obavezno nasipati sačunkom do potrebne zbijenosti kako bi se spremla naknadna sl egawe rova.

Fekalna kanalizacija

U novoplani rani m saobraćajni cama se planira i zgradwa kanalizacione mreže sa priklucima na postojeću kanalizaciju. Minimalna dimenzija ulične mreže je Ø200mm. Dubine iskopa kanalizacije su između 2 i 2.5m. Prikluk na postojeću mrežu ostvariti u postojećim revizionim sahtovima. Na prelomima trase, kao i na maksimalnom rastojanju od 30m postaviti revizionu sahtove sa otvorenim betonskim kiletom. Na sahtovima postaviti poklopce koji odgovaraju srednjim saobraćajnim opterećenjima. Cevi postaviti na postelji od peska, a rovove zatrpati sačunkom kako bi se izbegla naknadna sl egawa u rovu od saobraćajnih opterećenja. Trasa novoplani rane ulične kanalizacije nalazi se u osnovni saobraćajni cama. Materijal cevi od kojih se gradi ulična kanalizaciona mreža mora biti u skladu sa našim propisima i obavezno atestiran.

U kanalizacionu mrežu se mogu upuštati samo otpadne vode -i je ni vo zagađewane prolazni vo otpadni h voda koji se ispuštaju iz domaćinstva. U slučaju pojedini objekti upuštaju otpadne vode koje ne odgovaraju ovim uslovima, potreban kvalitet se mora obezbediti predtretmanom u okviru parcel e korisnika. Otpadne vode u kanalizacionu mrežu se ne smeju upuštati direktno iz objekta korisnika, već iz revizionih okana u okviru pojedina ne parcel e, a koje su od regulacione linije udaljene maksimalno 150m. Revizionu silazni u okviru pojedina nih parcel a iz kojih se vrši prikluk -i vawe na uličnu kanalizaciju je kaskadno, (visina kaskade je 0.50-0.60m). Otpadne vode iz prostora objekta koje se nalaze ispod nivoa ulice se u kanalizacionu mrežu upuštaju sa obaveznom zahtom od povratnog dejstva vode u slučaju porastanivoa u uličnoj kanalizacionoj mreži.

Atmosferska kanalizacija

Potrebno je izgraditi atmosfersku kanalizaciju u celom nasequ. Dimenzioni sawe atmosferske kanalizacije odrediti hidraulikom proračunom (prema maksimalnom trogodišnjem padu koji se javlja na području Kruševca u trajanju od 20min, silivne površine koja gravitira prema nasequ i koeficijentu oticaja). Revizionu sahtove postaviti na prelomima trase kao i na pravcima na rastojanjima ne većim od 50m. Sahtove u koje se voda direktno siliva sa kolovoza (sahtovi sa duplim silivnim rešetkama) graditi sa taloženikom dubine 40-50cm. Sahtove koji vodu pričaju preko silivnika graditi sa otvorenim betonskim kiletom i teškim saht poklopcem na vrhu. Dimenzija božnih veza od silivnika do sahtova i znosi Ø200mm. Na silivnicima stavi te dupleslivne rešetke. Silivnike obavezno graditi sa taloženikom dubine 30-40cm. Rovove u kojima se montiraju cevi obavezno zatrpavati sačunkom.

- Ekonomsko obrazložitev (okolišna cena radova)

	Dužina (m)	Jed.cena(di n/m)	Ukupno (di n)
I zgradwa vodovodne mreže	2 050.00	3,500.00	7,175,000.00
I zgradwa fekalne kanalizacije	1 490.00	5,500.00	8,140,000.00
I zgradwa atmosfere kanalizacije	1 150.00	9,000.00	10,350,000.00
	Svega hirotehniške instalacije		25,665,000.00 (32.500€)

Elektroenergetika

Programske potrebe - Na osnovu Tehniške preporuke br.14 poslovne zajednice Elektrodistrikt je -Kruževac- maksimalna godišnja jednovremena snaga stanova za blok A iznosi :

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

$$n = 295$$

$$m = 2008$$

$$P_{js} = 1250 \text{ kW}$$

Potrebnu jednovremenu snagu za poslovni prostor računamo prema potrebi od:

120W po m² bruto razvijene površine poslovnog prostora i uz faktor jednovremenosti **K=0,6**:

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

$$p = 0,12$$

$$S = 4800$$

$$k = 0,6$$

$$P_{jg} = 346 \text{ kW}$$

gde je (k) faktor jednovremenosti, (s) bruto razvijene površine i (p) potrebna snaga po m² bruto razvijene površine.

Ukupna potrebna jednovremena snaga za Blok A iznosi :

$$P_{jum} = 1250 + 346$$

$$P_{jum} = 1596 \text{ kW}$$

a potrebna jednovremena prividna snaga iznosi **S_{jum} = 1680 kVA**

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

$$N_p = 1680/630 = 2,66$$

$$N_u = 3$$

gde je N_p potreban broj trafostanica a N_u usvojen broj trafostanica snage 1x630 kVA.

Na osnovu Tehničke preporuke br.14 poslovne zajednice Elektrodistrikcije - Kruševac- maksimalna godišnja jednovremena snaga stanova za blok B iznosi :

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

$$n = 126$$

$$m = 2008$$

$$P_{js} = 564 \text{ kW}$$

Potrebnu jednovremenu snagu za poslovni prostor računamo prema potrebi od:

120W po m² bruto razvijene površine poslovnog prostora i uz faktor jednovremenosti $K=0,6$:

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

$$p = 0,12$$

$$S = 2010$$

$$k = 0,6$$

$$P_{jg} = 145 \text{ kW}$$

gde je (k) faktor jednovremenosti, (s) bruto razvijena površina i (p) potrebna snaga po m² bruto razvijene površine.

Ukupna potrebna jednovremena snaga za Blok A iznosi :

$$P_{jum} = 564 + 145$$

$$P_{jum} = 709 \text{ kW}$$

a potrebna jednovremena prividna snaga iznosi $S_{jum} = 746,3 \text{ kVA}$

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

$$N_p = 746,3/630 = 1,18$$

$$N_u = 2$$

gde je N_p potreban broj trafostanica a N_u usvojen broj trafostanica snage 1x630 kVA.

Opi s re{ ewa sa UTU

Postoje}a TS 10/0, 4kV "Lazari ca 7" koja pokri va postoje}i konzum, i koja je krajwe i n-stal i sane snage 400 kVA zadr`ava se.

Za napajawe novopl ani rani h objekata el ektri ~nom energijom potrebno je i zgradi ti 5 (pet) TS 10/0,4 kV snage do 1x630 kVA i za wi h pri kcu~ne kabl ovske vodove 10kV i to:

- u bl oku A 3 (tri) TS 10/0,4 kV snage do 1x630 kVA sl i ~ne ti pu MBTS-BS
- u bl oku B 2 (dve) TS 10/0,4 kV snage do 1x630 kVA sl i ~ne ti pu MBTS-BS

Postoje}u NN mre` u i zvedenu sa Al-~e provodni ci ma na drveni m stubovi ma zameni ti sa SKS-om na betonski m stubovi ma.

Stubove postoje}e NN mre` e koji su ugro`eni i zgradwom novi h saobra}ajni ca i zmesi ti u trotoare i sti h.

Na stubovi ma NN mre` e na koji ma nema sveti cki javne rasvete, postavi ti sveti cke javne rasvete tako da budu zadovoljeni osnovni svetl otehni ~ki zahtevi .

Pl ani rana i nvesti ci ona vrednost za i zgradwu TS 10/0,4kV, VN i NN mre` e i znosi 29.600.000 di n.

TT mre` a

Pl ani rano stawe- Za ul i ce u koji ma nema TT mre` e pl ani rana je trasa TT kabl ova.

Za ul i ce u koji ma nema KDS mre` e pl ani rana je trasa KDS kabl ova.

Pl ani rana i nvesti ci ona vrednost je 5.500.000di n.

Energof l uidi

General ni m pl anom grada Kru{ evca podru~je „Ravwak" pl ani rano je za snabdevawe pri rodni m gasom.

Pl anom gasi fi kakci je projektovan je gasovodni prten "Lazari ca" PE Ø125 h 10 mm, koji je pl ani ran u del u Al eksandrova~ke ul i ce. Al eksandrova~ka ul i ca je sastavni deo naseqa „Ravwak - 2A".

Gasovodni prsten "Lazari ca" je osnov za snabdevawe pri rodni m gasom naseqa "Ravwak - 2A". Za povezi wawe "Ravwaka - 2A" pl ani ran je razvodni gasovod PE Ø63 h 5,8 mm, u Al eksandrova~koj ul i ci .

U svi m ostal i m ul i cama naseqa "Ravwak - 2A" pl ani rani su di stri buti vni poli eti l enski gasovodi PE Ø40 h 3,7 mm.

Di stri buti vno gasovodna mre` a (DGM) pl ani ra se u trotoari ma i zel eni m povr{ i nama naseqa na du` i nu 1,2m.

Procewena vrednost di stri buti vne gasovodne mre` e naseqa "Ravwak - 2A" **42.000 €**

3.5.Pl ani rane zel ene povr{ i ne

U okvi ru grani ca pl ana nal azi se deo za{ ti tnog pojasa Novog grobqa koji je pl ani ran Gener al ni m Pl anom. Za ovu povr{ i nu va` e pravi la i zgradwe koja va` e na cel oj povr{ i ni za{ ti tnog pojasa. Zel eni lo je u funkci ji osnovne namene (grobqe). Ti p zel eni la je vi soko l i { }arsko i ~eti narsko drve}e. I zbor vrsta prema usl ovi ma sredi ne. Ni je dozvoqena i zgradwa objekata osi m objekata ni skogradwe u funkci ji osnovne namene.

U zapadnom del u kompl eksa pl ani rana je zel ena povr{ i na, koja predstavqa deo za{ ti tnog po- jasa povr{ i na sa speci jal nom namenom. Dozvoqena je i zgradwa zel eni la sa za{ ti tnom funkci jom.

Real i zaci ja je mogu}a na osnovu i zvoda i z pl ana i i zradu gl avnog projekta ozel ewawawa, uz pri menu sl ede}i h parametara:

- I zbor zel eni la pri l agodi ti osnovnoj funkci ji (hi gi jensko-sani tarna za{ ti ta)
- Ni je dozvoqena i zgradwa objekata, sportski h terena ni sadr` aja za i gru dece, { etwu i odmor.

Pravilna gradnja u okviru blokova A i B

U blokovima sa porodičnim stanovanjem, izrada projekata uređivanja obavezna je za objekte u okviru kojih je planiran poslovni prostor i za lično i nekoje drugo.

Za uređivanje dvorišta porodičnih objekata važe i opšta pravilna gradnja u ovom planu.

3.6. Uslovi zaštite obuhvaćenog područja

3.6.1. Zaštita kulturno graditeljskog nasleđa i prirodni dobara

Na području Plana ne postoji nijedan evidentirani objekat koji podleže zaštiti prema spiskovi evidentiranih kulturnih dobara (koji uključuju predhodnu zaštitu) Generalnog plana Kruševac 2021.g. (Sl. listopisne Kruševac 04/03).

Takođe u granicama Plana ne postoji nijedno evidentirano prirodno dobro koje uključiva predhodnu zaštitu.

3.6.2. Zaštita i vodne sredine

Na području Plana ostvaren je poželjan nivo zaštitne i vodne sredine, obzirom da ne postoje izvor i zvor koji ugrožavaju kvalitet vazduha, vode i nivo koji bi stvarali prekomernu buku.

Na području Plana moguće je obavljati sve neproizvodne delatnosti, što podrazumeva da su dozvoljene sve trgovinsko-uslužne, zanatske i ostale neproizvodne delatnosti i ja namena ne utiče na stanovanje i narušavanje i vodne sredine.

Zabranjeno je obavljati delatnosti koje stvaraju prekomernu buku, ili izliva vazduha, vode ili zemlju koja ugrožavaju i vodnu sredinu.

U skladu sa čl. 17 Pravilnika o sadržini, načinu i vršenju stručne kontrole urbanističkog plana, kao i uslovi ma i načinu stvaranja plana na javni uvid (Sl. gl. RS 12/04) i u skladu sa čl. 9 st. 1.2.3 Zakona o strateškoj proceni uticaja na i vodnu sredinu (Sl. gl. RS 135/04), a na osnovu Odluke nadležnog organa o potrebi i vršenju i ste ukoliko je doneta i zveštaj o strateškoj proceni bi je sastavni deo Plana.

3.6.3. Uslovi za zaštitu od elementarnih nepogoda

Pri izradi tehničke dokumentacije vodi računa o stepenu seizmičnosti područja (VIII^o MLČ) i istu uradi u skladu sa predviđenim merama Pravilnikom o tehničkim normativima za izradu objekata visokogradnje u seizmičkim područjima.

3.6.4. Uslovi za zaštitu od požara

Značajan faktor kod zaštite od požara jeste gustina stanovanja tj. broj stanovnika po hektaru, kao i visina objekta. Prosečna gustina stanovanja na nivou Plana je 172 st./ha, kao i stepen iskorisćenosti do 40% pogoduju protivpožarnoj zaštiti. Osim gustine nasećenosti poželjne karakteristike u protivpožarnoj zaštiti i ma i relativno mala spratnost objekta, koja omogućava brzu i efikasnu evakuaciju stanovništva i materijalnih dobara.

Slobodne površine u okviru Plana predstavljaju protivpožarnu pregradu preko koje se obezbeđuje dodatna zaštita i prohodnost.

Planom su obezbeđene sledeće mere zaštite:

- prostorni rasporedom planiranih objekata (mešobna udaljenost, gradnja i njena spratnost i td.) formirana su neophodna rastojanja koja služe kao protivpožarne barijere tj. pregrade
- novi objekti biće izgrađeni od tvrdih, inercijalnih i vatrootpornih materijala, a za objekte višepodno stanovanja i nestambene objekte gde se očekuje potencijalno priustvo većeg broja ljudi moraju se sprovesti dodatne mere zaštite od požara (unutrašnji hidranti, aparati za gašenje požara i td.)
- saobraćajna mreža i profili saobraćajnica omogućavaju pristup protivpožarnim vozilima
- električna mreža i prateće instalacije moraju biti u skladu sa propisima iz ove oblasti

Da bi se otpočetnoval e mere zaštiti te od poštara objekti se moraju realizovati saglasno Zakonu o zaštiti te od poštara (Sl .gl asnik SRS br.37/88), Pravilnik o tehničkima normativima za električne instalacije niskog napona (Sl .list SFRJ 53/88, 54/88, 28/95), Pravilnik o tehničkima normativima za hidrantsku mrežu za gašenje poštara (Sl .list SFRJ br.30/91), kao i ostalim važećim propisima iz ove oblasti, a na osnovu predhodnih uslova za štiti tu od poštara izdatih od strane nadležnih službi i organizacija.

Sastavni deo Plana su i predhodni uslovi za štiti tu od poštara izdati od strane Ministarstva unutrašnjih poslova Republike Srbije, Sektor za štiti tu i spasavanje, Odsek u Kruševcu br.217-154/07 od 14.06.2007 god.

3.6.5. Uslovi zaštite od ratnih razaranja

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

Na osnovu prethodno navedene odluke područje obuhvata plana nalazi se u trećem rejonu ugroženosti (najviše ugroženi rejon). Za ovaj rejon planirano je da investitor poslovni, stambeni i stambeno-poslovni višeporodni objekata grade dvonamenska skloništa osnovne zaštite otpornosti 100kPa. Ostali investitori stambeno-poslovni, stambeni i drugi objekata obavezuju se da grade skloništa dopunske zaštite, otpornosti 50kPa.

4. PRAVILA GRAĐEŃA

4.1 Opšta pravila građevina

namenjena objekta

- dozvoljena je izgradnja stambeni, stambeno-poslovni i poslovni objekata kao i objekata pratećeg namene
- na prostoru Plana pored izgradnje novih objekata planirano se rekonstrukcija, dogradnja nadgradnja, adaptacija i prenamena veštih i građeni objekata u skladu sa pravilima datih Planom
- stambeni objekti mogu biti namenjeni porodici (do 2 stambene jedinice) i višeporodici (nom stanovavau (sa 3 i više stambeni jedinica)
- poslovni prostor može biti korišten za obavljanje svih neproizvodnih, komercijalnih, trgovinskih, uslužnih, zanatskih i ostalih po nameni srodnih delatnosti koje ne ugrožavaju i votnu sredinu i ekološki su primerene zonama stanovavau
- zabranjuje se izgradnja objekata koji su u suprotnosti sa namenom utvrđenom Planom, objekata koji sadrže nepovoćno utiču na kvalitet vode, vazduha i zemljišta, kao i na stvaranje prekomerne buke.
- na istoj građevinskoj parceli mogu se izgraditi i drugi objekata u funkciji osnovnog objekta

položaj objekta

- položaj objekta određen je građevinskom linijom koja je definisana u odnosu na regulacionu liniju. Objekat se postavlja predvom fasadom na građevinsku liniju, odnosno unutar prostora oivičenog građevinskom linijom.
- Građevinska linija podzemnih etaža u odnosu na regulacionu liniju je ista kao građevinska linija nadzemnih etaža. Građevinska linija podzemnih etaža prema sused-

ni m parcel ama je udaqena na 2,0m od grani ca gra|evi nske parcel e, ukol i ko se podzemna eta` a i zodi van gabari ta nadzemne eta` e.

- pol o` aj objekata ne mo` e se mewati u odnosu na pl anom usvojeno regul aci ono re{ ewe (rastojawe gra|.l i ni je od reg.l i ni je) osi m za sl u-aj:
 - za stambene objekte bi lo kojeg ti pa kod kojeg se pl ani ra gara` i rawe vozi la u podzemnoj i pri zemnoj eta` i mi ni mal no rastojawe gra|evi nske od regul aci one l i ni je mora bi ti 5.0m (na del u ul aza u gra` u)
 - za objekte koje i maju i ndi rektnu vezu sa javnim putem preko privatnog prol aza rastojawe gra|evi nske od regul aci one l i ni je utvr|uje se svakom konkretnom sl u-aju

urbani sti -ki pokazateqi

- vrednost urbani sti -ki h pokazateqa st.i skori { }enosti i st.i zgra|enosti su dati u pogl avqu 3.2 za svaki urbani sti -ku cel i nu i pri mewuje se zajedno sa ostal i m pravi l i ma koja se odnose za taj bl ok. Gara` e u podzemni m eta` ama koje su u f unkciji osnovnog objekta ne ra-unaju se u st. i zgra|enosti .

verti kal na regul aci ja

vi si na objekta def i ni sana je propi sanom spratno{ }u na ni vou cel og podru-ja (za svaku urbani sti -ku cel i nu) i utvr|uje se u odnosu na nul tu kotu objekta i to za :

- maksimal na dozvoqena vi si na za porodi -ne stambene objekte spratnosti P+1+Pk je 12.0m
- svaka i zgradwa gal eri ja i l i me|uspratni h eta` a u objektu smatra se zasebnom spratnom eta` om (ra-una se kao i zgradwa sprata)
- u ostal i m sl u-ajevi ma (teren u nagi bu, rel ati vna vi si na, i ndi rektna veza,) vi si na objekta se utvr|uje pri menom urbani sti -ki h pravi l a i z Pravi l ni ka o op{ ti m usl ovi ma o parcel aci ji i i zgradwi i sadr` i ni , usl ovi ma i postupku i zdavawa akta...(SL.GL RS. Broj 75/2003)

kota poda pri zemqa

kota poda pri zemqa se odre|uje u odnosu na kotu ni vel ete javnog i l i pri stupnog puta, odnosno nul toj koti objekta.

- Kota pri zemqa novi h objekata na ravnom terenu ne mo` e bi ti ni ` a od kote ni vel ete javnog i l i pri stupnog puta i mo` e bi ti najvi { e 1.20m vi { a od nul te kote.
- za objekte koji u pri zemqu i maju ne stambenu namenu (posl ovawe i l i del atnost) kota poda pri zemqa mo` e bi ti maksimal no 0.20m vi { a od kote trotoara(deni vel aci ja do 1,2m savl adava se unutar objekta)
- u ostal i m sl u-ajevi ma (teren u nagi bu, i ndi rektna veza,) kota poda pri zemqa se utvr|uje pri menom urbani sti -ki h pravi l a i z Pravi l ni ka o op{ ti m usl ovi ma o parcel aci ji i i zgradwi i sadr` i ni , usl ovi ma i postupku i zdavawa akta...(SL.GL RS. Broj 75/2003)

spocne stepeni ce

Otvorene spocne stepeni ce mogu se postavqati na objekat (predwi deo) ako je gra|evi nska l i ni ja uvu-ena mi n. 3m u odnosu na regul aci onu l i ni ju i ako savl a|uju vi si nu do 0.9m. Stepeni ce koje savl a|uju vi si nu preko 0.9 m ul aze u gabari t objekta.

stepeni ce koje se postavqaju na bo-ni ili zadwi deo objekta ne mogu ometati prol az. Kori sna { i ri na prol aza na parcel i pored jedne strane objekta mora bi ti najmawe 2.5m bez f i zi -ki h prepreka (stepeni ka , bunara i td.)

vi si na nadzi dka

Za novopl ani rane objekte vi si na nadzi tka stambene potkrovne eta` e i znosi najvi { e 1.6m ra-unaju}i od kote gotovog poda potkrovne eta` e do ta-ke prel oma krovne kosi ne. Ova vi si na se mo` e nal azi ti najvi { e 50% du` i ne predwe f asade i na najvi { e 50% du` i ne bo-ni h f asada objekta. Na ostal om del u objekta ni je dozvoqeno podi zawe nadzi dka potkrovne eta` e.

za ve} i zgra|ena potkrovnqa na postoje}im objektima, prilikom legalizacije visi na nadziska stambene potkrovnne eta`e i znosi najvi{e 1.6m ra-unaju}i od kote gotovog poda potkrovnne eta`e do ta-ke preloma krovne kosi ne.

gra|evinski elementi i spadina objektu

Spadina objektu ne mogu prelaziti gra|evinsku liniju vi{e od 1.2m i to na delu vi{em od 3.5m pod uslovom da je gra|evinska linija na minimum 3.0m od regulacione linije, u slu-aju da je ispadina objektu ve}i, horizontalna projekcija spada se postavqa na gra|evinsku liniju

Usl ovi za gra|evinske elemente koji prelaze gra|evinsku liniju na nivou pri zemqa (izl ozi lokal a, konzol ne nadsre{nice, rekl ame itd.) utvr}uju se primenom Pravi l nika o op{tim uslovima o parcelaciji i izgradwi i sadr`ini, uslovima i postupku izdavawa akta...(SL.GL RS. Broj 75/2003)

Gra|evinski elementi (erkeri, doksati, balkoni, ulazne nadstre{nice sa i bez stubova i sl.) na nivou gorwih eta`a mogu da pre|u gra|evinsku liniju, ra-unaju}i od osnovnog gabarita do horizontalne projekcije gabarita i to:

- na delu prema predwem dvori{tu ili ulici 1.2m, stin da ukupna povr{ina svih spada ne mo`e pre}i 50% povr{ine predwe fasade i znad pri zemqa
- na delu objekta prema bo-nom dvori{tu prete`no severne orijentacije gde je najmawe rastojawe 1.5m od granice parcel e u {iri ni do 0.6m, stin da ukupna povr{ina svih spada ne mo`e pre}i 30% povr{ine bo-ne fasade i znad pri zemqa
- na delu objekta prema bo-nom dvori{tu prete`no ju`ne orijentacije gde je najmawe rastojawe 2.5m od granice parcel e u {iri ni do 0.9m, stin da ukupna povr{ina svih spada ne mo`e pre}i 30% povr{ine bo-ne fasade i znad pri zemqa
- na delu objekta prema zadwem dvori{tu gde je najmawe rastojawe 5.0m od granice parcel e u {iri ni do 1.2m, stin da ukupna povr{ina svih spada ne mo`e pre}i 30% povr{ine zadwe fasade i znad pri zemqa

NAPOMENA: u granicama Plana nije planirana izgradwa na regulacionoj liniji, tako da se svi spadina tretiraju u odnosu na gra|evinsku liniju

ogra|ivawe parcel e

Ukoliko nisu utvr|eni posebni uslovi u pravilima gradwe za blokove i podblokove kao urbanisti-ke celine utvr|uje se primenom urbanisti-kih pravila iz Pravi l nika o op{tim uslovima o parcelaciji i izgradwi i sadr`ini, uslovima i postupku izdavawa akta...(SL.GL RS. Broj 75/2003)

odvodwawawe povr{inski h voda

Odvodwawawe povr{inski h voda sa gra|evinske parcel e utvr|uje se nivelacionim re{ewem na nivou bl oka, uz obavezu da se povr{inske vode sa jedne gra|. parcel e nemogu usmeravati prema drugoj gra|. parcel i. Objekti koji se nalaze na me|iji u wenoj neposredoj bl izini moraju re{iti odvodwawawe voda sa krovnih ravni tako da ni-ime ne ugro`avaju susednu parcel u

intervencija na postoje}em objektu ili izgradwa novog

Bilo koja intervencija na postoje}em objektu ili izgradwa novog ne sme ugroziti funkci onisawe, stabilnost ili fasadu susednog objekta.

Svaka dogradwa, nadgradwa ili rekonstrukcija postoje}eg objekta mora biti izvedena u skladu sa tehni-kim propisima i tako da ni-ime ne ugrozi stabilnost postoje}e konstrukcije, odnosno stabilnost objekata u neposrednom kontaktu.

Prilikom bilo kakve intervencije na postoje}em objektu va`e isti uslovi kao i za novopl anirane objekte.

arhi tektonsko oblikowawe pri mena materijala

Obaveza je ostvariti urbanisti-ku i arhi tektonsku harmoni-nost sa okru`ewem. Zahtevi u pogledu oblikowawa planirani h objekata, tip krova, krovna konstrukcija, materijal za obradu fasade, obrada otvora, stepen razujenosti gabarita objekti i sl. prepu{taju se izboru i nvestitoru i projektanta uz sl ede}e preporuke:

- krovovi se obavezno izvode kao kosi, viševodni, uz poštovane nagiba prema vrsti krovnog pokrivača, stičući da je nagib krova i pokrovni materijal potrebno prilagoditi arhitekturni objekta
- za obradu fasada objekta mogu se koristiti sve vrste kako prirodne, tako i veštačkih materijala uz obaveznu adekvatnu primenu kolorita (boja na fasadi)
- dozvoljeno je korišćenje svih vrsta materijala za izgradnju objekata koji podležu važećim standardima, tehničkim i biološkim i spravnim.
- za obradu spojnih otvora moguće je koristiti kako prirodno (drvo), tako i savremene materijale (aluminijumska i plastična bravarija)

priključivanje objekata na komunalnu i ostalu infrastrukturu

Priključivanje objekata na komunalnu i ostalu infrastrukturu realizuje se prema uslovnim nadležnim komunalnim preduzećima.

4.2. Pravila gradjeva za porodične objekte i uslovi za obnovu i rekonstrukciju

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

U postupku utvrđivanja pravila gradjeva za nove porodične objekte i zone rekonstrukcije (izgrađene zone) obavezno je poštovanje primenjenih pravila:

A. opšta pravila gradjeva- koja su data u tački 4.1. kao posebni uslovi

B. posebni uslovi i to:

1. dozvoljena je izgradnja stambenih i stambeno-poslovnih objekata sa maksimalno 2 stambene jedinice kao i izgradnja poslovnih objekata kao osnovnih objekata na parceli
2. u slučaju naseljene stambene izgradnje, poslovni prostor se može obezbediti rekonstrukcijom ili preimenom objekta u skladu sa pravilima iz plana
3. objekti mogu imati podrumsku ili suterensku etažu, ako nema smetnje geotehničke i hidrotehničke prirode
4. minimalna visina poslovnih prostora je 3.0m
5. potrebno je obezbediti 1,5 parkirnog mesta na 70m² poslovnog prostora u okviru parcelne
6. udaljenost novog stambenog objekta od drugog objekta (bilo koje vrste izgradnje) može biti najmanje 4.0m.
7. za izgrađene stambene objekte nije mešovita udaljenost manja od 3.0m ili su izgrađeni na mešovitom slučaju rekonstrukcije, dogradnje i nadgradnje ne mogu se na toj strani predviđati novi otvori stambenih prostora.
8. za sve fasadne ravni koje se nalaze na manje od 1.5 m od granice susedne parcelne ne mogu se postavljati otvori osim u slučaju postojećih izgradnje
9. najmanje dozvoljeno rastojanje osnovnog gabarita (sa ispadima) porodičnog stambenog objekta ili njemu susedne parcelne je za:
 - slobodnostojeće objekte na delu dvorišta severne orijentacije je 1.5m
 - slobodnostojeće objekte na delu dvorišta južne orijentacije je 2.5m
 - za izgrađene porodične objekte i zone porodičnog stanovanja gde je rastojanje do granice parcelne manje od navedenih vrednosti, kao i za objekte gde je pristup preko indirektnih veza sa putem vršiti se primenom urbanih pravila iz Pravidnika o opštim uslovnim parcelacijama i izgradnji sadržanih uslovnim postupku i izdavanju akta... (SL.GL.RS. Broj 75/2003)
10. na istoj građevinskoj parceli moguće je izgradnja drugih objekata (pomoćni objekti) u funkciji osnovnog objekta i to maksimalno bruto površine 30m².
 - pomoćni objekti mogu da se grade u sklopu stambenog objekta, uz stambeni objekat ili kao poseban dvorišni objekat

- pod pomoćni m objekti ma se podrazumevaju: gara` e, l etwe kuhi we, usl u` ne ra-di oni ce, ostave, kotl arni ce i sl .
 - pomoćni objekat mora bi ti pri zemni sa kotom poda maks. 0,20m u odnosu na nul tu kotu i maksi mal nom -i stom vi si nom prostori ja 2,8m
 - u usl ovi ma nasl e| ene i zgradwe mogu se zadr` ati samo oni objekti koji i spu-wavaju ove kri teri jume
11. krovovi se obavezno i zvode kao kosi , vi { evodni , uz po{ tovawe nagi ba prema pri mewe-nom krovnom pokri va-u , sti m da je maksi mal ni nagi b krovni h ravni 35 stepeni .

4.3. Pravi l a gra| ewa za vi { eporodi -ne objekte i usl ovi za obnovu i rekonstrukci ju

U postupku utvr |i vawa pravi l a gra| ewa za nove vi { eporodi -ne objekte i zone rekonstrukci je (i zgra| ene zone) obavezno je po{ otovawe i pri mena sl ede}i h pravi l a:

A. op{ ta pravi l a gra| ewa- koja su data u ta-ki 4.1. kao i posebni h usl ova

B. posebni usl ovi i to:

1. dozvoćena je i zgradwa stambeni h i stambeno-posl ovni h objekta sa 3 i vi { e stambeni h jedi ni ca kao kao i i zgradwa posl ovni h objekata kao osnovni h objekata na parcel i
2. objekti mogu i mati podrumsku i li suterensku eta` u, ako nema smetwi geotehni -ke i hi drotehni -ke pri rode
3. Mi ni mal na -i sta vi si na posl ovni h prostori ja je 3.5m
4. svaka i zgradwa gal eri je i li me| uspratni h eta` a u objektu smatra se zasebnom spratnom eta` om (ra-una se kao i zgradwa sprata)
5. parki rawe vozi la za potrebe vi { eporodi -ni h stambeni h objekata obezbe| uje se na sopstvenoj parcel i i zvan povr{ i ne javnog puta. Broj parki ng mesta je 1.5 parki ng- gara` no mesto po stanu i 1 parki ng mesto na 70m² posl ovnog prostora .
6. na gra| evi nski m parcel ama -i ja je povr{ i na mawa od 6,0 ari , a ve} a od 3.0 ari mogu} a je i zgradwa stambenog i stambeno-posl ovnog vi { eporodi -nog objekta koji podrazumeva najvi { e 3 stambene jedi ni ce
7. na gra| evi nski m parcel ama -i ja je povr{ i na 6.0 ari i ve} a od 6.0 ari mogu} a je i zgradwa posl ovnog, stambenog i stambeno-posl ovnog vi { eporodi -nog objekta koji podrazumeva 3 i vi { e stambeni h jedi ni ca
8. me| usobna udaćenost vi { eporodi -ni h stambeni h objekta sl obodnostoje}i h i objekta koji se grade u preki nutom ni zu, i znosi najmawe pol ovi nu vi si ne vi { eg objekta.
9. me| usobna udaćenost pl ani rani h vi { eporodi -ni h objekta i od drugog objekta bi l o koje vrste i zgradwe i li nestambenog objekta ne mo` e bi ti mawa od 5.0m
10. vi { eporodi -ni sl obodnostoje}i objekat ne mo` e zakl awati di rektno osun-awe drugom objektu vi { e od pol ovi ne trajawa di rektnog osun-awa.
11. za i zgra| ene stambene objekte -i ja je me| usobna udaćenost mawa od 3.0m i li su i zgra| eni na me| i u sl u-aju rekonstrukci je, dogradwe i nadgrdawwe ne mogu se na toj strani predvi | ati nove otvori stambeni h prostori ja.
12. rastojawe osnovnog gabari ta (sa i spadi ma) vi { eporodi -nog objekta i l i ni je susedne gra| evi nske parcel e je mi ni mum 2.5m
13. gra| evi nski el ementi (erkeri , doksati , bal koni , ul azne nadstre{ ni ce sa i bez stubova i sl .) na ni vou gorwi h eta` a mogu da pre| u gra| evi nsku l i ni ju, ra-unaju}i od osnovnog gabari ta do hori zontal ne projekci je gabari ta i to:
 - na del u prema predwem dvori { tu i li ul i ci 1.2m, sti m da ukupna povr{ i na svi h i spada ne mo` e pre}i 50% povr{ i ne predwe f asade i znad pri zemća
 - na del u objekta prema zadwem dvori { tu gde je najmawe rastojawe 5.0m od grani ce parcel e u { i ri ni do 1.2m, sti m da ukupna povr{ i na svi h i spada ne mo` e pre}i 30% povr{ i ne zadwe f asade i znad pri zemća

NAPOMENA: u grani cama Pl ana ni je pl ani rana i zgradwa na regul aci onoj l i ni ji , tako da se svi i spadi treti raju u odnosu na gra| evi nsku l i ni ju

14. gara` e vi { eporodi -ni h stambeni h objekata f ormi raju se u objektu i l i i spod objekta u gabari tu i l i van gabari ta objekta. Povr { i ne gara` a koje se f ormi raju nadzemno (na gra|.parcel i) ura-unavaju se u stepen i skori { }enosti gra|.parcel e.Pri l az parki ng mestu kao i samo parki ng mesto mora bi ti di menzi oni sano i postavqeno u skl adu sa propi si ma
15. krovovi se obavezno izvode kao kosi , vi { evodni , uz po { tovawe nagibna prema pri mewenom krovnom pokri va-u

4.4. Pravi l a urbani sti -ke parcel acije i usl ovi obrazovawa parcel a

1. dozvoqena je parcel acija i preparcel acija svi h parcel a uz usl ov zadovoljavawa mi ni -mal ne povr { i ne propi sane Pl anom i obezbe| i vawa pri stupa, { to }e bi tu utvr |eno kroz i zradu URBANI STI ^KOG PROJEKTA za potrebe parcel acije i l i preparcel l acije, a na osnovu Zakona o pl ani rawu i i zgradwi (Sl .Gl .Rs. br.47/03, 34/06).
2. u postupku i zrade urbani sti -kog projekta parcel acije i preparcel acije vodi ti ra-una o postoje}oj katastarskoj podel i i pravnom statusu zemqi { ta , kao i o f akti -kom stawu na terenu
3. novof ormi rana regul aci ona l i ni ja, data u grafi -kom del u pl ana, ukol i ko se ne pok l apa sa postoje}om katastarskon grani com parcel e predstavqa novu grani cu parcel e, odnosno podel u i zme|u javnog i ostal og gra|evi nskog zemqi { ta.
4. svaka gra|evi nska parcel a mora i mati pri stup na saobra}ajni cu (di rektno i l i i ndi -rektno preko pri vatnog prol aza)
5. jedan objekat ne mo` ese nal azi ti na dve i l i vi { e parcel a
6. najmawa gra|evi nska parcel a za i zgradwu porodi -nog stambenog objekta a prema ti pu objekta koji se gradi je:
 - za sl obodnostoje}i je 300.0m²
 - za objekte u preki nutom i l i ne preki nutom ni zu je 250.0m²
 - za dvojne objekte 400.0m² (2x200.0m²)
7. na gra|evi nskoj parcel i -i ja je povr { i na mawa od najmawe utvr |ene u ta-ki 6, mo` e se utvr di ti i zgradwa porodi -nog stambenog objekta spratnosti P+1 sa dva stana, stepena i skori { }enosti 40%, a stepen i zgra|enosti 0,8
8. najmawa { i ri na novof ormi rane gra|evi nske parcel e za porodi -nu i zgradwu je 10.0m, Gra|evi nska parcel a za i zgradwu porodi -nog stambenog objekta mo` e i mati { i ri nu mawu od mi ni mal no utvr |ene ukol i ko je to po katastarski m podl ogama zate-eno stawe.
9. na gra|evi nski m parcel ama -i ja je povr { i na mawa od 6.0 ari , a ve}a od 3.0ara mogu}a je i zgradwa posl ovnog, stambenog i l i stambeno-posl ovnog objekta koji podrazumeva mak si mal no 3 stambene jedi ni ce
10. na gra|evi nski m parcel ama -i ja je povr { i na 6.0 ari i vi { e mogu}a je i zgradwa posl ovnog, stambenog i l i stambeno-posl ovnog objekta sa vi { eporodi -ni m stanovawem koje po drazumeva 3 i vi { e stambeni h jedi ni ca
11. najmawa { i ri na parcel e za vi { eporodi -nu i zgradwu je 15.0m, sti m { to parcel a mo` e i mati i mawu { i ri nu od mi ni mal no utvr |ene ukol i ko je to po katastarski m podl ogama zate-eno stawe, al i ne mo` e bi ti mawa od 12.0m
12. najmawa { i ri na sl u` benog prol aza mo` e bi ti 2.5m , a i zuzetno mo` e bi ti 2.0m ukol i ko je to zate-eno stawe.
13. kori sna { i ri na prol aza , na gra|evi nskoj parcel i pored jedne strane objekta mora bi ti 2.5m bez f i zi -ki h prepreka (stepeni ka, bunara, ` ardi wera) i mi ni mal ne kori sne vi -si ne 3.0m
14. gra|evi nske parcel e za i zgradwu objekata nameweni h sportu i rekreaci ji (otvorenog i zatvorenog ti pa), objekti kulturnog sadr` aja(mi ni scene pozori { nog karak-tera,bi bli oteka i sli -no), objekti obrazovno vaspitnog karaktera ({ kol a strani h jezi ka, muzi -ka { kol a, { kol a pl esa i sli -no, razl i -ti ti povi ustanova nameweni deci pred{ kol skog uzrasta (vr ti }i , zabavi { ta, i graoni ce...), mi ni tr` ni centri , marketi f ormi rati kroz i zradu Urbani sti -kog projekta prema standardu i kapaci teti ma za svaku speci f i -nu namenu

5. SMERNICE ZA SPROVOĐENJE PLANA DETALJNE REGULACIJE

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

5.1. Legalizacijom postojećih objekata i to:

1. Legalizacijom postojećih objekata koji su u skladu sa pravilima gradjeva koja su data Planom, bez intervencija na wima.
2. Legalizacijom postojećih objekata uz mogućnost rekonstrukcije, adaptacije, prenamene, dogradnje i nadgradnje u skladu sa pravilima gradjeva propisanim Planom, (gradjeviniska linija, spratnost, stepenišnosti, koef. izgrađenosti i sve ostale odgovarajuće odredbe iz Priloga z Plana).
3. Izuzetno za izgrađene objekte bez odobrenja za gradnju, moguće su odstupawa u odnosu na definisana pravila uređewa i gradjeva ukoliko se utvrdi da se time ne ugrožavaju susedni objekti, saobraćaj i komunalnu infrastrukturu (udačewe gradjeviniske linije od regulaci one, stepenišnosti, koef. izgrađenosti)

5.2. Izgradwa novih objekata na postojećim ili planiranim gradjevinskim parcelama

Na osnovu čl. 56 Zakona o planiranju i izgradnji (Sl. glasnik RS br. 47/03 i 34/06), nadležna opštinska uprava izdaje izvod iz plana detaljne regulacije, koji sadrži podatke o urbanističkim uslovima za uređewe prostora koji su utvrđeni urbanističkim planom, kao i:

- položaj regulaci one i gradjeviniske linije
- tip izgradnje i spratnost objekta
- stepenišnosti i koef. izgrađenosti parcel e
- visinu objekta
- namena objekta,
- kao i sve ostale odgovarajuće parametre i pravila iz Plana koja se odnose na odgovarajućih blok, podblok ili samih objekat

5.3. Posebne smernice za sprovođenje Plana

Svaka izgradwa, rekonstrukcija, dogradwa i nadgradwa objekata u okviru područja zahvaćenog Planom, mora biti u skladu sa pravilima gradjeva propisanim u ovom Planom i izradom urbanističkog projekata.

5.4. Izrada urbanističkog projekata

U slučaju izrade urbanističkog projekata, kako za potrebe parcelacije ili preparcelacije, tako i za potrebe sprovođenja Plana u skladu sa čl. 61 Zakona o planiranju i izgradnji (Sl. Gl. RS. br. 47/03, 34/06), urbanistički projekat se izgrađuje na overenom katastarsko-topografskom planu kao projekat parcelacije tj. kao urbanističko arhitektonsko rešenje planirane izgradnje.

SADRŽAJ navedenih urbanističkog projekata u zavisnosti od toga za koje se potrebe izrađuju (UP parcelacije, UP preparcelacije, UP kao arhitektonsko rešenje za izgradnju sa bilo kojom razradom) biće određen u skladu sa

- Zakonom o planiranju i izgradnji - Sl. glasnik RS br. 47/03 i 34/06
- Pravilnikom o opštinskim uslovima parcelacije i izgradnji i sadržini, uslovima i postupku izdavanja akta-Sl. glasnik RS br. 75/03

Plan detaljne regulacije predviđa izradu urbanističkog projekata kao urbanističko arhitektonsko rešenje planirane izgradnje-razrade za:

- izgradnju objekata višeporodičnog stanovawa gustine veće od 200st/ha u blizini A3
- izgradnju objekata višeporodičnog stanovawa na parcelama od 6.0ari i veći miasa višee od 6 stambenih jedinica

- i zgradwu kao osnovni h objekata na parcel i objekte namewene sportu i rekreaci ji (otvorenog i zatvorenog ti pa), objekte kul turnog sadr` aja(mi ni scene pozori { nog karakter,bi bl i oteka i sl i -no), objekte obrazovno vaspitnog karaktera ({ kol a strani h jezi ka, muzi -ka { kol a, { kol a pl esa i sl i -no, razl i -i te ti pove ustanova namewene deci pred{ kol skog uzrasta (vrti }i , zabavi { ta, i graoni ce...), mi ni tr` ni centri , marketi .

6. EKONOMSKA ANALI ZA I PRI KAZ UKUPNI H TRO[KOVA

Programom, tj. Planom date su aproksimativna i investici na vrednost tro{ kova ure|ewa zemqi { ta-pri premawa i opremawa gra|evnog zemqi { ta(o-eki vane cene radova na i nf ra-strukturnom opremawu), kao i aproksimativna procena sredstava ostvareni h od nadoknade za ure|i vawe gra|evnog zemqi { ta.

6.1. Tro{ kovi ure|i vawa i pri premawa gra|evnog zemqi { ta/procena

6.1.1. Pri prema urbani sti -ke dokumentaci je

nazi v dokumentaci je	eur
obezbe i vawe geodetski h podl oga	2.300,0
i zrada Pl ana detaqne regul aci je	3.800,0
i zrada gl avni h projekata-tehni -ke dokumentaci je (za pl ani rane saobra}ajni ce i i nf rastrukturu) 3% od i nvest.vred.	12432,0
i zrada gl avni h projekata-tehni -ke dokumentaci je za gasi f i kaci ju, 2% od i nvest.vred.	4.000,0
Ukupno	22.532,0

6.1.2. Tro{ kovi obezbe|i vawa zemqi { ta

Tro{ kovi obezbe|i vawa javnog zemqi { ta (pl ani rane saobra}ajni ce)

za obezbe i vawe zemqi { ta gde ni je rael i zovana pl ani rana { i ri na regul aci je i za nove saobra}ajni ce	povr{ i na m2	cena eur /m2	eur
	11840,00	18.30	216.672,00
Ukupno			216.672,00

6.1.3. Oprema we gra|evnog zemqi { ta-i zgradwa i rekonstrukci ja saobra}ajni ca i komunal na i nf rastruktura

	jed. mere	eur / jed.mer.	eur
i zgradwa novi h saobra}ajni ca	11840m2	35 eur/m2	414.400,0
vodovodna mre` a	-	-	32.080,00
f ekal na kanal i zaci ja	-	-	
atmosf erska kanal i zaci ja	-	-	
i zgradwa trf ostani ca	-	-	370.000,00
VN mre` a	-	-	
NN mre` a, rasveta	-	-	
TT mre` a	-	-	68.750,00
KDS mre` a	-	-	
gasovodna mre` a- prof i l ul i ce ve}i od 6m	-	-	200.000,00
gasovodna mre` a- prof i l ul i ce mawi od 6m	-	-	
Ukupno			1.085.230,00

6.2. Procena prihoda po osnovu ubi rawa naknade za ure| i vawe gra| evi nskog zemqi { ta

Za prora-un pri hoda uzete su cene po m2 kori sne povr{ i ne u skl adu sa Odl ukom o kri teri - jumi ma i meri li ma za utvr| i vawe zakupni ne i naknade za ure| i vawe gra| evi nskog zemqi { ta (Sl .li i st Op{ ti ne kru{ evac 5/03,7/03,3/04 i 3/05)

	jed. mere	eurā/ jed.mer.	eurā
1. novopl ani rano programski m konceptom Pl ana od toga:			
stambene povr{ i ne	46000m2	7.94 eura/m2	365.240,0
posl ovne povr{ i ne	6800m2	19.55 eura/m2	132.940,0
pomo}ni objekti	13500m2	3.97 eura/m2	53.595,0
		ukupno	551.775,0
2. l egal i zaci ja objekata 70% od postoje}i h i zgra eni h povr{ i na od toga:			
stambene povr{ i ne	1400m2	7.94 eura/m2	11.120,0
posl ovni objekti	/m2	19.55 eura/m2	/
pomo}ni objekti	120m2	3.97 eura/m2	476,0
		ukupno	11.596,0
		ukupno 1+2	563.371,0

PREDLAGA ^
ODSEK ZA URBANI ZAMI GRA\ EVI NARSTVO

GRAD KRU[EVAC