

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

## ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ СТАМБЕНОГ КОМПЛЕКСА "РАВЊАК ЗА " У КРУШЕВЦУ

### 1. ОПШТЕ ОДРЕДБЕ ПЛАНА

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

Подручје обухваћено планом налази у југозападном периферном делу града Крушевца, јужно од Ул.Цара Лазара( Ул.Наде Марковић) и западно од ОШ "Доситеј Обрадовић".

Према Генералном плану Крушевц 2021.г.предметно подручје Плана чини део урбанистичке зоне бр. 5. Од намена простора у непосредном окружењу издваја се индивидуално становање стамбеног насеља "Равњак 2" са западне стране, индивидуално становање стамбеног насеља "Равњак 3Б" са јужне стране и индивидуално становање насеља "Лазарица 2" са источне стране.

Граница подручја са северне стране је Ул.Цара Лазара (Ул.Нада Марковић\* ) до пресека са улицом Војислава Илића (Ул.Антуна Пордушића\*), затим са источне стране улицом Војислава Илића(Ул.Антуна Пордушића\*). Са јужне стране Ул.Стевана Сремца(Ул.Саве Ераковића\* ) до пресека са Ул. Краља Петра Првог(Ул.Мише Митровића\* ), даље овом улицом до пресека са улицом Цара Лазара.

\*У загради су дати стари називи улица

Укупна површина подручја обухваћеног Планом износи 25.00ха.

Подручје обухваћено планом припада катастарској општини Крушевац и сачињавају га следеће катастарске парцеле:

**К.О.Крушевац:** 3114, 3113, 3111, 3112/2, 3103, 3101, 3105, 3104, 3102, 3109, 3100, 3099, 3098, 3097, 3096, 3290, 3291, 3292, 3293, 3294, 3295, 3296, 3297, 3298, 3302/1, 3302/2, 3301, 3299,3300,3106, 3107, 3108, 3289, 3110, 3288/2, 3288/1, 3288/5, 3288/8, 3288/7, 3288/4, 3288, 3288/6, 3288/3, 3419, 3420, 3421/1, 3421/2, 3423/6, 3423/5, 3423/4, 3423/3, 3423/7, 3416, 3415, 3417, 3418, 3414, 3413, 3412, 3411, 3409, 3410, 3408, 3407, 3406, 3405, 3404, 3403, 3402, 3401, 3400, 3397/1, 3398/1, 3288, 3397/3, 3397/2, 3398/2, 3427, 3425, 3423/1, 3423/2, 3422, 3424, 3425, 34261, 5940-улица, 2091-улица, 5944-улица, 3266-улица, 2660-улица, 2860-улица, 5944-улица, 5943-улица, 3148, 3146, 3145, 3144, 3143, 3142, 3141, 3140, 3139, 3147, 3138, 3137, 3136, 3134, 3133, 3132, 3131, 3128, 3127, 3126, 3115, 3135, 3130, 3129, 3124, 3125, 3122, 3121, 3120, 3119, 3118, 3117, 3116, 3271, 3268, 3269, 3267, 3123, 3272, 3278, 3281, 3287, 3286, 3285, 3284, 3282, 3283, 3280, 3279, 3277, 3276, 3275, 3274, 3273, 3470/2, 3270/1, 3156, 3152, 3153, 3154, 3150, 3149, 3151, 3155, 3157, 3158, 3159, 3160, 3161, 3162, 3163, 3164, 3165, 3166, 3167, 3169, 3168, 3170, 3171, 3172, 3173, 3174, 3175, 3176, 3177, 3178, 3179, 3180, 3181, 3182, 3183, 3184, 3185, 3186, 3187, 3188, 3189,3190, 3191, 3192, 3193, 3194.

#### 1.2. Циљеви израде Плана детаљне регулације

- усклађивање даљег урбаног развоја и уређења подручја плана са одредбама и елементима Закона о планирању и изградњи (Сл. гл. Р.С. 47/2003 и 34/2006),
- усклађивање даљег урбаног развоја и уређења подручја плана са одредбама ГП-а Крушевац 2021.г.(Сл.лист општине Крушевац 04/05)
- стварање услова за одређивање јавног и осталог грађевинског земљишта,
- парцелација и препарцелација јавног грађевинског земљишта и стварање услова за парцелацију и препарцелацију осталог грађевинског земљишта,
- флексибилност и алтернативност у одређивању основне и друге намене локација и објеката,

- одређивање правила за примену Плана путем дефинисања оптималног коеф. изграђености и степена искоришћености земљишта, правила градње и одређивања локација за израду Урбанистичких пројеката,
- дефинисање простора за проширење гробља,
- дефинисање услова и правила за изградњу комуналне инфраструктуре,
- одређивање услова за уређење и изградњу слободних површина,
- усклађивање организације, опремања и уређења простора и земљишта са потребама и критеријумима за заштиту

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

Правни и Плански основ за израду Плана садржан је у :

#### Правни основ

- Закон о планирању и изградњи - Сл.гласник РС бр.47/03 и 34/06
- Правилник о садржини, начину израде, начину вршења стручне контроле урб.плана, као и условима иначину стављања плана на јавни увид - Сл.гласник РС бр.12/04
- Статут Општине Крушевац (на основу кога је донета Одлука о изради) - Сл.лист општине Крушевац бр.3/02
- Одлука о изради Плана детаљне регулације I бр.350-881/07

#### Плански основ

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

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

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

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

1. Диск број LX3153XK2430158DO налази се детаљни лист 76 у размери 1:1000 КО Крушевац
2. Диск број EG84A14H0512S4 налазе се детаљни листови: 69 и 70 у размери 1:1000 КО Крушевац
3. Диск број EG84A14H0512S3 налазе се детаљни листови: 77.78 и 79 у размери 1:1000 КО Крушевац
4. Диск број 405458MC30837 налазе се детаљни листови: 69.69а,70 и 70а у размери 1:1000 КО Крушевац
5. Диск број 405419LB28171 налазе се детаљни листови: 76 и 76а у размери 1:1000 КО Крушевац
6. Диск број 405419RA28172 налазе се детаљни листови: 77.77а,78,79 и 79а у размери 1:1000 КО Крушевац

Скенирани и геореференцирани планови постављени су у државни координатни систем одговарајућим софтвером, тако да се добила јединствена катастарска подлога за израду плана.

## 2. УРБАНИ КАРАКТЕР ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА

### 2.1. Природне карактеристике подручја

Терен односно земљиште обухваћено Планом је претежно, тј. условно равно са нагибом према северо-истоку од 2 до 3% и делом према северо-западу са нагибом од 1.5 до 3%.

Надморска висина износи од 154.00 до 164.00м. Експозиција терена спада у категорију релативно равних терена- који су повољни за изградњу.

Доминантни ветрови се јављају из праваца исток - југоисток, северозапад и југ.

Извршеном сеизмичком микрорегионализацијом, Крушевац је у подручју са максималним могућим интензитетом потреса до 8 степени по Меркалијевој скали, а подручје ПДР-а "Равњак 3А" је са могућим интензитетом потреса до 7 степени по Меркалијевој скали.

## 2.2. Стечене карактеристике подручја

Простор обухваћен Планом делимично је изграђен и користи се вишенаменски. Најзаступљенија намена је становање и то индивидуално. Мањи број ових објеката уз становање као пратећу намену ,у посебним објектима, имају пословни простор (оријентисан ка главним саобраћајницама). У северо-источном делу подручја смештено је Лазаричко гробље кога тангира неуређена зелена површина, док се у западном делу поред становања издваја простор обрадивог неизграђеног земљишта.

Због нерегулисане "саобраћајне матрице" која је настала спонтано изузев главних насељских саобраћајница које уоквирују предметни План, посматрано подручје се дефинише са следећим урбаним одликама:

### Основне урбане одлике простора обухваћеног Планом су:

- спонтани и неплански развој насеља (бесправна изградња), тако да није постигнут урбани ред са аспекта саобраћајне и грађевинске регулације
- истоветност функција- индивидуално породично становање ниске спратности најчешће П до П+1
- неуједначеност изграђености простора која се креће од интезивне изграђености до потпуно неизграђених и неуређених површина
- спонтана организација саобраћајне мреже унутар блока
- делимична и нерационална инфраструктурна мрежа
- неусклађеност архитектонског израза,
- нерационално коришћење простора кроз неуједначен степен искоришћености и коеф. изграђености земљишта

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

Сагледавајући подручје плана кроз низ урбанистичких параметара (намена, пратеће функције, изграђеност, спратност, регулација) формирани су блокови као јединствене целине које у себи садрже исте урбанистичке карактеристике.

### • Урбанистички блок А1

**Породично становање густина до 100ст/ха** - блок ограничен Ул. Краља Петра Првог (Ул. Мише Митровића), улицом Серафима Неготинца, Краља Драгутина, Михизовом, Ул. Стевана Сремца (Ул. Саве Ераковића) и улицом Александровачком, кога тренутно карактерише неуједначена изграђеност простора тј. интезивнија изграђеност у контакту са саобраћајницама и нерешена саобраћајна матрица унутар блока. Преовлађујућа намена је становање спратности П до П+1+Пк. Недовољно рационално коришћење простора са аспекта урбане економије уз могућност побољшања степена искоришћености и изграђености земљишта.

### • Урбанистички блок А2

**Породично становање густина до 100ст/ха** - блок ограничен Ул. Краља Драгутина, улицом Серафима Неготинца, Ул. Стевана Сремца (Ул. Саве Ераковића) и улицом Михизовом кога карактерише потпуна изграђеност простора. Преовлађујућа намена је становање спратности П до П+1. У оквиру блока постоји само једна неизграђена парцела.

### • Урбанистички блок А3

**Неизграђено земљиште** - подблок блока А, унутар самог блока А, кога карактерише потпуна неизграђеност простора. Простор се користи као обрадиво земљиште (засад пољопривредне културе).

### • Урбанистички блок Б

**Породично становање густина до 100ст/ха** - блок ограничен Ул. Стевана Сремца (Ул. Саве Ераковића), улицом Серафима Неготинца, блоковима В и Г, кога тренутно карактерише неу-

једначена изграђеност простора тј.интезивнија изграђеност у контакту са саобраћајницама док је унутрашњи и источни простор блока неуређен. Парцеле имају малу ширину предњег фронта и велику дубину. Преовлађујућа намена је сатановање спратности П до П+1+Пк. Недовољно рационално коришћење простора са аспекта урбане економије уз могућност побољшања степена искоришћености и изграђености земљишта.

- **Урбанистички блок В**

**Зелене површине** - блок ограничен стамбеним блоком Б, блоком Г (Лазаричко гробље), стамбеним блоком Д и стамбеним блоком Ђ, кога тренутно карактерише потпуна неуређеност.

- **Урбанистички блок Г**

**Лазаричко гробље** - блок ограничен улицом Серафима Неготинца, стамбеним блоком Д И В, кога тренутно карактерише потпуна искоришћеност капацитета. Максимална искоришћеност простора са аспекта урбане економије уз максимални степен искоришћености и изграђености земљишта.

- **Урбанистички блок Д**

**Породично становање густина до 100ст/ха** - блок ограничен Ул.Краља Петра Првог(Ул.Мише Митровића), стамбеним блоком Ђ, блоком В и блоком Г, кога карактерише целокупна уједначеност изграђености блока. Преовлађујућа намена је сатановање спратности П. Недовољно рационално коришћење простора са аспекта урбане економије уз могућност побољшања степена искоришћености и изграђености земљишта.

- **Урбанистички блок Ђ**

**Породично становање густина до 100ст/ха** - блок ограничен Ул.Цара Лазара(Ул.Нада Марковић), улицом Војислава Илића(Ул.Антуна Пордушића), улицом Стевана Сремца(Ул.Саве Ераковића), стамбеним блоком Б, блоком В и стамбеним блоком Д, кога тренутно карактерише интезивнија изграђеност у контакту са саобраћајницама док је унутрашњи простор блока неизграђен са нерешеном саобраћајном матрицом. Преовлађујућа намена је сатановање спратности П до П+1+Пк. Недовољно рационално коришћење простора са аспекта урбане економије уз могућност побољшања степена искоришћености и изграђености земљишта.

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

урб. блок	намена	површина блока (ха)	БГП (м2)	БРГП (м2)	степен изграђ.	степен искориш.	спратност
<b>А1</b>	Породично становање	8.73	9134.0	15434.0	0.17	10	П до П+1
<b>А2</b>	Породично становање	0.79	2280.0	0	0.35	29	П до П+1
<b>А3</b>	Неизграђено земљиште	2.97	0	0	/	/	/
<b>Б</b>	Породично становање	2.09	3075.0	4398.0	0.21	15	П до П+1+Пк
<b>В</b>	Зелене површине	1.99	0	0	/	/	/
<b>Г</b>	Лазаричко гробље	1.22	125.0	125.0	0.01	1	
<b>Д</b>	Породично становање	1.43	3528.0	4371.0	0.30	25	П
<b>Ђ</b>	Породично становање	3.12	5989.0	8087.0	0.26	19	П до П+1+Пк
	<b>УКУПНО</b>	<b>22.36</b>	<b>24131.0</b>	<b>58870.0</b>	<b>0.15</b>	<b>11</b>	

Површина подручја Плана

**25.0ха**

Од тога:

- Укупна површина урбанистичких блокова

22.36ха (89,5%)

• Укупна површина саобраћајница	2.64ха (10.5%)
Изграђеност блокова:	
• Бруто површина под објектима	24131.0м <sup>2</sup>
• Бруто развијена површина објекта	35202.0м <sup>2</sup>
од тога:	
- стамбена	29872.0м <sup>2</sup>
- пословни	942.0м <sup>2</sup>
- помоћни	4388.0м <sup>2</sup>
• Степен изграђености	0.15
• Степен заузетости	10
• Број домаћинства	249
• Број становника	797
• Густина становања-бр.ст/ха	36

**НАПОМЕНА:** прорачун је рађен према следећим показатељима: просечана величина стамбене јединице по домаћинству 120м<sup>2</sup> и 3.2 становника по домаћинству.

#### 2.4 Постојеће јавне површине и објекти за јавну употребу

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

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

У границама подручја обухваћеног Планом нема објеката за јавну употребу.

#### 2.5. Основна концепција Плана

Осим постојећег стања којег карактерише у највећем обиму истоветност функција- породично становање са појединачним случајевима пословања у оквиру становања (изузев неизграђених површина), уређење простора определила је планирана намена Генералним планом Крушевац 2021.г.

Подручје плана налази се у урбанистичкој зони 5 којом је планиран развој породичног и вишепородичног становања средњих густина 100-200ст/ха, проширење гробља и парковске површине.

Поред доминантне намене становања, могућа је изградња, као основних објеката на парцели и то:

- Изградња објеката намењена спорту и рекреацији (отвореног и затвореног типа)
- Објекти културног садржаја(мини сцене позоришног карактера,библиотека и слично)
- Објекти образовно васпитног карактера (школа страних језика, музичка школа, школа плеса и слично)
- Различити типови установа намењени деци предшколског узраста (вртићи, забавишта, играонице...)
- Мини тржни центри, маркети

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

### 3. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА

#### 3.1. Подела подручја на урбанистичке блокове

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

На основу стечених услова и планираних потреба, подручје Плана подељено је на 6 урбанистичких блокова А, Б, В, Г, Д и Ђ, а у оквиру ових блокова формиран је седам подблокова у односу на просторну организацију и садржаје.

### 3.2. Планиран намена и биланс површина урбанистичких блокова и подблокова

#### УРБАНИСТИЧКИ БЛОК А

- (подблокови А1а, А1б, А2)

**ОСНОВНА НАМЕНА** - породично и вишепородично становање средњих густина

**ПРАТЕЋА НАМЕНА** - пословање, услуга, трговина тј. све врсте делатности које не угрожавају становање у смислу стварања буке и загађења, помоћни објекти и зелене површине.

Као основни објекат на парцели могућа је изградња објеката намењена спорту и рекреацији (отвореног и затвореног типа), објекти културног садржаја(мини сцене позоришног карактера, библиотека и слично), објекти образовно васпитног карактера (школа страних језика, музичка школа, школа плеса и слично, различити типови установа намењени деци предшколског узраста (вртићи, забавишта, играонице...), мини тржни центри, маркети.

Планирано је задржавање постојеће стамбене изградње уз могућност интервенције као и нова изградња објеката. Однос становања и делатности макс.70:30% на нивоу блока, спратности макс. П+1+Пк, степен искоришћености до 40% и степен изграђености 1.2. Потребно је обезбедити 1,5 паркинг место по стану у оквиру парцеле.

Вишепородичним стамбеним објектима се сматрају сви објекти који имају више од 2 стамбене јединице, а минимална величина парцеле за ову врсту објеката дата је у правилима градње.

- (подблок А1ц)

**ОСНОВНА НАМЕНА** - породично и вишепородично становање средњих густина

**ПРАТЕЋА НАМЕНА** - пословање, услуга, трговина тј. све врсте делатности које не угрожавају становање у смислу стварања буке и загађења, помоћни објекти и зелене површине.

Као основни објекат на парцели могућа је изградња објеката намењена спорту и рекреацији (отвореног и затвореног типа), објекти културног садржаја(мини сцене позоришног карактера, библиотека и слично), објекти образовно васпитног карактера (школа страних језика, музичка школа, школа плеса и слично, различити типови установа намењени деци предшколског узраста (вртићи, забавишта, играонице...), мини тржни центри, маркети.

Планирано је задржавање постојеће стамбене изградње уз могућност интервенције као и нова изградња објеката. Однос становања и делатности макс.70:30% на нивоу блока, спратности макс. П+1+Пк, степен искоришћености до 40% и степен изграђености 1.2. Потребно је обезбедити 1,5 паркинг место по стану у оквиру парцеле.

Вишепородичним стамбеним објектима се сматрају сви објекти који имају више од 2 стамбене јединице, а минимална величина парцеле за ову врсту објеката дата је у правилима градње.

**ПОСЕБНА НАМЕНА** - на делу кат.парцеле бр.3418 на коме се налази дрво-запис планира се јавни простор дефинисан као уређено зеленило.

- (подблок А3)

**ОСНОВНА НАМЕНА** - породично и вишепородично становање средњих густина или вишепородично становање густине веће од 200ст/ха.

**ПРАТЕЋА НАМЕНА** - пословање, услуга, трговина тј. све врсте делатности које не угрожавају становање у смислу стварања буке и загађења, помоћни објекти и зелене површине.

Као основни објекат на парцели могућа је изградња објеката намењена спорту и рекреацији

(отвореног и затвореног типа), објекти културног садржаја(мини сцене позоришног карактера,библиотека и слично), објекти образовно васпитног карактера (школа страних језика, музичка школа, школа плеса и слично, различити типови установа намењени деци предшколског узраста (вртићи, забавишта, играонице...), мини тржни центри, маркети.

Планирана је нова изградња објеката. Однос становања и делатности макс.70:30% на нивоу блока, спратности макс. П+1+Пк, степен искоришћености до 40% и степен изграђености макс.1.2. Потребно је обезбедити 1,5 паркинг место по стану у оквиру парцеле.

Вишепородичним стамбеним објектима се сматрају сви објекти који имају више од 2 стамбене јединице, а минимална величина парцеле за ову врсту објеката дата је у правилима градње.

За вишепородино становање густине веће од 200ст/ха обавезна је израда урбанистичког пројекта према параметрима: однос становања и делатности макс.70:30% на нивоу блока, спратности макс. П+2+Пк, степен искоришћености до 40% и степен изграђености макс.1.4. Потребно је обезбедити 1,5 паркинг место по стану у оквиру парцеле.Реализација ове врсте становања могућа је само на нивоу целих катастарских основних парцела које су обухваћене блоком(к.п.бр. КО Крушевац 3289,3293 и 3296).

### **УРБАНИСТИЧКИ БЛОК Б**

**ОСНОВНА НАМЕНА** - породично и вишепородично становање средњих густина

**ПРАТЕЋА НАМЕНА** - пословање, услуга, трговина тј. све врсте делатности које не угрожавају становање у смислу стварања буке и загађења), помоћни објекти и зелене површине.

Као основни објекат на парцели могућа је изградња објеката намењена спорту и рекреацији (отвореног и затвореног типа), објекти културног садржаја(мини сцене позоришног карактера,библиотека и слично), објекти образовно васпитног карактера (школа страних језика, музичка школа, школа плеса и слично, различити типови установа намењени деци предшколског узраста (вртићи, забавишта, играонице...), мини тржни центри, маркети.

Планирано је задржавање постојеће стамбене изградње уз могућност интервенције као и нова изградња објеката. Однос становања и делатности макс.70:30% на нивоу блока, спратности макс. П+1+Пк, степен искоришћености до 40% и степен изграђености 1.2. Потребно је обезбедити 1,5 паркинг место по стану.

Вишепородичним стамбеним објектима се сматрају сви објекти који имају више од 2 стамбене јединице, а минимална величина парцеле за ову врсту објеката дата је у правилима градње.

### **УРБАНИСТИЧКИ БЛОК В**

Обавезна је израда урбанистичког пројекта ближе разраде. Тачна граница између подблокова биће дефинисана урбанистичким пројектом који ће бити израђен на катастарско-топографском плану са детаљном висинском представом терена и свим осталим елементима неопходним за прецизно дефинисање положаја гробних места.

#### **• (подблок В1)**

**ОСНОВНА НАМЕНА** -простор за гробна места

Планирано је изградња гробних места са одговарајућим пешачким приступним стазама. Оквирна површина овог подблока износи 0,7ха.

#### **• (подблок В2)**

**ОСНОВНА НАМЕНА** - заштитно зеленило

Планирана је изградња зелених површина са превасходно заштитном функцијом ради визуелне изолације гробља у односу на становање.

### **УРБАНИСТИЧКИ БЛОК Г**

**ОСНОВНА НАМЕНА** - Лазаричко гробље

**ПРАТЕЋА НАМЕНА** - помоћни објекат-капела, пословање, услуга

Планирано је задржавање постојеће изградње уз могућност интервенције у смислу одржавања постојећег објекта и повезивање са планираним проширењем.

### УРБАНИСТИЧКИ БЛОК Д

**ОСНОВНА НАМЕНА** - породично и вишепородично становање средњих густина

**ПРАТЕЋА НАМЕНА** - пословање, услуга, трговина тј. све врсте делатности које не угрожавају становање у смислу стварања буке и загађења), помоћни објекти и зелене површине.

Као основни објекат на парцели могућа је изградња објеката намењена спорту и рекреацији (отвореног и затвореног типа), објекти културног садржаја(мини сцене позоришног карактера,библиотека и слично), објекти образовно васпитног карактера (школа страних језика, музичка школа, школа плеса и слично, различити типови установа намењени деци предшколског узраста (вртићи, забавишта, играонице...), мини тржни центри, маркети.

Планирано је задржавање постојеће стамбене изградње уз могућност интервенције као и нова изградња објеката. Однос становања и делатности макс.70:30% на нивоу блока, спратности макс. П+1+Пк, степен искоришћености до 40% и степен изграђености 1.2. Потребно је обезбедити 1,5 паркинг место по стану.

Вишепородичним стамбеним објектима се сматрају сви објекти који имају више од 2 стамбене јединице, а минимална величина парцеле за ову врсту објеката дата је у правилима градње.

### УРБАНИСТИЧКИ БЛОК Ђ

**ОСНОВНА НАМЕНА** - породично и вишепородично становање средњих густина

**ПРАТЕЋА НАМЕНА** - пословање, услуга, трговина тј. све врсте делатности које не угрожавају становање у смислу стварања буке и загађења), помоћни објекти и зелене површине.

Као основни објекат на парцели могућа је изградња објеката намењена спорту и рекреацији (отвореног и затвореног типа), објекти културног садржаја(мини сцене позоришног карактера,библиотека и слично), објекти образовно васпитног карактера (школа страних језика, музичка школа, школа плеса и слично, различити типови установа намењени деци предшколског узраста (вртићи, забавишта, играонице...), мини тржни центри, маркети.

Планирано је задржавање постојеће стамбене изградње уз могућност интервенције као и нова изградња објеката. Однос становања и делатности макс.70:30% на нивоу блока, сратности макс. П+1+Пк, степен искоришћености до 40% и степен изграђености 1.2. Потребно је обезбедити 1,5 паркинг место по стану.

Вишепородичним стамбеним објектима се сматрају сви објекти који имају више од 2 стамбене јединице, а минимална величина парцеле за ову врсту објеката дата је у правилима градње.

**Табела 2 - Урбанистички показатељи - планирано стање**

Урб. блок	Намена површина	П. блока ( ха)	БП (м2)	БРП (м2)	Степен изграђ.	степен ис-кориш. %	спратност
<b>A1a</b>	Породично и вишепород. становање	3.57	14280	31773	1.2	40	до П+1+Пк
<b>A1б</b>	Породично и вишепород. становање	0.94	3760	8366	1.2	40	до П+1+Пк
<b>A1ц</b>	Породично и вишепород. становање	5.23	20920	46547	1.2	40	до П+1+Пк
<b>A2</b>	Породично и вишепород. становање	0.79	3160	7031	1.2	40	до П+1+Пк
<b>A3</b>	Породично и вишепород.	1.51	6060	16892	1.4	40	до П+2+Пк



		становање						
<b>Б</b>		Породично и вишепород. становање	2.09	8360	18601	1.2	40	до П+1+Пк
<b>В2</b>		зелене површ.	1.0	0	0	/	/	/
<b>Г</b>	<b>Г</b>	Лазаричко гробље	1.92	125	125	/	/	П
	<b>В1</b>							
<b>Д</b>		Породично и вишепород. становање	1.43	5740	12772	1.2	40	до П+1+Пк
<b>Ђ</b>		Породично и вишепород. становање	3.12	12480	27768	1.2	40	до П+1+Пк
		<b>УКУПНО</b>	21.65	74885	169875	0.78	34.6	

Површина подручја Плана

**25.0ха**

Од тога:

- Укупна површина урбанистичких блокова 21.65ха (87,00%)
- Укупна површина саобраћајница 3.35ха (13.00%)

Изграђеност блокова:

- Бруто површина под објектима 74885.0м<sup>2</sup>
- Бруто развијена површина објекта 169875.0м<sup>2</sup>
  - од тога:
    - стамбена 147019.0м<sup>2</sup>
    - пословни 74166.0м<sup>2</sup>
    - помоћни 18690.0м<sup>2</sup>
- Број домаћинства 1337
- Број становника 4279
- Густина становања-бр.ст/ха 172ст/ха

**НАПОМЕНА:** прорачун је рађен према следећим показатељима: просечана величина стамбене јединице по домаћинству 110м<sup>2</sup> и 3.2 становника по домаћинству.

### 3.3. Врста земљишта - јавно и остало грађевинско земљиште (планирано)

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

Јавно грађевинско земљиште Планом је опредељено путем:

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

Постојеће саобраћајнице, планиране саобраћајнице, јавне зелене површине-дрво запис, Лазаричко гробље и регулисано корито Гарског потока опредељени су као јавно грађевинско земљиште. У границама Плана не планирају се објекти јавне намене тј. објекти од општег интереса.

#### 3.3.1. Јавне саобраћајне површине

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

грађевинска бр.2	парцела	к.п.бр.3114, 5945, 3112/1, 3109, 3110, 3272, 3288/1, 3288/8, 3288/7, 3288/3, 3419, 3427, 3426, 3278, 3281, 3287, 3286, 3284, 3283.
грађевинска бр.3	парцела	к.п.бр.3296, 3294, 3293, 3289, 3106, 3108, 3288/7, 3288/8, 3288/3, 3288/6.
грађевинска бр.4	парцела	к.п.бр.5941, 3297, 3301, 3297, 3296, 3300,3298
грађевинска бр.5	парцела	к.п.бр.3300, 5941, 3416, 3417, 3418, 3296, 3420, 3293, 3288/3, 3289.
грађевинска бр.6	парцела	к.п.бр.3418, 3414, 3412, 3409, 3408, 3403, 3399, 3422, 5944.
грађевинска бр.7	парцела	к.п.бр.3404, 3405, 3405, 3403.
грађевинска бр.8	парцела	к.п.бр.3423/1, 3423/3, 3423/7, 3423/4, 3423/5, 3423/6, 5945.
грађевинска бр.9	парцела	к.п.бр.3421, 3423/5, 3423/6.
грађевинска бр.10	парцела	к.п.бр.3422, 3423/1.
грађевинска бр.11	парцела	к.п.бр.3423/1.
грађевинска бр.12	парцела	к.п.бр.2860, 5938/1, 5936.
грађевинска бр.14	парцела	к.п.бр.2860, 3152, 3153, 3154.

### 3.3.2. Јавне зелене површине-дрво запис

грађевинска парцела бр.15	к.п.бр.3418
---------------------------	-------------

### 3.3.3. Јавно земљиште за Лазаричко гробље

грађевинска парцела бр.13	к.п.бр.3115, 5945, 3271, 3116, 3117, 5936, 3118, 3119, 3120, 3121, 3122, 3123, 3124, 3125, 3129.
---------------------------	--

### 3.3.4. Јавно земљиште за регулисано корито Гарског потока

грађевинска парцела бр.1	к.п.бр.3150, 3149, 3158, 3160, 3162, 3147, 3139, 3163, 3164, 3165, 3135, 3168, 3130, 3170, 3129, 3171, 3174, 3177, 3179, 3120, 3119, 3184, 3118, 3116, 3271, 3186, 3268, 3191, 5936.
--------------------------	--

### 3.3.5. Остало грађевинско земљиште

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

## 3.4. Услови изградње и уређења комуналних инсталација

### 3.4.1. Услови изградње и уређења саобраћајница са нивелацијом

#### 3.4.1.1. САОБРАЋАЈ

- **Елементи решења из Генералног плана**

Простор обухваћен планом детаљне регулације ограничен је делом улице Цара Лазара (Наде Марковић), делом улице Војислава Илића (Антонa Пордушића), улицом Стевана Сремца (Саве Ераковића), делом улице Александровачке и делом делом улице Краља Петра првог (Мише Митровића).

Генералним планом предвиђено је да улица Цара Лазара (Наде Марковић) буде део мреже примарних 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 Цара Лазара, Војислава Илића, Стевана Сремца, Александровачка и Краља Петра првог 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 8.

- **Саобраћајни транзит и саобраћајни прилази**

Транзитни саобраћај за предметни простор се одвија примарном саобраћајницом (ул. Цара Лазара), као и ул. Војислава Илића, Стевана Сремца, Александровачка и Краља Петра а остале саобраћајнице служе за непосредни приступ парцелама од стране корисника.

- **Техничке карактеристике саобраћајница**

Разрадом поменутог простора поједине саобраћајнице у регулационом смислу нису посебно дефинисане, већ су задржане са постојећим техничким карактеристикама, и то:

- Улица Цара Лазара;
- Улица Војислава Илића;
- Улица Мише Митровића.

Сви тротоари су денivelисани у односу на коловоз.

Нове јавне саобраћајнице планиране овим Планом су приказане на графичком прилогу бр. 8, са приказаним елементима регулације (регулациона ширина, ширина коловоза и тротоара) .

Радијуси укрштања са ободним саобраћајницама варирају од 6,0м 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 свим ободним саобраћајницама.

Бициклички саобраћај је могућ уз интегрално кретање са моторним саобраћајем.

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

- **Посебне обавезе према кретању хендикепираних**

На радијусима укрштања ободних саобраћајница као и унутар блоковских саобраћајница са ободним саобраћајницама предвиђају се прелазне рампе за повезивање тротоара и коловоза.

### 3.4.1.2. ПАРКИРАЊЕ

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

- не планира се изградња јавних паркиралишта у простору обухвата Плана;
- **како је наменом површина из Плана планирана изградња породичних и вишепородичних објеката, паркирање и гаражирање возила планира се у оквиру сопствених парцела корисника и то 1.5п.м. по стану.**

### 3.4.1.3. НИВЕЛАЦИЈА ТЕРЕНА

Нивелациона решења као и коте на графичком прилогу дата су у апсолутним вредностима преко К.Н.В. (кота надморске висине) и падова израженим у процентима.

Нивелација је урађена водећи рачуна о томе да падови буду већи од 0,5% осим у изузетним случајевима где је подужни пад 0,3%, док се при томе нивелација 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 овог простора.

Одвођење површинских вода са улица које имају следеће завршетке са подужним падом према крају улице, решено је постављањем сливника на крају улице.

На овом потезу је терен брежуљкаст, тако да је без већих компромиса добијено одговарајуће решење.

Гарски поток такође прихвата велику количину воде са овог сливног подручја, коме припада

већи део сливног подручја обухвата плана.

Кота моста преко Гарског потока преузета је из Плана детаљне регулације улице Стевана Сремца.(Сл. Лист општине Крушевац бр.4/07 од 18.06.2007.)

### 3.4.2. Хидротехничке инсталације

- Подаци о локацији

Простор који се уређује овим планом детаљне регулације је комплекс ограничен улицама : Цара Лазара (ул. Нада Марковић), Војислава Илића (ул. Антуна Пордушића), Стевана Сремца (ул. Саве Ераковић), Александровачка и Улица Краља Петра Првог (ул. Мише Митровића) до пресека са улицом Цара Лазара.

## ВОДОВОД

### 1. Постојеће стање

Примарна водоводна мрежа у улицама које чине границу предметног Плана детаљне регулације је изграђена.

Распоред водова по улицама је следећи:

- Цара Лазара (ул. Нада Марковић)	ПВЦ	Ø 400 мм
- Војислава Илића (ул. Антуна Пордушића)	АЦЦ	Ø 80 мм
- Стевана Сремца (ул. Саве Ераковић)	АЦЦ	Ø 80 мм
- Александровачка	ТПЕ	Ø 110 мм
- Краља Петра Првог (ул. Мише Митровића)	ТПЕ	Ø 110 мм
- Серафима Неготинца	ТПЕ Ø 90 мм и	ТПЕ Ø 50 мм

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

Мрежа нема довољно капацитета у појединим деловима насеља.

Водоводна мрежа и распоред постојећих подземних хидраната НО 80 мм, дат је на приложеној ситуацији Р 1 : 1000.

### 2. Новопланирана водоводна мрежа

На основу претходних услови издатих од стране ЈКП Водовод Крушевац и општих техничких услова следи :

- Примарна водоводна мрежа у улицама : Цара Лазара (ул. Нада Марковић), Краља Петра Првог (ул. Мише Митровића) и Александровачка изведена је у складу са важећим техничким прописима и плановима у оквиру глобалне стратегије видоснабдевања града Крушевца.
- Планира се замена АЦЦ цеви недовољног капацитета цевима од ТПЕ-а ПВЦ-а у улицама:

Војислава Илића (ул. Антуна Пордушића) и Стевана Сремца (ул. Саве Ераковић) као и у делу улице Серафима Неготинца.

- Реконструисати целокупну водоводну мрежу на простору плана изведену од поцинкованих цеви, а за све новопланиране цевоводе спољног развода водоводне мреже употребити цеви за радне притиске 10 Бара.
- Пречник новопланиране мреже усвојити Ø 100 мм као минимални, а у складу са Правилником о техничким нормативима за хидрантску мрежу за гашење пожара (Сл.лист СФРЈ бр. 30/91 год.).
- На постојећим и реконструисаним деоницама мреже планирати постављање надземних

противпожарних хидраната  $\varnothing$  80 мм на максималном међурастојању не већем од 150 м, а према распореду датом на ситуацији. Постојеће подземне хидранте треба држати у исправном стању.

## **КАНАЛИЗАЦИЈА**

### **1. Фекална канализација**

#### **1.1 Постојеће стање**

На простору плана постоји изведена фекална канализациона мрежа која је у добром стању и у потпуности испуњава садашње потребе.

Цевна мрежа је изведена од ПВЦ цеви  $\varnothing$  200 мм и уливена делом у равњачки колектор  $\varnothing$  300 мм а делом у фекални колактор у улици Краља Петра Првог (ул. Мише Митровића) и Цара Лазара (ул. Нада Марковић).

Фекална канализација постоји у улици Цара Лазара (ул. Нада Марковић), Војислава Илића (ул. Антуна Пордушића), Стевана Сремца (ул. Саве Ераковић), Александровачка, Краља Петра Првог (ул. Мише Митровића), Серафима Неготинца са прикључним крацима за мање улице.

Пречници, падови и смерови падова као и положај фекалних колектора по улицама дат је на ситуацији.

#### **1.2 Новопланирана фекална канализациона мрежа**

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

Планира се задржавање целокупне фекалне мреже уз неопходне реконструкције.

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

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

Пречници, падови и смерови падова као и положај фекалних колектора по улицама дат је на ситуацији.

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

Минимални пречник цевовода је  $\varnothing$  200 мм.

### **2. Атмосферска канализација**

#### **2.1 Постојеће стање**

Атмосферском канализацијом уређене су:

- Цара Лазара (ул. Нада марковић)
- Део улице Војислава Илића (ул. Антуна Пордушића) од улице Јелене Димитријевић до Стевана Сремца (ул. Саве Ераковић)
- Део улице Стевана Сремца (ул. Саве Ераковић) од Војислава Илића (ул. Антуна Пордушића) до моста на Гарском потоку
- Део улице Краља Петра Првог (ул. Мише Митровића)

- Цела Александровачка

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

Трасе атмосферске канализације дате су на приложеној ситуацији Р 1 : 1000.

## 2.2 Новопланирана атмосферска канализација

Одвођење атмосферских вода са саобраћајница и кровова новопланираних и надограђених објеката решено је посебним системом канализације, наиме локацију пресеца мрежа саобраћајница дуж којих се планира мрежа атмосферске канализације.

Све атмосферске воде са овог простора треба улисти у Гарски поток или у Безимени поток (притока Вучачког потока) који почиње од укрштања улице Стевана Сремца (ул. Саве Ераковић) и Александровачке.

Планира се изградња следећих деоница атмосферске канализација:

- Реконструкција атмосферска канализација у улици Цара Лазара (ул. Нада Марковић)
- изградња атмосферска канализације у улици Војислава Илића (ул. Антуна Пордушића) од улице Јелене Димитријевић до Цара Лазара
- изградња атмосферска канализације у улици Стевана Сремца (ул. Саве Ераковић) од Гарског потока до Александровачке
- изградња атмосферска канализације у улици Краља Петра Првог (ул. Мише Митровића) од Моравске улице до улива у Гарски поток
- изградња атмосферска канализације у улици Серафима Неготинца

Атмосферску канализацију треба извести у складу са следећим условима:

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

## 3. Регулација Гарског потока на простору плана

Траса регулисаног корита максимално је прилагођена постојећем току.

За провођење стогодишње велике воде усвојити двогуби трапезни протицајни профил. Доњи трапез треба да има ширину дна 4 м, нагиба косина 1:1 које се завршавају бермама ширине 0,70 м. Дно, косине и банке овог дела профила чија је дубина 1.60 м, се облажу бетоном који треба

да лежи на слој филтера дебљине 10 цм од шљунка природне мешавине. Протицајни профил изнад берми чине хумузиране и затрављене косине нагиба 1:1,5 променљиве висине. На овој деоници се остварује силовити режим течења.

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

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

На основу хидрауличког прорачуна добијене су следеће величине:

- средња профилска брзина:  $V = 4,00$  м/сек.
- протицај  $Q_{1\%} = 24,93$  м<sup>3</sup>/сек

Како је меродавна вода  $Q_{1\%} = 24,93$  м<sup>3</sup>/сек то срачунати усвојени профил задовољава, јер може да пропусти  $Q = 47,16$  м<sup>3</sup>/сек. Брзина воде од 4,50 м/сек. је у границама дозвољених брзина за облогу од бетона.

Пошто ће регулисано корито имати већи број кривина које треба надвишавати то је утврђено и надвишење у кривинама за полупречник 25 м. износи 0,25 м

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

На деоници узводно од моста у улици Стевана Сремца (ул. Саве Ераковић) остаје земљани профил чија регулација се предвиђа у другој фази. Низводно од моста у улици Цара Лазара Гарски поток је регулисан.

Регулација Гарског потока планирана је у појасу минималне ширине 11 метара (бетонско корито са приступним путем ширине 3 метара). Грађевинске линије су удаљене 5 метара са сваке стране у односу на планирано јавно земљиште.

Израдом главног пројекта регулације Гарског потока могућа су незнатна одступања у односу на планирану регулацију дату овим планом, те је могућа корекција елемената за пренос јавног земљишта након израде главног пројекта.

## **ПРЕПОРУКА**

**Скреће се пажња органу који спроводи план да не врши пренос јавног земљишта Гарског потока док не уради главни пројекат Гарског потока, где ће се коначно утврдити елементи за пренос јавног земљишта.**

### **Напомена:**

У прилогу су достављени услови надлежних организација:

- Мишљење издато од Јавно водопривредног предузећа Србијаводе Београд, Водопривредни центар □Морава□ Ниш, РЈ □Западна Морава□ из Чачка бр. 5893/2006 од 23.02.2007.год
- Предходни услови издати од ЈКП за водовод и канализацију Водовод Крушевац бр. 1038/2 од 07.09.2007. год.

## **4. Инвестициона вредност планираних инфраструктурних објеката**

На простору који се уређује овим планом детаљне регулације потребно је реконструисати, односно изградити канализациону и водоводну мрежу као и објекте регулације Гарског потока.

Процењена инвестициона вредност планираних инфраструктурних објеката је :

### **4.1 Новопланирана водоводна и канализациона мрежа**

На простору који се уређује овим планом детаљне регулације потребно је реконструисати, односно изградити канализациону и водоводну мрежу по планираним трасама у следећим дужинама :



- Водоводна мрежа 2.400 м
- Фекална канализација 800 м
- Атмосферска канализација 1.900 м

Инвестициона вредност планираних инфраструктурних радова износи :

- Водоводна мрежа 19.200.000,00 дин.
- Фекална канализација 9.600.000,00 дин.
- Атмосферска канализација 30.400.000,00 дин.

#### 4.2 Регулације Гарског потока

- изградња регулације Гарског потока 20.000.000,00 дин.

УКУПНО 9.200.000,00 дин.

#### 3.4.3. Електроенергетика

**Постојеће стање** - У границама предметног Регулационог плана постоје следеће TS 10/0,4kV: TS 10/0,4kV "Лазарица Кунићи" снаге 1x630 kVA . Напајање постојећег конзума унутар предметног Регулационог плана је, поред горе наведених трафостаница и из трафостаница које се налазе изван граница плана: TS 10/0,4kV "Лазарица 1брдо" снаге 1x630 kVA, TS 10/0,4kV "Лазарица 6" снаге 1x630 kVA, TS 10/0,4kV "Лазарица 5" снаге 1x630 kVA и TS 10/0,4kV "Школа Лазарица" снаге 1x630 kVA.

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

Постојеће TS 10/0,4kV , 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.

**Програмске потребе** - На основу Техничке препоруке бр.14 пословне заједнице Електродистрибуције "Крушевац"

максимална годишња једновремена снага станова за блок А износи:

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

$$n = 387$$

$$m = 2007$$

$$P_{js} = 1601,91 \text{ kW}$$

Потребну једновремену снагу за пословни простор и помоћне објекте рачунамо према потреби од: 100W по м2 бруто развијене површине пословног простора и уз фактор једновремености K=0,6:

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

$$\begin{aligned} p &= 0,1 \\ S &= 8920 \\ k &= 0,6 \end{aligned}$$

$$P_{jg} = 535,2 \text{ kW}$$

где је (k) фактор једновремености, (s) бруто развијене површине и (p) потребна снага по м2 бруто развијених површина.

**Укупна потребна једновремена снага износи**

$$P_{ju} = P_{js} + P_{jpp}$$

$$P_{ju} = 2319 \text{ kW}$$

**потребна једновремена привидна снага износи  $S_{ju} = 2441 \text{ kVA}$**

**Број новопланираних трафостаница рачунамо по обрасцу**

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

$$N_p = 2441/630 = 3,87$$

$$N_u = 4$$

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

Максимална годишња једновремена снага станова за **блок Б износи:**

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

$$n = 462$$

$$m = 2007$$

$$P_{js} = 1892,41 \text{ kW}$$

Потребну једновремену снагу за пословни простор и помоћне објекте рачунамо према потреби од: 100W по м2 бруто развијене површине пословног простора и уз фактор једновремености K=0,6:

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

$$\begin{aligned} p &= 0,1 \\ S &= 17307 \\ k &= 0,6 \end{aligned}$$

$$P_{jg} = 1038,42 \text{ kW}$$

где је (k) фактор једновремености, (s) бруто развијене површине и (p) потребна снага по м2 бруто развијених површина.

**Укупна потребна једновремена снага износи**

$$P_{ju} = P_{js} + P_{jpp}$$

$$P_{ju} = 393 \text{ kW}$$

**потребна једновремена привидна снага износи  $S_{ju} = 413 \text{ kVA}$**

### Број новопланираних трафостаница рачунамо по обрасцу

$$\begin{aligned} N_p &= S_{ju}/630 \\ N_p &= 413/630 = 0,65 \\ N_u &= 1 \end{aligned}$$

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

Максимална годишња једновремена снага станова за блок Д износи:

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

$$\begin{aligned} n &= 1080 \\ m &= 2007 \end{aligned}$$

$$P_{js} = 4217,94 \text{ kW}$$

Потребну једновремену снагу за пословни простор и помоћне објекте рачунамо према потреби од: 100W по м<sup>2</sup> бруто развијене површине пословног простора и уз фактор једновремености  $K=0,6$ :

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

$$\begin{aligned} p &= 0,1 \\ S &= 25876 \\ k &= 0,6 \end{aligned}$$

$$P_{jg} = 1552,56 \text{ kW}$$

где је (k) фактор једновремености, (s) бруто развијене површине и (p) потребна снага по м<sup>2</sup> бруто развијених површина.

**Укупна потребна једновремена снага износи**

$$P_{ju} = P_{js} + P_{jg}$$

$$P_{ju} = 252 \text{ kW}$$

**потребна једновремена привидна снага износи  $S_{ju} = 265 \text{ kVA}$**

### Број новопланираних трафостаница рачунамо по обрасцу

$$\begin{aligned} N_p &= S_{ju}/630 \\ N_p &= 265/630 = 0,42 \\ N_u &= 1 \end{aligned}$$

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

Максимална годишња једновремена снага станова за блок Ђ износи:

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

$$\begin{aligned} n &= 119 \\ m &= 2007 \end{aligned}$$

$$P_{js} = 531,13 \text{ kW}$$

потребну једновремену снагу за пословни простор и помоћне објекте рачунамо према потреби од: 100W по м2 бруто развијене површине пословног простора и уз фактор једновремености  $K=0,6$ :

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

$$p = 0,1$$

$$S = 5076$$

$$k = 0,6$$

$$P_{jg} = 304,56 \text{ kW}$$

где је (k) фактор једновремености, (s) бруто развијене површине и (p) потребна снага по м2 бруто развијених површина.

**Укупна потребна једновремена снага износи**

$$P_{ju} = P_{js} + P_{jpp}$$

$$P_{ju} = 535 \text{ kW}$$

**потребна једновремена привидна снага износи  $S_{ju} = 563 \text{ kVA}$**

#### Број новопланираних трафостаница рачунамо по образцу

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

$$N_p = 563/630 = 0,89$$

$$N_u = 1$$

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

#### Опис решења са УТУ

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

За напајање новопланираних објеката електричном енергијом потребно је: изградити 7 (седам) TS 10/0,4 kV снаге до 1x630 kVA и за њих прикључне кабловске водове 10 kV и то:

-у блоку А 4 (четири) TS 10/0,4 kV снаге до 1x630 kVA сличне типу MBTS-BS.

-у блоку Б 1(једна) TS 10/0,4 kV снаге до 1x630 kVA сличне типу MBTS-BS

-у блоку Д 1 (једна) TS 10/0,4 kV снаге до 1x630 kVA сличне типу MBTS-BS

-у блоку Е 1 (једна) TS 10/0,4 kV снаге до 1x630 kVA сличне типу MBTS-BS

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

Трасе новопланираних кабловских водова 10kV дате су у графичком прилогу овог елабората.

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

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

Трасе новопланираних кабловских водова 1kV и новопланиране NN ваздушне мреже (коју треба извести са SKS-ом на бетонским стубовима) дати су у графичком прилогу.

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

- Економско образложење(очекивана цена радова)

Очекивани радови	Укупно (ЕУ)
Изградња трафо станица TS10/0.4kV, VN мрежа NN мрежа ,расвета	560.804,0

приближна вредност радова	560.804,0
------------------------------	-----------

#### 3.4.4. ТТ мрежа и мрежа кабловске телевизије

**Постојеће стање-** У границама предметног Плана детаљне регулације постоји ТТ канализација и разводна ваздушна мрежа које су приказане у оној мери у којој се предметна мрежа налази учртана на овереној катастарској подлози са подземним инсталацијама надлежне Службе за катастар и непокретности у графичком прилогу

**Планирано стање-** За улице у којима нема ТТ мреже планирана је траса ТТ каблова. Трасе новопланираних кабловских водова дате су у графичком прилогу овог елабората.

Планирана је траса КДС ваздушне мреже на постојећим стубовима NN мреже и ТТ мреже у Ул.Краља Петра првог (Ул.М.Митровића)и Ул.Петра Добрица (Ул.Моравска).

За остале улице планирана је мрежа КДС каблова. Планирана мрежа КДС каблова поклапа се са мрежом ТТ кабловских водова.

- Економско образложење(очекивана цена радова)

Очекивани радови	Укупно (ЕУ)
Изградња ТТ мрежа, мрежа КДС-а	219.330,0
	приближна вредност радова
	219.330,0

#### 3.4.5. Енергофлуиди - дистрибутивна гасоводна мрежа

Генералним планом града Крушевца подручје "Равњака" планирано је за снабдевање природним гасом.

Планом гасификације града пројектован је гасоводни прстен "Лазарица" РЕ Ø 125x10mm, који обухвата комплекс "Равњак 3А"(улице Краља Петра Првог , Александровачка и Стевана Сремца).

Гасоводни прсте "Лазарица" је основа за снабдевање природним гасом комплекса "Равњак 3А".

- У улицама Серафима Неготинца планирани су обострано постављени дистрибутивни гасоводи, РЕ Ø 40x3,7mm.
- У свим осталим улицама комплекса "Равњак 3А" планирани су дистрибутивни гасоводи РЕ Ø40x3,7mm.

Дистрибутивна гасоводна мрежа (DGM) се планира у тротоару и зеленим површинама комплекса на дубини 1,0м.

- Економско образложење(очекивана цена радова)

Очекивани радови	Укупно (ЕУ)
изградња дистрибутивне гасоводне мреже -Равњак 3А	120.000,0
	приближна вредност радова
	120.000,0

#### 3.5. Услови уређења и регулације зелених површина

Планом су за јавно зеленило одређене две површине.

Простор између Лазаричког гробља и Гарског потока ( подблок блок Б2 ), Генералним планом одређен за заштитно зеленило, представља тампон између становања и гробља.

У овој зони планирано је формирање зеленила пре свега са улогом хигијенско-санитарне

заштите и визуелне изолације. Дозвољени су сви садржаји у функцији пасивне рекреације (одмор, шетња и сл.) као и пешачке стазе за прилаз гробљу. За ближу разраду простора неопходна је израда урбанистичког пројекта.

У подблоку блока А1Ц формира се јавна зелена површина у циљу заштите стабла храста-записа.

У овом простору дозвољено је формирање парковског зеленила у функцији одмора и опремање простора одговарајућим мобилијаром.

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

Начин уређења дворишта породичних објеката решава се кроз техничку документацију за изградњу или реконструкцију објекта, односно посебним пројектом партерног уређења.

За вишепородично становање (у случају да се ради о вишепородичном становању густине становања веће од 200 становника у блоку А3) у поступку израде урбанистичког пројекта.

### 3.6. Економска анализа као приказ укупних трошкова

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

#### 3.6.1. Припрема урбанистичке документације

назив документације	ЕУ
израда Плана детаљне регулације	10.930,0
израда главних пројеката-техничке документације (за планиране саобраћајнице и инфраструктуру) 3% од инвест.вред.	35.175,0
израда главних пројеката-техничке документације за гасификацију, 2% од инвест.вред.	26.800,0
<b>укупно</b>	<b>72.905,0</b>

#### 3.6.2. Трошкови обезбеђивања земљишта

Трошкови обезбеђивања јавног земљишта (планиране саобраћајнице)

планиране саобраћајнице (КО Крушевац)	површина м2	цена ЕУ./м2	ЕУ
	7520,0	31.2	234.624,0
<b>укупно</b>			<b>234.624,0</b>

Трошкови обезбеђивања јавног земљишта (за проширење гробља)

обезбеђивање земљишта за проширење гробља (КО Крушевац)	површина м2	цена ЕУ./м2	ЕУ
	17.348,0	31.2	541.257,6
<b>укупно</b>			<b>541.257,6</b>

Трошкови обезбеђивања јавног земљишта (за дрво запис)

обезбеђивање земљишта за реализацију уређеног зеленила око записа (КО Крушевац)	површина м2	цена ЕУ./м2	ЕУ
	360,0	31.2	11.232,0
<b>укупно</b>			<b>11.232,0</b>

### 3.6.3.Опремање грађевинског земљишта-изградња саобраћајница и комунална инфраструктура

	јед. мере	ЕУ./јед.мер.	ЕУ
изградња нових саобраћајница	/	/	1.172.500,0
водоводна мрежа, фекална канализација, атмосферска канализација	-	-	721.950,0
Регулација гарског потока	-	-	243.902,0
изградња ТS 10/0.4kV, VN и NN мреже, расвета	-	-	560.804,0
изградња ТТ мреже и КДС	-	-	219.330,0
гасоводна мрежа	-	-	1.340.000,0
		<b>укупно</b>	<b>4.258.486,0</b>

### 3.6.4. Процена прихода по основу убирања накнаде за уређивање грађевинског земљишта

За прорачун прихода узете цене по м2 корисне површине у складу са Одлуком о критеријумима и мерилима за утврђивање закупнине и накнаде за уређивање грађевинског земљишта (Сл.лист Општине Крушевац 5/03, 7/03, 3/04 и 3/05)

Накнада се обрачунава на основу зона утврђених Одлуком , при чему се у оквиру сваке зоне утврђује висина накнаде за различите намене.

	јед. мере	ЕУ./јед.мер.	ЕУ
<b>1. новопланирано програмским концептом Плана (КО Крушевац) од тога:</b>			
стамбене површине	93.718,0м2	11.45.еу/м2	1.073.071,0
пословне површине	2.680,0м2	22.9 еу./м2	61.372,0
помоћни објекти	11.442,0м2	5.7 еу./м2	65.219,0
		<b>укупно</b>	<b>1.199.662,0</b>
<b>2. легализација објеката 70% од постојећих изграђених површина (КО Крушевац) од тога:</b>			
стамбене површине	16.729,0м2	11.45 еу./м2	191.547,0
пословне површине	594,0м2	22.9 еу./м2	13.603,0
помоћни објекти	2.764,0м2	5.7еу./м2	15.755,0
		<b>укупно</b>	<b>220.905,0</b>
	<b>укупно 1+2</b>		<b>1.420.567,0</b>

## 3.7. Услови заштите обухваћеног подручја

### 3.7.1. Услови заштите и унапређења животне средине

На подручју обухваћеног Планом могуће је обављање свих непроизводних делатности без посе-

бних допунских услова и ограничења.Дозвољена намена за пословни простор подразумева обављање непроизводних, трговинско-услужних, занатских и свих осталих делатности које не утичу негативно на становање и не нарушавају животну средину.

Изградњу објеката у којима се обавља делатност спровести у складу са важећим техничким нормативима за изградњу уз примену процеса који испуњавају прописане стандарде заштите животне средине.

Забрањено је обављање делатности које стварају прекомерну буку или загађење ваздуха, воде и земљишта и утичу негативно на животну средину.

За објекте у којима се обављају делатности, као и за објекте за које се укаже потреба, у фази израде пројектне документације поступити у складу са Законом о процени утицаја на животну средину (СЛ.РС. бр.135/04), односно поднети захтев надлежном органу у вези одлучивања о потреби израде Студије о процени утицаја планираног објекта на животну средину.

Забрањено је депоновање или одлагање отпадних материја било каквог отпада на простору обухваћеном планом, изван специјалних судова одређених за ту намену.

Зелене површине у овој зони имаће приоритетну заштитну функцију, тако да ће се кроз услове грађења у зонама становања подићи степен озелењавања.

### **3.7.2. Услови за заштиту природе и културних добара**

На подручју Плана нису евидентирани објекти градитељског наслеђа тј. културна добра као ни заштићена природна добра.

### **3.7.3. Услови за заштиту од елементарних непогода**

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

### **3.7.4. Услови за заштиту од пожара**

Значајан фактор код заштите од пожара јесте густина становања тј. број становника по хектару, као и висина објекта. Просечна густина становања на нивоу Плана је 172 ст./ха, као и степен искоришћености до 40% погодују противпожарној заштити. Осим густине насељености позитивне карактеристике у противпожарној заштити има и релативно мала спратност објекта, која омогућава брзу и ефикасну евакуацију становништва и материјалних добара.

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

**Планом су обезбеђене следеће мере заштите:**

- просторним распоредом планираних објеката(међусобна удаљеност, грађ.линија, спратност итд.) формирана су неопходна растојања која служе као противпожарне баријере тј.преграде
- нови објекти биће изграђени од тврдих, 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 нормативима 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.

Саставни део Плана су и предходни услови за заштиту од пожара издати од стране Министарства унутрашњих послова Републике Србије, Сектор за заштиту и спасавање, Одсек у Крушевцу бр.217-154/07 од 14.06.2007 год.



### 3.7.5. Услови заштите 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.

На основу претходно наведене одлуке подручје обухвата плана налази се у трећем рејону угрожености (најмање угрожени рејон). За овај рејон планирано је да инвеститори пословних, стамбених и стамбено-пословних вишепородичних објеката граде двонаменска склоништа основне заштите отпорности 100кРа. Остали инвеститори стамбено-пословних, стамбених и других објеката обавезују се да граде склоништа допунске заштите, отпорности 50кРа.

## 4. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

### 4.1 Општа правила грађења

#### намена објекта

1. дозвољена је изградња стамбених, стамбено-пословних и пословних објеката као и објеката пратеће намене
2. на простору Плана поред изградње нових објеката планира се реконструкција, доградња надградња, адаптација и пренамена већ изграђених објеката у складу са правилима датих Планом
3. стамбени објекти могу бити намењени породичном становању (до 2 стамбене јединице) и вишепородичном становању (са 3 и више стамбених јединица)
4. пословни простор може бити коришћен за обављање свих непроизводних, комерцијалних, трговинско-услужних, занатских и осталих по намени сродних делатности које не угрожавају животну средину и еколошки су примерене зонама становања
5. забрањују се изградња објеката који су у супротности са наменом утврђеном планом, објеката чији садржаји неповољно утичу на квалитет воде, ваздуха и земљишта, као и на стварање прекомерне буке.
6. на истој грађевинској парцели могућа је изградња и других објеката у функцији основног објекта

#### положај објекта

7. положај објекта одређен је грађевинском линијом која је дефинисана у односу на регулациону линију. Објекат се поставља предњом фасадом на грађевинску линију, односно унутар простора оивиченог грађевинском линијом.
8. Грађевинска линија подземних етажа у односу на регулациону линију је иста као грађевинска линија надземних етажа. Грађевинска линија подземних етажа према суседним парцелама је удаљена на 2,0м од граница грађевинске парцеле, уколико се подземна етажа изоди ван габарита надземне етаже.
9. положај објеката не може се мењати у односу на планом усвојено регулационо решење (растојање грађ.линије од рег.линије) осим за случај:
  - за стамбене објекте било којег типа код којег се планира гаражирање возила у подземној и приземној етажи минимално растојање грађевинске од регулационе линије мора бити 5.0м (на делу улаза у гражу)
  - за објекте које имају индиректну везу са јавним путем преко приватног пролаза растојање грађевинске од регулационе линије утврђује се сваком конкретном случају

#### урбанистички показатељи

10. вредност урбанистичких показатеља ст.искоришћености и ст.изграђености су дати у поглављу 3.2 за сваки урбанистичку целину и примењује се заједно са осталим правилима

која се односе за тај блок. Гараже у подземним етажама које су у функцији основног објекта не рачунају се у ст. изграђености.

### **вертикална регулација**

11. висина објекта дефинисана је прописаном спратношћу на нивоу целог подручја (за сваку урбанистичку целину) и утврђује се у односу на нулту коту објекта и то за :

- максимална дозвољена висина за породичне стамбене објекте спратности П+1+Пк је 12.0м
- максимална висина за вишепородичне објекте спратности П+2+Пк је 15.0 м
- свака изградња галерија или међуспратних етажа у објекту сматра се засебном спратном етажом (рачуна се као изградња спрата)
- у осталим случајевима (терен у нагибу, релативна висина, индиректна веза,) висина објекта се утврђује применом урбанистичких правила из Правилника о општим условима о парцелацији и изградњи и садржини, условима и поступку издавања акта...(СЛ.ГЛ РС. Број 75/2003)

### **кота пода приземља**

12. кота пода приземља се одређује у односу на коту нивелете јавног или приступног пута, односно нултој коти објекта.

- Кота приземља нових објеката на равном терену не може бити нижа од коте нивелете јавног или приступног пута и може бити највише 1.20м виша од нулте коте.
- за објекте који у приземљу имају не стамбену намену (пословање или делатност) кота пода приземља може бити максимално 0.20м виша од коте тротоара(денivelација до 1,2м савладава се унутар објекта)
- у осталим случајевима (терен у нагибу, индиректна веза,) кота пода приземља се утврђује применом урбанистичких правила из Правилника о општим условима о парцелацији и изградњи и садржини, условима и поступку издавања акта...(СЛ.ГЛ РС. Број 75/2003)

### **спољне степенице**

13. отворене спољне степенице могу се постављати на објекат (предњи део) ако је грађевинска линија увучена мин. 3м у односу на регулациону линију и ако савлађују висину до 0.9м. Степенице које савлађују висину преко 0.9 м улазе у габарит објекта .

14. степенице које се постављају на бочни или задњи део објекта не могу ометати пролаз. Корисна ширина пролаза на парцели поред једне стране објекта мора бити најмање 2.5м без физичких препрека (степеника , бунара итд.)

### **висина надзидка**

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

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

### **грађевински елементи и испади на објекту**

17. испади на објекту не могу прелазити грађевинску линију више од 1.2м и то на делу вишем од 3.5м под условом да је грађевинска линија на минимум 3.0м од регулационе линије, у случају да је испад на објекту већи, хоризонтална пројекција испада се поставља на грађевинску линију

18. услови за грађевинске елементе који прелазе грађевинску линију на нивоу приземља (излози локала, конзолне надерешнице, рекламе итд.) утврђују се применом Правилника о општим условима о парцелацији и изградњи и садржини, условима и поступку издавања акта...(СЛ.ГЛ РС. Број 75/2003)

19. грађевински елементи (еркери, дократи, балкони, улазне надстрешнице са и без стубова и сл.) на нивоу горњих етажа могу да пређу грађевинску линију, рачунајући од основног габарита до хоризонталне пројекције габарита и то:

- на делу према предњем дворишту или улици 1.2м, стим да укупна површина свих испада не може прећи 50% површине предње фасаде изнад приземља
- на делу објекта према бочном дворишту претежно северне оријентације где је најмање растојање 1.5м од границе парцеле у ширини до 0.6м, стим да укупна површина свих испада не може прећи 30% површине бочне фасаде изнад приземља
- на делу објекта према бочном дворишту претежно јужне оријентације где је најмање растојање 2.5м од границе парцеле у ширини до 0.9м, стим да укупна површина свих испада не може прећи 30% површине бочне фасаде изнад приземља
- на делу објекта према задњем дворишту где је најмање растојање 5.0м од границе парцеле у ширини до 1.2м, стим да укупна површина свих испада не може прећи 30% површине задње фасаде изнад приземља

**НАПОМЕНА:** у границама Плана није планирана изградња на регулационој линији, тако да се сви испади третирају у односу на грађевинску линију

### **ограђивање парцеле**

20. уколико нису утврђени посебни услови у правилима градње за блокове и подблокове као урбанистичке целине утврђује се применом урбанистичких правила из Правилника о општим условима о парцелацији и изградњи и садржини, условима и поступку издавања акта...(СЛ.ГЛ РС. Број 75/2003)

### **одводњавање површинских вода**

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

### **интервенција на постојећем објекту или изградња новог**

22. било која интервенција на постојећем објекту или изградња новог не сме угрозити функционисање, стабилност или фасаду суседног објекта.
23. свака доградња, надградња или реконструкција постојећег објекта мора бити изведена у складу са техничким прописима и тако да ничим не угрози стабилност постојеће конструкције, односно стабилност објеката у непосредном контакту.
24. приликом било какве интервенције на постојећем објекту важе исти услови као и за новопланиране објекте.

### **архитектонско обликовање и примена материјала**

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

### **прикључивање објеката на комуналну и осталу инфраструктуру**

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

## **4.2. Правила грађења за породичне објекте и услови за обнову и реконструкцију**

Постојећи изграђени објекти су прихваћени у постојећим габаритима, али се за сваку интервенцију - реконструкција, доградња, морају поштовати параметри из плана. Обим интервенција зависиће од фактичког стања и биће утврђена за сваки случај посебно, уз обавезно поштовање правила утврђених планом.

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

**А. општа правила грађења- која су дата у тачки 4.1. од бр.1 до 27, као и посебних услова**

**Б. посебни услови и то:**

1. дозвољена је изградња стамбених и стамбено-пословних објеката са максимално 2 стамбене јединице као и изградња пословних објеката као основних објеката на парцели
2. у случају наслеђене стамбене изградње, пословни простор се може обезбедити реконструкцијом или пренаменом објекта у складу са правилима из плана
3. објекти могу имати подрумску или сутеренску етажу, ако нема сметњи геотехничке и хидротехничке природе
4. минимална чиста висина пословних просторија је 3.0м
5. потребно је обезбедити 1,5 паркинг место на 70м<sup>2</sup> пословног простора у оквиру парцеле
6. удаљеност новог стамбеног објекта од другог објекта (било које врсте изградње) може бити најмање 4.0м.
7. за изграђене стамбене објекте чија је међусобна удаљеност мања од 3.0м или су изграђени на међи у случају реконструкције, доградње и надградање не могу се на тој страни предвиђати нови отвори стамбених просторија.
8. за све фасадне равни које се налазе на мање од 1.5 м од границе суседне парцеле не могу се постављати отвори осим у случају постојеће изградње
9. најмање дозвољено растојање основног габарита (са испадима) породичног стамбеног објекта и линије суседне грађ.парцеле је за:
  - слободностојеће објекте на делу дворишта северне оријентације 1.5м
  - слободностојеће објекте на делу дворишта јужне оријентације 2.5м
  - за изграђене породичне објекте и зоне породичног становања где је растојање до границе грађ.парцеле мање од наведених вредности, као и за објекте где је приступ преко индиректне везе са путем врши се примена урбанистичких правила из Правилника о општим условима о парцелацији и изградњи и садржини, условима и поступку издавања акта...(СЛ.ГЛ РС. Број 75/2003)
10. на истој грађевинској парцели могућа је изградња других објеката (помоћни објекти) у функцији основног објекта и то максималне бруто површине 30м<sup>2</sup>.
  - помоћни објекти могу да се граде у склопу стамбеног објекта, уз стамбени објекат или као посебан дворишни објекат
  - под помоћним објектима се подразумевају: гараже, летње кухиње, услужне радионице, оставе, котларнице и сл.
  - помоћни објекат мора бити приземни са котом пода макс. 0,20м у односу на нулту коту и максималном чистом висином просторија 2,8м
  - у условима наслеђене изградње могу се задржати само они објекти који испуњавају ове критеријуме
11. кровови се обавезно изводе као коси, вишеводни, уз поштовање нагиба према примењеном кровном покривачу, стим да је максимални нагиб кровних равни 35 степени.

**4.3. Правила грађења за вишепородичне објекте и услови за обнову и реконструкцију**

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

**А. општа правила грађења- која су дата у тачки 4.1. од бр.1 до 27, као и посебних услова**

## **Б. посебни услови и то:**

3. дозвољена је изградња стамбених и стамбено-пословних објекта са 3 и више стамбених јединица као као и изградња пословних објеката као основних објеката на парцели
4. објекти могу имати подрумску или сутеренску етажу, ако нема сметњи геотехничке и хидротехничке природе
5. Минимална чиста висина пословних просторија је 3.5м
6. свака изградња галерије или међуспратних етажа у објекту сматра се засебном спратном етажом (рачуна се као изградња спрата)
7. паркирање возила за потребе вишепородичних стамбених објеката обезбеђује се на сопственој парцели изван површине јавног пута. Број паркинг места је 1.5 паркинг-гаражно место по стану и 1 паркинг место на 70м<sup>2</sup> пословног простора .
8. на грађевинским парцелама чија је површина мања од 6,0 ари, а већа од 3.0 ара могућа је изградња стамбеног и стамбено-пословног вишепородичног објекта који подразумева највише 3 стамбене јединице
9. на грађевинским парцелама чија је површина 6.0 ари и већа од 6.0 ари могућа је изградња пословног, стамбеног и стамбено-пословног вишепородичног објекта који подразумева 3 и више стамбених јединица
10. међусобна удаљеност вишепородичних стамбених објекта слободностојећих и објекта који се граде у прекинутом низу, износи најмање половину висине вишег објекта.
11. међусобна удаљеност планираних вишепородичних објекта и од другог објекта било које врсте изградње или нестамбеног објекта не може бити мања од 5.0м
12. вишепородични слободностојећи објекат не може заклањати директно осунчање другом објекту више од половине трајања директног осунчања.
13. за изграђене стамбене објекте чија је међусобна удаљеност мања од 3.0м или су изграђени на међи у случају реконструкције, доградње и надградање не могу се на тој страни предвиђати нове отвори стамбених просторија.
14. растојање основног габарита (са испадима) вишепородичног објекта и линије суседне грађевинске парцеле је минимум 2.5м
15. грађевински елементи (еркери, докати, балкони, улазне надстрешнице са и без стубова и сл.) на нивоу горњих етажа могу да пређу грађевинску линију, рачунајући од основног габарита до хоризонталне пројекције габарита и то:
  - на делу према предњем дворишту или улици 1.2м, стим да укупна површина свих испада не може прећи 50% површине предње фасаде изнад приземља
  - на делу објекта према задњем дворишту где је најмање растојање 5.0м од границе парцеле у ширини до 1.2м, стим да укупна површина свих испада не може прећи 30% површине задње фасаде изнад приземља

**НАПОМЕНА:** у границама Плана није планирана изградња на регулационој линији, тако да се сви испади третирају у односу на грађевинску линију

16. гараже вишепородичних стамбених објеката формирају се у објекту или испод објекта у габариту или ван габарита објекта. Површине гаража које се формирају надземно (на грађ.парцели) урачунавају се у степен искоришћености грађ.парцеле. Прилаз паркинг месту као и само паркинг место мора бити димензионисано и постављено у складу са прописима
17. кровови се обавезно изводе као коси, вишеводни, уз поштовање нагибна према примењеном кровном покривачу

## **4.4. Правила грађења у оквиру блока В - проширење гр обља**

3. грађевинска линија гробних места мора бити на минимум 25.0м од границе парцеле одређене са становање
4. простор између грађевинске линије гробних места и границе парцеле са стамбеном наменом мора бити уређен као зелена површина са претежно високом вегетацијом

5. оградавање гробља извршити транспарентном оградом максималне висине 1,4м
6. сагледати могућност повезивања постојећег гробља и проширења изградњом пешачких стаза
7. број гробних места и однос једногробних, двогробних и трогробних места одредити у моменту израде урбанистичког пројекта а на основу исказаних потреба
8. подблок В2 уредити као заштитно зеленило
9. у оквиру подблока В2 није дозвољено формирање гробних места

#### 4.5. Правила урбанистичке парцелације и услови образовања парцела

1. дозвољена је парцелација и препарцелација свих парцела уз услов задовољавања минималне површине прописане Планом и обезбеђивања приступа, што ће бити утврђено кроз израду УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА за потребе парцелације или препарцелације, а на основу Закона о планирању и изградњи (Сл.Гл.Рс. бр.47/03, 34/06).
2. у поступку израде урбанистичког пројекта парцелације и препарцелације водити рачуна о постојећој катастарској подели и правном статусу земљишта, као и о фактичком стању на терену
3. новоформирана регулациона линија, дата у графичком делу плана, уколико се не поклапа са постојећом катастарском границом парцеле представља нову границу парцеле, односно поделу између јавног и осталог грађевинског земљишта.
4. свака грађевинска парцела мора имати приступ на саобраћајницу (директно или индиректно преко приватног пролаза)
5. један објект не можесе налазити на две или више парцела
6. најмања грађевинска парцела за изградњу породичног стамбеног објекта а према типу објекта који се гради је:
  - за слободностојећи је 300.0м<sup>2</sup>
  - за објекте у прекинутом или не прекинутом низу је 250.0м<sup>2</sup>
  - за двојне објекте 400.0м<sup>2</sup> (2х200.0м<sup>2</sup>)
7. на грађевинској парцели чија је површина мања од најмање утврђене у тачки 6, може се утврдити изградња породичног стамбеног објекта спратности П+1 са два стана, степена искоришћености 40%, а степен изграђености 0,8
8. најмања ширина новоформиране грађевинске парцеле за породичну изградњу је 10.0м, Грађевинска парцела за изградњу породичног стамбеног објекта може имати ширину мању од минимално утврђене уколико је то по катастарским подлогама затечено стање.
9. на грађевинским парцелама чија је површина мања од 6.0 ари, а већа од 3.0ара могућа је изградња пословног, стамбеног или стамбено-пословног објекта који подразумева максимално 3 стамбене јединице
10. на грађевинским парцелама чија је површина 6.0 ари и више могућа је изградња пословног, стамбеног или стамбено-пословног објекта са вишепородичним становањем које подразумева 3 и више стамбених јединица
11. најмања ширина парцеле за вишепородичну изградњу је 15.0м, стим што парцела може имати и мању ширину од минимално утврђене уколико је то по катастарским подлогама затечено стање, али не може бити мања од 12.0м
12. најмања ширина службеног пролаза може бити 2.5м, а изузетно може бити 2.0м уколико је то затечено стање.
13. корисна ширина пролаза, на грађевинској парцели поред једне стране објекта мора бити 2.5м без физичких препрека (степеника, бунара, жардињера) и минималне корисне висине 3.0м
14. грађевинске парцеле за изградњу објеката намењених спорту и рекреацији (отвореног и затвореног типа), објекти културног садржаја(мини сцене позоришног карактера,библиотека и слично), објекти образовно васпитног карактера (школа страних језика, музичка школа, школа плеса и слично, различити типови установа намењени деци предшколског узраста (вртићи, забавишта, играонице...), мини тржни центри, маркети формирати кроз израду Урбанистичког пројекта према стандарду и капацитетима за сваку специфичну намену

## **5. СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ**

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

### **5.1. Легализацијом постојећих објекта и то:**

1. легализацијом постојећих објекта који су у складу са правилима грађења која су дата Планом, без интервенција на њима.
2. легализацијом постојећих објекта уз могућност реконструкције, адаптације, пренамене, доградње и надградње у складу са правилима грађења прописаним Планом, (грађевинска линија, спратност, ст.искоришћености, коеф.изграђености и све остале одговарајуће одредбе и правила из Плана).
3. изузетно за изграђене објекте без одобрења за градњу, могућа су одступања у односу на дефинисана правила уређења и грађења уколико се утврди да се тиме не угрожавају суседни објекти, саобраћај и комуналну инфраструктуру (удаљење грађевинске линије од регулационе, ст.искоришћености, коеф.изграђености)

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

На основу чл.56 Закона о планирању и изградњи (Сл.гласник РС бр.47/03 и 34/06), надлежна општинска управа издаје извод из плана детаљне регулације, који садржи податке о урбанистичким условима за уређење простора који су утврђени урбанистичким планом, као и:

- положај регулационе и грађевинске линије
- тип изградње и спратност објекта
- степен искоришћености и коеф.изграђености парцеле
- висину објекта
- намена објекта,
- као и све остале одговарајуће параметре и правила из Плана која се односе на одговарајући блок, подблок или сами објекат

### **5.3. Посебне смернице за спровођење Плана**

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

### **5.4. Израда урбанистичких пројеката**

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

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

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

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

- Блок В (проширење гробља)
- изградњу објеката вишепородичног становања густине веће од 200ст/ха у блоку АЗ
- изградњу објеката вишепородичног становања на парцелама од 6.0ари и већим и са више од 6 стамбених јединица
- изградњу као основних објеката на парцели објекте намењене спорту и рекреацији (отвореног и затвореног типа), објекте културног садржаја(мини сцене позоришног карактера,библиотека и слично), објекте образовно васпитног карактера (школа страних језика, музичка школа, школа плеса и слично, различите типове установа намењене деци предшколског узраста (вртићи, забавишта, играонице...), мини тржни центри, маркети.

**ПРЕДЛАГАЧ**  
**ОДСЕК ЗА УРБАНИЗАМИ ГРАЂЕВИНАРСТВО**

**О  
П  
Ш  
Т  
И  
Н  
Е  
  
К  
Р  
У  
Ш  
Е  
В**