

На основу члана 35. Закона о планирању и изградњи ( "Сл. Гласник РС",бр.72/09,81/09,64/10,24/11,121/12,42/12-Одлука УС,50/13-Одлука УС,54/13-Решење УС и 98/13-Одлука УС,132/14 и 145/14),члана 32 Закона о локалној самоуправи (Сл. Гласник РС",бр.129/07)и члана 19 Статута Града Крушевца(„Сл.лист Града Крушевац“,бр.8/08),

Скупштина града Крушевца на седници одржаној дана 01.03.2016.године донела је :

**ИЗМЕНУ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ДЕЛА БЛОКОВА А3 И А4 У СТАМБЕНО ПОСЛОВНОМ КОМПЛЕКСУ РАСАДНИК 1 У КРУШЕВЦУ**  
(Измене дела урбанистичког пројекта блокова А3-А4 у стамбено-пословном комплексу Расадник 1)

**І ОПШТИ ДЕО ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ**

**1. ОПШТЕ ОДРЕДБЕ ПЛАНА**

**1.1. Положај и опис граница подручја које се уређује Планом**

Подручје које се уређује Планом детаљне регулације налази се непосредно уз централно градско подручје са јужне стране, у зони вишепородичног становања великих густина. У непосредном контакту је са спортско рекреативним центром и парком Багдала.

Граница подручја са западне стране иде у правцу старе трасе улице Радомира Јаковљевића (Косовска) обухватајући исту, са северне стране границом к.п. бр. 2425/5, са источне стране у правцу улице 3 Српске бригаде(Чеховљева) обухватајући исту, са јужне стране између вишеспратне стамбене зграде бр.2 и пословно-тржне зграде са склоништем, затим преко парцеле 2425/3 у правцу ограде од кухиње Пионир,,РО Ната Велковић“

Граница Измена ПДР дефинисана је Одлуком о изради измене Плана детаљне регулације дела блокова А3 и А4 у стамбено-пословном комплексу,,Расадник 1“ у Крушевцу, (Службени лист града Крушевца, број 4/11).

Подручје обухваћено изменом ПДР налази се у КО Крушевац и заузима површину од 1,50 хектара.

**Опис границе Плана**

Граница почиње у северном делу комплекса од четворомеђе к.п. 2426/14, 2442/4, 2442/1 и 2426/1 и у смеру казаљке сата иде према истоку, јужном границом к.п. 2442/4 и даље у истом правцу пресецајући Ул. Чеховљеву (2442/1) до источне границе исте. Затим се ломи под правим углом према југу источном границом к.п. 2442/1 и 2425/1 (ограда Економске школе - к.п.2442/2) до места дефинисаног графичким прилогом на граници наведених парцела, где се ломи према западу, поново пресецајући Ул. Чеховљеву, затим пресеца к.п. 2425/1 према графичком прилогу до границе к.п. 2425/1 и 2425/3 и даље у истом правцу пресецајући к.п.2425/3, као и к.п. 2657/11 (део улице Косовске) - према графичком прилогу, до западне границе исте.

Граница се ломи према северу западном границом к.п.2657/11 (део улице Косовске), до места где скреће према истоку пресецајући к.п. 2657/10 (део улице Косовске) до тромеђе к.п.2657/10, 2426/1 и 2426/14, чијом јужном границом долази до места одакле је и почела. Описаном границом обухваћени су делови следећих к.п. 2442/1, 2425/1, 2425/3, 2657/11 и 2657/10, као и целе к.п. 2426/15, 2426/1, 2426/2, 2424, 2426/3, 2426/12, 2426/4, 2426/5, 2426/6, 2426/7, 2425/6, 2425/7, 2426/8, 2426/9, 2426/10, 2426/11, 2425/9, 2425/10, 2425/11,

10 MAR 2016

Општина	Место	Парцела	Плоштина
↓	1026		

## **1.2. Правни и плански основ за израду Плана**

### **Правни основ**

- Одлуком о изради измене Плана детаљне регулације дела блокова А3 и А4 у стамбено-пословном комплексу „Расадник 1“ у Крушевцу, (Службени лист града Крушевца, број 4/11).
- Закон о планирању и изградњи („Сл.гласник РС“, бр.72/09, 81/09-испр., 64/10-одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13-одлука УС, 50/13- одлука УС, 98/13- одлука УС и 132/2014,145/14)

### **Плански основ**

- Генерални план Крушевца 2021 („Сл. лист општине Крушевац 4/05“)

Урбанистичка документација израђена у предходном периоду:

- Регулациони план стамбено-пословног комплекса „Расадник 1“ у Крушевцу( Измене и допуне Дуп-а Расадник 1 из 1990год.)
- Урбанистички пројекат блокова А3 и А4 у стамбено-пословном комплексу „Расадник 1“ у Крушевцу
- План детаљне регулације дела блокова А3 и А4 у стамбено-пословном комплексу „Расадник 1“ у Крушевцу(измена дела урбанистичког пројекта блокова А3 и А4 у стамбено-пословном комплексу „Расадник 1“ у Крушевцу)

## **2. АНАЛИЗА И ОЦЕНА ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА ПЛАНСКОГ ПОДРУЧЈА**

### **2.1. Природне карактеристике подручја**

#### **2.1.1. Геоморфолошке карактеристике**

Терен односно земљиште обухваћено планом је равно што изузетно погодује изградњи планираних садржаја и креће се од коте 163.50(на северу) до коте 164.80(на југу).

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

#### **2.1.2. Хидролошке карактеристике тла**

Хидролошка карактеристика тла је мале пропустљивости па се површинска вода која понире задржава врло близу површине терена.

#### **2.1.3. Сеизмолошке карактеристике тла**

Извршеном сеизмичком микрорегионализацијом Крушевац је у подручју са Максималним могућим интензитетом потреса до 8 степени по Меркалијевој скали. Обзиром на услове тла и интензитет потреса неопходно је утврђивати тзв сеизмички ризик за сваки објекат посебно.

### **2.2. Грађевинско подручје, намена површина и површина јавне намене**

#### **2.2.1. Грађевинско подручје**

Границе обухвата Плана, уједно представљају и границу обухвата грађевинског подручја.

#### **2.2.2. Постојећа организација простора и намена површина**

Подручје обухваћено Планом лоцирано је јужно у односу на централно градско језгро, у зони вишепородичног становања великих густина у оквиру стамбеног насеља Расадник 1 Простор Плана ограничен је са југозападне и северозападне стране секундарним и

примарним градским саобраћајницама, улицом Косовском и улицом Чеховљевом. Улица Косовска је део некада примарне саобраћајнице ул. Радомира Јаковљевића који је остао у оквиру насеља као секундарна саобраћајница, за прилаз паркинзима и као пешачка улица.

Укупан простор карактеришу, углавном, објекти вишепородичног становања спратности до По+П+8+Пк, стамбено-пословни објекат са склоништем спратности од Су+П+1 и приземни објекти индивидуалних гаража у низу. Простор Плана представља део ширег блока ограниченог улицама, Косовска, Чеховљева, Достојевског са индентичним садржајима објеката вишепородичног становања По+П+8+Пк, објектом кухиње „Пионир“, приземним објектима индивидуалних гаража, паркинг и зеленим површинама.

Планско подручје, у непосредном контакту са објектима средњошколске установе, Грађевиске и Економске школе преко Чеховљеве улице. Бонитет ових објеката је такав да су испуњени основни нормативи становања, а просторни распоред омогућава рационално коришћење простора са аспекта урбане економије.

Саобраћајна матрица подручја је у потпуности успостављена, осим у прилазним саобраћајница између гаража, које су тренутно на нивоу земљаног пута.

У контактним зонама, садржајима од функционалног утицаја, могу се сматрати зоне и типови становања којима је ово планско подручје окружено.

### **2.2.3. Зеленило, спорт и рекреација**

Постојеће зеленило у обухвату плана реализовано је кроз мање површине парковског типа (подцелина А, подцелина Б), блоковско и линеарно зеленило. Површине за спорт и рекреацију налазе се у оквиру парковских површина и школе у контактним зонама.

### **2.2.4. Површине јавне намене**

Постојеће површине јавне намене, односно објекте јавне намене и јавне површине, дефинисани Законом о планирању и изградњи („Сл. гласник РС“, бр. 72/09, 81/09-исправка, 64/10 – одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13-одлука УС, 50/13- одлука УС, 98/13-одлука УС) у границама Плана чине:

- Јавне површине - постојеће саобраћајнице - улице, јавни паркинг простори, јавно зеленило
- Јавни објекти – склониште

### **2.3. Подела на урбанистичке целине и зоне према урбанистичким показатељима и другим карактеристикама**

План је подељен на 2 урбанистичке целине (подцелина А и подцелина Б), без потребе даље поделе на мање делове.

#### **Урбанистичка подцелина А**

Ограничена је ул. Косовском (стари назив Радомира Јаковљевића), делом улицом Чеховљева(стари назив 3 Српке бригаде), границом са блоком Б. Ову целину карактерише потпуна изграђеност.

*Детаљна намена* - становање

*Преовлађујућа намена* - вишепородично становање великих густина преко 200ст/ха.

Већи део простора чине објекти намењени вишепородичном становању као и објекти пратеће намене-индивидуалне гараже. Остатак простора се користи за прилазне саобраћајнице и као уређене зелене површине. Паркизи су изграђени углавном по ободу подцелине уз главне саобраћајнице и у мањем броју у централном простору. У овој урбанистичкој подцелини потребе за паркирањем-гаражирањем су у потпуности задовољене. Као посебан проблем треба истаћи неизграђене приступне саобраћајнице

између индивидуалних гаража и уређене зелене површине око истих.

Табела 1. Урбанистички показатељи- постојеће сање

<b>Површина подцелине А ( бруто површине)</b>	<b>0.83ha</b>
Од тога:	
Парковске и зелене површине	0.32ha
Вишепородично становање (постојеће)	0.064ha
Гаражни простор-објекти	0.039ha
Саобраћајнице,паркирање,пешачке стазе	0.40ha
• Степен искоришћености 15%	
• Степен изграђености 0.80 Спратност II (IIo+II+8+IIk)	
<b>Изграђеност:</b>	
• Бруто површина под објектима	1030m <sup>2</sup>
• Бруто развијена површина објеката од тога:	6790m <sup>2</sup>
- стамбени	6400m <sup>2</sup>
-гараже	390m <sup>2</sup>
-Површина за саобраћајнице и паркирање	3700m <sup>2</sup>
-Неизграђени простор и зеленило	3200m <sup>2</sup>
• Објекти (15%), Паркирање и саобраћај (45%), зеленило (40%)	
• Број домаћинства	80
• Број становника	240
• Густина становања -број st./ha	290

### Урбанистичка подцелина Б

Ограничена је ул. Косовском (стари назив Радомира Јаковљевића), делом улицом Чеховљевој (стари назив 3 Српке бригаде), границом са подцелином А и простором кухиње „Пионир“, Ову целину карактерише делимична изграђеност.

*Детаљна намена* - пословање(пословно-стамбени)

*Преовлађујућа намена*- Пословање

У приземној етажи објекта склоништа са пословним простором, према улици Чеховљевој као и на југозападној страни налазе се пословне просторије – локали различите намене: трговина, услуге, агенције итд.

На делу објекта орјентисаном према гаражама не постоје отвори на обекту осим излазно степениште из простора вишенаменског склоништа.

Слободне површине у оквиру подцелине су делимично уређене.

Табела 2. Урбанистички показатељи-постојеће сање

<b>Површина подцелине Б( бруто површине)</b>	<b>0.67ha</b>
Од тога:	
Парковске и зелене површине	0.26ha
Склониште и пословни простор	0.16ha
Гаражни простор-објекти	0.025ha
Саобраћајнице,паркирање,пешачке стазе	0.20ha
• Степен искоришћености 27%	
• Степен изграђености 0.30 Спратност II, (Cу+II+1)	

Изграђеност :	
• Површина под објектима	1850m <sup>2</sup>
• Бруто развијена површина објеката од тога:	1950m <sup>2</sup>
- пословни	950m <sup>2</sup>
- склониште	650m <sup>2</sup>
- гараже	250m <sup>2</sup>
- Површина за саобраћајнице и паркирање	2000m <sup>2</sup>
- Неизграђен простор и зеленило	2600m <sup>2</sup>
• Објекти (27%), Паркирање и саобраћај (30%), зеленило(33%)	
• Број домаћинстава	-
• Број становника	-
• Густина сатновања -број st./ha	-

## 2.4. Трасе, коридори и капацитети инфраструктуре

### 2.4.1. Саобраћајнице и саобраћајне површине

Подручје у границама плана са источне стране је ограничено Чеховљевом улицом ширине 7.0м са управним паркинзима наслоњеним на исту ка комплексу са 52 паркинг места за путничке аутомобиле. Са северне стране комплекс је ограничен са везном улицом између Косовске и Чеховљеве улице са двостраним управним паркинзима и 22 паркинг места.

Са западне стране комплекс је ограничен Косовском улицом(стара Радомира Јаковљевића) која је приступна и пешачка, где се саобраћај колски и пешачки одвија интегрално на истој коловозној површини. Са десне стране од поменуте улице у оквиру комплекса изведена су три низа гаража управних на предметну улицу са приступне две колске саобраћајнице по 6.0м.

Унутар комплекса постоје из улице Чеховљеве економски прилази објектима вишепородичног становања који се слепо до објекта завршавају. Регулациони елементи дати су на графичком прилогу. Обзиром да се све постојеће комуникације унутар комплекса задржавају по габариту, функцији и намени и да су нивелационо већ везане за контактне садржаје и објекте, нивелација постојећих саобраћајница се у потпуности здржава.

### 2.4.2. Водопривредна инфраструктура, хидротехничке инсталације и објекти

Примарна хидротехничка инфраструктура је изграђена у оквиру комплекса. У ободним улицама, Косовској и Чеховљевој је изграђена улична канализациона мрежа отпадних вода на коју је могуће прикључити новопланиране објекте.

Улична водоводна мрежа је изграђена у Чеховљевој улици са могућношћу прикључивања новопланираних објеката.

Дуж улице Косовске је каналсан један од примарних градских колектора атмосферске канализације, кожетински поток, затвореним каналом ф800мм. У Чеховљевој улици је изграђена атмосферска канализација са одводом према Кожетинском потоку.

### 2.4.3. Електроенергетика

У границама предметног плана постоје следећи електроенергетски објекти и водови: ТС10/0,4кV „Расадник К1-К6“, снаге 1x630 kVA, кабловски водови 10kV „Расадник К1-К6 – Економска школа“ и „Расадник К1-К6 – Расадник Ф1“

Напајање постојећих објеката изведено је подземним кабловским водовима 1kV.

Осветљење саобраћајница изведено је светиљкама јавне расвете на металним стубовима.

Постојећа ТС10/0,4kV, кабловски водови 10kV, кабловски водови 1kV места стубова јавне расвете су приказани у оној мери у којој се предметна мрежа налази учртана на овереној катастарској подлози надлежног РГЗ-а у графичком прилогу.

#### 2.4.4. ТК мрежа

У границама предметног плана постоји ТК мрежа која је приказана у оној мери у којој се предметна мрежа налази учртана на овереној катастарској подлози надлежног РГЗ-а у графичком прилогу.

#### 2.4.5. Снабдевање топлотном енергијом

Подручје стамбено-пословног комплекса опремљено је дистрибутивном гасном мрежом „Расадник 1“ власништво „Србијасгас“-Нови Сад и топловодном мрежом, власништво ЈКП „Градска Топлана“-Крушевац.

У левом тротоару улице Достојевског налази се полиетиленски цевовод РЕ Ø125x10 mm за природни гас. У левом тротоару Чеховљеве улице налази се магистрални вреловод DN 250 за врелу воду.

Прикључке на цевоводима за снабдевање топлотном енергијом изводе дистрибутери у складу са законом о планирању и изградњи.

### 2.5. Преглед евидентираних и заштићених објеката, споменика културе и природе и амбијенталних целина

У обухвату предметног Плана нема евидентираних и заштићених објеката, споменика културе и природе и амбијенталних целина

## 3. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

### 3.1. Концепција уређења простора

Овим Планом детаљне регулације свакако се задржава основна урбанистичка матрица. То се односи на улице са већ утврђеним трасама и профилима. Сви објекти на простору плана су реализовани на основу планске документације осим једног објекта зидане гараже и једног објекта мотажне гараже од лима. Ови објекти су предвиђени за уклањање ради реализације прилазних саобраћајница и паркинг простора. Као посебна планска интервенција планирана је реконструкција и надградња објекта склоништа са пословним простором у оквиру подцелине Б и изградња потребног броја паркинг места и других пратећих садржаја, уз поштовање утврђених параметара за уређење и изградњу.

### 3.2. Подела простора на карактеристичне целине са планираном наменом површина и објеката и могућим компатибилним наменама

На основу стечених услова и планираних потреба, подручје које се разрађује Планом подељено је на урбанистичке подцелине, а у складу са планираном организацијом и наменом простора.

#### Подцелина „А“

Намена:	Преовлађујућа намена-вишепородично становање Компатибилна, паркирање, гаражирање, блоковско зеленило
Начин реализације:	Реализовано
Спратност:	до По+8+Пк
Индекс заузетости:	До 30
Тип изградње:	Слободностојећи

Табела 3. Урбанистички показатељи - планирано стање

<b>Површина подцелине А ( бруто површине)</b>	<b>0.83ha</b>
Од тога:	
Парковске и зелене површине	0.32ha
Вишепородично становање (постојеће)	0.064ha
Гаражни простор-објекти	0.039ha
Саобраћајнице, паркирање, пешачке стазе	0.40ha
• Степен искоришћености 15%	
• Степен изграђености 0.80 Спратност П, (По+Р+8+Пк)	
<b>Изграђеност :</b>	
• Бруто површина под објектима	1030m <sup>2</sup>
• Бруто развијена површина објеката од тога:	6790m <sup>2</sup>
- стамбени	6400m <sup>2</sup>
- гараже	390m <sup>2</sup>
- Површина за саобраћајнице и паркирање	3700m <sup>2</sup>
- Неизграђен простор и зеленило	3200m <sup>2</sup>
• Објекти (15%), Паркирање и саобраћај (45%), зеленило (40%)	
• Број домаћинства	<b>80</b>
• Број становника	<b>240</b>
• Густина становања - број st./ha	<b>290</b>

Специфичност ове урбанистичке подцелине је разнородност садржаја са преовлађујућом наменом за породично и вишепородично становање великих густина преко 200ст/ха, спратности По+П+8+Пк и пратећом наменом: пословање, услужне делатности, гаражни и паркинг простор, зеленило, специјална намена- склониште. Основна урбана одлика овог блока је мали степен изграђености простора јер су објекти велике спратности, као и степен искоришћености на целом простору од 19% што омогућава довољно простора за паркирање, саобраћајнице и зелене површине.

Постојећа грађевинска структура вишепородичних стамбених објеката, грађена по свим стандардима прописима и тренутно се налази у добром стању. Осим текућег одржавања објеката нису потребне друге интервенције у простору. Објекат склоништа са пословним простором је у лошем стању па захтева озбиљну реконструкцију.

На подручју плана за потребе 80 постојећих стамбених јединица и 700м<sup>2</sup> пословног простора изграђена су 82 ободна паркинга и 38 гаражних места. Планиране су зоне за изградњу 93 паркинг места.

На простору урбанистичке подцелине „А“ за потребе 80 стамбених јединица изграђена су 58 ободна паркинга и 23 гаражна места што подмирује потребе за паркирањем. Планом је омогућена изградња 23 паркинг места у (зона б).

На простору урбанистичке подцелине „Б“ планирана је реконструкција и надградња постојећег објекта склоништа са пословним простором (Су+П+1) до максималне спратности Су+П+6, на основу плана вишег реда, простор плана је у урбанистичкој зони 2 (ВС-04) слободно стојећи објекти вишепородичног становања(П+5 до П+6).

Планирана изградња не утиче на промену амбијенталне вредности ове урбанистичке подцелине, напротив, оживљава пословање и услужне делатности које сада нису у функцији. Изградњом нових паркинга уређују се запуштене површине на простору плана. Постојеће комуникације задржавају се по габариту, функцији и намени,

нивелационо су везане за контактне садржаје и објекте, тако да се задржава нивелација постојећих саобраћајница. Задржавају се постојеће јавне површине на простору плана. Планира се реализација зелених и парковских површина око објекта са склоништем и на слободном простору који остаје приликом реализације планираних саобраћајница и паркинга.

#### Подцелина „Б“

Намена:	Преовлађујућа намена-вишепородично становање Компатибилна намена – комерцијални садржаји, блоковско зеленило, паркирање, склониште
Начин реализације:	Изградња до планиране спратности
Спратност:	до Су+П+4, Су+П+5, Су+П+6
Индекс заузетости:	до 30
Тип изградње	Слободностојећи објекат

Табела 4. Урбанистички показатељи - планирано стање

<b>Површина подцелине Б( бруто површине)</b>	<b>0.67ha</b>
Од тога:	
Парковскеи зелене површине	0.18ha
Склониште и пословни простор	0.16ha
Гаражни простор-објекти	0.025ha
Саобраћајнице, паркирање, пешачке стазе	0.30ha
• Степен искоришћености 27%	
• Степен изграђености 1.3 Спратност П, (Су+П+4) до (Су+П+6)	
<b>Изграђеност :</b>	<b>1850m<sup>2</sup></b>
• Бруто површина под објектима	7620m <sup>2</sup>
• Бруто развијена површина објеката од тога:	950m <sup>2</sup>
- пословни	650m <sup>2</sup>
-склониште	250m <sup>2</sup>
- гараже	5770m <sup>2</sup>
-стамбени	3000m <sup>2</sup>
-Површина за саобраћајнице и паркирање	1800m <sup>2</sup>
-Неизграђен простор и зеленило	
• Објекти (27%), Паркирање и саобраћај (45%), зеленило (28%)	<b>70</b>
• Број домаћинства	<b>210</b>
• Број становника	<b>313</b>
• Густина становања -број st./ha	<b>313</b>

На простору подцелине „Б“ за потребе 700 м<sup>2</sup> пословног простора(17 локала) изграђено је 15 гаража и 24 паркинг места. У овом блоку планирана је изградња стамбеног простора бруто површине 5770м<sup>2</sup> ( нето површине је 4600 м<sup>2</sup>) што подразумева 70 стамбених јединица просечне површина 63.50м<sup>2</sup>. У овиру блока „Б“ омогућена је изградња 70 нових паркинг места (зона 1,2,3,4). На основу плана вишег реда, власници-инвеститори стамбених објеката и обезбеђују простор за



паркирање на постојећој грађевинској парцели изван површине јавног пута и то 1 паркинг или гаражно место на 1 стан и 1 паркинг или гаражно место на 70м<sup>2</sup> корисне површине пословног простора.

- комерцијалне услуге подразумевају: угоститељство, пословање, туризам, банке, трговина.....
- индекс заузетости дат је на нивоу блока

### **3.3. Услови за уређење и изградњу саобраћајне и комуналне инфраструктуре**

#### **3.3.1 Регулација саобраћајне мреже са нивелацијом терена**

##### **Саобраћајна инфраструктура**

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

У функционалном смислу саобраћајнице Косовска, Николе Тесле, Достојевског 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. 6.

###### **Саобраћајни транзит и саобраћајни прилази**

Транзитни саобраћај за предметни простор се одвија саобраћајницама (ул. Косовска), као и ул. Достојевског и ул. Николе Тесле а остале саобраћајнице служе за непосредни приступ парцелама од стране корисника.

###### **Техничке карактеристике саобраћајница**

Постојеће стање саобраћајне инфраструктуре се у потпуности задржава по габариту, функцији и намени на основу изведеног стања.

Радијуси укрштања са ободним саобраћајницама варирају од 6,0м до 12,0м, у зависности од ранга ободне саобраћајнице.

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

1. Улица Чеховљева;
2. Улица Косовска

Измена у режиму саобраћаја је да се улица Косовска(бивша Радомира Јаковљевића) затвара за колски саобраћај у делу северног низа гаража до паркинга на северу комплекса. Сви тротоари су денивелисани у односу на коловоз.

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

Кретање возила јавног превоза могуће је свим примарним саобраћајницама, као и ул. Чеховљевом.

Бициклички саобраћај је могућ уз интегрално кретање са моторним саобраћајем.

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

###### **Посебне обавезе према кретању хендикепираних**

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

###### **Паркирање**

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

- у посматраном простору јужно од комплекса гаража планира се изградња паркиралишта са управном шемом паркирања и 38 паркинг места и прилазом из улице Косовске у нивоу.

- иза средишног низа гаража планирано је уређење још 9 паркинг места са подужном шемом паркирања и прилазом из улице Косовске и Чеховљеве
- планирана је изградња 13 паркинга са управном шемом паркирања, са западне стране објекта склоништа-пословног простора и прилазом из улице Чеховљеве.
- планирана је изградња 10 паркинга са управном шемом паркирања, са планирана је изградња 13 паркинга са управном шемом паркирања, са западне стране објекта склоништа-пословног простора и прилазом из улице Чеховљеве.
- северне стране објекта склоништа-пословног простора и прилазом из улице Чеховљеве.
- Планирана је изградња 20 паркинг места са управном шемом паркирања у зони улице Косовска( Радомира Јаковљевића) која има карактеристике колско пешачке- улице.

### Нивелација

Основна нивелациона решења урађена су на државној карти размере 1:500

Комплекс је саобраћајно непосредно повезан са локалним улицама – Косовска улица и Чеховљева улица.

Нивелационим решењем дефинисани су нивелациони услови на изграђеним и неизграђеним површинама и извршено њихово усклађивање.

Одводњавање и оцеђивање коловоза обезбеђује се применом попречних и подужних падова према графичком прилогу.

Нивелационо решење саобраћајнице условљено ће бити начином прикључка приступне саобраћајнице на саобраћајнице ул.Чеховљеве и Косовске улице. Ради добијања што бољег нивелационог решења узето је у обзир и конфигурација терена, хидротехнички услови као и прописани технички услови.

Новопланиране саобраћајнице приказане су графички као саобраћајно, регулационо и нивелационо решење комплекса са апсолутним котама у тачкама осовине прелома саобраћајнице, уздужним падовима и растојањима. Уздужни падови се крећу од 0.3% до 0,85%.

Из нивелационог плана и на основу идеја сагладавања планираних саобраћајница, може се закључити да све саобраћајнице испуњавају прописане техничке услове, па су самим тим техничке оправдане и могуће. Из срачунатих просечних падова терена на овом подручју може се закључити да је предвиђена намена површина узела у обзир природне услове – конфигурацију терена.

### 3.3.2. Водопривредна инфраструктура, хидротехничке инсталације и објекти

На примарну уличну хидротехничку инфраструктуру је могуће извршити прикључивање новопланираних објеката. На планираном паркингу дуж Косовске улице планира се изградња атмосферске канализације са уливом у Кожегински поток.

### 3.3.3. Електроенергетика

Максималну годишњу једновремену снагу за планиране стамбене јединице рачунамо према обрасцу

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

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

На основу претпостављених површина новопланираних пословних објеката,

потребна је једновремена снага

$$P_j=344kW$$

Постојећа ТС10/0,4кV, које покрива постојећи конзум, задржава се на садашњем нивоу.

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

На основу претпостављене једновремене снаге 344кW, за напајање новопланираних објеката у границама предметног плана електричном енергијом потребно је изградити нове ТС 10/0,4кV снаге до 1х630кVA и за њих прикључне кабловске водове 10кV и то:

- у подцелини Б једну (1) ТС 10/0,4кV снаге до 1х630 кVA сличне типу МБТС-БС  
Спољну расвету предвидети тако да буду задовољени основни светлотехнички услови.  
Трасе електроенергетских водова дате су у графичком прилогу.

### 3.3.4. Телекомуникациона инфраструктура

Овим планом је предвиђена изградња нове ТК мреже за новопланиране пословне и стамбене објекте

Трасе ТК мреже дате су у графичком прилогу.

### 3.3.5. Снабдевање топлотном енергијом

Подручје стамбено-пословног комплекса опремљено је дистрибутивном гасном мрежом „Расадник 1“, власништво „Србијас“ - Нови Сад и топоводном мрежом, власништво ЈКП „Градска Топлана“ - Крушевац.

У левом тротоару улице Достојевског налази се полиетиленски цевовод PE Ø125x10 mm за природни гас. У левом тротоару Чеховљеве улице налази се магистрални вреловод DN 250 за врелу воду. Прикључке на цевоводима за снабдевање топлотном енергијом изводе дистрибутери у складу са Законом о планирању и изградњи.

## 3.4. Услови уређења зеленила на јавним и површинама остале намене

Зелене површине у границама плана припадају категорији зеленила јавног коришћења, односно зеленилу у стамбеним зонама и линеарном зеленилу. Све површине се Планом у највећој мери задржавају осим измена којима је неуређено зеленило смањено због изградње гаража и паркинга. Реконструкција и ревитализација зелених површина може се изводити само пројектима партерног уређења који подразумева и валоризацију постојећег зеленила и предлог мера за његово унапређење.

У оквиру овог простора могу се организовати садржаји за одмор, забаву, рекреацију и сл. Дозвољена је изградња садржаја и мобилијара за одмор (мањи платои, чесма, клупе и сл.), садржаја и опреме за рекреацију (пешачке и бицикличке стазе, фитнес справе, игралишта за децу и сл.).

Линеарно зеленило се планира на тротоарима и паркинзима са циљем ублажавања негативног утицаја саобраћаја и микроклиматских услова. Избор врста ускладити са профилом саобраћајнице. Саднице не смеју да имају крупне плодове који могу да повреду пролазнике као ни цветове, плодове и друге делове који су отровни или изазивају алергије. Осим травњака у партеру се могу садити и жбунасте и цветне врсте.

Правила уређења:

1. Процентуално учешће зеленила (неизграђени простор без застора од плоча, асфалта и сл.) треба да буде минимално 30%
2. Нису дозвољени садржаји рекреације и забаве који имају негативан утицај на

околне стамбене објекте.

3. Није дозвољено увођење колског саобраћаја ван зоне која је дефинисана Планом.

### **3.5. Услови и мере заштите простора**

#### **3.5.1. Услови и мере заштите непокретних културних добара**

На предметном простору плана нема евидентираних нити заштићених непокретних културних добара, односно споменика културе и не постоји евидентирано археолошко налазиште који подлежу заштити.

#### **3.5.2. Услови и мере заштите природних добара**

Предметни простор у границама Плана не представља подручје значајних вегетационих карактеристика. Увидом у Регистар заштићених природних добара констатовано је да нема заштићених и евидентираних природних добара.

#### **3.5.3. Степен комуналне опремљености грађевинског земљишта**

Комплетна комунална опремљеност грађевинског земљишта подразумева постојање водовода, фекалне канализације, решено одвођење атмосферских вода, трасу електроенергетских водова, трасу топловода непосредно уз парцелу, као и телекомуникационих кабловских веза и уличне расвете. Степен комуналне опремљености у границама обухвата Плана је такав да омогућава издавање локацијских, односно грађевинских дозвола

#### **3.5.4. Услови и мере заштите животне средине**

У складу са чл.6, Одлуке о изради измене Плана детаљне регулације дела блокова А3 и А4 у стамбено-пословном комплексу „Расадник 1“ у Крушевцу I бр.350-747/2014 од 29.12.2014. год. није потребно приступити изради стратешке процене утицаја на животну средину.

#### **3.5.5. Услови и мере заштите од елементарних непогода**

Потребно је континуирано спроводити мере заштите и одбране од природних непогода, које настају као последица климатских, хидролошких и сеизмичких карактеристика на овом простору.

При изради техничке документације водити рачуна о степену сеизмичности подручја (VIII MCS) и исту урадити у складу са предвиђеним мерама и Правилником о техничким нормативима за изградњу објеката високоградње у сеизмичким подручјима (Сл.лист СФРЈ бр.31/81, 49/82, 29/83, 21/88 и 52/90). Ради заштите од земљотреса, планирани објекти морају да буду реализовани и према прописима и техничким нормативима за изградњу објеката у сеизмичким подручјима.

#### **3.5.6. Услови и мере заштите од пожара**

Планом су обезбеђене следеће мере заштите од пожара:

- просторним распоредом планираних објеката формиране су неопходне удаљености између објеката које служе као противпожарне преграде,
- саобраћајна мрежа омогућава приступ ватрогасним возилима до свих планираних објеката,
- водоводна мрежа, у склопу плана водовода и канализације, обезбеђује довољне количине воде за гашење пожара,
- електрична мрежа и инсталације су у складу са прописима из ове области,
- објекти морају бити снабдевени одговарајућим средствима за гашење пожара,

- уз инвестиционо - техничку документацију урадити главни пројекат заштите од пожара

Релативно мала спратност објеката омогућава брзу и ефикасну евакуацију становништва и материјалних добара из објеката док слобоне површине у оквиру плана представљају противпожарну преграду и простор на коме је могуће извршити евакуацију становништва и материјалних добара.

Нови објекти ће бити изграђени од тврдих, инертних и ватроотпорних материјала и морају бити снабдевени одговарајућим средствима за гашење пожара према главном пројекту заштите од пожара.

Да би се одпоштвовале мере заштите од пожара објекти се морају реализовати сагласно Закону о заштити од пожара ("Сл.гласник РС", бр.111/09 и 20/15), Правилнику о техничким нормативима за електричне инсталације ниског напона ("Сл.лист СФРЈ", бр.53/88, 54/88 и 28/95), Правилнику о техничким нормативима за хидрантску мрежу за гашење пожара ("Сл.лист СФРЈ", бр.30/91), Правилнику о техничким нормативима за приступне путеве, окретнице и уређене платое за ватрогасна возила у близини објекта повећаног ризика од пожара ("Сл.лист СРЈ", бр.8/95), и осталим важећим прописима из ове области.

Саставни део Плана су и предходни услови за заштиту од пожара издати од стране Министарства унутрашњих послова Републике Србије, Сектор за ванредне ситуације, Одељење за ванредне ситуације у Крушевцу 07/19 бр.217-94/15 од 16.04.2015 год.

### **3.6. Услови којима се површине и објекти јавне намене чине приступачним особама са инвалидитетом**

Код пројектовања и изградње саобраћајних, пешачких и других површина намењених кретању, код прилаза објектима за јавно коришћење као и код објеката високоградње морају се применити одредбе Правилника о техничким стандардима приступачности (Сл.Гласник РС бр.46/2013).

У складу са стандардима приступачности осигурати услове за несметано кретање на следећи начин:

- на свим пешачким прелазима висинску разлику између тротоара и коловоза неутралисати обарањем ивичњака;
- на радијусима укрштања саобраћајница планирати прелазне рампе за повезивање тротоара и коловоза.
- обезбедити рампе са дозвољеним падом ради несметаног приступа колица објекту,
- минималне ширине рампи за приступ објектима морају бити 90цм, а нагиб од 1:20 (5%) до 1:12 (8%),
- тротоари и пешачки прелази потребно је да имају нагиб до 5% (1:20), највиши попречни нагиб уличних тротоара и пешачких стаза управно на правац кретања износи 2%,
- избегавати различите нивое пешачких простора, а када је промена неизбежна, савладавати је и рампом поред степеништа,

### 3.7. Попис објеката за које се пре санације или реконструкције морају изградити конзерваторски или други услови за предузимање мера техничке заштите и других радова

У границама плана нема објеката за које је потребно пре санације или реконструкције изградити конзерваторске услове за предузимања мера техничке заштите.

Мере техничке или друге мере заштите утврдиће се у сваком конкретном случају, односно за сваки објекат појединачно приликом подношења захтева за извођење одређене врсте радова на том објекту.

Одређене мере техничке заштите објеката утврђиваће се у зависности од врсте и намене објекта, врсте радова, близине суседних објеката, статичке стабилности, примењеног конструктивног система, позиције и стања инсталација и инфраструктуре. Мере заштите могу се утврђивати и за потребе рушења, односно санације услед дејства силе-природних непогода, угрожености статичности објекта услед дотрајалости и уграђености лоших грађевинских материјала, због изградње нових објеката и другачије организације на парцели.

### 3.8. Мере енергетске ефикасности изградње

При пројектовању и изградњи објеката, у циљу повећања енергетске ефикасности обавезна је примена одговарајућих прописа за уштеду енергије и топлотну заштиту, енергетски ефикасних технологија, енергетски ефикасних материјала, система и уређаја, што треба да доведе до смањења укупне потрошње примарне енергије, а у складу са прописима из ове области (Правилником о енергетској ефикасности зграда, „Сл. Гласник РС“, бр.61/11 и Правилником о условима, садржини и начину издавања сертификата о енергетским својствима зграда, „Сл. гласник РС“, бр.69/12 и др.).

Према наведеним прописима дефинисани су енергетски разреди зграда у зависности од њихове намене. За планиране објекте планира се масимална годишња потрошња финалне енергије за грејање, припрему санитарне топле воде и хлађење од :

- 65 kWh/(m<sup>2</sup>a) за стамбене зграде са једним станом,
- 60 kWh/(m<sup>2</sup>a) за стамбене зграде са више станова,
- 55 kWh/(m<sup>2</sup>a) за управне и пословне зграде и
- 70 kWh/(m<sup>2</sup>a) за зграде намењене трговини и услужним делатностима

#### Опште мере за унапређење енергетске ефикасности:

- рационална употреба квалитетних енергената и повећање енергетске ефикасности у производњи, дистрибуцији и коришћењу енергије код крајњих корисника енергетских услуга,
- рационално коришћење необновљивих природних и замена необновљивих извора енергије обновљивим где год је то могуће,
- побољшање енергетске ефикасности и рационално коришћење енергије на нивоу града – у јавним комуналним предузећима, установама и јавним објектима у надлежности града применом мера на грађевинском омотачу, систему грејања и унутрашњем осветљењу;
- подизање нивоа свести крајњих корисника о енергетској ефикасности, потреби за рационалним коришћењем енергије и уштеди која се може постићи спровођењем информативних капања о енергетској ефикасности;

Европска директива ЕУ 2002/91/ЕС о енергетској ефикасности зграда има за циљ повећање енергетских перформанси јавних, пословних и приватних објеката доприносећи ширим циљевима смањења емисије гасова са ефектом стаклене баште. Ова директива је дизајнирана да задовољи Кјото протокол и одговори на питања из Зелене

књиге ЕУ о сигурном снабдевању енергијом. Овом директивом се постављају минимални захтеви енергетске ефикасности за све нове и постојеће зграде које пролазе кроз велике преправке.

#### **Посебне мере за унапређење енергетске ефикасности:**

- извођење грађевинских радова на свим објектима у границама Плана, у циљу повећања енергетске ефикасности - боља изолација, замена прозора, ефикасније грејање и хлађење;
- побољшање енергетске ефикасности јавне расвете - замена старих сијалица и светиљки новом опремом која смањује потрошњу;
- побољшање енергетске ефикасности водовода и канализације – уградњом фреквентних регулатора и пумпи са променљивим бројем обртаја; побољшање енергетске ефикасности даљинског грејања изградњом модерних подстаница, уградњом термостатских вентила, делитеља топлоте, увођењем система наплате према потрошњи

---

### **3.9. Локације за даљу разраду урбанистичким пројектом**

---

На основу закључка комисије за планове планирану надградњу треба предвидети као јединствену архитектонску целину уз могућност фазне градње. У случају фазне градње обавезна је израда урбанистичког пројекта са разрадом локације за обухват целог Плана. Урбанистичким пројектом дефинисати фазност градње објеката, регулацију и нивелацију, приступ локацији, начин решења паркирања и друге специфичне услове. У идејном архитектонском решењу објекта дефинисати улазе у објекат и назначити фазе планиране изградње имајући у виду јединствену архитектонско-грађевинску целину објекта.

---

## **4. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА**

---

Правила грађења обухватају све урбанистичке подцелине у границама плана. Правила грађења су дата као општа која се односе на све целине-обухват плана и као посебна која се односе само на појединачне подцелине.

---

### **4.1. Општа правила урбанистичке регулације**

---

#### **Намена објеката**

Дозвољена је реконструкција, надградња, адаптација, санација и пренамена већ изграђених објеката у складу са правилима датих Планом.

Стамбени објекти могу бити намењени вишепородичном становању (са 4 и више стамбених јединица).

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.

На истој грађевинској парцели могућа је изградња и других објеката у функцији основних објеката.

Пејзажно уређење, скулптуре, фонтане, мобилијар и урбана опрема компатибилна је са свим планираним наменама и могу се без посебних услова реализовати на свим површинама.

#### **Врста и намена објеката чија је градња забрањена**

Забрањује 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.

### **Положај објекта**

- Положај објекта дефинисан 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.
- Подземна грађевинска линија за подземне објекте (делови објекта, подземна гаража, склониште) може се утврдити и у појасу између регулационе и грађевинске линије, као и изван основног габарита објекта, ако то не представља сметњу у функционисању објеката, инфраструктуре или саобраћајне мреже.

### **Урбанистички показатељи**

- Вредност урбанистичких показатеља индекс заузетости и спратност су дати у поглављу 3.2 за сваку урбанистичку целину и примењују се са осталим правилима која се односе за тај блок тј. подблок. Гараже у подземним етажама не рачунају се у индекс изграђености парцеле.

### **Вертикална регулација**

- Висина објекта дефинисана је прописаном спратношћу за сваку урбанистичку целину, блок.
- Сви објекти могу имати подрумске или сутеренске просторије ако не постоје сметње геотехничке или хидротехничке природе.
- Свака изградња галерије или међуспратних етажа у објекту сматра се засебном спратном етажом (рачуна се као изградња спрата)

### **Кота пода приземља**

- Кота пода приземља се одређује у односу на коту нивелете јавног или приступног пута, односно нултој коти објекта.
- За објекте који у приземљу имају нестамбену намену (пословање или делатност) кота пода приземља може бити максимално 0.20м виша од коте тротоара (денивелација до 1.2м савладава се унутар објекта)
- У осталим случајевима кота пода приземља се утврђује применом правила из Правилника о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу (СЛ.ГЛ.РС. бр.22/2015)

### **Спољне степенице**

- Отворене спољне степенице могу се постављати на објекат (предњи део) ако је грађевинска линија увучена мин 3.0м у односу на регулациону линију и ако савлађује висину до 0.9м. Степенице које савлађују висину преко 0.9м улазе у габарит објекта.
- Степенице које се постављају на бочни или задњи део објекта не могу ометати пролаз и друге функције у дворишту. Корисна ширина пролаза на парцели поред једне стране објекта мора бити најмање 2.5м без физичких препрека.

### **Приступ парцели**

- Свака новоформирана грађевинска парцела мора да има приступ на пут или другу јавну површину намењену саобраћају. Ширина приватног пролаза за парцеле које немају директан приступ јавном путу не може бити мања од 2,5м.

### **Грађевински елементи и испади на објекту**

- Грађевински елементи на нивоу првог спрата и виших спратова ( еркери, дократи, балкони, терасе, надстрешнице ) не могу прелазити грађевинску линију више од 1.6м, односно регулациону линију више од 1.2м, под условом да је грађевинска линија на минимум 3.0м од регулационе линије, односно када најмања ширина тротоара износи 3.0м, а на висини изнад 3.5м. У том случају, укупна површина грађевинских елемената не може бити већа од 50% уличне фасаде изнад приземља.
- Грађевински елементи на нивоу првог спрата и виших спратова ( еркери, дократи, балкони, терасе, надстрешнице ) могу прећи регулациону линију максимално 30% од ширине тротоара у случају када ширина тротоара износи од 1.2м до 3.0м



- Грађевински елементи на нивоу првог спрата и виших спратова ( еркери, дократи, балкони, терасе, надстрешнице ) не могу прећи регулациону линију у случају када ширина тротоара износи до 1.2м

**Грађевински елементи на нивоу приземља могу прећи грађевинску односно регулациону линију и то:**

- Излози локала – 30цм, по целој висини, када најмања ширина тротоара износи 3.0м (испод те ширине тротоара није дозвољен испад излога локала у приземљу)
- Излози локала – 90цм, по целој висини у пешачким зонама
- Транспарентне браварске конзолне надстрешнице у зони приземне етаже максимално 2.0м по целој ширини објекта са висином изнад 3.0м, 1.0м од спољне ивице тротоара
- Платнене надстрешнице са масивном браварском конструкцијом 1.0м од спољне ивице тротоара на висини изнад 3.0м,
- Конзолне рекламе 1.2м на висини изнад 3.0м, односно 1.0м од спољне ивице тротоара

**Међусобна удаљеност објеката**

- Међусобна удаљеност слободностојећих вишеспратница и објеката који се граде у прекинутом низу, износи најмање  $\frac{1}{2}$  висине вишег објекта. Удаљеност се може смањити на  $\frac{1}{4}$  уколико објекти на наспрамним фасадама не садрже отворе простора за становање. Ова удаљеност не може бити мања од 4м ако један од зидова објекта садржи отворе простора за дневно осветљење за стамбене и пословне просторије.

**Ограђивање парцела**

- Грађевинске парцеле за вишепородично становање могу се живом оградом максималне висине 0,9м.

**Одводњавање површинских вода**

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

**Интервенција на постојећем објекту или изградња новог**

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

**Доградња лифтова и степеништа**

Доградња вертикалних комуникација (лифтова и степеништа) допуштена је код свих типова објеката под следећим условима:

- Да се изводи уз сагласност аутора објекта.
- Да са постојећим објектом чини стилски и естетски усклађену целину.
- Да не угрожава функцију и статичку стабилност постојећег и суседног објекта.
- Да буду испоштована правила о минималним растојању габарита објеката.

**Архитектонско обликовање и примена материјала**

- Обавеза је остварити урбанистичку и архитектонску хармоничност са окружењем.

- Обликовање планираних објеката и материјализација фасаде, избор материјала, обрада отвора и сл. препуштају се избору инвеститора и креативности пројектанта објекта
- кровови се изводе као коси, двоводни и вишеводни, уз примену адекватног нагиба према примењеном кровном покривачу, стим да је нагиб крова и покровни материјал потребно прилагодити архитектури објекта
- изградњом косих кровова водити рачуна да нагиб кровних равни буде минимално потребан, тј. да кровови буду минимално "стрми"
- Завршна кота плоче изнад приземља и кровни венци представљају основне елементе који дефинишу висинску регулацију објекта.
- За обраду фасада објеката могу се користити све врсте, како природних тако и вештачких материјала. Посебно водити рачуна о обради фасада објеката (фасадној профилацији, детаљима фасаде) са циљем постизања вишег квалитета урбаних и архитектонских вредности објекта.
- За изградњу објекта дозвољено је коришћење свих врста материјала који подлежу важећим стандардима, технички и биолошки исправним.

#### **Пејзажно уређење**

- Минимални проценат уређених зелених и слободних површина у обухвату плана износи 25%

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

- Прикључивање објеката на комуналну и осталу инфраструктуру реализоваће се према условима надлежних комуналних предузећа.

Када правила грађења и уређења дата овим планом не дефинишу у довољној мери неопходне параметре примењиваће се одредбе Правилника о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу (Сл.гласник РС бр.22/2015).

#### **Изградња објеката компатибилне намене**

- изводи се према општим и посебним правилима градње преовлађујуће намене, утврђеним за целину, подцелину.

---

## **4.2. Посебна правила урбанистичке регулације**

---

### **4.2.1. Посебна правила градње за урб.подцелину А**

#### **Намена**

- На простору овог блока нису планирани нови објекти. У блоку су изграђени објекти вишепородичног становања и објекти у функцији саобраћаја-индивидуалне гараже

#### **Положај објекта**

- Према утврђеној грађевинској линији у односу на улицу Чеховљевоу.

#### **Вертикална регулација**

- Забрањена је изградња поткровних етажа изнад планиране спратности

#### **Хоризонтална регулација**

- Положај планираних садржаја дат је грађевинском линијом.

#### **Надградња постојећих објеката**

- Није планирана надградња објеката вишепородичног становања. Могући су радови на текућем одржавању објеката.

#### **Тип становања**

- Вишепородични стамбени, примењиваће се параметри утврђени за ову под целину.

#### **Паркирање**

Потребан број паркинг места решити у оквиру грађевинске парцеле

#### 4.2.2. Посебна правила градње за урб. подцелину Б

##### Намена

- У поземној етажи простор за вишенаменско склониште. Приземна етажа има пословну намену. Спратни део планиран за стамбену изградњу. Предвидети реконструкцију у приземљу објекта у функцији стабилности (изградња нових темеља, стубова, степеништа, ојачање постојећих конструктивних елемената).

##### Вертикална регулација

- Треба имати у виду висину постојеће приземне етаже објекта склоништа са пословним простором изнад које је урађен раван кров у више нивоа и усвојити највиши део крова ( мин. 5,0м) за основу надградње.

##### Хоризонтална регулација

- Планирани објекти не смеју прећи грађевинску линију утврђену према графичком прилогу нарочито према главној улици, осим за потребе ојачања постојећих конструктивних елемената(темеља,стубова), у функцији стабилности планираног објекта. У односу на бочне грађевинске линије могућа су одступања која се односе на удаљеност од суседних објеката уколико се пројектом покаже да не постоје отвори на бочној фасади.

##### Међусобна удаљеност објеката

- Међусобна удаљеност слободностојећих вишеспратних објеката и објеката који се граде у прекинутом низу, износи најмање пола висине вишег објекта. Ово растојање се може смањити на четвртину висине вишег објекта ако објекти на наспрамним бочним фасадама не садрже отворе на стамбеним просторијама (као и атељеима и пословним просторијама).
- Вишеспратни слободностојећи објекат не може заклањати директно осунчање другом објекту више од половине трајања директног осунчања

##### Ограђивање парцела

- Није дозвољено ограђивање парцела

##### Паркирање

- Потребан број паркинг места обезбедити на парцели изван границе јавног пута

##### Пејзажно уређење

- Минимални проценат уређених зелених и слободних површина износи 20%

##### Надградња постојећих објеката

- Реализација планиране надградње постојећих објеката могућа је само у случају да се изврши провера и докаже статичка стабилност објеката
- Габарит етажа које се надграђују мора бити такав да ни на који начин не угрози суседне објекте, нарочито ако на фасадама суседних објеката постоје отвори. Максимално дозвољен габарит етаже која се надграђује, не сме прећи габарит последње изведене етаже на постојећем објекту. Нису дозвољени било какви испади на будућим надграђеним етажама
- Планирану надградњу постојећих вишепородичних стамбених објеката извести у свему према Правилнику о условима и нормативима за пројектовање стамбених зграда и станова (СЛ.ГЛ. РС бр.58/2012 од 13.06.2012.)

##### Изградња других објеката на парцели

- Дозвољава се изградња пратећих садржаја у функцији пословања и становања, нових паркинг места, зеленила и других елемената партерног уређења.

---

#### 4.3. Правила за паркирање

Паркирање и гаражирање возила планира се на парцелама корисника изван површине јавног пута, са капацитетима сходно намени и врсти делатности која се обавља према важећим Правилницима и нормативима и то на следећи начин:

- Стамбени објекти у целинама:  
-са породичним и вишепородичним становањем 1 паркинг место по стану
- банка, здравствена, пословна, образовна или административна установа – 1 ПМ на 70m<sup>2</sup> корисног простора;

За паркирање возила за сопствене потребе, власници новосаграђених објеката свих врста обезбеђују на сопственој грађевинској парцели.

Није допуштено привремено ни трајно претварање простора намењеног за паркирање или гаражирање возила у друге намене.

#### **4.4. Правила грађења за електроенергетске објекте**

Целокупну електроенергетску мрежу градити у складу са законима, важећим техничким прописима, препорукама и нормама.

##### **Подземни водови**

Сви планирани подземни високонапонски каблови се полажу у профилима саобраћајних површина према регулационим елементима датим на графичком прилогу.

Дубина полагања планираних каблова је 0,8м у односу на постојеће и планиране нивелационе елементе терена испод кога се полажу.

При затрпавању кабловског рова, изнад кабла, дуж целе трасе, треба да се постави пластична упозоравајућа трака. Након полагања каблова трасе истих видно обележити.

##### **Међусобно приближавање и укрштање енергетских каблова**

На месту укрштања енергетских каблова вертикално растојање мора бити веће од 0,2 м при чему се каблови нижих напона полажу изнад каблова виших напона.

При паралелном вођењу више енергетских каблова хоризонтално растојање мора бити веће од 0,07 м. У истом рову каблови 1 kV и каблови виших напона, међусобно морају бити одвојени низом опека или другим изолационим материјалом.

##### **Приближавање и укрштање енергетских и телекомуникационих каблова**

Дозвољено је паралелно вођење енергетског и телекомуникационог кабла на међусобном размаку од најмање (ЈУС Н. Ц0.101):

- 0,5м за каблове 1 kV и 10 kV
- 1м за каблове 35 kV

Укрштање енергетског и телекомуникационог кабла врши се на размаку од најмање 0,5м. Угао укрштања треба да буде: у насељеним местима: најмање 30°, по могућности што ближе 90°; ван насељених места: најмање 45°. Енергетски кабл, се по правилу, поставља испод телекомуникационог кабла. Уколико не могу да се постигну захтевани размаци на тим местима се енергетски кабл провлачи кроз заштитну цев, али и тада размак не сме да буде мањи од 0,3м. Размаци и укрштања према наведеним тачкама се не односе на оптичке каблове, али и тада размак не сме да буде мањи од 0,3м. Телекомуникациони каблови који служе искључиво за потребе електродистрибуције могу да се полажу у исти ров са енергетским кабловима на најмањем размаку који се прорачуном покаже задовољавајући, али не мањем од 0,2м. При полагању енергетског кабла 35 kV препоручује се полагање у исти ров и телекомуникационог кабла за потребе даљинског управљања трансформаторских станица које повезује кабл.

##### **Приближавање и укрштање енер. каблова са цевима водовода и канализације**

Није дозвољено паралелно вођење енергетских каблова изнад или испод водоводних канализационих цеву. Хоризонтални размак енергетског кабла од водоводне и

канализационе цеви треба да износи најмање 0,5м за каблове 35 kV, односно најмање 0,4м за остале каблове. При укрштању, енергетски кабл може да буде положен испод или изнад водоводне или канализационе цеви на растојању од најмање 0,4м за каблове 35 kV, односно најмање 0,3м за остале каблове. Уколико не могу да се постигну размаци према горњим тачкама на тим местима енергетски кабл се провлачи кроз заштитну цев. На местима паралелног вођења или укрштања енергетског кабла са водоводном или канализационом цевом, ров се копа ручно (без употребе механизације).

#### **Приближавање и укрштање енергетских каблова са гасоводом**

Није дозвољено паралелно полагање енергетских каблова изнад или испод цеви гасовода. Размак између енергетског кабла и гасовода при укрштању и паралелном вођењу треба да буде најмање:

- 0,8м у насељеним местима
- 1,2м изван насељених места

Размаци могу да се смање до 0,3м ако се кабл положи у заштитну цев дужине најмање 2м са обе стране места укрштања или целом дужином паралелног вођења. На местима укрштања цеви гасовода се полажу испод енергетског кабла.

#### **Приближавање енергетских каблова дрворедима**

Није дозвољено засађивање растиња изнад подземних вода. Енергетске кабловске водове треба по правилу положити тако да су од осе дрвореда удаљени најмање 2м.

Изнад подземних вода по могућству планирати травњаке или тротоаре поплочане помичним бетонским плочама.

### **4.5. Правила грађења за телекомуникационе објекте**

#### **Фиксна телефонија**

Сви планирани ТК каблови се полажу у профилима саобраћајних површина према регулационим елементима датим на графичком прилогу.

ТК мрежу градити у кабловској канализацији или директним полагањем у земљу. На прелазу испод коловоза саобраћајница као и на свим оним местима где се очекују већа механичка напрезања тла каблови се полажу кроз кабловску канализацију (заштитну цев). При укрштању са саобраћајницом угао укрштања треба да буде што ближе 90° и не мање од 30°.

-Дозвољено је паралелно вођење енергетског и телекомуникационог кабла на међусобном размаку од најмање (ЈУС Н. Ц0.101):

- 0,5м за каблове 1 kV и 10 kV
- 1м за каблове 35 kV

Укрштање енер. и телекомуникационог кабла врши се на размаку од најмање 0,5м. Угао укрштања треба да буде најмање 30°, по могућности што ближе 90°; Енергетски кабл, се по правилу, поставља испод телекомуникационог кабла. Уколико не могу да се постигну захтевани размаци на тим местима се енергетски кабл провлачи кроз заштитну цев, али и тада размак не сме да буде мањи од 0,3м. Телекомуникациони каблови који служе искључиво за потребе електродистрибуције могу да се полажу у исти ров са енергетским кабловима, на најмањем размаку који се прорачуном покаже задовољавајући, али не мање од 0,2м. Дубина полагања каблова не сме бити мања од 0,80 м.

-Дозвољено је паралелно вођење телекомуникационог кабла и водоводних цеви на међусобном размаку од најмање 0,6 м. Укрштање телекомуникационог кабла и водоводне цеви врши се на размаку од најмање 0,5м. Угао укрштања треба да буде што ближе 90° а

најмање 30°.

-Дозвољено је паралелно вођење телекомуникац. кабла и фекалне канализације на међусобном размаку од најмање 0,5 м. Укрштање телекомуникац. кабла и цевовода фекалне канализације врши се на размаку од најмање 0,5м. Угао укрштања треба да буде што ближе 90° а најмање 30°.

-Дозвољено је паралелно вођење телекомуникационог кабла и гасовода на међусобном размаку од најмање 0,4 м.

-Од регулационе линије зграда телекомуникациони кабл се води паралелно на растојању од најмање 0,5м.

---

#### **4.6. Правила грађења за објекте енергетског снабдевања**

---

Дубина укопавања топлотних прикључака планира се на дубини 0,8 m од нивелете уређеног терена до коте врха цеви. На местима укрштања са другим инсталацијама, као допунска мера заштите, предвиђа се уградња армирано-бетонских плоча, у случају да није могуће остварити потребну дубину укопавања

---

#### **4.7. Правила грађења за зеленило**

---

1. Пешачке површине могу се градити само од квалитетног застора и морају бити доступне особама са посебним потребама
  2. Простор испод справа за игру деце мора да буде од меког застора у складу са стандардима из ове области
  3. У оквиру зеленила у стамбеној зони могу се градити вртно-архитектонски елементи (фонтане, перголе, светилке, мобилијар, ограде, степеништа, потпорни зидови, чесме и сл.)
- 

#### **4.8. Правила урбанистичке парцелације**

---

##### **Општа правила парцелације**

- Дозвољена је препарцелација и парцелација свих парцела уз услов задовољавања минималне површине прописане Планом и обезбеђивање приступа, што ће бити утврђено кроз израду Пројекта препарцелације и парцелације, а на основу Закона о планирању и изградњи („Сл.гласник РС“, бр.72/09, 81/09-испр., 64/10-одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13-одлука УС, 50/13- одлука УС, 98/13- одлука УС и 132/2014)
- Новоформирана регулациона линија, дата у Плану, уколико се не поклапа са постојећом катастарском границом парцеле, представља нову границу парцеле, односно поделу између површине јавне намене и остале намене земљишта.
- Свака грађевинска парцела мора имати приступ на саобраћајницу (директно или индиректно преко приватног пролаза)

##### **Величина парцеле**

- Минимална површина грађевинске парцеле на којој је могућа изградња вишепородичног стамбеног објекта спратности П+3 износи 6.0ара, минимална ширина фронта парцеле за слободностојећи објекат је 20м, за прекинут и непрекинут низ је 15м
- Минимална површина грађевинске парцеле на којој је могућа изградња вишепородичног слободностојећег стамбеног објекта спратности до П+6 је

- 15.0ара, минимална ширина фронта парцеле је 30м
- Минимална површина грађевинске парцеле на којој је могућа изградња вишепородичног стамбеног објекта спратности П+6 у непрекинутом низу износи 10.0ара, минимална ширина фронта парцеле је 25м
  - Минимална површина грађевинске парцеле за објекте комерцијалне намене износи 6.0ари.
  - Минимална парцела за изградњу ТС10/0,4кV снаге 1х630кVa мора имати димензије 6 x 5м, а снаге 2х630 кV, 7 x 6м.

#### 5. СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА

- Уколико се укаже потреба да је за поједине локације за градњу неопходна додатна ближа разрада и усаглашавање са планираним параметрима и наменом Надлежни орган може захтевати израду урбанистичког пројекта ближе разраде локације у границама Плана
- До привођења простора планираној намени на постојећим објектима дозвољено је искључиво текуће одржавање објекта како би се створили услови за његово несметано коришћење.
- Примена Правилника о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу (СЛ.ГЛ.РС. бр.22/2015) је једино могућа само у случају за параметре који нису Планом одређени.
- Етапност изградње :
  - планирану надградњу предвидети као јединствену архитектонску целину уз могућност фазне градње. У случају фазне градње обавезна је израда урбанистичког пројекта са разрадом локације за обухват целог Плана.
  - привођење парцела планираној намени, одмах по усвајању Плана;
  - израда пројекта парцелације-препарцелације за потребе спровођења, реализације плана;
  - експропријација већег броја парцела планираних као грађевинско земљиште за јавне намене и њихово проглашење;
- Сваку започету изградњу на простору Плана која је у супротности са планом надлежни орган управе ће обуставити.
- Ступањем на снагу овог плана престаје да важи План детаљне регулације дела блокова А3 и А4 у стамбено пословном комплексу Расадник 1 у Крушевцу(измена дела урбанистичког пројекта блокова А3 и А4 у стамбено-пословном комплексу „Расадник 1“у Крушевцу)(„Сл.лист града Крушевца“ бр.4/2011)

Овај План ступа на снагу осмог дана од дана објављивања у "Службеном листу града Крушевца"

#### СКУПШТИНА ГРАДА КРУШЕВЦА

Бр.350-81/2016



ЗАМЕНИК ПРЕДСЕДНИКА СКУПШТИНЕ

Биљана Дачић