

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 _____ 2007. године, доноси

ПРЕДЛОГ
ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
СТАМБЕНО - ПОСЛОВНОГ КОМПЛЕКСА ИЗМЕЂУ УЛИЦА КОСОВСКЕ,
ТОПЛИЧИНЕ, ОБИЛИЋЕВЕ, ТРГА РАСИНСКИХ ПАРТИЗАНА И ЛУКЕ
ИВАНОВИЋА У КРУШЕВЦУ

1.ОПШТЕ ОДРЕДБЕ ПЛАНА

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

Подручје које се третира планом ограничено је улицама Косовском, Топличином, Обилићевом, Тргом расинских партизана и Луке Ивановића.

Локација се налази у централној градској зони у непосредној близини главне градске улице Мирка Томића.

Укупна површина подручја обухваћеног планом је 7ха 20ари 78м².

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),
- - имплементација смерница из Генералног плана Крушевца,
- - 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,
- - јасно дефинисање пратеће намене простора уз основну - становање
- - одређивање правила за примену Плана путем дефинисања оптималног степена изграђености и искоришћености земљишта, правила градње и одређивања локација за израду Урбанистичких пројеката,
- - дефинисање услова и правила за изградњу комуналне инфраструктуре,
- - одређивање услова за уређење и изградњу слободних површина,
- - усклађивање организације, опремања и уређења простора и земљишта са потребама и критеријумима за заштиту културног наслеђа и заштиту животне средине.

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.350-882/07

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 подлога.

Геодетска подлога за израду предметног Плана добијена је на компакт дисковима који су преузети од Општинске управе. На дисковима се налазе скенирани и геореференцирани катастарски планови и планови подземних водова и објеката и то:

- на диску број EG84A14HO513S3 налазе се детаљни листови 19 и 20 у размери 1:500
- на диску број EG84A14HO513S1 налазе се детаљни листови 25 и 26 у размери 1:500
- на диску број 405457MB22237 налазе се листови подземних водова 19 и 20
- на диску број 405457LA22233 налазе се листови подземних водова 25 и 26

Скенирани и геореференцирани планови постављени су у државни координатни систем одговарајућим софтвером, тако да се добила јединствена катастарска подлога за израду плана. Због сагледавања целокупног стања на предметној локацији неопходно је било да се са планова подземних водова и објеката изврши дигитализација снимљене инфраструктуре и да се она нанесе на катастарску подлогу.

2. УРБАНИ КАРАКТЕР ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА

2.1. Природне карактеристике подручја

Терен предметног подручја је у благом нагибу од улица Косовске и Обилићеве према Кожетинском потоку. Максимална надморска висина терена у оквиру плана је 163.48м, а минимална 159.02м.

Према карти сеизмичке регионализације терен припада седмом степену сеизмичког интензитета потреса.

2.2.Стечене карактеристике подручја

У окружењу као и на самој локацији преовлађују индивидуални стамбени објекти разнолики по габаритима, старости, архитектури, квалитету грађења. Типично за објекте уз саме саобраћајнице је да се у приземљу налазе мањи пословни простори. По дубини парцела су по правилу објекти намењени становању. Већа дубина блока условила је неправилан и неповољан однос између ширина и дужина формираних грађевинских парцела.

Спратност објеката је разноврсна и креће се од П до По+П+1+Пк (С+П+2). Таква регулација даје ефекат хаотичне градње и недефинисаних правила грађења у најужем градском језгру.

Сама локација представља атрактивно подручје за становање интегрисано са пратећим пословним простором (превасходно намењено трговини и услузи). Посебну повољност локације представља концентрација школа, спортских објеката и терена, као и дечијег диспанзера у оквиру третираног подручја и окружења.

2.3.Намена урбанистичких блокова и урбанистички показатељи постојећег стања

У оквиру граница плана постоји већ формирана регулација, па је на основу тога и извршена подела на блокове и подблокове. Блок А је одређен улицама Косовском, Топличинском, В.Николића и Луке Ивановића. Подблок А1 је дефинисан као стамбено-пословни, док је у подблоку А2 лоцирана здравствена установа - дечији диспанзер. Између улица Топличине, Обилићеве, Луке Ивановића и Веселина Николића дефинише се блок Б. Подблокови су разграничени према постојећој намени простора. Блок Б1 је стамбено-пословни, а блок Б2 представља комплекс школских установа.

Карактеристика за стамбено-пословне подблокове А1 и Б1 је да су изграђени највећим делом на самој регулацији. Остала два подблока везана за здравствену и школске установе - А2 и Б2 су постојећом грађевинском линијом увучена у односу на регулацију.

- постојеће стање комуналне инфраструктуре

саобраћај

Простор обухваћен Планом детаљне регулације оивичен је делом Улице Косовске, делом Улице Топличине, делом Улице Обилићеве, делом Трга Костурница (Трг расинских партизана) и делом улице Ђирила и Методија (Луке Ивановића), које су изграђене са савременим коловозним застором.

У оквиру подручја Плана нема изграђених паркинг места и јавних гаража за путничка возила, па се паркирање врши на парцелама корисника.

У ободним саобраћајницама постоји и подужно паркирање на коловозу, што је регулисано Решењем надлежног органа општинске управе.

водовод и канализација

водовод

Примарна водоводна мрежа у улицама које чине границу предметног Плана детаљне регулације ограниченом улицама Косовске, Топличине, Обилићеве, Трг Расинских партизана и Луке Ивановића и је изведена. Постојећи објекти који припадају површини обухваћеној регулационим планом су индивидуални, вишеспратни и јавни. Капацитети изграђене примарне водоводне мреже су задовољавајући, међутим димензије примарне водоводне мреже не задовољавају услове противпожарне заштите објекта где минимална димензија цеви које затварају противпожарни прстен мора бити мин **Ø100мм**. У улицама Обилићевој и Веселина Николића постојеће водоводне азбест цеметне цеви АЦЦ Ø80мм су недовољног капацитета у погледу противпожарне заштите објекта према Правилнику о техничким нормативима за хидрантску мрежу за гашење пожара Сл.лист СФРЈ бр.30 од 26.04.1991.год.

фекална канализација

Улична канализација Ø200 мм задовољавајућег капацитета је изведена у свим улицама које припадају предметном регулационом плану.

Условима за уређење простора бр. 350-1751/89 од 21.12.1989.г. (објављеног у Међуопштинском сл. листу Крушевац бр.24/89) утврђена је траса за изградњу секундарног Кожетинског фекалног колектора. Траса овог колектора према поменутих условима делимично пролази кроз улицу предметног плана. Траса почиње од раскрснице улица Косовске и Луке Ивановића, иде улицом Луке Ивановића до пресека са улицом Веселина Николића, иде улицом Веселина Николића до пресека са улицом Топличином, затим Топличином до регулисаног Кожетинског потока, па затим паралелно са потоком иде низводно даље до Закићеве улице у којој је урађен колектор до улива у фекалну колектор "D".

атмосферска канализација

Атмосферска канализација је изграђена у улицама Топличиној и Луке Ивановића. вТрга младих до улива у Топличиној улици.

електроенергетика

У предметном подручју постоје изграђени следећи електроенергетски капацитети тј трафостанице (приказане у табели) и ВН и НН мреже :

Трафостаница 10/0.4кВ , у лименом кућишту, у називу ” ТЕХНИЧКИ ШКОЛСКИ ЦЕНТАР ” (152142) инсталисане снаге 630кВА,

Трафостаница 10/0.4кВ ,у лименом кућишту , у називу ” МАЈКА И ДЕТЕ ” (152145) инсталисане снаге 400кВА,

Каблови 10кВ који повезују предметне трафостанице.

Нисконапонска мрежа (кабловска и ваздушна) која снабдева електричном енергијом поједине потрошаче.

Табела 3 - Приказ постојећег стања трафостаница 10/04кВ

Број	Назив трафостанице	Пост. Ин-сталисана снага	Крајњи капацитет ТС	Резерва снази у
1	" ТРГ РАСИНСКИХ ПАРТИЗАНА " са шифром (152141), лимено кућиште	630кВА	630кВА	НЕМА
2	" ТЕХНИЧКА ШКОЛА " са шифром (152143) лимено кућиште	400кВА	630кВА	104кВА после будућег проширења
3	" ТЕХНИЧКИ ШКОЛСКИ ЦЕНТАР " са шифром (152142) лимено кућиште	630кВА	630кВА	НЕМА
4	" МАЈКА И ДЕТЕ " са шифром (152145) кућиште МБТС	400кВА	630кВА	104кВА после будућег проширења

-Каблови 10кВ који повезују предметне трафостанице.Приказани су и изводни 10кВ каблови који повезују друге зоне а пролазе кроз зону плана .

-Приказана је и нисконапонска мрежа (кабловска и ваздушна) која снабдева електричном енергијом поједине потрошаче.Добар део НН мреже је подземаан али постоје и ваздушне НН мреже у следећим деловима :у улици Обилићева, Луке Ивановић, Косовска, Топличина и Веселина Николић. У неким деловима блока нарочито у улицама Обилићева и Косовска, НН мрежа је на челично решеткастим стубовима који су у лошем стању.

ТТ мрежа - постојеће стање

У границама плана налазе се следећи ТТ водови и објекти:

-кабловска ТТ канализација (КТТК) са кабловским ТТ окнима у улицама :Топличина, Обилићева, Луке Ивановић како је приказано кроз графичку документацију

-разводна ваздушна и подземна ТТ мрежа.

енергофлуиди

Реализацијом Главног пројекта топлификације центра града, током 2006 године, у потпуности су покривене су потребе становништва за топлотном енергијом на предметном подручју .

зелене површине

За ово подручје је карактеристична врло мала заступљеност зелених површина.

Урбанистички показатељи - постојеће стање

постојеће стање								
БЛОК	површина (ари)	спратност објеката	брuto површина (објекти) м2	брuto развијена површина (објекти) м2	индекс заузетости	индекс изграђености	површина под стамбено-пословним објектима м2	површина под јавним објектима од општег интереса м2
A1	22,72	П; По+П; П+Пк; П+1; П+1+Пк	867	1119	38	0,49	867	0
A2	75,77	П; По+П; П+Пк; П+1; П+1+Пк; С+П+1; С+П+2	3212	8619	42	1,14	422	2790
Б1	266,58	П; По+П; По+П+Пк; П+1; По+П+1; По+П+1+Пк; П+2	8572	12188	32	0,46	8572	0
Б2	213,18	П; П+1; С+П+1; П+2	7173	15080	34	0,71	188	6985
површина ван блокова	142,53							
УКУПНО	површина (ари)	спратност објеката (макс)	брuto површина (објекти) м2	брuto развијена површина (објекти)	индекс заузетости блокова (просечни)	индекс изграђености и блокова (просечни)	површина под стамбено-пословним објектима м2	површина под јавним објектима од општег интереса м2
	720,78	С+П+2	19824	37006	34	0,64	10049	9775
	број домаћинстава	број становника	густина (стамбено-пословни блокови А1 и Б1) ст/ха					
	100	301	104					
		површина под саобраћајницама (ари)	густина (брuto) ст/ха					
		60,34	52					

2.4 Постојеће јавне површине и објекти за јавну употребу

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

Постојеће јавне површине у оквиру подручја обухваћеног Планом су постојеће саобраћајнице. У границама подручја обухваћеног Планом објекти за јавну употребу су здравствене (подблок А2) и школске установе (подблок Б2).

2.5. Основна концепција Плана

Планом се предвиђа задржавање основних карактеристика блокова уз делимичну промену намене, регулације. Основна карактеристика планираног стања је у основи повећање параметара везаних за могућности градње. Разлог за ову врсту интервенције се налази у централном градском положају предметне локације. На опредељење везано за тип и начин изградње у оквиру стамбено-пословних подблокова утицало је фактичко стање на терену, као и формирање заједничког функционалног урбаног склопа са окружењем, односно контактним подручјем.

За подблокове везане за школске и здравствене установе задржава се постојећа регулација. Оставља се могућност за проширењем капацитета уколико се за то укаже потреба.

Подела земљишта на јавно и остало грађевинско земљиште дата је у графичком делу при чему је у јавно земљиште сврстано постојеће и оно које је потребно прибавити у државну својину.

3. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА

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.

Подручје захваћено планом подељено је на два блока (А и Б) према регулацији постојећих саобраћајница. У оквиру блокова дефинисани су подблокови разграничени према намени простора.

Површина подблокова:

- А1.....22ара 72м²
- А2.....75ари 77м²
- Б1.....2ха 66ари 58м²
- Б2.....2ха 13ари 18м²

1) подела земљишта обухваћеног планом

- подела земљишта на јавно и остало грађевинско земљиште дата је у графичком делу при чему је у јавно земљиште сврстано постојеће и оно које је потребно прибавити у државну својину

Списак парцела које обухватају будуће јавне површине

гр.парцела бр. 1 - улица Топличина - обухвата делове к.п.бр. 2329, 1522, 1526/4, 1526/2, 1531, 1526/3, 1521/2, 1520/2, 1535/2, 1518/3, 1517/2, 1543/2, 1544/2, 1545/2, 1546/2, 1547/2, 1547/1, 2326

гр.парцела бр. 2 - улица Обилићева - обухвата делове к.п.бр. 2328, 1621, 1619, 1618, 1617, 1614, 1613/1, 1613/2, 1607/1, 1607/2, 1607/3, 1606/1, 1604, 1602, 1601, 1600/2, 1598, 1595, 1594, 1591, 1590, 1587, 1586/1, 1586/2, 1582/1, 1547/1, 1548, 1550/2, 1553/1, 1554, 1556, 1559, 1560, 1564, 1565/2, 1568/1, 1568/2, 1569/1, 1581

гр.парцела бр. 3 - улица - обухвата делове к.п.бр. 1582/1 и 1581

гр.парцела бр. 4 - улица Луке Ивановића - обухвата делове к.п.бр. 2198, 1567, 1542, 1539, 1538, 2344, 1534, 1522, 1532/4, 1532/1, 2326

гр.парцела бр. 5 - улица - обухвата део к.п.бр. 1522 гр.парцела бр. 6 - улица - обухвата делове к.п.бр. 2326, 1530, 1532/4

све парцеле су КО Крушевац.

2) целине и зоне одређене планом

- подручје захваћено планом подељено је на два блока (А и Б) према регулацији постојећих саобраћајница, а сваки од њих на два подблока (А1 и А2, Б1 и Б2)

- подблокови су формиран по функцији за коју су одређени, па су тако подблок А1 и Б1 стамбено-пословни, подблок А2 је одређен за комплекс здравствених установа, а подблок Б2 за комплекс школских установа

3) урбанистички услови за јавне површине и јавне објекте

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

- објекти на јавним површинама изводе се у складу са правилима грађења и задатим регулацијама представљеним у графичком делу плана

4) регулација мреже саобраћајних површина са нивелацијом терена, регулација водовдне и канализационе мреже, електроенергетских, ТТ и вреловодних постројења и мрежа, регулација зелених површина

саобраћај

Унутар простора Плана ободне улице са савременим коловозним застором се задржавају са постојећим габаритима.

Не предвиђа се изградња нових јавних саобраћајница.

На саобраћајницама се задржава постојеће подужно паркирање на коловозу.

нивелација

Нивелационо решење саобраћајница у обухвату Плана се генерално задржава и за евентуалне реконструкције.

водовод и канализација

водовод

На основу претходних услова издатих од стране ЈКП "Водовод" Крушевац и општих техничких услова потребно је реконструисати све уличне цевоводе чији су пречници мањи од Ø100мм и оспособити да задовоље противпожарне потребе од 10л/сек на минимални пречник цеви Ø100мм.

Постојеће цевоводе у ул. Обилићевој и Веселина Николића заменити цевима мин Ø100мм. На свим реконструисаним деловима мреже поставити противпожарне хидранте Ø80мм на максималном међурастојању од 150м као и на раскрсницама.

фекална канализација

Изведена фекална канализација у потпуности задовољава садашње и потребе новопланираних објеката. Траса планираног Кожетинског фекалног колектора због фактичког стања на терену не може да прође на делу трасе која иде паралелно са регулисаним Кожетинским потоком како је предвиђено условима за уређење простора за изградњу секундарног Кожетинског фекалног колектора. Измењена траса овог колектора почиње од раскрснице улица Косовске и Луке Ивановића, иде улицом Луке Ивановића до пресека са улицом Веселина Николића, иде дуж целом улицом Веселина Николића до Закићеве улице у којој је урађен колектор до улива у фекалну колектор "D".

атмосферска канализација

Постојећа атмосферска канализација у Топличиној улици димензионисана је за пријем атмосферских вода из Обилићеве улице и дела улица Косовске и Веселина Николића.

Потребно је изградити атмосферску канализацију у Косовској улици од почетка раскрснице улица Луке Ивановића и Косовске до улива у изведеном шахту атмосферске канализације у Топличиној улици са сливним решеткама на међурастојању не већим од 50м¹. Предвиђена је изградња атмосферске канализације у делу улица Косовске и Веселина Николића који гравитира према Топличиној улици до улива атмосферске канализације у истој улици.

електроенергетика

Програмске потребе за електроенергетику

Потребну једновремену снагу за све новопланиране објекте у оквиру РП рачунаћемо на основу Техничких препорука бр.14 и 13 издатих од Пословне заједнице Електродистрибуције Београд :

Тип насеља 3 .

Колективна стамбена насеља са централним грајањем и великом густином становања

Тип насеља 4 .

Индивидуална (поредична) стамбена насеља са централним грејањем и малом густином становања

За домаћинства , за тип насеља 3 и 4, максимално годишње једновремено оптерећење израчунава се , зависно од типа насеља по ТП 14б, обрасцу:

$$P_m = 2.86 * n^{0.88} * 1.015^{(2007-1990)} , \text{ за } n > 25 \text{ где је}$$

P_m - максимално годишње једновремено оптерећење (кW)

n - број јединица (домаћинства или локали)

Тип насеља 3 и 4. по ТП 13 n < 20

$$P_m = P_{mj1} * n \text{ где је}$$

$$P_{mj1} = 8.5 * \left[0.25 + \frac{0.35}{\sqrt{n}} \right] \text{ за } n < 20$$

Потребну једновремену снагу за све новопланиране стамбено-пословне објекте рачунаћемо по м² бруто развијене грађевинске површине објеката тј. прерачунато на број јединица станова и локала где је узето да:

- Однос новопланираних станова и локала је 70/30%
- Просечна величина једног новопланираног стана је око 80м²
- Просечна величина једног новопланираног локала је око 25м²

На основу бруто развијених површина претворених у број станова и локала, по горњој претпоставци, дошао сам до следећих енергетских потреба дефинисаних доњом табелом.

За јавне објекте једновремено оптерећење се рачуна на бази површина где је усвојено да за предметне објекте треба 50W/м² с обзиром да у комплексу постоји решено централно грејање.

Табела 4 - Потребне једновремене електричне снаге по зонама и блоковима

Блок	(1) Новоизграђена површина под стамбено-пословним објектима	(2)= 70% од (1) Станови	(3)= 30% од (1) Локали	(4)= 2/80 Број нових станова од 80м ²	(5)= 3/25 Број нових локала од 25м ²	(6) Мак. једновремено оптерећење на нивоу блока по ТП 14	(7) Мак. једновремено оптерећење јавних објеката на нивоу блока (1)д50Њ/м ²	(8) Мак. једновремено оптерећење блока (6) + (7)	Напојање блока електричном енергијом
	(м ²)	(м ²)	(^М ₂)	(1)	(1)	(kW)	(kW)	(kW)	(1)
A1	837	586	252	7,32	10	65	-	65	Са постојећих капацитета проширењем трафостанице “МАЈКА И ДЕТЕ”
A2	5734	-	-	-	-	-	286.7	286.7	Изградња нове типске ТС до 1x630кVA
B1	11421	7995	3426	142	137	524	-	524	Изградња нове типске ТС до 1x630кVA или замена постојеће 1x630кVA новом 2x630кVA
B2	12201	-	-	-	-	-	610	610	Изградња нове типске ТС 1x630кVA

Потребна активна снага P_m - максимално годишње једновремено оптерећење (kW)
за објекте планиране регулационим планом је: $P_m = 1485.7$ (kW)

Број трафостаница по броју и јединичној снази одређен је како се то види у горњој табели бр. 4

Опис решења са УТУ

Постојеће ТС 10/0.4кВ дефинисане табелом 3 су у границама РП а које покривају постојећи конзум остају на садашњем нивоу и могу се по потреби проширити како је то дефинисано табелом бр.4. Проширења се врше у оквиру постојећих габарита заменом енергетског трансформатора и пратеће опреме.

Постојеће ТС 10/0.4кВ као и припадајући напојни високонапонски каблови дати су у графичком прилогу у оној мери у којој се предметна мрежа налази уцртана на овереној катастарској подлози са подземним инсталацијама надлежне Службе за катастар и непокретности.

Постојећа НН мрежа на графичком прилогу дата је у оној мери у којој се предметна мрежа налази уцртана на овереној катастарској подлози са подземним инсталацијама надлежне Службе за катастар и непокретности. Због тога планирана надземна НН мрежа се води у делу тротоара по Закону у појасу предвиђеном за то (у зависности да ли је мрежа ваздушна или кабловска) али с'обзиром на непотпуну ситуацију оставља се могућност вођења новопланиране НН мреже и супротним тротоаром, што ће бити разрађено кроз главне пројекте.

Овим планом предвиђамо само оптималан број трафостаница како је дефинисано табелом бр.4 , потребних за будуће напајање овог конзума.Сеобзиром на Закон о планирању и изградњи, који трафостанице третира као помоћне објекте, овим планом не предвиђамо места на којима би се налазиле предметне трафостанице, већ их одређујемо по блоковима.Тачна места изградње (у зависности од центра оптерећења) биће дефинисана појединачно, како се буде указивала потреба за изградњом уз консултацију стручних служби у Дирекцији за урбанизам и изградњу Крушевац ЈП.

На местима где новопланирана НН мрежа иде истом трасом као и постојећа, оставља се та могућност због самог типа постојећих стубова који могу да прихвате још оптерећења.

Трасе новопланираних 10kV високонапонских каблова дате су у графичком прилогу овог елабората и предвиђају могућност да у зависности од локације будуће ТС, прикључак по систему улаз-излаз (умрежавање) буде изведен или повезивањем са другом ТС-ом или расецањем планираног или постојећег кабловског вода.

Трасе новопланиране подземне и надземне НН мреже су дате у графичком прилогу овог елабората и постоји могућност да због остале планиране инфраструктуре саме трасе претрпе одређене измене, али само у складу са прописима и препорукама.Траса је јединствена и за ваздушну и за подземну мрежу и у већем делу прати постојећу ваздушну НН мрежу.Типови НН мреже(ваздушно или подземно) биће разрађивани кроз главне пројекте и зависиће од више техничких параметара.

Овим планом дате су само трасе НН мреже.Уколико планираном трасом буде извођен ваздушни вод, он би се водио у зони контактне мреже на постојећим или новоизграђеним стубовима, а ако је подземни он би се полагао у зони предвиђеној законом.

Тачна места стубова ваздушне НН мреже одредиће се израдом главних пројеката за ту врсту објеката.Мрежа јавног осветљења иде ваздушно уз постојећу ваздушну НН мрежу а у елитним деловима насеља раде се канделаберски стубови са подземним кабловским напајањем.

Пројекат и радове изводити у складу са овим условима и условима које ће дефинисати главни пројекти, претходним условима надлежне електродистрибутивне организације у Крушевцу, важећим техничким прописима и препорукама, уз обавезно присуство надзорног органа.

Програмске потребе за ТТ инсталацијама

У оквиру плана постоји добро изграђена КТТК са више цеви те у том смислу и задовољава већину потреба. Постоји могућност да се иста изгради у улицама :Косовска , делу улице Луке Ивановић ка Косовској улици, делу улице Топличина до Косовске и у улици Веселина Николића.

Овим планом предвиђене су трасе ТТ канализације (или ТТ кабловске или ваздушне мреже) , а обзиром да будући инвеститори и њихове потребе за ТТ прикључцима нису познате, капацитети ТТ каблова који ће бити провлачени кроз планиране цеви (или каблове) биће накнадно одређени као и капацитет КТТК. Другим речима када се буде знала тачна потреба за телефонским инсталацијама главним пројектом уз сагласност носиоца плана, Поште и инвеститора дефинисати тип развода капацитет и слично водећи рачуна и о потребама ширег реона или целине.

У саставу КТТК увек водити и два ПЕ цев и 40мм за оптику и кабловску телевизију.

Трасе кабловске канализације са приближним местима ТТ окана дате су у графичком прилогу. Пројектну документацију и радове изводити у складу са овим елаборатом, важећим техничким прописима и препорукама и уз обавезно присуство надзорног органа.

Кабловска мрежа за семафоре - постојеће стање

У границама плана налази се изведена кабловка канализација за електричну инсталацију семафора у улици Топличина. Постоји постављено ПВЦ црево Фи 50 од улице Мирка Томића па улицом Топличина до улице Косовска. На раскрсници улица В. Николић и Топличина постоје и кабловска окна за развод ел. инсталације на предметној раскрсници. Даље према ул. Косовска положено је предметно црево до окна које се види у ситуацији.

енергофлуиди

Снабдевање топлотном енергијом подручја обухваћеног планом, вршиће се прикључењем становништва на градски топлификациони систем. На овом подручју су већ изведене, током 2006 године, термотехничке инсталације које у потпуности покривају планиране потребе становништва за топлотном енергијом на предметном подручју, за планирани период .

зелене површине

Планом се задржавају све зелене површине. Сви постојећи дрвореди се задржавају, а формирање новог се планира у Косовској улици. Планира се реконструкција и формирање нових зелених површина у оквиру блока здравствене установе

5) посебни услови за издавање одобрења за изградњу

- свака изградња, реконструкција, доградња и надградња објеката у оквиру подручја захваћеног планом мора бити у складу са прописаним правилима грађења, а у случајевима када она не дефинишу неопходне параметре примењиваће се Правилник о општим правилима урбанистичке регулације и парцелације

6) објекти од културно-историјског или урбанистичког значаја

- сви објекти за које општинска управа располаже актом о утврђивању непокретности за културно добро у оквиру подручја обухваћеног планом морају пре издавања одобрења за изградњу имати сагласност од Републичког завода за заштиту споменика културе на радове који се желе извести

- сагласност од Републичког завода за заштиту споменика културе неопходно је прибавити и за сваку врсту изградње у непосредном окружењу објеката који располажу актом о утврђивању непокретности за културно добро

- претходни услови прописани од стране Републичког завода за заштиту споменика културе чине саставни део овог елабората

7) локације прописане за даљу планску разраду (посебни захтеви)

- за сваку парцелацију, односно препарцелацију неопходна је израда урбанистичког пројекта

8) општи услови заштите животне средине

- забрањује се изградња чија би намена негативно утицала на претежну намену - становање (стварање буке, загађење ваздуха, воде, земљишта и сл.)

- за потребе склањања људи, материјалних и културних добара потребно је придржавати се Закона о одбрани (Сл. лист СРЈ бр.43/94), Закона о одбрани РС (Сл. гласник РС бр.45/91) и Одлуке о утврђивању степена угрожености насељених места у општини Крушевац са рејонима угрожености и одређеном врстом и обимом заштите у тим рејонима, коју је донео Општински штаб цивилне заштите - Крушевац на седници одржаној дана 29.10.2001.г.

9) ограничења за извођење одређене врсте радова

- није дозвољено постављање никаквих грађевинских објеката ван грађевинске линије (киосци, тезге, излози и сл.) осим елемената урбаног мобилијара, рекламних паноа, јавних чесми и сл. чији би распоред био одређен посебним планским актом

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

а) апроксимативна инвестициона вредност уређења јавног грађевинског земљишта

саобраћајнице, паркинзи, тротоари

укупно.....1.000.000,00дин

12.345,68€

водовод и канализација

- водоводна мрежа.....500м¹ x 4 500,00дин/м¹ = 2 250 000,00дин

- фекална канализација.....250м¹ x 12 000,00дин/м¹ = 3 000 000,00дин

- атмосферска канализација..500м¹ x 12 000,00дин/м¹ = 6 000 000,00дин

укупно хидротехничке инсталације.....11.250.000,00дин

13.888,89€

електроенергетика

- Трафостанице 10/0.4kV ,3x630KVA.....6930000,00дин

- VN мрежа.....2000000,00дин

- NN мрежа расвета.....2000000,00дин

укупно електроенергетске инсталације..... 10.930.000,00дин

307.777,78€

телекомуникације

- ТТ мрежа.....2000000,00дин

- КДС мрежа.....900000,00дин

укупно телекомуникације..... 2.900.000,00дин

85.185,18€

озелењавање јавних површина

укупно.....100.000дин

1.234,57€

збирна вредност инвестиционих радова..... 44.180.000,00дин

545.432,10€

б) апроксимативна процена средстава остварених од наплате накнаде за уређивање грађевинског земљишта (за прорачун прихода узете цене по м² корисне површине у складу за 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)

- породични стамбени објекти

.....1.961,36м² x 1.565,00дин/м² = 3.069.528,40дин

37.895,41€

- вишепородични стамбени објекти

.....7.845.44м² x 3.128,00дин/м² = 24.540.536,32дин

302.969,58€

- пословни простор 1

.....1.716,19м² x 3.128,00дин/м² = 5.368.242,32дин

- пословни простор 2

.....735,30м² x 3.800,00дин/м² = 2.794.140,00дин

34.495,55€

укупан износ остварених средстава

.....35.772.447,04дин

441.635,15€

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

Урбанистички показатељи - планирано стање

планирано стање							
БЛОК	површина (ари)	индекс заузетости (макс %)	индекс изграђености (макс 2,0)	макс бруто површина (објекти) м2	макс бруто развијена површина (објекти) м2	површина под стамбено-пословним објектима м2	површина под јавним објектима од општег интереса м2
A1	22,72	50	1,50	1136	3408	1704	-
A2	75,77	40	1,25	3030,8	9471,25	-	8524,125
B1	266,58	50	1,50	13329	39987	19993,5	-
B2	213,18	40	1,00	8527,2	21318	-	19186,2
површина ван блокова	142,53						
УКУПНО	површина (ари)	индекс заузетости блокова (просечни)	индекс изграђености блокова (просечни)	укупна макс бруто површина (објекти) м2	укупна макс бруто развијена површина (објекти) м2	површина под стамбено-пословним објектима м2	површина под јавним објектима од општег интереса м2
	720,78	45	1,28	26023	74184,25	21697,5	27710,325
	број домаћинстава	број становника	густина (стамбено-пословни блокови А1 и Б1) ст/ха	однос бруто развијене површине под објектима (планирано / постојеће)	однос броја становника (планирано / постојеће)		
	181	542	125	1,40	1,80		
	густина (бруто) ст/ха (на нивоу плана)						

4. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

- Подблокови А1 и Б1

1)

- дозвољена је изградња стамбених, стамбено-пословних и пословних објеката
 - стамбени објекти могу бити намењени породичном (до 2 стамбене јединице) и вишепородичном (са 3 и више стамбених јединица) становању
 - пословни део може се организовати по свим етажама објекта
 - пословни простор може бити коришћен за обављање свих трговинско-услужних, занатских и других делатности које не угрожавају животну средину, не стварају буку и друге негативне утицаје који могу угрозити становање

2)

- дозвољена је парцелација и препарцелација свих парцела (захтева се израда урбанистичког пројекта)
 - парцелацијом, односно препарцелацијом не могу се формирати грађевинске парцеле површине мање од 3,0 ара
 - грађевинска парцела може бити мања од 3,0 ара уколико је то по катастарским подлогама затечено стање
 - свака грађевинска парцела мора имати приступ на саобраћајницу
 - службени прилаз може бити ширине најмање 2,5м, односно 2,0м уколико је то затечено стање
 - ширина било које новоформиране границе грађевинске парцеле не може бити мања од 8,0м
 - један објект не може се налазити на две или више парцела
 - графичким делом плана новоформирана регулациона линија уколико се не поклапа са постојећом представља нову границу парцеле, односно поделу између јавног и осталог грађевинског земљишта
 - за изградњу вишепородичног стамбеног објекта минимална површина парцеле износи 6,0ари

3)

- положај објеката који се директно налази уз регулацију дефинисан је грађевинском линијом у графичком делу елабората

4)

- максимални индекс заузетости грађевинске парцеле је 50%
 - максимални индекс изграђености грађевинске парцеле је 2,0
 - код затеченог стања за парцеле мање од 3,0 ара наведени параметри се умањују Ђ индекс заузетости 40%, а индекс изграђености 1,2

5)

- највећа дозвољена спратност објеката је П+3 (неопходна је минимална ширина уличног фронта од 18,0м и величина грађевинске парцеле већа од 10,0 ари). Објекти спратности до П+2 могу се планирати на парцелама које имају ширину уличног фронта већу од 12,0м. За мање ширине парцела дозвољена максимална спратност је П+1. Уколико се гради поткровље, оно се рачуна као једна спратна етажа. Тавански простор се може користити за становање (није дозвољено отварање баца), с тим да висина слемена не сме прећи већу висину од 5,0м од плоче последње етаже. Површина таванског простора се умањује за 25% приликом обрачуна индекса заузетости.

6)

- објекти међусобно морају бити удаљени толико да се задовољи минимална ширина пролаза, односно омогући квалитетно осветљавање стамбених просторија

7)

- на истој грађевинској парцели поред изградње стамбеног, односно стамбено-пословног објекта може се градити и помоћни објекат максималне бруто површине 30м²
- помоћни објекат мора бити приземни са котом пода макс. 0,20м у односу на нулту коту и максималном чистом висином просторија 2,8м
- под помоћним објектима се подразумевају: гараже, летње кухиње, услужне радионице, оставе, котларнице и сл.

8)

- свака новоформирана грађевинска парцела мора имати обезбеђен колски прилаз
- грађевинска парцела мора имати чисту ширину пролаза поред једне стране објекта од 2,5м без физичких препрека (степеника, жардињера, бунара...) у нивоу терена, минималне чисте висине од 3,0м, осим у случајевима када то не дозвољава затечено стање на терену
- за породичне и вишепородичне стамбене објекте неопходно је у оквиру парцеле обезбедити 1,0 паркинг место по стамбеној јединици
- при формирању пословног простора потребно је на парцели или у оквиру објекта обезбедити по једно паркинг место на 70м² корисног пословног простора
- приликом претварања пословног простора у стамбени или формирања већег броја стамбених јединица у оквиру постојећег габарита неопходно је обезбедити за сваку нову стамбену јединицу 1,0 паркинг место
- прилаз паркинг месту као и само паркинг место мора бити димензионисано и постављено у складу са прописима

9)

- било која интервенција на постојећем објекту или изградња новог не сме угрозити функционисање, стабилност, или фасаду суседног објекта
- пре сваке надградње обавезно је извршити процену статичке стабилности објекта
- објекти који се налазе на међи или у њеној непосредној близини морају решити одводњавање са крова и одвођење атмосферске воде са терена тако да ничим не угрожавају суседну парцелу

10)

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

11)

- дозвољено је коришћење свих врста материјала за изградњу објеката који подлежу важећим стандардима, технички и биолошки исправних
- обликовање фасада у оквиру блока је препуштено креативности пројектанта, осим у случајевима дефинисаним планом за које је потребна сагласност Републичког завода за заштиту споменика културе
- није дозвољена изградња мансардних кровова
- максимални нагиб кровних равни је 35°

12)

- свака доградња, надградња или реконструкција постојећег објекта мора бити изведена у складу са техничким прописима и тако да ничим не угрози стабилност постојеће конструкције, односно стабилност објеката у непосредном контакту
- приликом било какве интервенције на постојећем објекту важе исти услови као и за новопланиране објекте

13)

- забрањује се изградња чија би намена негативно утицала на претежну намену - становање (стварање буке, загађење ваздуха, воде, земљишта и сл.)

14)

- свака промена захтева у односу планирану врсту и намену објеката у блоку подразумева израду нове планске документације

- висина назидка поткровне етаже може бити највише 1,6м од коте готовог пода

- могуће је постављање конзолних испуста - еркера у нивоу горњих етажа (први и други спрат, поткровље) преко грађевинске линије на максимално 50% предње равни фасаде

- ако се грађевинска и регулациона линија поклапају овај испуст не може бити већи од 1,20м, а ако је грађевинска линија увучена у односу на регулациону испуст може бити и до 1,60м у односу на грађевинску линију

- минимална висина доње ивице еркера мора бити минимално удаљена 2,50м од коте тротоара, односно нулте коте

- при извођењу испуста који прелазе регулациону линију водити рачуна о положају постојећег и планираног дрвећа, као и другим елементима који се могу наћи испред фасаде објекта

- кота пода приземља не може бити нижа од нулте коте, а највише +1,00м од нулте коте

- за објекте који у приземљу садрже пословни простор, кота пода приземља може бити виша од коте тротоара за највише 0,20м (свака већа денivelација савладава се унутар објекта)

- чиста висина пословног простора у оквиру објекта не може бити мања од 3,00м)

- свака изградња галерија или међуспратних етажа у објекту сматра се засебном спратном етажом (рачуна се као изградња спрата)

- објекти који се налазе на међи са суседном парцелом не могу на тој страни имати било какве отворе

- све фасадне равни које се налазе на мање од 2,5м од границе суседне парцеле могу имати само отворе минималног паритета 1,60м

- отвори на стамбеним просторијама (дневни боравак, спаваће собе) не смеју на удаљености мањој од 4,0м имати било какву физичку препреку која онемогућава доток дневне светлости

- ван регулационе линије није дозвољено постављање жардињера, столова, столица, односно било каквих објеката осим оних који користе регулисању саобраћаја

- прилаз стамбеном делу објекта не сме бити ометен обављањем пословних делатности

- Подблок А2

1)

- дозвољена је доградња и надградња објеката везаних за проширење капацитета и побољшање услова за рад здравствене установе

- стамбено-пословне објекте уз Топличину улицу дозвољено је реконструисати уз могућу доградњу. Остали објекти се могу само санирати, односно оспособити за употребу

- пословни простор може бити коришћен за обављање свих трговинско-услужних, занатских и других делатности које не угрожавају животну средину, не стварају буку и друге негативне утицаје који могу угрозити становање

- није дозвољено обављање послова везаних за производњу, промет и услуге погребних предузећа и радњи

- на површини испред здравствених установа (између регулационе и грађевинске линије) није дозвољено постављање било каквих објеката, трафика, тезги...

2)

- није дозвољена парцелација и препарцелација грађевинских парцела на којима се налазе стамбени и стамбено-пословни објекти осим у случају формирања нове регулационе линије и проширења здравственог центра

- графичким делом плана новоформирана регулациона линија уколико се не поклапа са постојећом представља нову границу парцеле, односно поделу између јавног и осталог грађевинског земљишта

- 3)
 - положај објеката везаних за доградњу и изградњу здравствене установе дефинисаће се израдом урбанистичког пројекта као урбанистичко-архитектонско решење планиране изградње, а не сме одступати од утврђене грађевинске линије
- 4)
 - доградња здравствене установе је могућа само унутар грађевинске линије максималне бруто површине до 100м² (помоћни простор, улаз, степениште и сл.)
 - за стамбено-пословне објекте уз Топличину улицу важе следећи параметри: индекс заузетости 50%, индекс изграђености 1,6
- 5)
 - објекти здравствене установе могу бити спратности По(Су)+П+3
 - планирана спратност за дозвољену доградњу и надградњу стамбено-пословних објеката уз Топличину улицу је П+1+Пк
- 6)
 - објекти међусобно морају бити удаљени толико да се задовољи минимална ширина пролаза, односно омогући квалитетно осветљавање просторија
- 7)
 - осим планиране доградње објеката уз Топличину улицу (у дубини од 12м) није дозвољена изградња било каквих објеката чија делатност није везана за функционисање здравствених установа
- 8)
 - здравствена установа има обезбеђен прилаз из Топличине, Косовске и улице Луке Ивановића
 - простор између регулационе и грађевинске линије испред здравствене установе може се користити за изградњу паркинга који се може користити само за јавну употребу - за кориснике здравственог центра. Исти простор се може користити и за озелењавање или за постављање справа за игру деце
 - прилаз паркинг простору не може се мешати или укрштати са пешачким прилазом за кориснике здравственог центра
- 9)
 - било која интервенција на постојећем објекту или изградња новог не сме угрозити функционисање, стабилност, или фасаду суседног објекта
 - пре сваке надградње обавезно је извршити процену статичке стабилности објекта
- 10)
 - прикључење објеката на комуналну и осталу инфраструктуру ће се реализовати према условима надлежних комуналних предузећа
- 11)
 - дозвољено је коришћење свих врста материјала за изградњу објеката који подлежу важећим стандардима, технички и биолошки исправних
 - обликовање фасада у оквиру блока је препуштено креативности пројектанта
 - није дозвољена изградња мансардних кровова
 - максимални нагиб кровних равни је 35°
- 12)
 - свака доградња, надградња или реконструкција постојећег објекта мора бити изведена у складу са техничким прописима и тако да ничим не угрози стабилност постојеће конструкције, односно стабилност објеката у непосредном контакту
 - на постојећим стамбеним, односно стамбено-пословним објектима могу се изводити радови који подразумевају санацију објекта у смислу побољшавања услова за живот станара (осим за објекте уз Топличину улицу који се могу реконструисати, односно дограђивати)

13)

- забрањује се изградња чија би намена негативно утицала на функционисање здравствене установе (стварање буке, загађење ваздуха и сл.)

14)

- свака промена захтева у односу планирану врсту и намену објеката у блоку подразумева израду нове планске документације

- кота пода приземља не може бити нижа од нулте коте, а највише +1,00м од нулте коте

- за објекте који дограђују пословни простор, кота пода приземља може бити виша од коте тротоара за највише 0,20м (свака већа денivelација савладава се унутар објекта)

- чиста висина пословног простора у оквиру објекта не може бити мања од 3,00м)

- свака изградња галерија у објекту сматра се засебном спратном етажом (рачуна се као изградња спрата)

- објекти који се налазе на међи са суседном парцелом не могу на тој страни имати било какве отворе

- све фасадне равни које се налазе на мање од 2,0м од границе суседне парцеле могу имати само отворе минималног парапета 1,60м

- ван регулационе линије није дозвољено постављање жардињера, столова, столица, односно било каквих објеката осим оних који користе регулисању саобраћаја

- прилаз стамбеном делу објекта не сме бити ометен обављањем пословних делатности

- Подблок Б2

1)

- ова локација је намењена за организовање садржаја везаних за функционисање школских установа, што је и дефинисано постојећом наменом простора. Комплекс је садржајно већ формиран, па се сад само стварају услови за боље и квалитетније функционисање ових установа

- дозвољена је доградња и надградња објеката везаних за проширење капацитета и побољшање услова за рад школских установа

- на површини испред школских установа (између регулационе и грађевинске линије) није дозвољено постављање било каквих објеката, трафика, тезги...

2)

- није дозвољена парцелација и препарцелација грађевинских парцела на којима се налазе стамбени и стамбено-пословни објекти осим у случају формирања нове регулационе линије и проширења школског центра

- графичким делом плана новоформирана регулациона линија уколико се не поклапа са постојећом представља нову границу парцеле, односно поделу између јавног и осталог грађевинског земљишта

3)

- положај објеката везаних за доградњу и изградњу здравствене установе дефинисаће се израдом урбанистичког пројекта као урбанистичко-архитектонско решење планиране изградње, а не сме одступати од утврђене грађевинске линије

4)

- доградња школских установа је могућа само унутар грађевинске линије

5)

- објекти здравствене установе могу бити спратности По+П+2

6)

- објекти међусобно морају бити удаљени толико да се задовољи минимална ширина пролаза, односно омогући квалитетно осветљавање просторија

7)
- није дозвољена изградња било каквих објеката чија делатност није везана за функционисање школских установа

8)
- школским установама обезбеђен је прилаз из улице Луке Ивановића и Веселина Николића
- простор између регулационе и грађевинске линије испред школских установа може се користити само за јавну употребу - за поплочавање, озелењавање, формирање парковских површина

9)
- било која интервенција на постојећем објекту или изградња новог не сме угрозити функционисање, стабилност, или фасаду суседног објекта
- пре сваке надградње обавезно је извршити процену статичке стабилности објекта

10)
- прикључење објеката на комуналну и осталу инфраструктуру ће се реализовати према условима надлежних комуналних предузећа

11)
- дозвољено је коришћење свих врста материјала за изградњу објеката који подлежу важећим стандардима, технички и биолошки исправних
- обликовање фасада у оквиру блока је препуштено креативности пројектанта
- није дозвољена изградња мансардних кровова
- максимални нагиб кровних равни је 35°

12)
- свака доградња, надградња или реконструкција постојећег објекта мора бити изведена у складу са техничким прописима и тако да ничим не угрози стабилност постојеће конструкције, односно стабилност објеката у непосредном контакту
- на постојећим стамбеним, односно стамбено-пословним објектима могу се изводити радови који подразумевају санацију објекта у смислу побољшавања услова за живот станара

13)
- забрањује се изградња чија би намена негативно утицала на функционисање школских установа (стварање буке, загађење ваздуха и сл.)

14)
- свака промена захтева у односу планирану врсту и намену објеката у блоку подразумева израду нове планске документације
- ван регулационе линије није дозвољено постављање жардињера, столова, столица, односно било каквих објеката осим оних који користе регулисању саобраћаја

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)
4. за грађевинске објекте без одобрења за градњу са наменом која није дозвољена тј. није дефинисана правилима грађења и уређења, могуће је издавање Одобрења за градњу уз услов да се изврши пренамена (простора-објекта) у складу са одредбама Плана.

5.2. Изградња нових објекта на постојећим или планираним грађевинским парцелама

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

- положај регулационе и грађевинске линије
- површину за могућу изградњу, доградњу и надградњу
- тип изградње и спратност објекта
- хоризонталну површину габарита, тј. степен искоришћености и коеф.изграђености прцеле
- висину објекта
- намена објекта, по захтеву инвеститора а у складу са одредбама Плана,
- као и све остале одговарајуће параметре и правила из Плана која се односе на одговарајући блок, подблок или сами објекат

5.3. Посебне смернице за спровођење Плана

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

У случајевима када прописана правила овим Планом не дефинишу у довољној мери или не садрже неопходне параметре примењиваће се одредбе ГП-а Крушевца 2021.г.

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-топографском плану као пројекат парцелације тј. као урбанистичко архитектонско решење планиране изградње.

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

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

У Правилима грађења прописано је када је потребна израда Урбанистичких пројеката као урбанистичко архитектонско решење планиране изградње.

ПРЕДЛАГАЧ:

Одељење за урбанизам,
стамбено-комуналне
послове и грађевинарство
Општине Крушевац