

1. Опис границе плана

Подручје обухвата плана ограничено је са северне стране трасом инфраструктурног коридора аутопута Е-761, деоница Појате-Прељина, односно северном обилазницом, са источне стране пољопривредним земљиштем и делом источном обилазницом. Јужном границом планско подручје тангира заштитни појас коридора далековода и пољопривредно земљиште, а на западу заштитним зеленилом.

Катастарске парцеле у обухвату плана припадају катастарским општини: Бивоље

Приближна површина обухвата плана је 40,31ха.

Граница планског подручја, приказана у графичком прилогу може се сматрати прелиминарном. Коначна граница планског подручја дефинисаће се у фази израде Нацрта плана.

2. Извод из планских докумената вишег реда

План генерелане регулације "СЕВЕР"

Подручје Плана детаљне регулације према Плану генералне регулације "СЕВЕР" чини урбанистичка подцелина 6.5.1.

„Обзиром на карактер овог простора, као значајне развојне, привредне целине у граду неопходно је планирање усмерити на стварање пре свега инфраструктурне опремљености простора уз максимално поштовање услова заштите средине.“

„Привредне делатности су претежна намена у привредно радној зони «Север», али се планом омогућава изградња објеката других намена (комерцијалне и комуналне делатности, спортско рекреативни садржаји, рециклажна дворишта) како би се омогућила контролисана флексибилност ових простора.

Планирано је опремање инфраструктуром целокупног подручја како би дошло и до реализације планираних садржаја. Обим развоја инфраструктуре захтева даљу планску разраду.“

„За саобраћајнице које се налазе у деловима ПГР-а за која је предвиђена даља разрада Плановима детаљне регулације, важе следеће техничке карактеристике:

- Примарне саобраћајнице за двосмерни саобраћај – ширина коловоза мин 7,0м, са обостраним тротоарима ширине по 1,5м;
- Секундарне саобраћајнице за двосмерни саобраћај – ширина коловоза мин 6,0м, са обостраним тротоарима ширине по 1,5м;
- Терцијалне саобраћајнице за двосмерни саобраћај – ширина коловоза мин 5,5м, са обостраним тротоарима ширине по 1,5м;
- Једносмерне саобраћајнице - ширина коловоза мин 3,5м, са обостраним тротоарима ширине по 1,5м.

„Сви тротоари су денивелисани у односу на коловоз.

„Радијуси укрштања са приступним саобраћајницама варирају од 6,0м до 12,0м, у зависности од ранга приступне саобраћајнице.“

„Уколико постоје или се планирају поједине зоне са великом фреквенцијом саобраћаја уз државне путеве првог и другог реда, неопходна је даља разрада плановима нижег реда ради ближег дефинисања прикључака тих зона.“

„Повезивање постојећих и нових садржаја планирано је у складу са чланом 37. и чланом 38 Закона о јавним путевима. Повезивање је **искључиво базирано унутар граница плана на већ постојећем, планом дефинисаним прикључним местима**. Уколико се појави тенденција изградње нових објеката повезати их путем сервисне саобраћајнице на постојеће прикључке. Планирано спроводити уз поштовање и примену свих важећих **прописа и норматива из области саобраћаја и услова ЈП „Путеви Србије“**.

Планом је предвиђен и обезбеђен **заштитни појас и појас контролисане градње**, на основу члана 28. 29 и 30. Закона о јавним путевима („Сл. гл. РС“ бр.101/2005) тако да први садржај објекта високоградње морају бити удаљени минимално **40,00м** од ивице земљишног појаса аутопута, **20,00м** од ивице земљишног појаса државног пута првог реда, **10,00м** од ивице земљишног појаса државног пута другог реда, уз обезбеђење **приоритета безбедног одвијања саобраћаја** на предметним државним путним правцима. **Изградња објеката у коридору обилазног пута дефинисана је у односу на планирану категорију пута.** „

„У нивелационом смислу све ободне сабирне саобраћајнице у потпуности задржавају постојеће нивелационо решење на које су повезани контактни објекти, платои и парцеле већ формиране у нивелационом смислу.

„Постојеће и планиране саобраћајнице унутар урбанистичких подцелина генерално имају дефинисане подужне падове, који се крећу од 0,1% до 2,0%.

Попречни падови код постојећих саобраћајница се задржавају а за планиране су по прописима мин. вредности у правцу 2.5%, а подужних вредности до мах 2%. Препоручује се да колске од пешачких и слободних површина буду денивелисане непрелазним ивичњацима висинске разлике 12 - 15цм, осим на местима улаза у локације.“

Претежне, допунске и пратеће намене дефинисане Планом генералне регулације "СЕВЕР" приказане су табеларно.

Приказ намене површина по урбанистичким подцелинама

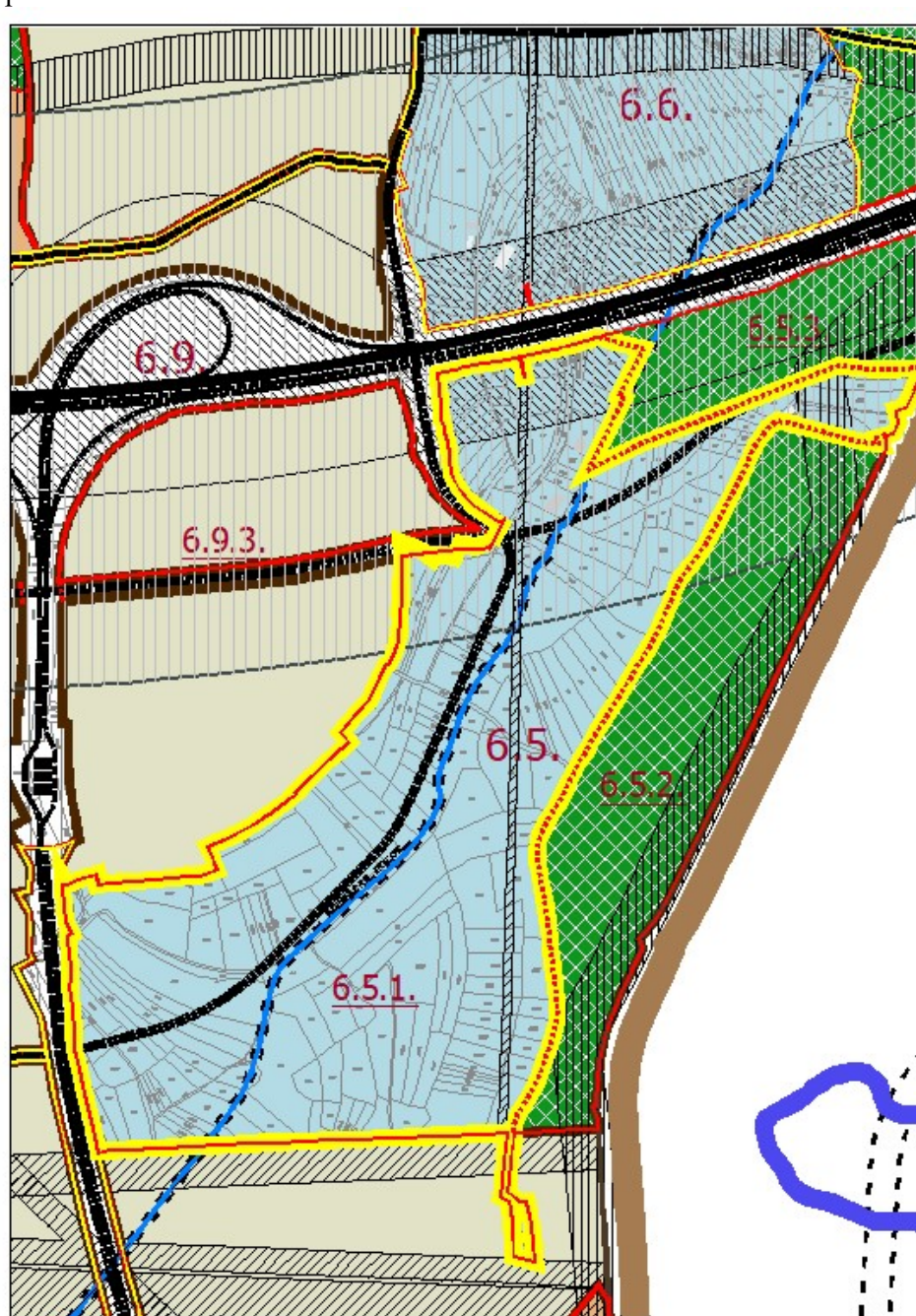
Ознака урб. Подцели	Претежна намена		Допунска намена		Пратећа намена	
	намена	тип	намена	тип	намена	тип
**6.5.1.	привредне делатности	ПД-01	комерцијалне делатности	КД-01		
			спорт и рекреација	СР-02 СР-03		
			комуналне делатности	рециклажно двориште		

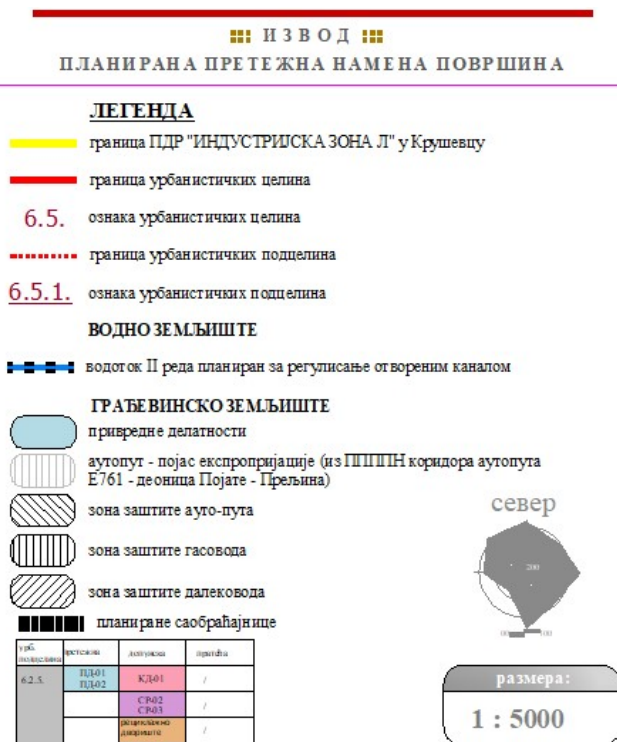
****Урбанистичке подцелине за које се обавезно доноси план детаљне регулације.**

„Забрањена је изградња објеката стамбене намене.“

„Забрањена је изградња објеката чија би делатност буком, вибрацијама, гасовима, мирисима, отпадним водама и другим штетним дејствима или визуелно могла да угрози животну средину.“

„Свака изградња објеката или извођење радова у успостављеним заштитним појасевима, условљена је сагласношћу надлежних установа у складу са одговарајућим законским прописима.“





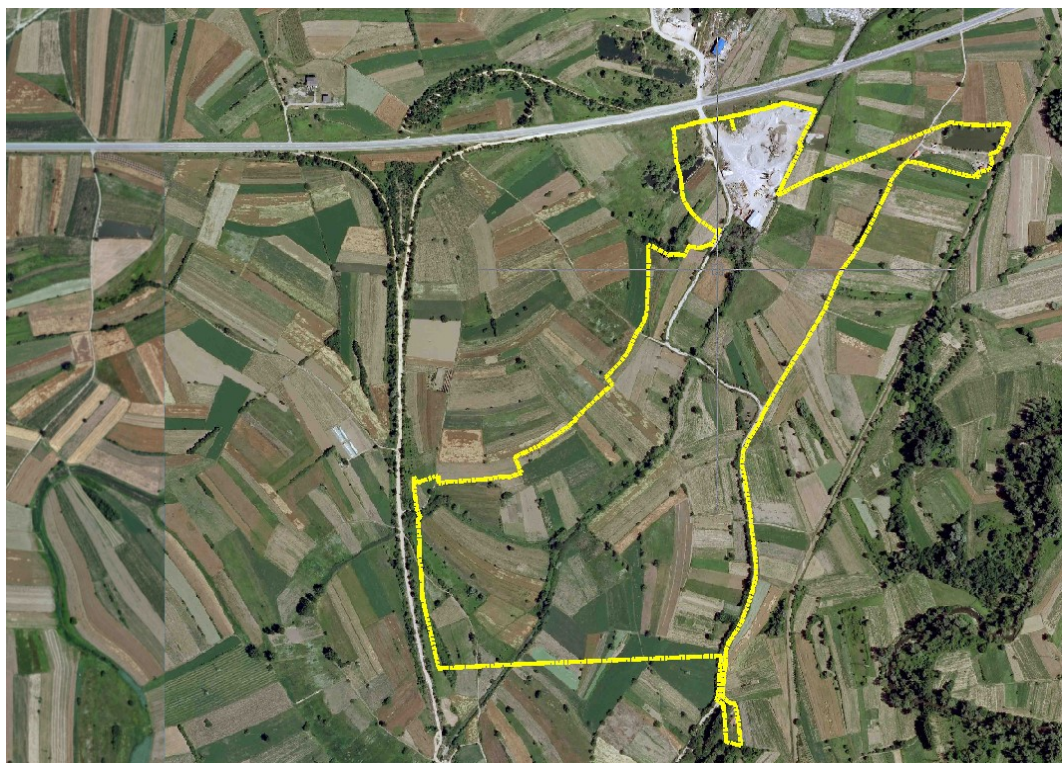
3. Опис постојећег стања, начина коришћења простора и основних ограничења

Опис постојећег стања

Обухват планског подручја је у потпуности неизграђен, пре свега због непостојеће саобраћајне матрице и инфраструктуре

Положај

Подручје обухваћено Планом налази се у североисточном делу привредно радне зоне СЕВЕР, на око 500м од кружног тока на северној градској обилазници, која је део планираног аутопута Е761, источно од Јасичког пута.



Природне карактеристике подручја

Обухват плана налази се у подручју умерено континенталне климе, на nižем урављеном делу на надморској висини од око 140мнв.

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

Грађевинско подручје

Граница обухвата планског подручја поклапа се са границом грађевинског подручја.

Начин коришћења простора

У границама плана изграђено је пар објеката привредних делатности, док највећи део чине неизграђене површине, као последица недостатка саобраћајница и комуналне инфраструктуре.

Средином планског подручја у правцу север-југозапад делом протиче Кошијски поток, а остатак подручја испресецан је некатегорисаним пољским путевима који се појединачно користе као приступи до пар изграђених објеката на терену.

Основна ограничења

Основним ограничењем може се сматрати присуство:

- Заштитног појаса аутопута Е761-деоница Појате-Прелјина
- Заштитног појаса источне обилазнице
- Заштитног појаса коридора далековода
- Нерегулисано корито Кошијског потока
- Отворени канал који се улива у Кошијски поток
- неповољних терена за градњу у односу на ниво подземних вода.

4. Општи циљеви израде плана

Циљ израде плана је:

- Обавеза израде ПДР-а за предметни простор у складу са одредницама ПГР „Север“
- Усаглашавање са планским решењима из ПППН инфраструктурног коридора аутопута Е-761, деоница кроз Крушевац
- Дефинисање детаљне намене површина и објеката, уређење површина јавне намене и употпуњавање привредних и комерцијалних делатности на подручју северне индустријске зоне
- Стварање услова за уређење дела северне индустријске зоне као и потреба да се активира неизграђено земљиште, уз уређење и опремање локација са потребним садржајима и одговарајућом комуналном инфраструктуром.
- Успостављање саобраћајне матрице и усклађивање саобраћајног решења са успостављеном саобраћајном матрицом у окружењу

4.1. Концепција уређења простора

Концепција уређења планског подручја произилази из планског основа и општих циљева израде плана.

Концептуални оквир планирања је разрада планских решења из плана вишег реда. Планирана претежна намена су привредне делатности са пратећом комуналном инфраструктуром и објектима, уз увођење других копатибилних намена као што су комерцијалне делатности као и остале намене (комуналне делатности, рециклажна дворишта, заштитно зеленило и сл.) уз формирање заштитних коридора саобраћајних и електроенергетских водова, заштитног зеленила и регулација отвореног корита Кошијског потока.

У коначном концептуално решење треба да створи услове за:

- унапређење услова пословања и услуга,
- изградњу површина јавне намене,
- одређивање правила уређења и правила грађења,
- планирање врсте и положаја саобраћајне и комуналне инфраструктуре,
- остваривање просторних и техничких мера за унапређење простора кроз његову заштиту (заштита животне средине, природе и др.) .

Планом се омогућава изградња објеката допунских, односно компатибилних намена из области комерцијалних делатности, спортско рекреативних садржаја као и рециклажна дворишта.

Од значајних објеката саобраћајне инфраструктуре планирана је изградња саобраћајне мреже коју чине терцијалне саобраћајнице, са циљем стварања услова за приступ постојећим катастарским парцелама, као и обезбеђивање појаса регулације за постављање инфраструктурних водова.

5. Планирана претежна намена површина, предлог основних урбанистичких параметара и процена планиране бруто развијене грађевинске површине

Индустрија и производња, односно привредне делатности (категорија намене земљишта према класификацији у плану вишег реда) тип ПД-01 је претежна планирана намена у оквиру планског подручја и подразумева: индустријску и занатску производњу, део објеката саобраћајне привреде (гараже и радионице), сервисе, складишта и слично.

Планом се омогућава као компатибилна изградња објеката комерцијалних делатности тип КД-01 (трговачко-пословни центри, велики маркети, сервиси и сл.) и спортско-рекреативних садржаја типови СР-02 (различите врсте спортских терена и спортско-рекреативних садржаја у објектима затвореног типа намењеним мањем броју корисника различитих категорија) и СР-03 (различите врсте спортских терена и спортско-рекреативних садржаја на отвореном, намењених различитим категоријама корисника), као допунских (компатибилних) намена.

У допунске (компатибилне) намене планирана су и рециклажна дворишта.

Кошијски поток планиран је за регулацију отвореним каналом.

Као предуслов за реализацију планираних садржаја, планирано је опремање комплетном комуналном инфраструктуром.

Такође је потребно нагласити неопходно насипање и издизање терена до нивоа који омогућава функционално повезивање са саобраћајницама и инфраструктуром.

Предлог основних урбанистичких параметара

Урбанистички параметри преузети из ПГР СЕВЕР, а поред тога предлог датих урбанистичких параметара су истоветни као у суседним ПДР-овима за подручје северне индустријске зоне. На тај начин наставља се започети концепт и континуитет у планирању на простору индустријске зоне.

Индустрија и производња - Привредне делатности - тип ПД-01

тип	макс. спратност	макс. ИЗ (%)	мин. површина парцеле (м ²)	мин. ширина парцеле (м)
ПД-01	П+2 до 18м	40	1.500	30

Комерцијалне делатности- тип КД-01

тип	спратност	макс. ИЗ (%)	мин. површина парцеле (м ²)	мин. ширина парцеле (м)
КД-01	до П+3	40	1500	30

Спортско-рекреативни садржаји- типови CP-02 и CP-03

Тип објекта	Спратност	Макс. ИЗ (%)	Број паркинг места
CP-02	П	40	1 ПМ за путничка возила на 10 гледалаца
CP-03	-	10	1 ПМ за путничка возила на 10 гледалаца

Рециклажна дворишта

Рециклажно двориште подразумева организован простор за одвојено сакупљање, разврставање и привремено складиштење рециклабилног отпада.

У оквиру рециклажног дворишта организовати: саобраћајне манипулативне површине, сепараторе отпадних вода, надстрешницу, контејнере за различите врсте отпада и по потреби помоћне објекте.

Максимална спратност објеката је П.

Максимални индекс заузетости је 80%.

Минимални проценат уређених зелених и слободних површина износи 20%, а зеленило организовати тако да визуелно заклања садржаје дворишта

Процена планиране бруто развијене грађевинске површине

Процена бруто развијене грађевинске површине је урађена као максимална у складу са планираним урбанистичким параметрима и очекиваним процентуалним односом планираних претежних и допунских (компатибилних) намена.

намена површина	П (м ²)	П (м ²)	ГП (м ²)	БРГП (м ²)
привредне делатности	406.900	181.140	72.456	181.140
комерцијалне делатности		60.380	24.152	72.456
спорт и рекреација		60.380	9.057	9.057

Процењена планирана бруто развијена грађевинска површина је око 262.653м².

6. Очекивани ефекти планирања

Реализацијом плана очекује се унапређење постојећег начина организације и коришћења простора кроз:

- усклађивање урбаног развоја и уређења подручја плана са одредбама и елементима Закона о планирању и изградњи;
- одређивања површина јавне намене;
- стварање услова за решавање правно имовинских односа;

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ	РЈУ	ЗОНА Г
-------------------------	-----	--------

- остваривање максималних урбанистичких параметара за планиране намене у складу са значајем локација чиме се постиже рационално коришћење простора постојећег грађевинског земљишта са аспекта урбане економије;
- подизање квалитета локације, изградњом недостајућих саобраћајница инфраструктурних система;
- унапређење постојећег начина организације и коришћења простора, уз активирање неискоришћених просторних ресурса и потенцијала;
- развој малих и средњих предузећа;
- остваривање просторних и техничких мера за унапређење простора кроз његову заштиту (заштита животне средине, природе и др.).

Обрађивач,

Јавно предузеће за урбанизам и пројектовање Крушевац