

НАЦРТ

ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
"ЦЕНТАР 1" – блок А

САДРЖАЈ

1. ОПШТИ ДЕО.....	3
1.1. Увод	3
1.2. Правни и плански основ за израду плана.....	3
2. ПРЕДМЕТ ИЗМЕНА ПЛАНА.....	4
2.1. Измене у текстуалном делу плана	4
2.2. Измене аналитичко-геодетских елемената за пренос	6
2.3. Измене у графичком делу плана	6
3. ПРЕЛАЗНЕ И ЗАВРШНЕ ОДРЕДБЕ.....	7
3.1. Примена плана	7
3.2. Ступање на снагу	7

1. ОПШТИ ДЕО

1.1. Увод

Повод за измену матичног плана су промена намене, урбанистичких параметара и урбанистичке регулације за подблок А4, односно локацију некадашњег Дома војске, ради усклађивања са прецизираним пројектним задатком који није био дефинисан у моменту израде плана.

Обзиром да је План детаљне регулације „Центар 1“ у Крушевцу ("Сл. лист Града Крушевца", бр.06/20), рађен по важећим прописима, методолошки приступ у изради Измена и допуна Плана детаљне регулације "Центар" 1 – блок А, (у даљем тексту Измена и допуна плана) заснива се на задржавању већине одредница из текстуалног дела плана, као и већине података приказаних у графичким прилозима.

Такође је категоризација намене земљишта из плана вишег реда усклађена са Правилником о класификацији намене земљишта и планских симбола у документима просторног и урбанистичког планирања (Службени гласник РС", број 105/2020).

1.2. Правни и плански основ за израду плана

Правни основ за израду Плана детаљне регулације:

- Закон о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, бр. 72/2009, 81/2009-исправка, 64/2010 одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013–одлука УС, 50/2013 – одлука УС, 98/2013 – одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 – др. Закон, 9/2020 и 52/2021) у даљем тексту Закон;
- Правилник о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања („Службени гласник РС“, бр. 32/2019);
- Одлука о изради Измена и допуна плана детаљне регулације „Центар 1“ – блок А, бр. 350-1002/2022 од 18.11.2022.год. („Службени лист града Крушевца“, бр. 19/22);
- Одлука о неприступању изради стратешке процене утицаја Измена и допуна плана детаљне регулације „Центар 1“ – блок А, на животну средину бр. 350-989/2022 од 16.11.2022.год., („Службени лист града Крушевца“, бр. 19/22).

Плански основ за израду Плана детаљне регулације:

- План генералне регулације "ЦЕНТАР" у Крушевцу („Службени лист града Крушевца“, бр. 14/16).

2. ПРЕДМЕТ ИЗМЕНА ПЛАНА

2.1. Измене у текстуалном делу плана

Измене у текстуалном делу плана извршене су у поглављима 2. Правила уређења и 3. Правила грађења, на следећи начин:

- У тачки 2.1. Концепција уређења простора, брише се пети став и замењује текстом:
„Локација некадашњег Дома војске намењена је изградњи објекта јавних функција из области културе.“
- У тачки 2.2. Подела на карактеристичне зоне и целине, планирана намена површина и објеката и могућих компатибилних намена, мења се део табеле у делу намена дефинисаних за подблок А4, табелом следеће садржине:

Ознака блока	Ознака подблока	Намена површина		Компатибилна намена	
		намена	тип	намена	тип
А	А4	јавне функције	култура; управа и администрација; наука	комерцијалне делатности	КД-01

- У тачки 2.3 Биланс површина табела се замењује табелом следеће садржине:

намена површина	постојеће стање		планирано	
	(ха)	%	(ха)	%
становање	2,85	48,06	2,85	48,06
јавне функције	0,98	16,52	1,24	20,91
комуналне делатности	0,37	6,23	0,37	6,24
посебна намена (Дом војске и окружни затвор)	0,33	5,56	0,00	0,00
Саобраћајнице у укупном профилу са паркинг простором	1,40	23,60	1,47	24,79

и зеленилом				
УКУПНО	5,93	100	5,93	100

- У тачки 3.2.3. Општи услови изградње, поднаслов Паркирање, прва реченица се брише и замењује реченицом следеће садржине:

„Уколико у правилима грађења по подблоковима није другачије утврђено, паркирање се обезбеђује на следећи начин:“

- У тачки 3.3.4. Правила грађења за подблок А4, брише се цео текст и мења текстом следеће садржине:

„Овај подблок чини локација некадашњег Дома војске који има статус Мастер плана и регулисане својинске односе у складу са Законом.

Планирана намена: јавне функције.

Компатибилна намена: комерцијалне делатности тип КД-01.

Под јавним функцијама подразумевају се садржаји из области културних делатности: мултифункционални културни центар, музеј, позориште, летња сцена, библиотека, школе балета, плеса, глуме и сл.).

У оквиру објекта јавних функција или у засебном објекту, могу се организовати садржаји комерцијалних делатности у односу јавне функције према комерцијалним делатностима 100-60% : 0-40%.

Као компатибилна намена планиране су комерцијалне делатности тип КД-01, када је њихова заступљеност на парцели 100% и подразумевају трговачко-пословни центар.

У оквиру трговачко-пословног центра могу се организовати садржаји јавних функција у односу комерцијалне делатности према јавним функцијама 100-70% : 0-30%.

Планиране намене могу се реализовати у склопу једног или више објеката на парцели.

Дозвољена је изградња посебних објеката који се не урачунавају у корисну БРГП, као што су рекламни стубови и сл., који морају бити позиционирани на парцели.

Максимална висина рекламних стубова је 15м.

Планско решење реализоваће се доградњом постојећег објекта или уклањањем постојећег и изградњом новог објекта.

Објекат се поставља у оквиру зоне за изградњу, дефинисане грађевинским линијама.

Објекат, основним габаритом, не мора бити постављен на грађевинској линији.

Максимални индекс заузетости је 80%.

Максимална спратност објекта је П+3.

Тип објекта је слободностојећи и/или објекат у прекинутом низу.

Планом је дефинисана грађевинска парцела, чија је површина проистекла након дефинисања јавних површина као и сагледавања фактичког стања на терену.

Обзиром да се ради о објекту у централној градској зони у непосредном контакту са заштићеним културним добром неопходно је у архитектонском обликовању планиране доградње применити високе стандарде у форми и материјализацији.

Ово треба имати у виду и при одабиру врсте и нагиба крова и кровног покривача.

Ограђивање није дозвољено.

За паркирање возила користиће се постојећи и планирани јавни паркинг простори у непосредној близини локације. Паркирање се може организовати и у подземним етажама.

Подземне гараже могу бити испод објеката, у габариту или изван габарита објекта.

Дозвољена је изградња више подземних етажа, под условом да не постоје сметње геотехничке или хидротехничке природе.

Грађевинска линија подземних етажа може прећи дефинисане грађевинске линије али не и регулациону линију.

Подземне гараже се не урачунавају у индекс заузетости.

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

Минимални проценат озелењавања слободних површина износи 10%. Озелењавање вршити у складу са условима за уређење зеленила.

Могућа је фазна реализација планског решења.“

2.2. Измене аналитичко-геодетских елемената за пренос

Проширење локације некадашњег Дома војске, условило је померање регулационе линије а тиме и промене аналитичко-геодетских елемената за пренос, односно координата граница јавног земљишта.

Промењена је позиција новопроектованих тачака означених са 42 и 43, тако да су њихове нове координате:

42	7.526.599,07	4.826.597,49
43	7.526.626,99	4.826.574,25

2.3. Измене у графичком делу плана

Измене у графичким прилозима су у делу локације некадашњег Дома војске, у смислу проширења локације на рачун нише за паркирање, промене намене и зоне за изградњу.

Ове измене, као и усклађивање са Правилником о класификацији намене земљишта и планских симбола у документима просторног и урбанистичког планирања, условиле су промене свих графичких прилога.

3. ПРЕЛАЗНЕ И ЗАВРШНЕ ОДРЕДБЕ

3.1. Примена плана

Доношењем Измена и допуна плана детаљне регулације „Центар 1“ – блок А, основни плански документ План детаљне регулације „Центар 1“ у Крушевцу ("Сл. лист Града Крушевца", бр.06/20), остаје на снази и примењују се у свему, осим у делу који је предмет Измена и допуна.

3.2. Ступање на снагу

Ове Измене и допуне плана ступају на снагу осмог дана од дана објављивања у „Службеном листу града Крушевца”.