

1. Опис границе плана

Граница комплекса обухваћена ПДР-ом „Центар 6“ (у даљем тексту граница) оквирно је одређена ПГР-ом „Центар“ у Крушевцу (Службени лист града Крушевца бр.14/2016) у јужном делу централне градске просторне зоне у делу урбанистичке целине 1.3. односно урбанистичке подцелине 1.3.3.. Урбанистичка подцелина је подељена на урбанистичке зоне „Б“ и део урбанистичке зоне „Ц“ укупне површине око 1,6ха.

Граница обухвата Плана, приказана у графичком прилогу може се сматрати прелиминарном. Коначна граница биће дефинисана у фази израде Нацрта Плана.

2. Извод из планског документа вишег реда

Измена и допуна плана односе се на урбанистичку зону Б и део урбанистичке зоне Ц, односно источни део обухвата у границама ПДР-а Центар 6 у Крушевцу.

Подручје Плана детаљне регулације обухваћено је Планом генералне регулације „Центар“ у Крушевцу у коме је означено као урбанистичка подцелина 1.3.3..

„Преовлађујућа намена: јавне функције – дечија заштита (ДЗ), школство – дом за ученике средњих школа (Ш).

Задржавају се постојећи објекти јавних функција. Свака интервенција на постојећим објектима мора бити у складу са критеријумима и нормативима за одређену врсту објекта.

За изградњу објеката из области јавних функција, поред урбанистичких услова, користе се и критеријуми и нормативи за одређену врсту објекта.

Урбанистички параметри и грађевинска парцела биће одређени у даљој планској разради.

На једној грађевинској парцели може бити изграђено више објеката јавних функција. Садржаји јавних функција могу се организовати у једном или више објеката.

За паркирање возила обезбедити простор на сопственој парцели или на јавној површини намењеној за паркирање у непосредној близини.

Преовлађујућа намена: спорт и рекреација СР-01

Урбанистички параметри за спорт и рекреацију, тип СР-01:

Тип објекта	Спратност	Макс.ИЗ (%)	Број паркинг места
СР-01	П+1	30	1ПМ на 10 гледалаца за путничка возила 1ПМ на 100 гледалаца за аутобусе

Задржавају се постојећи објекти за спорт и рекреацију.

Свака интервенција на постојећим објектима мора бити у складу са критеријумима и нормативима за одређену врсту објекта.

За изградњу објеката из области спорта и рекреације, поред урбанистичких услова, користе се и критеријуми и нормативи за одређену врсту објекта.

Урбанистички параметри и грађевинска парцела биће одређени у даљој планској разради.

На једној грађевинској парцели може бити изграђено више објеката за спорт и рекреацију.

За паркирање возила обезбедити простор на сопственој парцели или на јавној површини намењеној за паркирање у непосредној близини.

Допунска намена: породично становање ПС-01

Урбанистички параметри за породично становање, тип ПС-01:

Тип	Спратност	Тип објекта	Макс. ИЗ (%)	Мин. П парц. (м2)	Мин. ширина фронта парц. (м)
ПС-01	П+1	слободностојећи двојни	50	300 500(2x250)	12 20(2x10)

Изузетно, грађевинска парцела за изградњу породичног стамбеног слободностојећег објекта може бити минимално 250м², уколико је то катастарски затечено стање. Дозвољени урбанистички параметри су: индекс заузетости 40%, са највише 2 стамбене јединице и минимална ширина фронта парцеле 10м.

Изузетно, грађевинска парцела за изградњу породичног стамбеног двојног објекта може бити минимално 400м² (2x200м²), уколико је то катастарски затечено стање. Дозвољени урбанистички параметри су: индекс заузетости 40%, са највише укупно 2 стамбене јединице и минимална ширина фронта парцеле 16м (2x8м).

За породично становање користити услове дате у поглављу плана.

Остали део парцеле чине уређене слободне површине и зеленило.

Допунска намена: комерцијалне делатности КД-02

У оквиру породичног становања, могу бити заступљене и друге компатибилне намене из области комерцијалних делатности (трговина, пословање, услуге, угоститељство, објекти у функцији туризма и сл.), еколошки и функционално примерене зони становања.

За изградњу самосталног објекта комерцијалних делатности на посебној парцели.“

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

Положај

Подручје које се уређује Планом детаљне регулације налази се у непосредној близини зоне ужег градског језгра.

Подручје обухвата део целине 1.3. – урбанистичку подцелину 1.3.3 површине око 1,6ха.

Северну границу плана чини улица Тирила и Методија.

Подручје је са источне стране у контакту са комплексом основне школе „Драгомир Марковић“, са југо-источне са објектом дечје заштите - предшколском установом „Лептирић“, док је са југо-западне стране у контакту са парцелом на којој се налази спортски објекат „Хала спортова“.

Западну границу подручја делом чини парцела на којој се налази објекат специјалног основног и средњег образовања „Веселин Николић“, а делом стамбени блок уз улицу Тирила и Методија.

Природне карактеристике подручја

Обухват плана налази се у подручју умерено континенталне климе, на нижем урављеном делу на надморској висини од око 150мнв.

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

Начин коришћења простора

У овој зони налази се: део градског спортског центра, дом ученика, објекти комерцијалне делатности и јавни простор за паркирање.

Преовлађујућа намена простора је садржана кроз објекте јавних функција. Јавне функције се обављају у објекту дома ученика средњих школа „Пане Ђукић Лимар“. Дом представља васпитно образовну установу која обавља делатност смештаја, исхране и васпитања ученика средњих школа, чије је место становања ван места њиховог школовања. Поред објекта за смештај спратности П+1 на парцели су смештени и помоћни објекти спратности П, и сви су доброг квалитета.

Објекат намењен спорту и рекреацији, хала „Соко“ са помоћним објектима, спратности од П до П+1 доброг је квалитета. Установа за физичку културу „Спортски центар Крушевац“, представља организован облик газдовања спортским објектима и објектима за рекреацију чији је оснивач Град Крушевац.

У обухвату плана налази се простор за паркирање капацитета 116 места за паркирање (од којих су 8 за особе са инвалидитетом).

Комерцијалне делатности се јављају у виду два независна објекта. Један објекат спратности П+1 који је у функцији пословања је доброг је бонитета, док је други спратности По+П+1 био у функцији трговине - робна кућа у којој се већ дужи временски период не обавља делатност, и неопходна је санација објекта ради поновног коришћења.

Дом ученика се граничи са породичним стамбеним објектом спратности П+1 доброг бонитета.

Преко улице Тирила и Методија (стари назив Луке Ивановића) приступа се и повезује подручје које је обухваћено планом са остатком града.

Простор обухваћен планом опремљен је комуналном инфраструктуром.

Основна ограничења

Ограничењима могу се сматрати нерешени имовинско-правни односи.

4. Општи циљеви израде плана

Општи циљеви израде плана су стварање услова за реализацију планираних садржаја и усклађивање даљег урбаног развоја и уређења подручја плана са одредбама и елементима Закона 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), као и усклађивање организације, опремања и уређења простора и земљишта са потребама и критеријумима за заштиту животне средине и то путем:

- дефинисање површина јавне намене и елемената који чине предуслов за њихову реализацију;
- дефинисање правила уређења и грађења у складу са смерницама из плана вишег реда;
- утврђивање врсте и услова за реализацију недостајуће комуналне инфраструктуре.

5. Планирана претежна намена површина

Ознака урб. подцелине	Претежна намена		Компатибилна намена		Пратећа намена	
	намена	тип	намена	тип	намена	тип
1.3.3.	јавне функције	/	породично становање	ПС-01	зеленило	трг; уређено зеленило
	спорт и рекреација	СП-01	комерцијалне делатности	КД-02	зеленило	уређено зеленило

Претежна планирана намена су јавне функције (дом ученика и објекат управе), спорт и рекреација (тип СП-01).

Мање површине намењене су комерцијалним делатностима, породичном становању, зеленилу и простору за паркирање.

Компатибилне намене су комерцијалне делатности (тип КД-02), и породично становање (тип ПС-01).

Комерцијалне делатности (тип КД-02) подразумевају: трговину, угоститељство, објекте у функцији туризма, занатства, услуга, пословања и финансија, бирое, агенције и сл.

Објекти јавних функција и комерцијалних делатности морају еколошки и функционално бити примерени зони спорта и рекреације.

Део планског подручја опредељен је за зеленило опремљен мобилијаром намењеним различитим категоријама корисника.

6. Предлог основних урбанистичких параметара

Урбанистички параметри по наменама приказани су табеларно:

Тип	Максимална спратност	Тип објекта	Макс. ИЗ (%)	Мин. П парц. (м ²)	Мин. ширина фронта парц. (м)
Јавне функције ученички дом	П+2	слободностојећи	30	5000	30
Јавне функције објекти стручних служби	П+2	слободностојећи	50	600	25
СР-01	П+1	слободностојећи	70	1000	30
КД-02	П+1+ПК	слободностојећи	70	250	15
ПС-01	П+1+ПК	слободностојећи	50	300	12

7. Процена планиране бруто развијене грађевинске површине

Процена планиране бруто развијене грађевинске површине је урађена у складу са планираним урбанистичким параметрима и њиховом очекиваном заступљеношћу.

намена површина	П (м ²)	ГП (м ²)	БРГП (м ²)
јавне функције	6.142	1.842	5.528
спорт и рекреација	2.883	2.018	4.036
комерцијалне делатности	625	438	1.314
породично становање	408	204	408

8. Очекивани ефекти планирања

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

- унапређење саобраћајне матрице;
- стварање услова за утврђивање јавног интереса и решавање правно имовинских односа;
- дефинисање могућности и услова изградње са циљем рационалног коришћења постојећег грађевинског земљишта уз заштиту природног окружења;
- подизање квалитета локација, изградњом недостајућих инфраструктурних система.
- 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