

Увод

Обухват Плана представља део урбанистичке целине 5.7, односно подцелину 5.7.4. у оквиру Плана генералне регулације „Запад 1“ у Крушевцу.

Заузима његов северозападни део, између Ул.Петра Добрњца (на северу) све до Ул. Краља Петра Првог (на југу), и у непосредном је контакту са војним комплексом „Равњак“ на западу.

Обухват Плана представља један мањи сегмент стамбеног насеља „Равњак“ који је у периоду 2008. и 2009.год. ближе разрађиван Плановима детаљне регулације.

У протеклом периоду, планско решење које је дато ПДР-ом „Равњак 2“, а који је обухватио и предметни простор овог Плана је делимично спроведен, углавном кроз изградњу нових објеката породичног становања.

Простор предметног Плана само је делимично плански изграђен у процесу формирања, односно трансформације целокупног стамбеног насеља Равњак.

1. Опис границе плана

Простор Плана са севера ограничен је Ул. Петра Добрњца, са истока границом подцелине 5.7.1 (део стамбеног насеља), са југа Ул. краља Петра Првог и са запада границом подцелине 5.7.3 (планирана траса саобраћајнице - Западна обилазница)

Граница грађевинског подручја поклапа се са границом Плана.

Катастарске парцеле у обухвату Плана припадају катастарској општини: КО Крушевац и КО Лазарица.

Приближна површина обухвата Плана је 8,20ха.

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

Обухват Плана представља део урбанистичке целине 5.7, односно подцелину 5.7.4. у оквиру Плана генералне регулације „Запад 1“ у Крушевцу, као простор за који је предвиђено доношење Плана детаљне регулације. (дато у тачки 3.1. Целине за које се обавезно доносе планови детаљне регулације са смерницама за њихову изradу)

Правила уређења и правила грађења дефинисана ППР-ом су уједно и правила уређења и правила грађења усмеравајућег карактера за изradу Плана детаљне регулације.

*Извод из Плана генералне регулације „Запад 1“ у Крушевцу
(„Сл. лист општине Крушевац“, бр.02/2020“)*

2.1. Концепција уређења простора

„Становање густине до 100ст/ха је претежна планирана намена у оквиру грађевинског подручја. Планом се омогућава изградња објеката допунских, компатибилних намена из области комерцијалних и привредних делатности и спорт и рекреација.“

„Локација електроенергетског постројења „Крушевац 5“ планирана је на локацији „Равњак 2“.“

2.2. Подела на карактеристичне зоне и целине, планирана намена површина и објекта и могућих компатибилних намена

„Планом су дефинисане: претежне, допунске(компатибилне) и пратеће намена земљишта.

Претежна намена земљишта, одређена је наменом чија је заступљеност у одређеном простору преовлађујућа.

Допунска (компатибилна) намена земљишта, подразумева намену која допуњује претежну намену са којом је компатибилна.

Пратећа намена земљишта, подразумева намену која прати одређену претежну и / или допунску намену са којима је компатибилна.

На нивоу појединачних парцела, у оквиру просторне целине, намена дефинисана као компатибилна или пратећа може бити доминантна или једина.“

2.2.7. Урбанистичка целина 5.7.

Ознака урб. подцелине	Претежна намена		Компатибилна намена		Пратећа намена	
	намена	тип	намена	тип	намена	тип
5.7.4.	становање до 100ст/ха	ПС-01	комерцијалне делатности	КД-02	комуналне делатности	ЕЕ постројење -КШ5
			спорт и рекреација	СР-03		
			привредне делатности	ПД-03		

Претежна намена

• Породично становање, тип ПС-01

„Породични стамбени објекти су стамбени објекти са највише три стамбене јединице.

У оквиру објекта породичног становања, могу бити заступљене и друге компатибилне намене из области комерцијалних и привредних делатности (трговина, пословање, услуге и сл.), еколошки и функционално примерене зони становања.“

Урбанистички параметри породичног становања

Тип	Спратност	Тип објекта	Макс.ИЗ (%)	Мин. П парц.(м ²)	Мин. ширина фронта парц. (м)
ПС-01	До П+1+Пк	Слободностојећи	50	300	12
		Прекинути низ		250	10
		Двојни		2 x 250	2 x 10
		Непрекинути низ		200	6

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

„Минимални проценат уређених и зелених површина износи 30%.“

Компатибилне (допунске) намене

- Комерцијалне делатности, тип КД-02

„Подразумева комерцијалне делатности (трговину, угоститељство, објекте у функцији туризма, занатства, услуга, пословања и финансија, бирое, агенције и сл.) у функцији допунске (компатибилне) и пратеће намене у оквиру становања.

За изградњу објеката користе се урбанистички параметри дефинисани за претежну намену урбанистичке целине у којој се објекти граде.

У оквиру објеката комерцијалних делатности, може бити заступљено и становање.“

- Привредне делатности, тип ПД-03

„Подразумева привредне делатности у функцији, допунске (компатибилне) и/или пратеће намене у урбанистичким целинама у којима је претежна намена становање (мање производне јединице, мања занатска производња и сл.).

За изградњу објеката користе се урбанистички параметри дефинисани за претежну намену урбанистичке целине у којој се објекти граде.

На грађевинским парцелама уз производне, могу да се граде и помоћни објекти: гараже, оставе, портирнице, надстрешнице, тремови и слично.

Привредне делатности морају еколошки и функционално бити примерене зони у којој се налазе.“

- Спорт и рекреација, тип СР-03

„Подразумева садржаје спорта и рекреације који се реализују у отвореним објектима, намењеним различитим категоријама корисника и ту спадају: различите врсте спортских терена, бицикличке, трим и шетачке стазе, простори за игру деце, фитнес справе на отвореном, терени за мини-гольф и др.

Уз објекте овог типа, дозвољава се изградња објеката пратећих садржаја (свлачионице, остава за реквизите, санитарни чвор и сл.) максималне спратности П.

Максимални индекс заузетости је 10%.

За паркирање возила обезбедити простор на сопственој парцели.

Пратећа намена

- Комуналне делатности – електроенергетско постројење

„У оквиру урбанистичке подцелине 5.7.4. која се реализује обавезним доношењем плана детаљне регулације, планирана је изградња електроенергетског постројења ТС 110/35/10кВ „КРУШЕВАЦ 5“.

2.11.7. Услови прилагођавања потребама одбране земље и мере заштите од ратних дејстава

„У складу са условима Министарства одбране утврђене су зоне заштите комплекса посебне намене тј. зоне забрањене градње, и то:

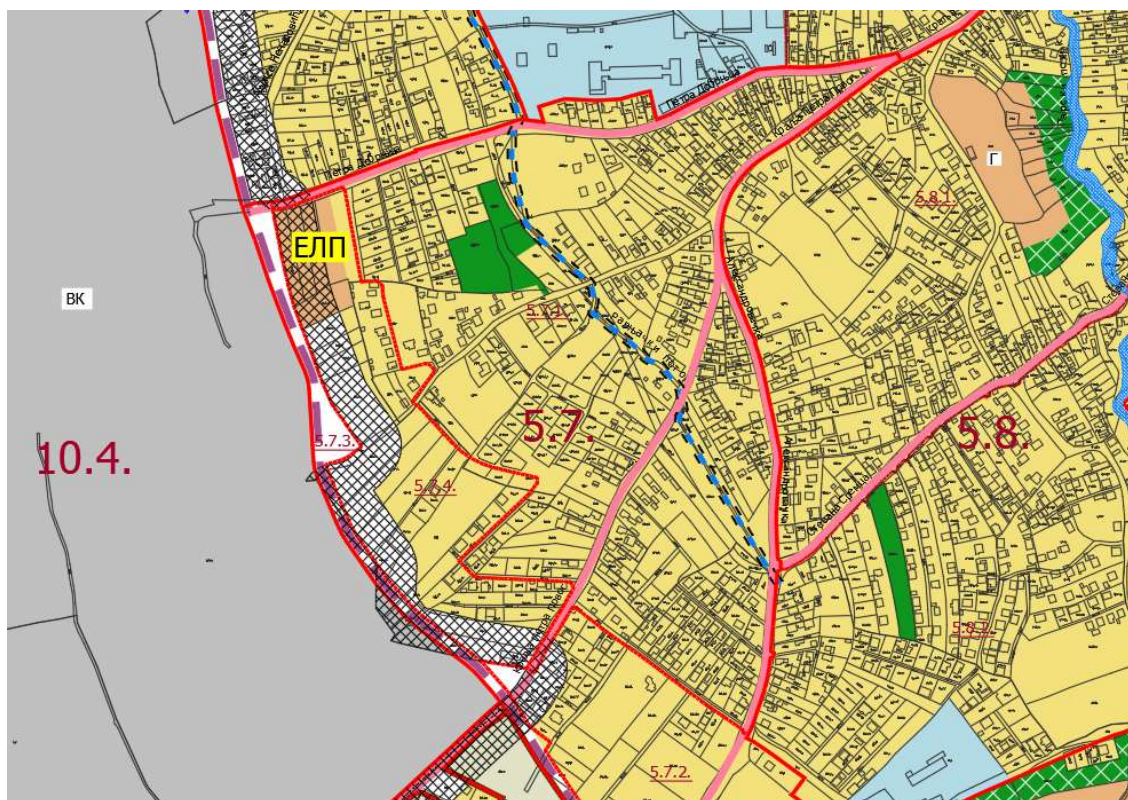
- за комплекс "Равњак" у ширини од 50м“

Изградња у зонама заштите

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

„У зони заштите успостављеној око комплекса посебне намене забрањена је градња.“

Извод из ПГР-а „Запад 1“ – Претежна намена површина

**САОБРАЋАЈНА ИНФРАСТРУКТУРА****постојеће:**

- државни пут IIА реда (бр.207)
- општински пут
- примарна саобраћајница
- секундарна саобраћајница
- пруга

планирано:

- државни пут IБ реда
- примарна саобраћајница
- терцијална саобраћајница

ЗАШТИЋЕНА ДОБРА

- евидентирано непокретно културно добро

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

Природне карактеристике

геоморфолошке одлике - Терен у обухвату Плана је готово раван, са благим нагибом од североистока (158,21м.н.в.) ка југозападу (166.31м.н.в.), тако да је ово подручје широко отворено према свим странама света.

експозиција терена - Спада у категорију терена који се могу сматрати повољним за изградњу.

хидролошке карактеристике – На основу досадашњих хидрогеолошких истраживања, подручје већег дела насеља Лазарица, Пањевац и Равњак је са нивоом подземне воде од 7 - 10м и вишим. Природни површински водоток на подручју плана је Гарски поток (правац тока од југа ка северу), који има карактер бујичарског потока, делимично регулисан на делу урбаног подручја града. На подручју града највише је заступљена акумулација наноса, са нагибом од 1 - 3% (Равњак), али и земљишта врло слабе површинске ерозије (Лазарица и Пакашница).

геолошка структура- Геолошке карактеристике терна дефинишу речне и језерске терасе, представљене класичним пелитским и карбонатним формацијама Западне Мораве и терасе изграђене од шљункова и пескова, суглина, различитих дебљина (од 8 – 20м), које пружају различите погодности за изградњу.

сеизмологија- Локација је са сеизмолошког аспекта у зони 8. степена сеизмолошког интензитета по Меркалијевој скали. У инжењерско-геолошком смислу и процене погодности за изградњу, али је обзиром на максимални очекивани интензитет земљотреса, приликом планирања и пројектовања објеката неопходна примена важећих прописа противсеизмичке градње.

опште климатске карактеристике - Просечна годишња температура ваздуха износи око 11,4°C, најхладнији месец је јануар са средњом температуром од 0,2°C, а најтоплији јули са 21,8°C. Годишња амплитуда температуре износи 21,6°C, што клими Крушевца даје обележје умерено континенталног типа, са израженим годишњим добима.

Годишње количине падавина су релативно мале (средња год. сума 628,1мм). Распоред падавина је повољан, јер се највише падавина излучи у пролећним и летњим месецима у вегетационом периоду, а падавине у облику снега јављају се од новембра до априла.

Ветрови - Доминатни ветрови се јављају из правца исток-југоисток, северозапад и југ. Средња годишња сума осунчавања изражена у часовима сијања Сунца је 1826,7 сати, а просечно месечно трајање сијања Сунца је највеће у јулу и августу 269,0 сати.

Начин коришћења простора

Планска решења из ранијих периода готово да нису спроведена, (изузев појединачних случајева и парцијално) нарочито у погледу саобраћајне матрице и инфраструктуре.

Као намене грађевинског земљишта идентификоване су следеће намене: породично становање, неизграђене површине и саобраћајне површине.

Највећу површину Плана чине неизграђено земљиште од 5,31ха. Остали простор је изграђен објектима породичног становања које је груписано око ул.Студеничке и улица Вељка и Радета Петровића.

У ул.Студеничкој постојеће породично становање карактерише уједначеност изградње на парцелама у смислу Из, прилаза, грађевинске линије, спратности, тип изградње и сл. Парцеле су правилног изгледа и површина, са адекватним дубинама и уличним фронтима. Изграђене су слободностојећим објектима спратности П+1+Пк и помоћним објектима у дну парцела, док је предњи део дворишта уређен.

Породично становање у Ул. Вељка Петровића и Радета Петровића такође је уједначене спратности П+1, али га карактерише изграђеност више стамбених објеката на једној парцели. Парцеле имају ширике уличне фронтоне, тако да су и објекти грађени по широј страни јер је дубина парцела мала. Поменуте улице немају адекватан попречни профил, једносмерне су и завршавају се „слепо“ тако да поједине парцеле имају приступ преко приватних пролаза.

Изграђени објекти, различити су по архитектонском изразу и настајали су у различитим временским периодима.

Основна ограничења простора

- успостављена зона заштите комплекса посебне намене (војни комплекс), као зона забране изградње у појасу од 50м

4. Општи циљеви израде плана

Циљ израде Плана детаљне регулације је:

- обавеза израде Плана детаљне регулације за предметни простор у складу са одредницама ПГР „Запад 1“
- оптимална организација саобраћаја уз задржавање основне урбанистичке матрице насеља (шире окружење) као и примарне и секундарне саобраћајне мреже.
- наставак праксе омогућавања развоја комерцијалних и других компатибилних делатности и садржаја на местима где за тим има потребе, уз максимално обезбеђивање квалитета становања;
- стварање услова за уређивање и развијање комуналне инфраструктуре

4.1. Концепција уређења простора

Концептуални оквир планирања је разрада планских решења из плана вишег реда.

Планирана претежна намена је становање уз увођење других компатибилних намена као што су комерцијалне и привредне делатности, спорт и рекреација, зеленило и сл.

Уз западну границу плана формира се локација за реализацију електроенергетског постројења ТС 110/35/10кВ „КРУШЕВАЦ 5“.

У коначном концептуално решење треба да створи услове за:

- стварање услова за даљу изградњу, развој и унапређење изграђеног ткива, као и решавање уочених проблема,
- стварање услова за рационалније коришћење простора,
- унапређење услова становања, пословања и услуга одређивањем правила уређења и грађења
- уређивање и развијање саобраћајне и комуналне инфраструктуре,
- изградњу површина јавне намене,
- остваривање просторних и техничких мера за унапређење простора кроз његову заштиту (заштита животне средине, природе и др.).

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

Породично становање (категорија намене земљишта према класификацији у плану вишег реда) тип ПС-01 је претежна планирана намена у оквиру планског подручја и подразумева: становање са максимално три стамбене јединице.

У оквиру породичног становања, могу бити заступљене и друге компатибилне намене из области комерцијалних делатности (типа КД-02), привредних (тип КД-03), као и других делатности које су еколошки и функционално примерене зони становања.

Ове делатности могу се реализовати у приземним етажама објекта или изградњом засебног објекта на парцели.

У оквиру зоне заштите комплекса посебне намене евидентиран је стамбени објект и у катастарском оперативном упису је као објект по посебном Закону. На осталом простору у оквиру поменутог зоне заштите није дозвољена изградња.

Увођењем спорта и рекреације (тип СР-03) као компатибилне намене омогућено је додатно употпуњавање недостајућим садржајима којима се подиже квалитет становања у овом делу насеља.

5.1.Предлог основних урбанистичких параметара

Урбанистички параметри су приказани табеларно, по намени и типу.

Зеленило као намена сматра се компатибилним свим осталим наменама, па се као такво може сматрати допунском, односно пратећом наменом било којој претежној намени.

Претежна намена

Породично становање, тип ПС-01

- Породично становање подразумева објекте са највише три стамбене јединице.

Урбанистички параметри породичног становања

Тип	Спратност	Тип објекта	Макс.ИЗ (%)	Мин. П парц.(м ²)	Мин. ширина фронта парц. (м)
ПС-01	До П+1+Пк	Слободностојећи	40	300	12
		Двојни		2 x 250	2 x 10

- Садржаји компатибилних намена, могу се организовати у приземним етажама стамбеног објекта или у оквиру самосталног објекта на истој парцели.

- Изузетно, грађевинска парцела за изградњу породичног стамбеног слободностојећег објекта може бити минимално 250м², уколико је то катастарски затечено стање.

- Дозвољени урбанистички параметри су: спратност објекта П+1; индекс заузетости 40%; ширина фронта парцеле по катастарском стању.

- Дозвољена је изградња помоћних објеката: гараже, оставе, радионице, летње кухиње, вртни павиљони, стаклене баште, отворени и затворени базени, фонтане и сл., максималне висине 5,0м и максималне спратности „П“.

Компатибилне намене

Комерцијалне делатности, тип КД-02

- Подразумева комерцијалне делатности (трговину, угоститељство, објекте у функцији туризма, пословање и сл.). Садржаји могу бити реализовани у приземним етажама или засебном објекту који се гради на истој парцели.

- За изградњу објеката користе се урбанистички параметри дефинисани за претежну намену урбанистичке подцелине у којој се објекти граде (површина парцеле, Из, зеленило и остали урб.параметри), макс.спратности П+1.

Привредне делатности типа ПД-03

- Подразумева привредне делатности (мање производне јединице, мања занатска производња, мануфактура и сл.), еколошки и функционално примерене зони становања.
- Није дозвољена изградња објеката ПД-03 као основног објекта на парцели, већ се привредне делатности могу организовати у приземним етажама стамбеног објекта или као засебан објекат на истој парцели.
- Дозвољене су све групе привредних делатности које не угрожавају преко дозвољене границе квалитет становања :буком, загађењем, саобраћајним оптерећењем и др.
- За изградњу објеката користе се урбанистички параметри дефинисани за претежну намену урбанистичке подцелине у којој се објекти граде (површина парцеле, Из, зеленило и остали урб.параметри) осим спратности која је ограничена на П тј. приземље.

Спорт и рекреација, тип СР-03

- Подразумева садржаје спорта и рекреације који се реализују у отвореним објектима партерног типа, намењеним различитим категоријама корисника и ту спадају: различите врсте спортских терена, отворени базени ,простори за игру деце, справе за вежбање на отвореном, терени за мини-гольф, вештачке стене за пењањање, авантура парк и др.
- Уз објекте овог типа, дозвољава се изградња објеката пратећих садржаја (свлачионице, остава за реквизите, санитарни чвор и сл.) максималне спратности П.
- Максимални индекс заузетости је 10%.
- За паркирање возила обезбедити простор на сопственој парцели.

Пратећа намена

Комуналне делатности – електроенергетско постројење

- Површина у функци енергетске делатности од око 1,08ха планирана је за реализацију електроенергетског постројења ТС 110/35/10кВ „КРУШЕВАЦ 5“.

5.2.Процена планиране бруто развијене грађевинске површине

Процена бруто развијене грађевинске површине је урађена на основу планираних намена на овом простору и очекиваних параметра који се крећу у границама планираних процентуалних учешћа претежних, допунских и пратећих намена.

процена БРГП по наменама у границама плана

намена површина	БРП (м2)	БРГП (м2)
становање	9.920	21.500
комерцијалне делатности	400	400
привредне делатности	430	430

биланс површина у односу на површину плана

намена површина	постојеће стање		планирано	
	(ха)	%	(ха)	%
становање	2,42	29,51	4,30	52,44
комуналне делатности (електроенергетско постројење)	----	-----	1.08	13,17
неизграђено грађ.земљиште	5,3	64,64	----- у зони забрањене изградње	----- у зони забрањене изградње
зона забране изградње	----	-----	2,03	24,75
саобраћајне површине	0,48	5,85	0,79	9,64
УКУПНО	8,20	100%	8,20	100%

6.Очекивани ефекти планирања

Реализацијом плана очекују се следећи ефекти планирања:

- Повећање комфора становања и квалитета живљења уз увођење нових недостајућих садржаја, (комерцијалне и привредне делтности, спорт и рекреација) односно могућност да се основне животне потребе могу задовољити на квалитетан начин.
- Изградња нових објеката, као и реконструкција и реновирање постојећег грађевинског фонда у циљу повећавања квалитета становања и унапређења енергетске ефикасности,
- унапређење саобраћајне мреже
- рационално коришћење земљишта са аспекта урбане економије и комуналне инфраструктуре;
- одређивање површина јавне намене,
- усклађивање инфраструктурних капацитета,
- стварање услова за решавање правно имовинских односа.

ОБРАЂИВАЧ:
ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ ЗА УРБАНИЗАМ И ПРОЈЕКТОВАЊЕ,
КРУШЕВАЦ