



ГРАД КРУШЕВАЦ
Република Србија

ЕЛАБОРАТ ЗА РАНИ ЈАВНИ УВИД
ПРВА ИЗМЕНА И ДОПУНА ПЛАН ДЕТАЉНЕ
РЕГУЛАЦИЈЕ
"СТАРИ АЕРОДРОМ" У КРУШЕВЦУ

на основу Одлуке о изради број I бр. 350-407/2024, донетој на седници Скупштине
Града Крушевца, одржаној 25.05.2024.г., објављене у „Службени листу Града
Крушевца“ бр.11/2024



ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ ЗА
УРБАНИЗАМ И ПРОЈЕКТОВАЊЕ
КРУШЕВАЦ

САДРЖАЈ

ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

1. Опис границе плана
2. Извод из планских докумената вишег реда
3. Опис постојећег стања, начин коришћења простора и основна ограничења
4. Општи циљеви израде плана
5. Планирана намена површина и предлог основних урбанистичких параметара
 - детаљна намена површина
 - предлог основних урбанистичких параметара
 - процена планиране бруто развијене грађевинске површине
6. Очекивани ефекти планирања

ГРАФИЧКИ ДЕО

- Обухват измене плана Р 1:1000
- Планирана намена површина Р 1:1000

1. Опис границе плана

План детаљне регулације „Стари Аеродром“ (Службени лист града Крушевца, бр. 4/2019) – (у даљем тексту основни план) рађен је на основу Плана генералне регулације „ЈУГ“ у Крушевцу (Службени лист града Крушевца, бр.12/2017 и 4/2019) и обухвата део рубне зоне града, односно део урбанистичке целине 9.4.

Граница Првих измена и допуна Плана детаљне регулације „Стари Аеродром“ у делу урбанистичке зоне 5 и урбанистичког блока 3.5 (у даљем тексту Измене плана), обухвата централни и јужни део планског документа.

Прелиминарном границом Измена плана обухваћене су катастарске парцеле бр. 2637/35, 2637/34, 2637/27, 2637/19, 2637/9 и 2637/7, све КО Мудраковац.

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

Катастарске парцеле обухваћене изразом плана припадају КО Мудраковац.

Површина обухвата Измена плана је око 11.53ха.

2. Извод из планских докумената вишег реда

План генералне регулације „Југ“ (Службени лист Града Крушевца, бр.12/17 и 4/2019):

“Развој централних функција усмерен је на формирање простора са садржајима који могу даље генерисати развој града, односно комплексима који по свом значају и функцији имају већи значај од локалног... Обухват плана функционалним, обликовним и амбијенталним карактеристикама представља атрактивну зону, како на постојећим тако и на новим локацијама.“

Планом је обухваћен део стамбено мешовите зоне „Југ“, односно део урбанистичке целине 4.4, који обухвата простор ограничен улицама Аеродромском, Жртава фашизма и улицом Бруски пут и подељена је на девет урбанистичких подцелина, од којих су у обухвату Измена плана следеће:

4.4.2. са планираним претежним наменама - становање ВС-01 ВС-03 ВС-04 ВС-05; допунска намена су комерцијалне делатности КД-02; а пратећа намена - парк суседства, јавне функције хидрометеоролошки завод, дечија заштита и верски објекат.

4.4.3. са планираним претежним наменама - привредне делатности ПД-02; допунска намена комерцијалне делатности КД-02.

Планом су опредељене површине за које је обавезна израда Планова детаљне регулације, као и примена постојеће планске документације: ПДР Стари аеродром.

„Правила уређења и правила грађења дефинисана овим планом су уједно и смернице за израду планова детаљне регулације.“

Општи услови уређења и изградње

- Вишепородично становање – типови: ВС-01, ВС-03, ВС-04, ВС-05

Вишепородични стамбени објекти су стамбени објекти са четири и више стамбених јединица. Тип објекта је слободностојећи, непрекинути и прекинути низ, спратности од П+2 до П+8, са минимално 30% уређених зелених површина.

- Комерцијалне делатности – типови:, КД-02, КД-041

Комерцијалне делатности подразумевају: трговину, угоститељство, занатство (услужни део), пословне и финансијске услуге и друге пословне просторе, део објекта саобраћајне привреде (бензинске и гасне пумпе), објекте у функцији туризма и слично, односно обављање свих врста непроизводних делатности, чији су садржаји еколошки и функционално примерени предметној зони. Пословни садржаји не смеју угрожавати становање и спортске садржаје у погледу заштите животне средине, повећаног нивоа буке и аерозагађења.

- Привредне делатности – типа ПД-02

Привредне делатности подразумевају индустријску и занатску производњу, део објекта саобраћајне привреде (гараже и радионице, путне базе), сервисе, складишта и слично. Тип ПД – 02 подразумева привредне делатности ван привредно-радних зона, које се организују на нивоу блока или дела блока и чине јединствен комплекс или више више појединачних груписаних локација.

На површини претежне намене привредних делатности, дозвољена је изградња компатибилних намена, у оквиру објекта и као самосталног објекта на парцели и то комерцијалних делатности, које подразумевају пословање и трговину.

- спорт и рекреација – тип СР-01 и СР-03

Садржаји спорта и рекреације могу бити организовани у објектима затвореног или отвореног типа и намењени су корисницима различитих категорија. На површини претежне намене спорта и рекреације дозвољена је компатибилна намена, у оквиру објекта и то комерцијалних делатности, које подразумевају пословање, трговину, туризам, угоститељство.

Планирани објекти у оквиру спорта и рекреације морају представљати јединствену функционално-естетску целину, а архитектонски објекти морају бити усклађен са спортском наменом.

- зеленило

Зеленило се као намена сматра компатибилним свим осталим наменама, па се као такво може сматрати допунском, односно пратећом наменом било којој претежној намени. Категорију, односно тип зеленила одређује тип намене у чијој је функцији.

Правила грађења по намени и типологији објекта

Комерцијалне делатности:

Тип КД - 02

Подразумева комерцијалне делатности из области: трговине, угоститељства, туризма, занатства, услуга, пословања и финансија, бирое, агенције и сл.

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 (80% : 20%).

Тип КД – 041

Подразумева комерцијалне делатности у функцији туризма: хотели, мотели, коначишта, виле, апартмани и сл. у оквиру стамбено мешовите зоне, а површина парцеле одређује се у односу на планиране садржаје и смештајне капацитете.

Урбанистички параметри тип КД – 041

тип	диспозиција	макс. спратност	тип објекта	макс. ИЗ %
КД-041	стамбено мешовита зона	П+5	слободностојећи	60%
			прекинути низ	
			непрекинути низ	

Привредне делатности:

Тип ПД – 02

Подразумева привредне делатности ван привредно-радних зона, које се организују на нивоу блока или дела блока и чине јединствен комплекс или више више појединачних груписаних локација.

Урбанистички параметри тип ПД – 02

Тип	спратност	макс. ИЗ (%)	мин. површина парцеле (м ²)	мин. ширина парцеле (м)
ПД-02	П+1	40%	800	16

Вишепородично становање: _

Урбанистички параметри тип ВС-01

Тип	спратност	тип објекта	макс. ИЗ (%)	мин. површина парцеле (м ²)	мин. ширина парцеле (м)
ВС-01	до П+2	слободностојећи	40	600	20
		непрекинути низ	45	450	12
		прекинути низ	45	500	15

Урбанистички параметри тип ВС-03

Тип	спратност	тип објекта	макс. ИЗ (%)	мин. површина парцеле (м ²)	мин. ширина парцеле (м)
ВС-03	до П+4	слободностојећи	40	750	25
		непрекинути низ	45	600	20

		прекинути низ	45	600	20
--	--	---------------	----	-----	----

Урбанистички параметри тип ВС-04

Тип	спратност	тип објекта	макс. ИЗ (%)	мин. површина парцеле (м ²)	мин. ширина парцеле (м)
ВС-04	од П+5 до П+4	слободностојећи непрекинути низ	30 35	1500 1000	30 25

Урбанистички параметри тип ВС-05

Тип	спратност	тип објекта	макс. ИЗ (%)	мин. површина парцеле (м ²)	мин. ширина парцеле (м)
ВС-05	од П+7 до П+8	слободностојећи	25	2500	40

Спорт и рекреација:

Урбанистички параметри за објекте спорта и рекреације

тип објекта	спратност	макс. ИЗ (%)	број паркинг места
СП- 01	П+1	30	1 ПМ на користан простор за 10 гледалаца за путничка возила
СП-03	П	10 (свлачионице, оставе за реквизите, санитарни чвор и сл.)	паркирање возила обезбедити на сопственој парцели

Верски објекти

Планирана је изградња новог објекта, у оквиру урбанистичке целине 4.4. у урбанистичкој подцелини 4.4.2., чија је изградња дефинисана ПДР-ом.

За верске објекте применити следеће нормативе:

- максималан индекс изграђености грађевинске парцеле износи 0,5,
- максималан индекс заузетости грађевинске парцеле износи 30%,
- најмање 30% верског комплекса мора бити хортикултурно уређен,
- објекат градити као слободностојећи и у средишту порте,
- простор за окупљање верника обезбедити у оквиру грађевинске парцеле,
- потребан број паркинг места обезбедити у оквиру грађевинске парцеле,
- у комплексу се поред верског објекта, могу градити и други објекти који су у функцији верског објекта.

Могуће је оградивање порте транспарентном оградом висине око 2.0м., као контролисан простор у контексту пратећих садржаја, са наглашеном улазном капијом.

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

Грађевинско подручје се поклапа са обухватом плана.

Постојеће стање и начин коришћења простора

Измена плана се односи на централни и јужни део основног плана и обухвата неизграђено грађевинско земљиште, источно од улице Бруски пут, односно у делу између улице Бруски пут и улице Аеродромске.

Основна ограничења

Основним ограничењима може се сматрати неадекватна изграђеност и недовољна уређеност и опремљеност овог простора, као и неадекватно одговарајуће уређење и комунално опремање у складу са одређеном наменом.

Ограничавајући фактор представља, свакако и чињеница да се у обухвату Плана налази сточна и кванташка пијаца, као и недовољна уређеност и опремљеност овог простора.

4. Општи циљеви израде плана

Циљ израде Измена плана је редефинисање намена планираних предходним Планом, а у складу са развојним програмима Града Крушевца и надлежних институција, као и дефинисање правила уређења и грађења предметног простора, како би се створио плански основ за изградњу спортске хале, комерцијалних делатности (хотела), верских објеката и јавне гараже.

С обзиром на карактер и значај овог простора, планирање је усмерено на увођење недостајућих намена, функционално примерених овој зони.

Општи циљ израде Плана је стварање услова за активирање просторних потенцијала, боља искоришћеност постојећих капацитета и стављање у функцију свих потенцијала локације у складу са савременим захтевима у погледу функционалне организације предметног простора.

Један од циљева израде Плана је уједно и постизање вишег степена урбаног квалитета предметног простора.

Циљеви произилазе и из одредби плана вишег реда.

Израда Плана представља основ за утврђивање јавног интереса и дефинисање површина јавне намене, односно регулисање имовинских односа у складу са посебним прописима.

Општи циљ израде Плана је стварање планског основа за дефинисање услова коришћења земљишта и површина јавне намене, уређење простора и унапређење комуналне инфраструктуре, дефинисањем траса и капацитета саобраћајне и комуналне инфраструктуре.

Основни циљеви израде Плана, односно планирања и уређења простора је:

- стварање услова за даљи развој и решавање уочених проблема,
- рационално коришћење земљишта и развијање саобраћајне и комуналне инфраструктуре,
- детаљна намена површина и објекта и унапређење постојећих намена у обухвату плана,
- заштита простора и повећање енергетске ефикасности.

Очекивани резултати израде Плана односе се на стварање услова за побољшање квалитета живота, задовољење животних потреба становника не само овог дела, већ од значаја за шире подручје Града, кроз унапређење спортских садржаја и комерцијалних делатности.

Циљ израде Измене плана је:

- стварање планског основа за уређење и коришћење простора,
- дефинисање површина и објекта јавних намена,
- дефинисање траса, коридора и капацитета саобраћајне и комуналне инфраструктурне мреже и објекта,
- утврђивање детаљних и компатибилних намена простора у оквиру планског подручја,
- утврђивање правила за коришћење, уређење и заштиту простора и изградњу у оквиру планског подручја.

Општи циљ израде Плана је стварање услова за активирање просторних потенцијала.

Изменама Плана врши се тачно дефинисање намена и садржаја у границама Плана.

5. Планирана намена површина и предлог основних урбанистичких параметара

Планирана претежна намена површина

Планиране намене произилазе из планског основа, начина коришћења простора и основних ограничења, постављених принципа планирања, коришћења, уређења и заштите простора и општих циљева и подразумева следећу структуру планираних претежних намена:

површине и објекти јавних намена

- инфраструктурна мрежа и објекти,
- јавне саобраћајне површине и објекти,
- објекти и површине за спорт и рекреацију,

површине и објекти осталих намена

- становање,
- комерцијалне делатности,
- верски објекти.

Зеленило (парковско зеленило, заштитно, линијско..), јавне службе и спортски садржаји се могу наћи, као компатибилна намена уз све друге намене.

Измене у урбанистичким зонама

Планирана је корекција намене у делу урбанистичке зоне 3, односно у урбанистичком блоку 3.5, основног Плана.

Намена дела парцеле се планира за верски објекат.

Планирано је тачно дефинисање намена унутар блока и у складу са тим извршиће се усклађивање биланса површина планираних намена.

Планирана намена урбанистичког блока је становање (вишепородично становање) тип ВС-04.

Као компатибилне намене планиране су комерцијалне делатности, тип КД-02 (трговина, угоститељство, туризам, пословање и сл.),

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

Планирана је прерасподела површина у делу урбанистичке зоне 5, односно у урбанистичким блоковима 5.1 и 5.2, где је основним Планом за урбанистички блок 5.1 планирана изградња комерцијалних делатности типа КД-01 (трговачки, трговачко-пословни центри и велики маркети, сервиси и сл.) и КД-041 (у функцији

туризма: хотели, мотели, апартмани и сл.) спорта и рекреације и комерцијалних делатности, а за урбанистички блок 5.2 као детаљна намена планирана изградња привредних делатности тип ПД-02, а као компатибилна намена - комерцијалне делатности типа КД-01 (трговачки, трговачко-пословни центри и велики маркети, сервис трговина, угоститељство, туризам, пословање и сл.).

Овим изменама се за урбанистички блок 5.1 планира изградња комерцијалних делатности КД-041, односно објекти у функцији туризма: хотели, мотели, и сл., а за урбанистички блок 5.2 планира се изградња објекта спорта и рекреације са пратећим садржајима типа СР-01 (спортске хале мултифункционалног карактера, и сл.).

Предлог основних урбанистичких параметра:

Урбанистички параметри за вишепородично становање из основног Плана се задржавају, односно дефинисани су за планиране намене у урбанистичком блоку 3.5. и као такви се не мењају.

Верски објекти

На локацији за изградњу верског објекта, у оквиру или поред објекта цркве може се градити: звоник, парохијски дом, канцеларијски и други простори потребни за функционисање црквеног комплекса.

Максималан индекс заузетости грађевинске парцеле износи 30%. Најмање 30% верског комплекса мора бити хортикултурно уређен. Сви објекти на овој парцели морају бити приземни и могу имати подземне етаже.

Објекти спорта и рекреације

Тип СР-01 подразумева затворене објекте, намењене већем броју корисника различитих категорија, спортске хале мултифункционалног карактера, и сл.

урбанистички параметри за објекте спорта и рекреације

тип	макс. спратност	макс. ИЗ (%)	број паркинг места
СР-01	П+1	60%	1ПМ на 10 гледалаца за путничка возила 1ПМ на 100 гледалаца за аутобусе

Минимални проценат уређених и зелених површина износи 30%.

Комерцијалне делатности

Тип КД-041 - Подразумева комерцијалне делатности, односно објекте у функцији туризма, хотеле са пратећим садржајима.

урбанистички параметри за комерцијалне објекте

тип	макс. спратност	макс. ИЗ (%)	слободне и зелене површине
КД-041	П+М+8+Пс	60%	40%

Зеленило, паркирање и јавне гараже сматрају се компатибилним било којој намени.

Процена планиране бруто развијене грађевинске површине

Процена бруто развијене грађевинске површине је урађена по урбанистичким целинама и очекиваним односом планираних намена на овом простору параметрима који се креће у планираним процентуалним учешћем претежних и компатибилних намена у урбанистичким целинама и планираним урбанистичким параметрима.

Урбанистички блок 3.5

У граници урбанистичког блока (~15.000,00м²) процена планиране бруто развијене грађевинске површине планираних намена је:

Становање планираних типова

- БРП објекта 26.000,00м²

Верски објекти

- БРП објекта 250,00м²

Урбанистички блок 5.1

У граници урбанистичког блока (~30.000,00м²) процена планиране бруто развијене грађевинске површине планираних намена је:

Комерцијални објекти

- БРП објекта 198.000,00м²

Урбанистички блок 5.2

У граници урбанистичког блока (~63.200,00м²) процена планиране бруто развијене грађевинске површине планираних намена је:

Спорт и рекреација

- БРП објекта 38.000,00м²

6. Очекивани ефекти планирања

Реализацијом Измена плана очекује се стварање услова за реализацију планираних намена: спортских сдржаја, комерцијалних објеката и верских објеката уз усаглашавање са већ планираним наменама становања, утврђеним саобраћајним решењем и слободних уређених површина.

Очекивани ефекти су:

- повећање атрактивности и стварање нових вредности у простору,
- стварање услова за утврђивање јавног интереса и решавање правно имовинских односа.

Одговорни урбаниста

Биљана Тимотијевић Арсић, дипл.инж.арх.

Лиценца бр. 200 0750 04