

1. Опис границе плана

Граница комплекса обухваћеног ПДР „Лазарица 4 блок БЗ“ (у даљем тексту граница) почиње у северозападном делу комплекса, и иде у смеру казальке сата, од тромеђе к.п.бр.: 2065, 1026 и 1025/2 све КО Лазарица и иде северном границом к.п.бр. 1026 КО Лазарица (обухватајући је у комплексу) до границе КО Лазарица КО Крушевац. Граница прати границу катастарских Општина идући према северу па према истоку јужном границом к.п.бр. 2065 КО Лазарица (остављајући је ван комплекса) до четворомеђе к.п.бр.: 2064/2, 2066/3 обе КО Лазарица, 920/1 и 5937/2 (Вучачки поток) обе КО Крушевац. Од те четворомеђе граница скреће према југу и улази у КО Крушевац делом источне границе к.п.бр. 5937/2, а делом пресецајући к.п.бр.: 2925/9, 2926/11, 2926/10, 2927/1 и 2928/1 све КО Крушевац, па опет наставља источном границом к.п.бр. 5937/2 до четворомеђе к.п.бр.: 5938/1, 5938/6, 5937/3 и 5937/2 све КО Крушевац. Од тог места граница скреће према западу пратећи јужну границу катастарских парцела: 5937/2 и 2074/1 обе КО Крушевац до тромеђе к.п.бр.: 2074/1, 2978 и 2977 све КО Крушевац, одакле граница скреће према северу пресецајући к.п.бр. 2074/1 КО Крушевац делом је обухватајући у комплексу до границе КО Крушевац – КО Лазарица. Настављајући у истом правцу граница улази у КО Лазарица и прати западну границу к.п.бр. 1026 КО Лазарица до тромеђе к.п.бр.: 2065, 1026 и 1025/2 све КО Лазарица, тј. до места одакле је опис и започет.

Границу обухваћеног планског подручја са северне стране чини железничка пруга Краљево - Крушевац, са источне стране Вучачки поток, са јужне стране улица Цара Лазара (Нада Марковић)*, а са западне стране граница се формира дуж улице Три сестрице.

*У загради су дати стари називи улица.

Подручје обухваћено границама Плана припада катастарској општини Крушевац и Лазарица.

Обухваћене парцеле у КО Крушевац су:

Целе катастарске парцеле: 5937/2 Вучачки поток, 2946, 2947, 2948, 2949, 2950, 2951, 2952/1, 2952/2, 2953, 2954, 2955, 2956/1, 2956/2, 2956/3, 2957, 2958, 2959, 2960, 2961, 2962, 2963, 2964, 2965, 2966, 2967, 2968/1, 2968/2, 2968/3, 2968/4, 2969, 2970/1, 2970/22971, 2972, 2573 и 2974/2.

Делови катастарских парцела: 2974/1, 2920/1, 2925/9, 2926/10, 2926/11, 2927/1 и 2928/1.

Обухваћене парцеле у КО Лазарица су:

Целе катастарске парцеле: 1026.

Приближна површина обухвата плана је 3,50ха.

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 планског документа вишег реда

Подручје Плана детаљне регулације обухваћено је Планом генералне регулације „Запад 1“ у Крушевцу (Сл. лист града Крушевца 02/20) у коме је означено као урбанистичка подцелина 5.2.2.

Претежна планирана намена је становање густине до 100ст/ха (тип ПС-01, ПС-02 и ВС-02).

"У подцелинама 5.2.2. и 5.2.4. вишепородично становање је могуће реализовати само на парцелама које имају директан приступ (целом ширином фронта парцеле) на Улицу Цара Лазара."

Компатибилне намене су: комерцијалне делатности (тип КД-02) и привредне делатности (тип ПД-03).

"Правила грађења објеката породичног становања тип ПС-01 и ПС-02

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

У оквиру објеката 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.

Однос становања према другим наменама: 100-60% : 0-40%.

Урбанистички параметри:

Тип	Максимална спратност	Тип објекта	Макс. ИЗ (%)	Мин. П парц. (м ²)	Мин. ширина фронта парц. (м)
ПС-01	П+1+Пк	слободностојећи	50	300	12
		прекинути низ		250	10
		двојни		2 x 250	2 x 10
		непрекинути низ		200	6
ПС-02	П+2+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%.“

"Правила грађења објеката вишепородичног становања тип ВС-02

Вишепородични стамбени објекти су стамбени објекти са 4 и више стамбених јединица.

У оквиру објеката вишепородичног становања, могу бити заступљене и друге компатибилне намене из области јавних функција, комерцијалних, привредних и других делатности (трговина, пословање, услуге и сл.), еколошки и функционално примерене зони становања. У оквиру објекта не могу се организовати садржаји који додатно генеришу потребу за паркинг местима, магацинским простором и сл.

Однос стамбене према другим наменама је 60% : 40%.

Садржаји компатибилних намена, могу се организовати и у оквиру другог објекта на истој парцели.

Под слободностојећим објектима подразумевају се и објекти типа „ламела“, односно они који имају више улаза (кућних бројева).

Урбанистички параметри вишепородичног становања

Тип	Спратност	Тип објекта	Макс. ИЗ (%)	Мин. П парц. (м ²)	Мин. ширина фронта парц. (м)
ВС-02	до П+3	слободностојећи	40	600	20
		непрекинути низ	45	600	15
		прекинути низ	45	600	15

За наведени тип објекта, морају бити претходно задовољени услови: из домена обезбеђивања довољног броја гаражних и паркинг места, приступних саобраћајница, стаза, места за контејнере, минимума слободних површина неопходних за организацију живота станара објекта и др."

„Правила грађења објеката комерцијалних 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.

Однос комерцијалних делатности према становању 80% : 20%.

Комерцијалне делатности морају еколошки и функционално бити примерене зони становања.“

Правила грађења објеката привредних 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.

У оквиру грађевинских парцела са изграђеним производним садржајима, забрањено је складиштење и депоновање материјала и робе, што подразумева и: отпадни материјал, грађевински материјал, ауто-отпад, пластику и др.

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

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

- Примарне саобраћајнице за двосмерни саобраћај – ширина коловоза мин 5,5м, са минимум једностраним тротоарима минималне ширине 1,50м.
- Секундарне саобраћајнице за двосмерни саобраћај – ширина коловоза мин 5,0м, са минимум једностраним тротоарима минималне ширине 1,50м.
- Терцијалне саобраћајнице за двосмерни саобраћај – ширина коловоза мин 5,0м;
- Једносмерне саобраћајнице - ширина коловоза мин 3,5м.

Сви тротоари су денивелисани у односу на коловоз.”

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

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

Положај

Подручје које се уређује Планом детаљне регулације налази се у западном делу града Крушевца на око 2км од градског центра. Обухвата део стамбеног насеља „Лазарица“ формираног на потезу између Улице Цара Лазара и железничке пруге.

У непосредном је контакту са стамбеним насељем „Уједињене нације“ са источне стране, до трасе Вучачког потока који је у овом делу регулисан затвореним каналом (зацељен). Западну границу чини улица Три сестрице.

Северна границу плана чини железничка пруга која је једним делом обухваћена планом а јужном границом планско подручје тангира улицу Цара Лазара.

Природне карактеристике подручја

Обухват плана налази се у подручју умерено континенталне климе, на nižем урављеном делу на надморској висини од око 150мнв на југу до коте 149мнв ка северу.

На основу мреже сондажних бушотина добијени су подаци да шира диспозиција на којој лежи и предметни обухват има аксимални ниво подземних вода од 8-10м

Доминантни ветрови се јављају из правца исток-југоисток, северозапад и југ. Извршеном сеизмичком микрорегионализацијом, Крушевац је у подручју са максималним могућим интензитетом потреса до 7 степени по Меркалијевој скали.

Начин коришћења простора

Преовлађујућа намена простора је индивидуално породично становање ниске спратности до П+1+Пк. Обухват планско подручја претежно је изграђен уз улицу Цара Лазара и улице Три сестрице и Јанка Катића тј. југозападни део планског обухвата, док је североисточни део локације неизграђен.

Основна карактеристика подручја јесте неуређеност и нерационалност коришћења простора са аспекта урбане економије. Као последица непланске парцелације већина парцела има приступ преко спонтано насталих приступних путева, а због уситњавања катастарских парцела њихов облик и величина је неадекватна у погледу реализованих објеката и намене на њима.

Основне урбане одлике простора могу се издвојити делимична изграђеност простора, спонтана организација саобраћајне мреже унутар целине, нерационално коришћење простора кроз неуједначен степен изграђености и искоришћености земљишта.

Вучачки поток у обухвату планског подручја је регулисан и зацељен потковишастим профилем

Претходна документација

Измене и допуне Детаљног урбанистичког плана насеља Лазарица 4 стамбени блок БЗ (Међуопштински службени лист Крушевац бр.26/1991).

План детаљне регулације стамбеног насеља Лазарица 4 стамбени блок БЗ (Службени лист града Крушевца бр.8/09).

Основна ограничења

Основним ограничењима може се сматрати заштитни пружни појас, као и непостојање просторних могућности за проширење приступних путева.

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:

- унапређења постојеће саобраћајне матрице и дефинисања дела трасе примарне саобраћајнице од значаја за шире подручје града;
- 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

Претежна планирана намена је породично становање тип ПС-01 и тип ПС-02.

Вишепородично становање (ВС-02) је могуће реализовати само на парцелама које имају директан приступ (целом ширином фронта парцеле) на Улицу Цара Лазара.

Као компатибилне намене планиране су комерцијалне и привредне делатности.

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

Привредне делатности (тип ПД-03) подразумевају занатску производњу, део објеката саобраћајне привреде (гараже и радионице, путне базе), сервисе, складишта и слично.

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

Комерцијалне и привредне делатности морају еколошки и функционално бити примерене зони становања.

6. Предлог основних урбанистичких параметара

Урбанистички параметри за породично становање приказани су табеларно:

Тип	Максимална спратност	Тип објекта	Макс. ИЗ (%)	Мин. П парц. (м ²)	Мин. ширина фронта парц. (м)
ПС-01	П+1+Пк	слободностојећи	50	300	12
		прекинути низ		250	10
		двојни		2 x 250	2 x 10
		непрекинути низ		200	6
ПС-02	П+2+Пк	слободностојећи	50	300	12
		прекинути низ		250	10

		двојни		2 x 250	2 x 10
		непрекинути низ		200	6

Урбанистички параметри за вишепородично становање приказани су табеларно:

Тип	Спратност	Тип објекта	Макс. ИЗ (%)	Мин. П парц. (м ²)	Мин. ширина фронта парц. (м)
ВС-02	до П+3	слободностојећи	40	600	20
		непрекинути низ	45	600	15
		прекинути низ	45	600	15

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)
породично становање	25.010	12.505	37.515

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