Текстуални део

Miroslav Petrović 200022352

Digitally signed by Miroslav Petrović 200022352
Date: 2024.11.14 09:31:29 +01'00'

САДРЖАЈ

1. УВОД 2

2. ПРЕДМЕТ ИЗМЕНА И ДОПУНА ПЛАНА 4

1. УВОД

Правни и плански основ за израду плана

Правни основ за израду Измена и допуна Плана генералне регулације:

- Закон о планирању и изградњи („Сл. гласник РС", бр. 72/09, 81/09 - испр., 64/10 – одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13 – одлука УС, 50/13 – одлука УС, 98/13 – одлука УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19 – др. закон, 9/20, 52/21 и 62/23);
- Правилник о садржини, начину и поступку израде планских докумената („Сл. гласник РС", бр. 32/19);
- Одлука о изради Измена и допуна Плана генералне регулације "Запад 1" у Крушевцу у делу урбанистичке потцелине 5.11.3, I бр. 350-479/2024 од 14.6.2024.г. („Сл. лист града Крушевца", бр. 12/24);
- Одлука о неприступању изради Стратешке процене утицаја Измена и допуна Плана генералне регулације "Запад 1" у Крушевцу у делу урбанистичке потцелине 5.11.3, на животну средину IV бр. 350-431/2024 од 31.5.2024.г. („Сл. лист града Крушевца", бр. 12/24).

Плански основ за израду Измена и допуна Плана генералне регулације:

- Генерални урбанистички план Крушевац 2025 („Сл. лист града Крушевца", бр. 3/15, 13/19 и 7/21).

Подручје у обухвату Измена и допуна плана генералне регулације "Запад 1" у Генералном урбанистичком плану Крушевац 2025, обухвата општу стамбену зону "Запад" која се формирала непосредно уз централну градску зону.

Планиране претежне намене у овој зони су породично становање свих типова, комерцијалне делатности, комуналне делатности, зелене површине (парк шума, парк, заштитно зеленило). У мањој мери су заступљене привредне делатности и вишепородично становање.

„3. Подела на просторне зоне

3.5. Општа стамбена зона "Запад"

Зона се наставља на стамбено мешовиту зону према западу, развијајући се од примарне градске саобраћајнице улице Цара лазара највише ка југу са наменом породичног становања и делом ка северу као неформално стамбено насеље које је од саобраћајнице одвојено железничком пругом. Претежна намена ове зоне је породично становање са ниским индексима изграђености и заузетости.

Траса планиране примарне градске саобраћајнице заокружује ову зону, у оквиру које је и комплекс Новог гробља и простор Лазаричког гробља. Комплекс Новог гробља разрађен досадашњом урбанистичком документацијом представља заокружену целину која се неће проширивати у временском хоризонту овог Генералног урбанистичког плана.

У оквиру зоне налази се велики јединствени комплекс привредне делатности, као и нова трафо станица 110kV (КШ 5) као посебан комплекс.

Планиране намене на овом простору су у складу са рационалнијом изградњом усмереном на квалитет садржаја у складу са стварним потребама и одрживим развојем, настављање побољшања комуналне опремљености, испуњење потреба за површинама за спорт и рекреацију и подизање квалитета јавних садржаја. "

У обухвату измена и допуна плана генералне регулације примењују се општи урбанистички услови за планиране намене са типовима објеката, дефинисане у ГУП-у Крушевац 2025, дате кроз извод из овог планског документа.

„5.2. Општи урбанистички услови по наменама површина

5.2.1. Становање

Породично становање

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

У оквиру породичног 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.

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

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

Комерцијалне делатности

Тип КД-02 - Подразумева комерцијалне делатности (трговину, угоститељство, објекте у функцији туризма, пословање и сл.) у функцији допунске и пратеће намене у оквиру становања.

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

Просторна зона 5 – Општа стамбена зона «ЗАПАД»

Ознака урб. целине	Претежна намена		Допунска намена		Пратећа намена	
	намена	тип	намена	тип	намена	тип
5.11.	становање, до 100ст/ха	ПС-01 ПС-02	комерцијалне делатности	КД-02	становање, 100-200ст/ха	ВС-04
			спорт и рекреација	СР-03	парк шума	- -

2. ПРЕДМЕТ ИЗМЕНА И ДОПУНА ПЛАНА

Изменама и допунама плана генералне регулације "Запад 1" у Крушевцу обухваћене су катастарске парцеле бр. 421/1 (део), 421/34, 230/2, 230/3, 421/17, 421/19, 421/20, 421/21, 421/26, 421/31, 421/32, 421/33, 421/22, 421/35, 419 и 230/1 све КО Пакашница у делу урбанистичке потцелине 5.11.3.

Предмет Измена и допуна плана је стварање планског основа за намену породичног становања и приступних саобраћајница у зони становања у делу урбанистичке потцелине 5.11.3 односно у делу к.п.бр. 421/1, 421/34, 230/2 и 230/3 све КО Пакашница, изменом границе планираног грађевинског подручја и дефинисањем намене површина, регулационих и грађевинских линија, све у оквиру обухвата измена и допуна плана.

Урбанистичка потцелина 5.11.3 (део)

Катастарске парцеле бр. 421/1 и 230/1 обе КО Пакашница у целој својој површини укњижене су у основној намени – грађевинско земљиште, али је досадашњим урбанистичким планом један део парцеле 421/1 и цела катастарска 230/1 планиране су за пољопривредно земљиште. Овим изменама се, поред осталог исправља и ова неусаглашеност.

Део катастарске парцеле бр. 421/1 и 230/1 обе КО Пакашница се изменама и допунама планирају као део грађевинског подручја са наменом за породично становање ПС-01, ПС-02. На катастарској парцели бр. 421/3 налази се објекат трафостанице, која се и задржава. Парцела се формира као грађевинска парцела површине јавне намене на којој се налази објекат трафостанице.

Део катастарске парцеле бр. 421/1 , као и к.п.бр. 421/34 КО Пакашница, у јужном делу обухвата, се изменама и допунама планира као јавна саобраћајница - приступна улица до парцеле намењене становању, као и за остале катастарске парцеле намењене породичном становању које тангирају ову приступну улицу (са западне стране).

Део катастарске парцеле бр. 421/1 и делови к.п.бр. 230/1, 230/2 и 230/3 КО Пакашница, у северном делу обухвата, се изменама и допунама планира као јавна саобраћајница - приступна улица до парцела намењених породичном становању које тангирају ову приступну улицу (са северозападне и јужне стране).

***

Измене и допуне обухватају измену и допуну Плана генералне регулације „Запад 1“ у Крушевцу („Сл.лист града Крушевца“, бр. 2/20) у следећим деловима:

(1) У текстуалном делу плана измене и допуне се односе на промену:

- опису обухвата, одн. границе планираног грађевинског подручја,
- биланса површина у планираним наменама површина у урбанистичкој потцелини 5.11.3,
- промену површина јавне намене;

(2) У графичком делу плана измене и допуне обухватају катастарске парцеле бр. 421/1 (део), 421/34, 230/2, 230/3, 421/17, 421/19, 421/20, 421/21, 421/26, 421/31, 421/32, 421/33, 421/22, 421/35, 419 и 230/1 све КО Пакашница и подразумевају прецизно приказане планиране намене површина, површине јавне намене, грађевинске и регулационе линије и све делове инфраструктуре у зависности од услова ималаца јавних овлашћења.

Површина обухвата плана је око 1ха 36а 80м^2.

Основна ограничења

Како је део к.п.бр. 421/1 КО Пакашница део зоне у рубном подручју евидентираног клизишта, покренута је израда гео - механичког елабората. За потребе будуће изградње израђен је *Е-лаборат о геотехничким условима изградње стамбеног објекта спратности -1+П+1 на к.п.бр. 421/1 КО Пакашница – Крушевац*, бр. 22-09/24 од 3.9.2024.г., који је израдио БИС Инжењеринг, Београд, одговорни пројектант Ђорђе Церовић, дипл.инж.геол., лиценца бр. 391 L620 12. (Елаборат је део документационе основе, уз напомену да је он део техничке документације будућег објекта).

Као закључак се наводи следеће:

> *„На основу резултата изведених истраживања и спроведене геотехничке анализе, може се закључити да је изградња стамбеног објекта -1+П+1, на катастарској парцели бр. 421/1 КО Пакашница – Крушевац, могућа са геотехничког аспекта, односно нема посебних ограничења, уз поштовање свега изнетог у овом Елаборату, који представља сегмент Техничке документације."*

Осталих ограничења условљених потребама заштите простора на локацији нема.

Циљеви израде плана

Основни циљ планирања, коришћења, уређења и заштите планског подручја је стварање услова за изградњу планираних намена.

Изменама и допунама плана извршиће се промена планираног грађевинског подручја, како би једна катастарска парцела бр. 421/1 КО Пакашница, која је у истом власништву, као и катастарска парцела бр. 230/1 КО Пакашница, која је у непосредном контакту била део грађевинског подручја, као и подн. део грађевинског земљишта.

Исто тако, изменама и допунама адекватно би се решила саобраћајна инфраструктура и приступ парцелама.

Очекивани ефекти планирања

Ефекти планирања који се очекују реализацијом плана су рационализовање коришћења земљишта и комуналне инфраструктуре, уз заштиту простора.

Концептуални оквир произилази из планског основа, постављених принципа и циљева и подразумева планирање породичног становања и саобраћајних површина.