



ГРАД КРУШЕВАЦ
Република Србија

ЕЛАБОРАТ ЗА РАНИ ЈАВНИ УВИД

ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ

ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

"ЦЕНТАР" ЗА ДЕО УРБАНИСТИЧКЕ ПОДЦЕЛИНЕ 2.4.2

на основу Одлуке о изради број I бр. 350-807/2024, донетој на седници Скупштине
Града Крушевца, одржаној 25.10.2024.г.,објављене у „Службени листу Града
Крушевца“ бр. /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

- Приказ Обухвата измене плана у односу на ПГР Цетар Р 1:2500
- Постојећа намена површина Р 1:1000
- Планирана претежна намена површина Р 1:1000

1. Опис границе плана

Обухват Измене и допуне Плана генералне регулације "Центар" за део урбанистичке подцелине 2.4.2, (у даљем тексту Измене плана) је оивичен улицама Хајдук Вељкова, Николе Тесле, Ђакона Авакума и улицом Достојевског.

Граница Измене плана обухвата део подцелине 2.4.2. Плана генералне регулације Центар (Службени лист града Крушевца, бр.14/16, 11/18, 18/20 и 17/22), (у даљем тексту основни План).

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

Катастарске парцеле обухваћене изработом плана припадају КО Крушевац.

Површина обухвата Измена плана је око 3.20 ха.

2. Извод из планских докумената вишег реда

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

ГУП-ом су опредељене целине за даљу разраду плановима генералне регулације. ПГР Центар (Службени лист града Крушевца, бр. 14/16, 11/18, 18/20 и 17/22) обухвата централну градску зону и део стамбено мешовите просторне зоне.

„Стамбено мешовита зона се формирала непосредно уз централну градску зону. Планиране претежне намене у овој зони су скоро сви типови становања, комерцијалне делатности,... Обзиром на карактер овог простора, као значајне развојне целине у граду неопходно је планирање усмерити на високи квалитет и највише стандарде у планирању и пројектовању“.

Даљи развој и унапређење ове зоне подразумева планирање, унапређење и развој следећих намена: становање свих типова, комерцијалних делатности, јавних функција и комуналних делатности.

Обе просторне зоне карактерише присуство разноврсних допунских и пратећих намена: становање свих густина, комерцијалне делатности, јавне функције, комуналне делатности, паркови, спорт и рекреација.

Централну градску зону карактерише разноврсност планираних претежних намена: централне функције, становање високих и средњих густина, зеленило, спорт и рекреација.

Планиране претежне намене у стамбено мешовитој зони су скоро сви типови становања, комерцијалне делатности, јавне функције, комуналне делатности, градски парк и др.

Са обзиром на карактер овог простора, као значајне развојне целине у граду неопходно је планирање усмерити на високи квалитет и највише стандарде у планирању и пројектовању.

Стамбено мешовита зона се развијала непосредно уз централну градску зону, што је довело до развоја различитих намена и садржаја. Даљи развој и унапређење ове зоне подразумева планирање, унапређење и развој следећих намена: становање свих типова, комерцијалних делатности, јавних функција, комуналних делатности.

Развој комерцијалног сектора у стамбено мешовитој зони подразумева унапређење постојећих садржаја и формирање нових зона. Претежна намена урбанистичке целине је становање, густине 100-200ст/ха; ПС-01, ВС-02, ВС-03; комерцијалне делатности КД-01, КД-02.

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

Грађевинско подручје се поклапа са обухватом плана.

Улица Хајдук Вељкова и улица Николе Тесле тангирају ове Измене плана и представљају примарне градске саобраћајнице што је и условило да се стамбени објекти и комерцијални садржаји развију непосредно уз ову саобраћајницу.

У обухвату Измене плана изграђени су објекти породичног и вишепородичног становања са комерцијалним делатностима у приземљима објеката, као и објекти комерцијалних делатности у северном делу измене Плана.

У обухвату Измене плана су евидентиране и неизграђене површине.

У контактним зонама су површине намењене вишепородичном и породичном становању са комерцијалним делатностима у приземљима објеката.

Површине и објекти јавне намене у обухвату Плана су: саобраћајне површине и зелене површине.

Измене плана се односе на текстуални и графички део плана и раде се због прецизнијег дефинисања недостајућих правила грађења за део урбанистичке подцелине 2.4.2., као и због започете реконструкције блока породичног у вишепородично становање.

Основним ограничењем може се сматрати извештај број објеката изграђених као породични по важећем плану, а заправо су променили своју намену у вишепородичне објекте.

Ограничењем се сматра и велики број недостајућих паркинг места за објекте вишепородичног становања и комерцијалних делатности.

4. Општи циљеви израде плана

Циљеви произилазе и из одредби плана вишег реда.

Циљ израде Измена плана је редефинисање намена планираних предходним Планом, као и дефинисање правила уређења и грађења предметног простора, како би се створио плански основ за изградњу објекта вишепородичног становања и решавање проблема недостајућих паркинг места.

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

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

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

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 овог дела Града, кроз унапређење становања, комерцијалних делатности и решавање паркирања.

Циљ израде Измене плана је:

- стварање планског основа за уређење и коришћење простора,
- дефинисање површина и објеката јавних намена,
- дефинисање траса, коридора и капацитета саобраћајне и комуналне инфраструктурне мреже и објеката,
- 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,
- зеленило,
- јавне саобраћајне површине и објекти.

површине и објекти осталих намена

- становање,
- комерцијалне делатности.

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

Измене у урбанистичким зонама

Предмет Измена плана је део урбанистичке подцелине која је у оквиру Плана генералне регулације „Центар“, означена као урбанистичка подцелина 2.4.2.

Измене плана односе се на текстуални део у поглављима:

- 2.2.3. Услови за уређење инфраструктуре,
- 3.3. Локације за које је обавезна израда урбанистичког пројекта, пројеката парцелације, одн. препарцелације и урбанистичко архитектонског конкурса,
- 3.5.5. Урбанистичка подцелина 2.4.2

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-03.

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

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

Предлог основних урбанистичких параметра:

урбанистички параметри за вишепородично становање

Тип	Спратност	Тип објекта	Макс. ИЗ (%)	Мин. П парц. (м²)	Мин. ширина фронта парц. (м)
ВС-03	П+3+Пс	слободностојећи	50	600	15
		непрекинути низ		600	15
		двојни		500 (2x250)	20 (2x10)

Минималан % зелених површина на парцели је 25%.

Минималан % уређених слободних површина на парцели је 25%.

Комерцијалне делатности

Тип КД-02

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

У оквиру објекта комерцијалних делатности, може бити заступљено и становање.

Однос комерцијалних делатности према становању 80% : 20%.

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

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

Процена планиране бруто развијене грађевинске површине

Процена бруто развијене грађевинске површине је урађена за урбанистичку подцелину и очекивани однос планираних намена на овом простору.

У граници урбанистичке подцелине (~26100,00м²) максимална процена планиране бруто развијене грађевинске површине планираних намена је:

Становање планираних типова

- БРП објекта 48000,00м²

Комерцијалне делатности

- БРП објекта 16500,00м²

6. Очекивани ефекти планирања

Реализацијом Измена плана очекује се стварање услова за реализацију планираних намена: вишепородичног становања и комерцијалних 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