

1. Опис границе плана

Простор плана са севера ограничен је улицом Војводе Степе, са истока улицом Радоја Домановића, са југа улицом Кнеза Милоша и са запада Булеваром Николе Пашића.

Граница грађевинског подручја поклапа се са границом плана.

Катастарске парцеле у обухвату плана припадају катастарској општини Крушевац.

Површина обухвата плана је око 5ха.

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

Подручје Плана детаљне регулације обухваћено је Планом генералне регулације „Исток 1“ у Крушевцу („Сл. лист општине Крушевац“, бр.10/2018“) у коме је означено као урбанистичка целина 3.5.

Површине око 18,4 ха обухвата простор ограничен улицама Војводе Степе, Гаврила Принципа, Кнеза Милоша и Булеваром Николе Пашића. У овој целини планира се као:

- **претежна намена:** вишепородично становање ВС-04
- **допунска (компатибилна) намена:** породично становање ПС-01, ПС-02, комерцијалне делатности КД-01, КД-02, КД-041
- **праатећа намена:** јавне функције-дечија заштита, спорт и рекреација СР-03 и зеленило-парк суседства.

План детаљне регулације за део урбанистичке целине 3.5.

Овај простор обухвата подцелину 3.5.1. у површини од око 4,1ха. Ограничен је Ул. Кнеза Милоша (на југу), Булеваром Николе Пашића (на западу), Ул. Војводе Степе (на северу), Ул.Радоја Домановића (на истоку).

3.3.1.9. Урбанистичка подцелина 3.5.1.

Претежна намена

урбанистички параметри породичног становања типа ВС-02

Тип	Спратност	Тип објекта	Макс. ИЗ (%)	Мин. П парц. (м ²)	Мин. ширина фронта парц. (м)
ВС-02	до П+3	слободностојећи	50	600	20
		непрекинути низ		600	15
		прекинути низ		600	15

Изузетно, ширина фронта парцеле може бити и мања од утврђених за 10%, ако је то затечено катастарско стање, а испуњен је параметар који се односи на минималну површину парцеле.

- Породично становање типа ПС-01

урбанистички параметри породичног становања типа ПС-01

Тип	Спратност	Тип објекта	Макс. ИЗ (%)	Мин. П парц.(м2)	Мин. ширина фронта парц. (м)
ПС-01	До П+1+Пк	слободностојећи	45	300	12
		прекинути низ		250	10
		двојни		2 x 250	2 x 10
		непрекинути низ		200	6

Остали део парцеле чине уређене слободне површине и зеленило.

За породично становање користити услове дате у поглављу плана 3.1. Општа правила грађења у Плану генералне регулације.

Компатибилне намене

- Комерцијалне делатности типа КД-02

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

За комерцијалне делатности користити услове дате у поглављу плана 3.1. Општа правила грађења на простору Плана генералне регулације.

За изградњу самосталног објекта комерцијалних делатности на посебној парцели, у зонама породичног становања користе се урбанистички параметри дефинисани за тип ПС-01.

Пратећа намена

- Реализовано вишепородично становање типа типа ВС-03, ВС-04

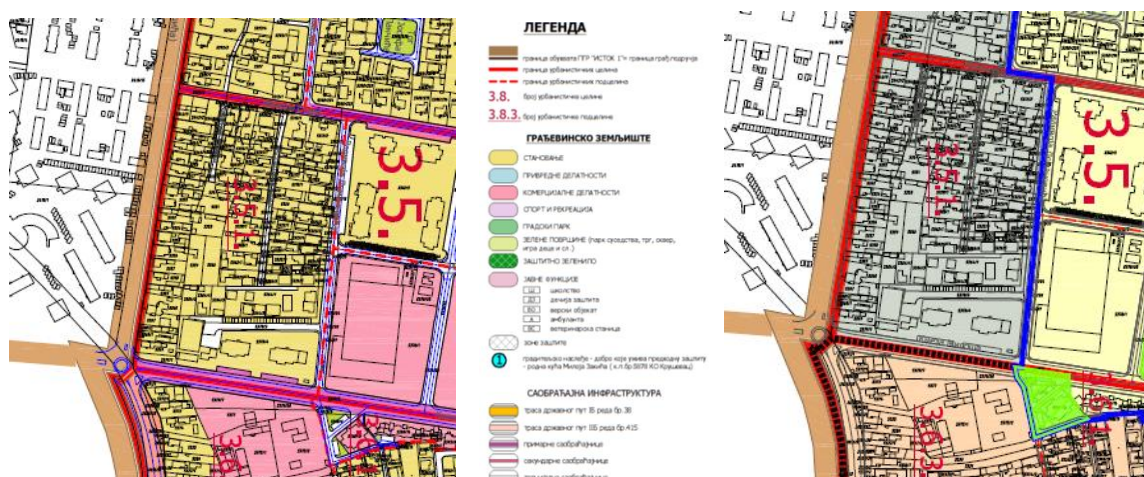
Реализовани објекти вишепородичног становања задржавају се у постојећем вертикалном и хоризонталном габариту. Могу се само реконструисати без промене хоризонталног и вертикалног габарита, односно дозвољена је адаптација, санација, инвестиционо и текуће (редовно) одржавање објеката.

Парк - парк суседства

Обзиром на просторне могућности к.п.бр.5378/4 КО Крушевац и евидентан недостатак зелених парковских површина, простора за игру деце и простора за седење и одмор кроз даљу урбанистичку разраду предвидети могућност реализације парка суседства са предходно наведеним садржајима.

План детаљне регулације за део урбанистичке целине 3.5.

Овај простор обухвата подцелине 3.5.1. у површини од око 4,1ха.



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

Положај и природне карактеристике подручја

Природне карактеристике

геоморфолошке одлике - Терен у обухвату Плана је релативно раван, са благим нагибом од југозапада ка североистоку, тако да је ово подручје широко отворено према свим странама света. Најизраженији нагиб земљишта је у југоисточном делу, према приобаљу реке Расине.

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

хидролошке карактеристике - плански простор припада сливу реке Расине, на делу леве обале, односно на првој терасној заравни.

геолошка структура- конструкцију терена чине терасне прашинасто песковите глине и терасни песак, песковити и заглињени шљунак заступљен до дубине 4-5м.

Испод терасног одсека у инундационом појасу Расине заступљени су најмлађи алувијални седименти у танкој повлати и то: глина, шљунковити песак и заглињени шљунак дубине 0,2-4,0м. Подлогу свих седимената чине терцијални лапори, добро носиви и претежно водонепропусни. Подземна вода на првој тераси налази се на дубини 3-4,5м.

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 добрима.

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

Основна намена земљишта у оквиру Плана је грађевинско земљиште.

У постојећем стању у обухвату Плана издвајају се следеће намене:

- вишепородично становање,
- породично становање,
- комерцијалне делатности,
- зелене површине,
- саобраћајнице.

У обухвату Плана вишепородично становање је лоцирано уз улицу Кнеза Милоша.

Објекти су изграђени као слободностојећи, спратности до П+4+Пк.

Породично становање је заступљено у већем обиму у границама Плана. Објекти су изграђени као слободностојећи, спратности П до П+1+Пк, са појединачним случајевима где становање прати и комерцијалне делатности.

У јужном делу плана изграђени су објекти комерцијалне делатности, спратности до П+Пк.

Заступљене су и зелене површине уз објекте вишепородичног становања и уз објекте породичног становања.

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

Основна ограничења

Већина објеката је због мале ширине парцела грађен на међи или непосредно уз саму међу што за последицу има и недовољна међусобна растојања између објеката.

Изграђени објекти, различити су по архитектонском изразу и настајали су у различитим временским периодима, а за последицу имају потпуну несинхронизованост у стилском и визуелном смислу.

Постојеће саобраћајнице унутар планског подручја су са минималним или неадекватним попречним профилима и једносмерним саобраћајем. Поједине се "слепо" завршавају.

Могућности за проширење регулације или спајање постојећих саобраћајних површина (који у фактичком стању заправо представљају приватне пролазе) у континуиране правце са логичном саобраћајном матрицом су минималне или немогуће због изграђених објекта.

4. Општи циљеви израде плана

Обзиром на карактер и значај овог простора, неопходно је планирање усмерити 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 из одредби плана вишег реда, где је планирана изградња стамбених објеката и уређење зеленим и парковским површинама.

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.

Општи циљеви израде Плана су:

- Обавеза израде Плана детаљне регулације за предметни простор у складу са одредницама Плана генералне регулације „Исток 1“.
- Плански основ за дефинисање услова коришћења земљишта, успостављање зона заштите, уређење простора, унапређење саобраћајне и комуналне инфраструктуре за планиране детаљне намене у обухвату плана.
- Оптимална организација саобраћаја уз задржавање основне урбанистичке матрице примарне и секундарне саобраћајне мреже. Планирање адекватне саобраћајне матрице у циљу усклађивања саобраћајаног решења са саобраћајном матрицом у окружењу.

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

- стварање услова за даљи развој и унапређење изграђеног ткива 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 кроз унапређење становања и зелених парковских површина.

5. Планирана претежна намена површина

Планиране намене произилазе из планске документације вишег реда и подразумевају следећу структуру претежно планираних намена: вишепородично становање, породично становање, комерцијалне делатности, зелене парковске површине.

Планиране претежне намене су у функцији активирања и унапређења свих садржаја и опремања адекватном инфраструктуром и недостајућим садржајима.

Развој становања се остварује кроз повећање комфора, односно површине стамбеног простора по становнику, путем изградње, реконструкције и унапређење постојећег грађевинског фонда.

Породично становање, спратности до П+1+Пк је планирана намена у северо-источном делу планског подручја. У оквиру 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.

Планирана је изградња објеката вишепородичног становања, спратности до П+3+Пс уз улицу Булевар Николе Пашића.

Објекти вишепородичног становања уз улицу Кнеза Милоша се задржавају уз унапређење комфора кроз уређење слободних зелених површина у непосредном контакту са објектима.

Планом се омогућава као компатибилна намена изградња објеката комерцијалних делатности Тип КД-02 који подразумева (трговину, угоститељство, објекте у функцији туризма, пословање и сл.) односно као допунска намена у оквиру становања.

Свим садржајима се приступа са ободних саобраћајница, а преко секундарних некатегорисаних улица.

6. Предлог основних урбанистичких параметара

Породично становање

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

урбанистички параметри породичног становања типа ПС-01

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

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 250 м², уколико је то катастарски затечено стање. Дозвољени урбанистички параметри су: минималана ширина фронта парцеле 10 м, индекс заузетости до 40%, и то највише укупно 2 стамбене јединице.

Дозвољена је изградња помоћних објеката: гараже, оставе, радионице, летње кухиње, вртни павиљони, стаклене баште, отворени и затворени базени, фонтане и сл., максималне висине 5.0 м и максималне спратности „П“.

Вишепородично становање

Вишепородично становање се планира, осим реализоване целине уз улицу Кнеза милоша и уз улицу Булевар Николе Пашића.

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.

За све наведене типове објеката, без обзира на зоне где се налазе, 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 ових објеката и др.

урбанистички параметри вишепородичног становања ван централне градске зоне

Тип	Спратност	Тип објекта	Макс. ИЗ (%)	Мин. П парц.(м ²)	Мин. ширина фронта парц. (м)
-----	-----------	-------------	--------------	-------------------------------	------------------------------

ВС-03	П+3+Пс	непрекинути низ	45	600	20
-------	--------	-----------------	----	-----	----

Комерцијалне делатности

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

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

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

У зонама вишепородичног становања комерцијални објекти се могу градити и на парцелама мањим од 600м², а већим од 300м².

Зеленило

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

У централном делу плана планира се изградња и уређење парковске површине величине око 14.00 ари.

У парку се планирају садржаји и опрема за игру деце, одмор, рекреацију, забаву, едукацију и други садржаји који немају негативан утицај на стамбену зону у окружењу. Садржај парка чине зеленило, поплочане површине, опрема за рекреацију и урбани мобилијар.

7. Процена планиране бруто развијене грађевинске површине

Процена бруто развијене грађевинске површине је урађена на основу очекиваног односа планираних намена на овом простору и планираних урбанистичких параметара.

намена површина	планирана БРГП (м ²)
породично становање	38000
вишепородично становање	16000
комерцијалне делатности	4000

8. Очекивани ефекти планирања

Реализацијом плана очекују се следећи ефекти планирања:

- Повећање комфора становања и квалитета живљења уз увођење нових недостајућих садржаја, (вишепородично становање, комерцијалне делтности, уређене зелене површине) односно могућност да се основне животне потребе могу задовољити на квалитетан начин.
- 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