

1. Опис границе плана

Простор плана са севера ограничен је улицом Александра Флеминга, са истока улицом Краљевића Марка, са југа улицом Војводе Степе и са планираном саобраћајницом.

Граница грађевинског подручја поклапа се са границом плана.

Катастарске парцеле у обухвату плана припадају катастарској општини Крушевац.

Површина обухвата плана је око 62.20 ари.

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 обухваћено је Планом генералне регулације "Центар" (Сл. лист града Крушевца, бр. 14/16, 11/18 и 18/24) у обухвату је просторне зоне 2, урбанистичке подцелине 2.3.1.

У овој подцелини планира се као претежна намена:

- Преовлађујућа намена: вишепородично становање ВС-02, ВС-03, ВС-04, реализоване целине вишепородичног становања,
- Допунска намена: породично становање ПС-01, реализоване целине вишепородичног становања ВС-02, комерцијалне делатности КД-02,
- Пратећа намена: јавне функције – школство, здравство, дечија заштита.



ЛЕГЕНДА

- Граница подручја ППР ЦЕНТАР
- Граница просторне зоне
- Граница урбанистичких целина (1.1.1. - 2.13.)
- Граница урбанистичких подцелина (1.1.1.1. - 2.13.1.)
- Регулациона линија

ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ

- СТАНОВАЊЕ
- ПРИВРЕДНЕ ДЕЛАТНОСТИ
- КОМЕРЦИЈАЛНЕ ДЕЛАТНОСТИ
- СПОРТ И РЕКРЕАЦИЈА
- ЗЕЛЕНЕ И СПОБОДНЕ ПОВРШИНЕ (парк, трг, озби и сл.)
- ЈАВНЕ ФУНКЦИЈЕ

УРБАНИСТИЧКА ЦЕЛИНА 2.3.			
2.3.1.	ВС-02, ВС-03, ВС-04 реализ. ВС	ПС-01 реализ. ВС-02	парк (школа, здравство) (З)
	КД-02	КД-02	дзаштита (ДЗ)
			пшча (П)
2.3.2.	ВС-03, ВС-04 реализ. ВС	КД-02	дзаштита (ДЗ)

Планирана претежна намена површина

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 севера ка југу.

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.

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 добима.

Годишње количине падавина су релативно мале (средња год. сума 628,1 мм). 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,

У обухвату Плана вишепородично становање је реализовано уз улицу Краљевића Марка, на катастарској парцели бр. 2410/5 КО Крушевац, као слободностојећи објект спратности По+П+3+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 прате и комерцијалне делатности.

Заступљене су и зелене површине уз објекте породичног становања.

У обухвату Плана нема површина и објеката јавне намене.

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

Основна ограничења

Тендеција власника парцела за укрупњавањем парцела и стварање услова за изградњу вишепородичних објеката, с обзиром на значај локације и позицију у односу на центар града, као и већ на изграђене и планиране вишепородичне објекте у непосредном окружењу.

Изграђени објекти, различити су по архитектонском изразу и бонитету, настајали су у различитим временским периодима, а за последицу имају потпуну несинхронизованост у стилском и визелном смислу, осим породичних објеката у северном делу Плана.

Измене плана се односе на текстуални и графички део плана и раде се због прецизнијег дефинисања правила грађења и уређења за део урбанистичке подцелине 2.3.1., као и због започете реконструкције блока породичног у вишепородично становање.

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.

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, уређење простора и унапређење комуналне инфраструктуре, дефинисањем траса и капацитета саобраћајне и комуналне инфраструктуре.

Очекивани резултати израде Плана односе се на стварање услова за побољшање квалитета живота унапређење постојећих намена у обухвату плана, задовољење животних потреба становника кроз унапређење становања, заштиту простора и повећање енергетске ефикасности изграђених објеката.

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

5. 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: вишепородично становање, породично становање, комерцијалне делатности.

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 северном 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 Краљевића Марка и постојећу улицу са западне стране.

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.

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.

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 уз улицу Краљевића Марка и постојећу улицу са западне стране

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	15
		слободностојећи	40		20
		прекинути низ	45		15

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.

Зеленило

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

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	2850
вишепородично становање	6640
комерцијалне делатности	1660

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,
- 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