

Увод

Измене и допуне Плана детаљне регулације „Центар 4“ у делу урбанистичке зоне Б5 (Сл.лист града Крушевца, бр.10/18 и 14/19), у дељем тексту: Измене плана, односе се на део простора на углу улице Чупићеве и Шуматовачке и обухвата кат.парцелу бр.6044 и део кат.парцеле бр.2305/2 обе КО Крушевац.

1. Опис границе плана

Предмет Измене плана је простор ограничен са севера Ул. Балканском, са истока Ул.Шуматовачком, са југа Ул. Чупићевом и са запада низом катстарских парцела.

Граница грађевинског подручја

Граница грађевинског подручја поклапа се са границом Измене Плана.

Катастарске парцеле у обухвату Измене Плана припадају катастарској општини Крушевац.

Приближна површина обухвата Измене Плана је 1,22ха.

Граница планског подручја, приказана у графичком прилогу може се сматрати прелиминарном. Коначна граница планског подручја дефинисаће се у фази израде Нацрта Измене плана.

2. Извод из планског докумената вишег реда

Подручје Измене плана обухваћено је Планом генералне регулације "Центар" (Сл. лист града Крушевца, бр. 14/2016, 11/2018, 18/2020, 15/2022 и 17/2022) тј. у обухвату је урбанистичке целине 1.2, односно подцелине 1.2.1.

Подручје Измене плана припада центалној градској зони са заступљеном мешовитом наменом, што подразумева јавне функције и комерцијалне делатности, као и све врсте становања.

Извод из Плана генералне регулације „Центар“ у Крушевцу

(Сл. лист града Крушевца, бр. 14/2016, 11/2018, 18/2020, 15/2022 и 17/2022)

ПГР-ом „Центар“ дефинисане су претежне, допунске(компатибилне) и пратеће намене земљишта, које уједно представљају смернице за даљу разраду плановима нижег реда.

„Претежна намена земљишта, одређена је наменом чија је заступљеност у одређеном простору преовлађујућа.“

„Допунска (компатибилна) намена земљишта, подразумева намену која допуњује претежну намену са којом је компатибилна.“

„На нивоу појединачних парцела, у оквиру просторне целине, намена дефинисана као компатибилна или пратећа може бити доминантна или једина на парцели.“

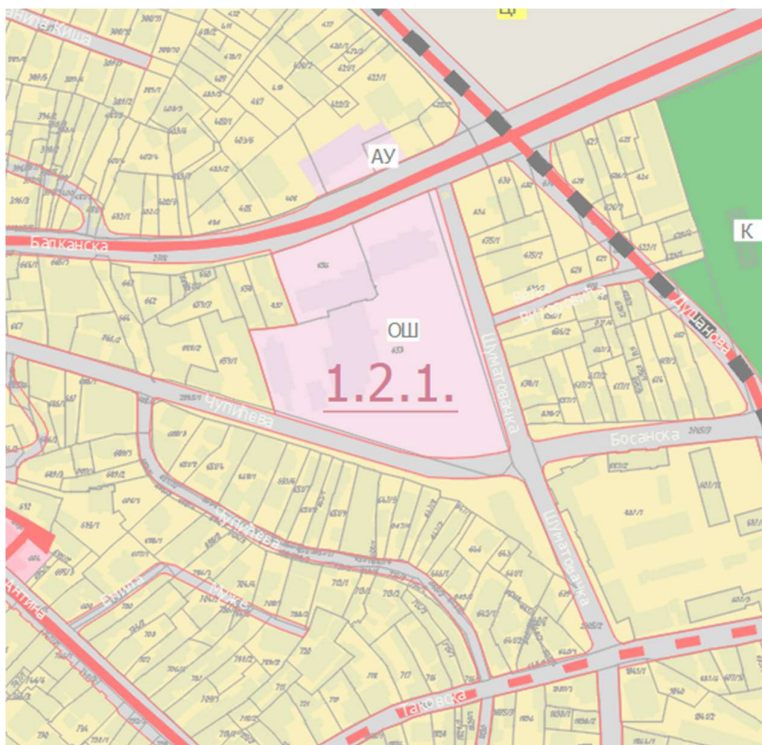
Урбанистичка подцелина 1.2.1 обухвата површине опредељене за јавне функције (основна школа, средња школа), где се задржавају објекти основне школе и средње музичке школе.

„На грађевинској парцели може бити изграђено више објеката јавних функција.“

„За паркирање возила корисника, користи се јавни паркинг“.

Урбанистичка подцелина 1.2.1

- Преовлађујућа намена: вишепородично становање ВС-01, ВС-02, ПС-01, ПС-02;
- Допунска намена: реализоване целине вишепородичног становања ВС-02, комерцијалне делатности КД-02
- Пратећа намена: јавне функције – школство (основна и средња школа).



Извод из Плана генералне регулације „Центар“

Графички прилог – Планиране претежна намена површина

ЛЕГЕНДА

- Граница подручја ПГР ЦЕНТАР
- Граница просторних зона
- Граница урбанистичких целина (1.1. - 2.13.)
- Граница урбанистичких подцелина (1.1.1. - 2.13.2.)
- Регулациона линија

ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ

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

УРБАНИСТИЧКА ЦЕЛИНА 1.2.

1.2.1.	ВС-01, ВС-02, ПС-01, ПС-02	КД-02	школство (Ш)
		реализ. ВС	

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

Природне карактеристике

Геоморфолошке одлике - терен у обухвату Измене Плана је релативно раван, са нагибом од севера ка југу.

Експозиција терена - спада у категорију терена који се сматрају повољним за изградњу.

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.

Падавине - 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.

Приказ ширег окружења у односу на границе Измене плана



Начин коришћења простора

Простор обухвата Измене плана изграђен је објектима јавне намене - образовање.

Постојеће блоковске саобраћајнице су са адекватним попречним профилима, као и колско-пешачке саобраћајне површине и добро повезују у зони Б5 са осталом саобраћајном градском мрежом.

Између Ул.Балканске и Ул. Шуматовачке је простор ОШ „Јован Поповић“ са пратећим садржајима, теренима за спорт, уређеним зеленим и слободним површинама.

Основна и Средња музичка школа „Стеван Христић“ оријентисна је ка Ул.Чупићевој.

У контактним зонама су површине са реализованим вишепородичним становањем и комерцијалним делатностима у приземљима објеката.

Основна ограничења простора

На простору обухвата Измене плана не постоје ограничења која би била од значаја за израду Измене плана.

5. Општи циљеви израде плана

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

Обзиром на карактер и значај овог простора, неопходно је планирање усмерити на увођење недостајућих намена, функционално примерених овој зони.

- Активирање неискоришћених потенцијала простора изградњом објеката испод нивоа терена, при чему се не ремети постојећа изграђеност, функционална организација простора и намена у нивоу терена, већ стварање услова коришћења простора и објеката у више ниво са различитим наменама (компатибилним) које су међусобно допуњују.
- Изградња подземне гараже у централној градској зони има за циљ решавање један од значајних проблема града - недостајући простор за паркирање.
- Стварање услова за уређење и изградњу површина и објеката јавне намене;
- Дефинисање правила уређења и грађења, као и начина спровођења Измене плана.

6. Планирана претежна намена површина, предлог основних урбанистичких параметара и процена планиране бруто развијене грађевинске површине

Концепција уређења простора

Планирана намена зоне Б5 се задржава - јавне функције - образовање.

Употпуњава се садржајима компатибилних намена: спорт и рекреација (спортски терени), стационарани саобраћај (јавна подземна гаража), зеленило (уређене зелене површине).

Задржавају се изграђени објекти у школском комплексу, са могућношћу реконструкције и доградње у складу са датим урбанистичким параметрима и примену прописаних стандарда за ову врсту објеката.

Даљи развој зоне Б5 заснива се на принципима „максималног унутрашњег искоришћења и уређења локације“ обзиром на просторну ограниченост, јер је са три стране ограничена саобраћајним површинама.

Улице са већ утврђеним трасама и адекватним профилима који омогућавају оптимални комфор за коришћење простора су као такве задржане.

Повољна конфигурација терена, односно висинска разлика на углу Ул.Чупићеве и Ул.Шуматовачке представља потенцијал који пружа могућност реализације јавне подземне гараже. Улаз-излаз у подземну гаражу планира се из Ул.Чупићеве.

Посебно се водило рачуна око позиционирања гарже, односно улаза и излаза у циљу задржавања постојећег режима саобраћаја и задржавања улазно-излазних партија у школски комплекс.

Компатибилност ових намена омогућава максимално искоришћење локације тако што се простор изнад гараже уређује као зелена површина и површина за спорт и рекреацију. „Зелени кров“ подземне гараже и спортски терени су у функцији школског дворишта.

Планиране претежне, допунске и пратеће намене површина зона Б5

- претежна намена – образовање
- допунска намена – спорт и рекреација СР-03, подземна јавна гаража
- пратећа намена - зеленило

Предлог основних урбанистичких параметара

Образовање

Задржава се постојећи комплекс објеката образовања (Основна школа „Јован Поповић“ и Основна и Средња музичка школа „Стеван Христић“, као и објекти пратећег садржаја у оквиру школског комплекса.

Урбанистички параметри - образовање

тип	макс. спратност	макс. ИЗ (%)
ОШ	П+2	60%
СШ	П+2	

Реконструкцијом постојећег зеленила и садњом новог, треба обезбедити декоративност и репрезентативни изглед простора у свим годишњим добима.

Јавна гаража

Планом је опредељена површина у оквиру које је могућа изградња подземне јавне гараже као посебног објекта укопаног испод дела школског дворишта. Улаз / излаз из подземне гараже је из саобраћајнице Ул.Чупићеве.

Гаража може бити са једном или више подземних етажа, у складу са геотехничким и хидротехничким условима терена.

Део раваног крова подземне гараже уређује се као „зелени кров“ који ће се уклопити у партерно решење школског дворишта.

Спорт и рекреација- тип СР-03

Раван кров гараже планира се као површина за активно коришћење.

У нивоу терена школског дворишта, на равном крову подземне гараже планирана је изградња спортских терена (са или без трибина) за разне врсте спортова, тако да ће чинити саставни део школског дворишта.

Садржаји спорта и рекреације типа СР-03 остварују се у отвореним објектима, партерног типа и ту спадају: различите врсте спортских терена, простори за игру деце, фитнес справе на отвореном и др.

Зеленило

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

Процена планиране бруто развијене грађевинске површине

Процена бруто развијене грађевинске површине је урађена на основу планираних намена на овом простору и очекиваних параметра који се крећу у границама планираних процентуалних учешћа претежних, допунских и пратећих намена.

процена БРГП по наменама у границама Измне плана

намена површина	БГП (м2)	БРГП (м2)
образовање	2607m2	4082m2

7. Очекивани ефекти планирања

Реализацијом плана очекују се следећи ефекти планирања:

- Активирање потенцијала локације и њена максимална искоришћеност организацијом предметног простора са више компатибилних намена;
- Изградњом подземне гараже у централној градској зони решава се један од значајних проблема града - обезбеђивање недостајућих простора за паркирање;
- Остваривање максималних урбанистичких параметара за планиране намене у складу са значајем локација чиме се постиже рационално коришћење простора постојећег грађевинског земљишта са аспекта урбане економије;
- Стварање услова за решавање правно имовинских односа;
- Плански уређење простора.

ОБРАЋИВАЧ:

ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ ЗА УРБАНИЗАМ И ПРОЈЕКТОВАЊЕ, КРУШЕВАЦ