

Увод

Обухват Плана детаљне регулације „Нова пијаца“ налази се у оквиру целине 2.3., и представља део подцелине 2.3.1. у оквиру Плана генералне регулације „Центар“ у Крушевцу, (Сл.лист града Крушевца бр. 14/16, 18/20, 15/22, 17/22, 11/18 и 18/24), у даљем тексту (План).

Предметни простор налази се југоисточно у односу на централно градско језгро и представља његов линеарни завршетак.

Простор Плана у потпуности је изграђен објектима, а у концептуалној матрици јасно су детерминисане намене истог: зелена пијаца, здравствена станица, групације објеката са садржајима комерцијалних делатности, становање.

Ни нивоу макролокације окружење предметног простора плански је грађено и представља део градских стамбених целина, са изузецима где планска решења нису заживела или до краја спроведена, као ни примерена садашњем времену и потребама грађана.

У циљу освремењавања простора и подизања на виши урбани нова уз сагледавање новонасталих потреба становника неопходно је извршити трансформацију уз објективно и рационално искоришћење простора са аспекта урбане економије и активирање потенцијала локације.

1. Опис границе Плана

Простор Плана детаљне регулације „Нова пијаца“ ограничен је: са севера Ул.Видовданском, са истока Ул.Поручника Божидара, са јужне стране низом катастарских парцела (к.п.бр.2410/61, 2410/65 и 2410/66) и са запада Ул.Душановом.

Предметне катастарске парцеле налазе се у оквиру описане границе Плана.

Граница грађевинског подручја поклапа се са границом Плана.

Катастарске парцеле у обухвату Плана припадају катастарској општини: Крушевац

Приближна површина обухвата плана је 1ха67ари.

Граница планског подручја, приказана у графичком прилогу може се сматрати прелиминарном.

Коначна граница планског подручја дефинисаће се у фази израде Нацрта плана.



Граница обухвата ПДР-а Нова пијаца“ са ширим приказом окружења

2. Извод из планских докумената вишег реда

Обухват Плана налази се у оквиру просторне зоне 2 - стамбено мешовита зона. Представља део урбанистичке целине 2.3. део урбанистичке подцелине 2.3.1. у оквиру Плана генералне регулације „Центар“ у Крушевцу.

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

Извод из Плана генералне регулације „Центар“ у Крушевцу

(„Сл. лист општине Крушевац, бр14./2016 , 18/20, 15/22, 17/22, 11/18,и 18/24“)

„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.“

„Пратећа намена земљишта, подразумева намену која прати одређену претежну и / или допунску намену са којима 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 2.3.1“

„Претежна намена: вишепородично становање, реализоване целине вишепородичног становања

Допунска (компатибилана) намена: комерцијалне делатности, породично становање, спорт и рекреација

Пратећа намена: комуналне делатности-пијаца; јавне функције-школство, здравство, дечија заштита. „

„Јавне функције-здравство

Задржавају се постојећи објекти јавних функција. Урбанистички параметри и грађевинска парцела биће одређени даљом планском разрадом.

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

„Комуналне делатности – пијаца

У оквиру објекта могу бити заступљене и друге компатибилне намене из области комерцијалних делатности (трговина, услуге и сл.). Остали урбанистички параметри и грађевинска линија ће бити одређени даљом планском разрадом.

Садржаји у оквиру зелене пијаце се могу организовати у једном или више објеката.

За паркирање возила уредити јавни паркинг простор у непосредној близини објекта.“

„Врсте и компатибилне намене објеката који се могу градити у појединачним зонама

У планом опредељеним урбанистичким целинама и подцелинама, у оквиру сваке грађевинске парцеле, а у оквиру дозвољеног индекса заузетости парцеле, дозвољава се на грађевинској парцели компатибилна намена, у оквиру објекта.

На површини основне претежне, одн. преовлађујуће намене комерцијалних делатности у централној градској зони и стамбено мешовитој зони, није дозвољена изградња самосталних стамбених објеката, осим становања у оквиру објеката.

На површини основне претежне намене јавних функција у централној градској зони и стамбено мешовитој зони, не дозвољава се изградња компатибилних делатности осим изузетно уколико је то могуће, комерцијалних делатности, које подразумевају пословање и различите облике услуга.“

Извод из ПГР-а „Центар“ - План претежне намене површина“

**ЛЕГЕНДА**

- Граница плана детаљне регулације "Колонија"
- Граница просторних зона
- Граница урбанистичких целина
- Граница урбанистичких подцелина целина
- 2.3. Ознака урбанистичких целина
- 2.3.1. Ознака урбанистичких подцелина
- ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
- СТАНОВАЊЕ
- КОМУНАЛНЕ ДЕЛАТНОСТИ
- П пијаца
- ПАРК
- ЈАВНЕ ФУНКЦИЈЕ
- ДЗ дечија заштита
- ОШ основна школа
- З здравство
- САОБРАЋАЈНИЦЕ
- Граница предметног Плана

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

Природне карактеристике

Геоморфолошке и геолошке карактеристике - Урбано подручје Крушевца, формирано је на најстаријој моравској тераси, која је у геолошком погледу најстабилнија.

Хипсометрија и експонираност терена - Виша равничарска зона налази се на апсолутној надморској висини од 150-200м, настала таложењем - акумулацијом наноса и савременим процесима у обликовању рељефа.

У обухвату плана је раван терен, апсолутна надморска висина се креће од 161,20м до 161,92м, тако да је укупна површина неекспониран терен без нагиба, па су природни услови у односу на експонираност и нагиб терена изузетно повољни.

Хидролошке карактеристике - Подручје плана обухвата терен где је ниво подземних вода виши од 10м, док површинских водотока у обухвату плана нема.

Сеизмологија- Локација је са сеизмолошког аспекта у зони 8. степена сеизмолошког интензитета по Меркалијевој скали. У инжењерско-геолошком смислу и процене погодности за изградњу. 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.

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

Постојећа организација простора и намена површина већим делом реализована је по урбанистичкој документацији из ранијих година.

Овај простор карактерише комплетна изграђеност, као и јасно разграничење у смислу реализованих намена у простору.

На северозападном делу планског подручја изграђен је објекат зелене пијаце са пратећим садржајима. У објекту зелене пијаце као и у монтажним објектима око пијаце заступљене су све врсте комерцијалних делатности: трговина, угоститељство, занатство, услуге и сл. У непосредном контакту је и постојећи објекат здравствене амбуланте „Нова пијаца“.

Обзиром да поменуте намене генеришу велику број возила, а самим тим и потребу за паркирањем овај простор представља једно од критичних тачака у граду са значајно израженим проблемом недостајућих места за паркирање.

Уоквиру објеката на углу Ул.Видовданске и Ул.Душанове поред комерцијалних делатности које доминирају, на вишим етажама објекта организовани су и садржаји јавних функција – администрација (јавне службе градске управе).



Угао Ул.Видовданске и Ул.Душанове



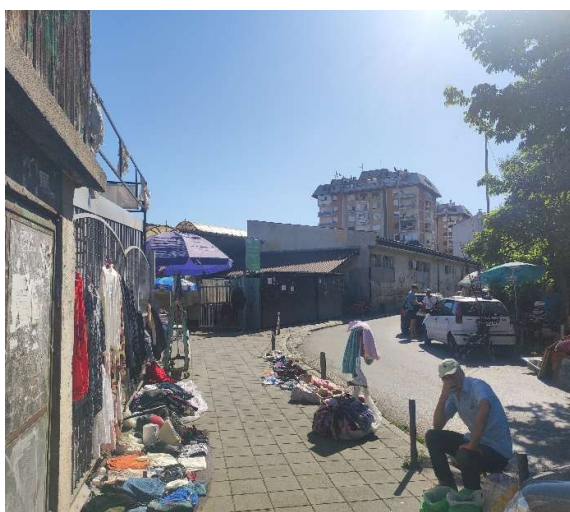
Ул.Душанова



Ул. Душанова



Угао Ул. Душанове и Ул.поручника
Божидара



Ул.поручника Божидара



објекти на к.п.бр.2410/67



објекти на к.п.бр.2410/67



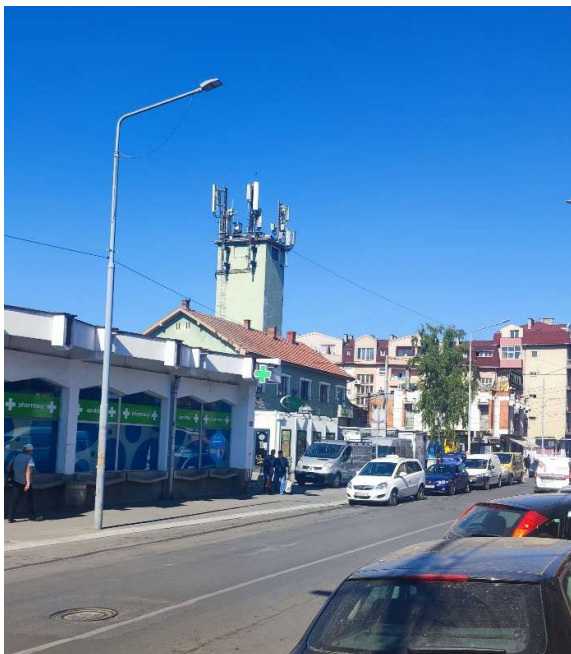
објекат амбуланте „Нова пијаца“



Ул.поручника Божидара,објекат пијаце



угао Ул.поручника Божидара и Видовданске



Ул. Видовданска, објекат пијаце



Ул.Видовданска



Угао Ул.Видовданске и Ул.Душанове

4. Општи циљеви израде плана

Циљ израде Плана детаљне регулације је:

- Стварање услова за нову изградњу објеката, као и трансформацију зоне и објекта зелене пијаце, уз увођење садржаја комерцијалних делатности.
- Решавање проблема недостајућих места и простора за паркирање - организација паркирања на више нивоа у оквиру објекта зелене пијаце.
- Стварање услова за уређење и изградњу површина јавне намене и јавне објекте.
- Одређивања основне и друге намене локација и објеката путем: дефинисања оптималних урбанистичких параметара и услова простора
- Јасно дефинисања правила градње и правила уређења у циљу реализације планског решења
- Планирање врсте и положаја комуналне инфраструктуре и опреме
- Одређивање локација за израду Урбанистичких пројеката

4.1. Основна ограничења простора

За предметни простор Плана не издвајају се посебна ограничења за реализацију планског решења.

4.2. Концепција уређења простора

Обзиром на специфичност простора и потребе за урбанистичким решењима који изискују пажљиво и рационално коришћење простора у циљу реализације датог решења евидентна је потреба за јасним дефинисањем правила уређења и грађења, као и начина спровођења Плана.

Наведени разлози и циљеви израде Плана условили су поделу обухвата Плана на урбанистичке целине и зоне у складу са њиховим планираним наменама и условима локације.

Обухват плана подељен је на две целине А1 и А2 .

У оквиру целине А1 извојене су зоне А1-1 (комуналне делатности, пијаца са јавном гаражом) и зона А1-2 (комерцијалне делатности).

У оквиру целине А2 издвојене су зоне А2-1 (комерцијалне делатности) и зона А2-2 (јавне функције-здравство).

Улице са већ утврђеним трасама и адекватним профилима који омогућавају оптимални комфор за коришћење простора су као такве задржане. Додатно се уређују дрворедима и опремају урбаним мобилијаром, расветом и сл.

Локација зелене пијаце и здравствене амбуланте „Нова пијаца“ се задржавају, стим да је планирана њихова потпуна трансформација и реконструкција..

Планирана је изградња нових као и реконструкција и надградња постојећих објеката комерцијалних делатности уз поштовање дозвољених урбанистичких параметара.

Садржаји јавних функција (администрација -службе градске управе) се организују у оквиру објекта комерцијалних делатности.

У циљу реализације планираних намена и урбанистичког решења постојећи монтажни објекти-киосци, који су постављани у различитим временским периодима и одсликавају несинхронизованост и хаотичност у простору (величина, архитектонски израз, обрада и материјали и сл.) планирани су за уклањање.

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

Планом дефинисана је основна намена простора као и намене које су њој компатибилне. Објекти компатибилних намена могу се градити и на појединачним парцелама.

Претежна намена- комуналне делатности (објект зелене пијаце)

Као посебна планска интервенција планирана се изградња објекта зелене пијаце уз увођење садњаја комерцијалних делатности. Обзиром на планирану намену јавила се потреба за битно већим бројем паркинг места, тако да се простор за паркирање (јавна гаража) планира на вишим етажама објекта зелене пијаце. На овај начин активира се потенцијал локације организацијом компатибилних намена у више нивоа, чиме се постиже ефективност са становишта урбане економије.

Компатибилне намене -комерцијалне делатности, јавне функције

- комерцијалне делатности,

Планирана је изградња нових објеката, као и извођење свих врста радова на постојећим објектима комерцијалних делатности до дозвољених урбанистичких параметара.

- јавне функције- здравство, (здравствена амбуланта „Нова пијца“)

Здравство- На постојећој локацији амбуланта планирана је изградња новог објекта здравства.

Администрација - службе градске управе

У оквиру јединственог објекта комерцијалних делатности уз Ул.Душанову задржавју се садржаји и простор служби градске управе.

Паркирање, зелене и слободне уређене површине, као и урбано опремање (фонтане, зелени зидови, скулптуре, мобилијар и сл.) компатибилно је са свим планираним наменама.

5.1.Предлог основних урбанистичких параметара

Урбанистичка целина А1

Ограничена је ул. Видовданском, Ул.Поручника Божићар и Ул.Душановом приближне површине $P=7008m^2$. Ова целина подељена је у две зоне: зона А1-1 комуналне делатности и зона А1-2 комерцијалне делатности.

Зона А1-1

Планирана је изградња нових као и реконструкција (доградња/надградња) постојећих објеката комерцијалних делатности, спратности П+1 и П+3. (појединачна спратност сваког објекта биће дата у Нацрту плана)

Као компатибилна намена задржавају се садржаји администрације (службе градске управе) уз могућност проширења уколико се за тиме укаже потреба.

Ознака зоне	Намена површина		Компатибилна намена	
	намена	тип	намена	тип
А1-1	комерцијалне делатности	КД-02	јавне функције администрација (службе градске управе)	у оквиру обеката комерцијалних делатности
			зеленило	зеленило на површинама јавне намене

Зона А1-2

Планом се омогућава трансформација и реконструкција локације зелене пијаце, уз изградњу новог објекта у складу са условима и просторним могућностима и увођење недостајућих садржаја.

У оквиру објекта планирају се садржаји комерцијалних делатности (трговина, услуге, угоститељство, пословање и сл.).

Потребан паркинг простор (јавна гаража) планиран је на вишим етажама објекта (етажно паркирање). Планира се раван кров типа „green roof“.

Ознака зона	Намена површина		Компатибилна намена	
	намена	тип	намена	тип
А1-2	комуналне делатности	зелена пијаца	комерцијалне делатности	КД-02
			паркирање (јавна гаража)	етажно паркирање

Урбанистичка целина А2

Ограничена је Ул.Поручника Божидар, границом к.п.бр.2410/61, 2410/65, 2410/66 и Ул.Душановом приближне површине П=2776м². Ова целина подељена је у две зоне: зона А2-1 комерцијалне делатности и зона А2-2 јавне функције-здравство.

Подблок А2-1

Планирана је изградња објекта комерцијалне делатности. У оквиру овог објекта могуће је организовати стамбеновање на вишим етажама (одност пословања и становања биће дат у Нацрту плана). Зеленило је планирано као компатибилна намена. Обавезно је уклањање постојећих објеката.

Ознака зона	Намена површина		Компатибилна намена	
	намена	тип	намена	тип
А2-1	комерцијалне делатности	КД-02	зеленило	зеленило на површинама јавне намене

Подблок А2-2

Планирана је потпуна реконструкција и трансформациј ове зоне, изградњом јединственог објекта здравствене установе, паркинг простора, уређење зеленила и слободних површина.

До привођења простора планираном решењу дозвољене су све врсте радова на објектима у постојећем вертикалном и хоризонталном габариту.

Ознака зона	Намена површина		Компатибилна намена	
	намена	Тип	намена	тип
А2-2	јавне функције здравство	дом здравља	зеленило	зеленило на површинама јавне намене

Планирани урбанистички параметри**Комуналне делатности - зелена пијаца**

Објекат је планиран као слободностојећи, спратноти П+Г+3+Пс. (Г-галерија, Пс-повучени спрат),

У оквиру објекта планиране су компатибилне намене: комерцијалне делатности (трговина, услуге, угоститељство, пословање и сл), пратећи садржаји и паркинг простор. Обавезана је изградња паркинг простора - јавна гаража на вишим етажама. Приступ гаражи (улаз/излаз) планирана се из Ул.Видовданске.

Комерцијалне делатности

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

За изградњу објекта користе се урбанистички параметри дефинисани за основну намену урбанистичке целине у којој се објекат гради.

У оквиру објекта комерцијалних делатности, могу бити заступљени саджаји јавних функција (администрација, зона А1-1) као и становање (зона А2-1)

Однос комерцијалне делатности и становање мора бити такав да комерцијалне делатности буду заступљене мин.50%.

Комерцијалне делатности морају еколошки и функционално бити примерене зони становања које су планиране у непосредном окружењу.

Тип	Спратност	Тип објекта	Макс. ИЗ (%)	Мин. П парц.(м2)	Мин. ширина фронта парц. (м)
КД-02	П+1 до П+3	слободностојећи	60%	600	20
		прекинути низ	60%	600	15

Јавне функције- здравство (здравствена станица)

Тип	Спратност	Тип објекта	Макс. ИЗ (%)	Мин. П парц.(м2)	Мин. ширина фронта парц. (м)
Здравствена амбуланта	П+1	слободностојећи	50%	1000	30

Минималане површине под зеленилом су 30%.

5.2.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, компатибилних и пратећих намена.

процена БРГП по наменама у границама плана

намена површина	БРП (м2)	БРГП (м2)
комуналне делатности - пијаца	4.145	15.208
комерцијалне делатности	1.813	5.900
јавне функције - здравствена	673	1.346
УКУПНО	6.631	21.109

Биланс површина

биланс површина у односу на површину плана

намена површина	постојеће стање		планирано	
	(ха)	%	(ха)	%
комуналне делатности -пијаца	0,54	32,33	0,47	28,14
комерцијалне делатности	0,16	9,58	0,33	19,76
становање -породично	0,09	5,39	-----	-----
јавне функције - здравство	0,23	13,77	0,15	8,98
саобраћајнице и остале саобраћајне површине	0,65	38,93	0,72	43,12
УКУПНО	1.67	100	1,67	100

6.Очекивани ефекти планирања

Реализацијом плана очекују се следећи ефекти планирања:

- Увођење недостајућих садржаја у циљу повећавања комфора и квалитета коришћења простора са више аспеката (саобраћај, повезаност садржаја, обезбеђивање недостајућих простора за паркирање-јавна гаража, партерно паркирање);
- Унапређење постојећег начина организације и коришћења простора, уз откривање неискоришћених просторних ресурса и потенцијала;
- 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;

- Подизање квалитета локације, изградњом недостајућих инфраструктурних система, просторним уређењем и уградњом урбаног мобилијара.
- Изграђања, реконструкција и реновирање постојећег грађевинског фонда,
- Одређивања површина јавне намене,
- Усклађивања инфраструктурних капацитета,
- Стварање услова за решавање правно имовинских односа.
- Планско уређење простора

ОБРАЂИВАЧ:
ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ ЗА УРБАНИЗАМ И ПРОЈЕКТОВАЊЕ,
КРУШЕВАЦ