

Текстуални део

САДРЖАЈ

1. УВОД.....	2
2. ПРЕДМЕТ ИЗМЕНА И ДОПУНА ПЛАНА	6

1. УВОД

Правни и плански основ за израду плана

Правни основ за израду Измена и допуна Плана детаљне регулације:

- Закон о планирању и изградњи („Сл. гласник РС“, бр. 72/09, 81/09 - испр., 64/10 – одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13 – одлука УС, 50/13 – одлука УС, 98/13 – одлука УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19 – др. закон, 9/20, 52/21 и 62/23);
- Правилник о садржини, начину и поступку израде планских докумената („Сл. гласник РС“, бр.32/19);
- Одлука о изради Измене и допуне плана детаљне регулације Центар 2 у Крушевцу у делу урбанистичких потцелина Б3-1 и Б3-2, I бр. 350-528/2025 од 30.5.2025.г. („Сл. лист града Крушевца“, бр. 9/25);
- Одлука о неприступању изради Стратешке процене утицаја Измене и допуне плана детаљне регулације Центар 2 у Крушевцу у делу урбанистичких потцелина Б3-1 и Б3-2 на животну средину IV бр. 350-482/2025 од 20.5.2025.г. („Сл. лист града Крушевца“, бр. 9/25).

Плански основ за израду Измена и допуна Плана детаљне регулације:

- План генералне регулације Центар у Крушевцу („Сл. лист града Крушевца“ бр. 14/16, 11/18, 18/20, 15/22-исправка и 17/22)

Подручје Измена и допуна плана детаљне регулације Центар 2 у делу урбанистичких потцелина Б3-1 и Б3-2 је обухваћено Планом генералне регулације Центар у Крушевцу и налази се у обухвату урбанистичке потцелине 1.1.2. (део урбанистичке целине 1.1 централне градске зоне) у којој су планиране: као преовлађујућа намена – вишепородично становање (ВС-03, ВС-04), комерцијалне делатности КД-02, реализовано ВС, као допунска намена - управа и администрација, комерцијалне делатности КД-041 и као пратећа намена: тргови и скверови.

„2. Правила уређења, 2.1. Подела на карактеристичне зоне и целине, планирана намена површина и објеката и могућих компатибилних намена, са билансом површина, 2.1.1. Централна градска зона,

2.1.1.1. Урбанистичка целина 1.1

Површине око 30,12 ха обухвата централни градски простор чију средишњу нит чини улица Видовданска и Доситејева. У овој целини планира се као претежна намена:

- Преовлађујућа намена: вишепородично становање ВС-01, ВС-02, ВС-03, ВС-04, ВС-05, реализоване целине вишепородичног становања, комерцијалне делатности КД-02
- Допунска намена: јавне функције - управа и администрација, култура, верски објекат и др., комерцијалне делатности КД-01, КД-02, КД-041, породично становање ПС-01
- Пратећа намена: комуналне делатности – пијаца, уређене зелене површине, тргови и скверови

Приказ површина претежне намене простора - урбанистичка целина 1.1

Претежна намена простора	Површина (ха)	Заступљеност (%)
Вишепородично становање ВС-01,02,03,04,05		
Реализоване целине	11,05	36,68
Комерцијалне делатности КД-02		
Јавне функције	5,20	17,26
Комерцијалне делатности КД-01,02,041	3,26	10,82
Породично становање ПС-01		
Комерцијалне делатности КД-02	1,30	4,32
Комуналне делатности	0,38	1,26
Уређене зелене површине, тргови и скверови	3,03	10,06
Саобраћајнице	5,90	19,58
Укупно	30,12	100,00

„2. Правила уређења, 2.2. Општа правила уређења простора

2.2.4. Услови за уређење зеленила

Зеленило јавног коришћења

Мрежу зеленила на подручју Плана чине углавном површине јавног коришћења, паркови, тргови, скверови, линеарно зеленило и зеленило у стамбеним зонама, као и зеленило ограниченог коришћења. На основу намене, садржаја, величине и обликовања ове површине се рашчлањују на категорије.

Општи урбанистички услови:

- За све интервенције на постојећој уређеној површини и уређењу планираног простора неопходна је израда пројекта партерног уређења који, по потреби, садржи и елаборат о фитосанитарном статусу зеленила и предлог мера за санацију зеленила.

- Под зеленилом јавног коришћења подразумева се уређена површина са засадом дрвећа, жбуња, цвећа и траве која може зависно од намене да садржи и различите елементе пејзажно-архитектонске елементе.
- Зелене површине јавног коришћења морају бити доступне и особама са посебним потребама.
- Зеленило јавног коришћења мора да буде опремљено комуналном и саобраћајном инфраструктуром, опремом и мобилијаром у складу и на нивоу који захтева намена простора.
- На зеленим површинама јавног коришћења не смеју се користити врсте које могу да угрозе кориснике, саобраћај и објекте.

Б) Зеленило тргова и скверова

Под појмом скверова и тргова обухваћене су површине у изграђеном градском језгру, између више саобраћајница, а које се користе за пешачки саобраћај, краткотрајни одмор и друге садржаје зависно од типа и величине простора. Зеленило мора бити у основној функцији трга или сквера, или, код малих скверова - декоративно. Постојећи тргови се задржавају и даље уређују и опремају.

На локацијама за нове скверове који се могу обезбедити у склопу пешачких зона, нових саобраћајница и сл., уређење планирати на основу величине и положаја. Могу се организовати као простори за одмор, игру или као архитектонско-пејзажни елементи са скулптурама, фонтанама, цветним елементима и сл.

За постојеће и планиране тргове и скверове, осим општих, важе и следећи урбанистички услови:

- Зеленило јавног коришћења у оквиру тргова и скверова планирати као део архитектонско-пејзажне целине у складу са наменом, величином и положајем, као и његовом улогом у простору.
- Зеленило тргова и скверова планирати пре свега као зеленило високе декоративности, стилски, тематски и колоритно усклађено са архитектуром и урбаним мобилијаром.
- На трговима и скверовима није дозвољена изградња спортских терена и игралишта, осим монтажних за потребе хуманитарних, тематских, промотивних и сл. манифестација.

Г) Зеленило у стамбеним зонама

У зеленило јавног коришћења у стамбеним зонама спада зеленило између стамбених објеката, предбаште и мање зелене површине парковског карактера. Зеленило стамбених зона је допуњено и зеленилом које спада у категорију ограниченог коришћења, али својим положајем доприноси побољшању односа зеленила и изграђеног простора.

Зеленило стамбених зона за јавно коришћење треба да садржи елементе за свакодневни боравак на отвореном, игру деце, рекреацију и одмор. Садржаји треба да буду одвојени у микролокацијама. Мање просторе између зграда, предбаште, равне кровове и фасаде треба

искористити за формирање декоративног зеленила и самим тим повећање његовог учешћа и значаја за стамбени блок."

„3. Правила грађења, 3.6. Урбанистички услови парцелације, регулације и изградње као смернице за израду планова детаљне регулације

ПДР ЦЕНТАР 2

3.6.5. Урбанистичка потцелина 1.1.2

3.6.5.1. Преовлађујућа намена: вишепородично становање ВС-03, ВС-04

Урб. потцелина 1.1.2 - Урбанистички параметри ВС

Тип	Спратност	Тип објекта	Макс. ИЗ (%)	Мин. П парц. (м2)	Мин. ширина фронта парц. (м)
ВС-03	до П+4	слободностојећи	50	750	20
		непрекинути низ		600	
		прекинути низ		600	
ВС-04	од П+5 до П+6	слободностојећи	40	1.500	25
		непрекинут низ		1.000	

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.

За вишепородично становање користити услове дате у поглављу плана 3.4. *Општи урбанистички услови за парцелацију, регулацију и изградњу, Општи услови изградње.*

Урбанистички параметри за угаоне парцеле и за тампонирање парцела у наслеђеном урбаном ткиву биће одређени у даљој урбанистичкој разради.

Минимални проценат уређених и зелених површина биће одређен даљом планском разрадом, у зависности од типа објекта, начина решења паркирања и локације.

3.6.5.2. Преовлађујућа намена: комерцијалне делатности КД-02

У оквиру вишепородичног становања, могу бити заступљене и друге компатибилне намене из области комерцијалних делатности (трговина, пословање, услуге, објекти у функцији туризма и сл.), еколошки и функционално примерене зони становања.

За комерцијалне делатности користити услове дате у поглављу плана 3.4. *Општи урбанистички услови за парцелацију, регулацију и изградњу, Општи услови изградње.*

За изградњу самосталног објекта комерцијалних делатности на посебној парцели користе се урбанистички параметри дефинисани за ВС-03."

2. ПРЕДМЕТ ИЗМЕНА И ДОПУНА ПЛАНА

Измене и допуне плана обухватају урбанистичку потцелину БЗ-1 коју чине к.п.бр. 333/1, 333/2, 333/3, 2312/4, 335/1, 334/1, 335/3, 335/4, 335/9, 335/2, 340/2, 340/1 (део), 339/1, 346/1, 346/3 (део) и 810/1 (део) и урбанистичку потцелину БЗ-2 коју чине к.п.бр. 346/2, 344/3, 344/4 (део), 345/4 (део) и 810/1 (део) све КО Крушевац.

Предмет Измена и допуна плана је прецизније одређивање правила уређења и грађења за већ одређену намену и структуру објеката у наведеним потцелинама у оквиру којих је реализација започела пре више од 10 година. Важећим планом одређена намена вишепородичног становања, подразумевано је у складу са одредницама плана вишег реда.

Границе потцелина одређене овим изменама и допунама плана су другачије у односу на важећи план и то тако да план може бити реализован и спроводљив посебно са аспекта структуре објеката и имовинско – правних односа, а све усклађено са потребама шире заједнице и стандардима уређења.

Урбанистичка потцелина БЗ-1

На локацији БЗ-1 започета је реализација планског решења из ранијег периода, изградњом три вишепородична стамбена објекта спратности По+П+6.

Одредбама важећег плана за ову урбанистичку потцелину планирана намена је вишепородично становање, тип ВС-04, док су компатибилне намене: комерцијалне делатности, тип КД-02 и гаража.

Урбанистички параметри који су дати важећим планом за ову урбанистичку потцелину су:

- Из=60%,
- тип објекта: слободностојећи,
- спратност: П+6,
- проценат зеленила: 20%.

Изменама и допунама детаљна планирана намена са компатибилним наменама се задржава, док ће се у поступку разраде измена и допуна плана урбанистички параметри преиспитати.

Решење паркирања подразумева обезбеђивање половине потребних паркинг места на самој локацији (унутар потцелине), а остали број паркинг места на планираној јавној гаражи у суседном блоку у оквиру исте урбанистичке целине БЗ.

Обавезне зелене површине биће одређене у мери и врсти примереним централној градској зони и отвореном типу стамбеног блока.

Укупни капацитети и други плански услови за комуналну инфраструктуру се овим изменама и допунама не мењају.

Урбанистичка потцелина БЗ-2

У оквиру ове потцелине није започета реализација урбанистичког плана.

Одредбама важећег плана и за ову урбанистичку потцелину планирана намена је вишепородично становање, тип ВС-04, док су компатибилне намене: комерцијалне делатности, тип КД-02 и гаража.

Урбанистички параметри који су дати важећим планом за ову урбанистичку потцелину су:

- Из=50%,
- тип објекта: слободностојећи,
- спратност: П+6,
- проценат зеленила: 20%.

Именама и допунама детаљна планирана намена са компатибилним наменама се задржава, док ће се у поступку разраде измена и допуна плана урбанистички параметри преиспитати.

Решење паркирања подразумева обезбеђивање половине потребних паркинг места на самој локацији (унутар потцелине), а остали број паркинг места на планираној јавној гаражи у суседном блоку у оквиру исте урбанистичке целине БЗ.

Обавезне зелене површине биће одређене у мери и врсти примереним централној градској зони и отвореном типу стамбеног блока.

Укупни капацитети и други плански услови за комуналну инфраструктуру се овим изменама и допунама не мењају.

Делови важећег плана који се мењају и допуњују

Имена и допуна обухвата измену и допуну Плана детаљне регулације Центар 2 у Крушевцу („Сл. лист града Крушевца“, бр. 4/23) у следећим деловима:

(1) У текстуалном делу плана измена и допуна се односи на:

- а) измену и допуну правила уређења за површина јавне намене и саобраћајне и комуналне инфраструктуре које су условљене планским решењем и условима имаоца јавних овлашћења,
- б) измену и допуну урбанистичких параметара и осталих правила грађења за урбанистичке потцелине БЗ-1 и БЗ-2.

(2) У графичком делу плана измена и допуна урбанистичку потцелину Б3-1 коју чине к.п.бр. 333/1, 333/2, 333/3, 2312/4, 335/1, 334/1, 335/3, 335/4, 335/9, 335/2, 340/2, 340/1 (део), 339/1, 346/1, 346/3 (део) и 810/1 (део) и урбанистичку потцелину Б3-2 коју чине к.п.бр. 346/2, 344/3, 344/4 (део), 345/4 (део) и 810/1 (део) све КО Крушевац. и подразумева детаљно приказане планиране намене површина, површине јавне намене, грађевинске и регулационе линије и делове инфраструктуре у зависности од услова ималаца јавних овлашћења.

Приближна површина обухвата подручја измена и допуна плана је око 75,5 ари.

Основна ограничења

Посебних просторних ограничења, као и ограничења која су условљена потребама заштите простора на локацији нема.

Објекти вишепородичног становања, архитектонском формом и изразом, функцијом и садржајем, треба да се уклопе у централну градску зону, на начин којим се она урбанистичким и архитектонским решењем унапређује.

Циљеви израде плана

Циљ планирања, коришћења и уређења планског подручја је стварање детаљних правила уређења и грађења, на плану утемељених услова, за објекте вишепородичног становања, пратећих садржаја (гараже, паркинзи, слободне и зелене површине),а уз урбанистичку заштиту планског подручја. Ово се спроводи кроз:

- детаљно одређена правила градње за сваку потцелину појединачно уважавајући чињеницу да се ради о отвореном стамбеном блоку,
- одређивање граница потцелина уважавајући имовинско – правне односе ради омогућавања реализације и спровођења урбанистичког плана,
- решавање недостајућих паркинг места примерено централној градској зони, у околним јавним гаражама,
- правила за зелене површине одређена у мери и структури за централне градске зоне и отворене стамбене блокове,
- дефинисање парцела које могу да представљају самосталне грађевинске парцеле кроз правила за препарцелацију,
- утврђивање урбанистичких правила и услова за прибављање парцеле у јавном власништву.

Очекивани ефекти планирања

Концептуални оквир произилази из планског основа, постављених циљева и подразумева планирање вишепородичног становања и пратећих садржаја у сврху развоја централних градских садржаја и града у целини.