



**ОПШТИНА
КУРШУМЛИЈА**

**ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
"ПРИВРЕДНИХ ДЕЛАТНОСТИ" СТАРА
ЗАДРУГА НА ПОДРУЧЈУ КО КУРШУМЛИЈА**



Децембар, 2018. године



**ОПШТИНА
КУРШУМЛИЈА**

**ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
"ПРИВРЕДНИХ ДЕЛАТНОСТИ" СТАРА
ЗАДРУГА НА ПОДРУЧЈУ КО КУРШУМЛИЈА**

НАРУЧИЛАЦ: ОПШТИНА КУРШУМЛИЈА

**ОБРАЂИВАЧ:
ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ ЗА УРЕЂИВАЊЕ ГРАЂЕВИНСКОГ
ЗЕМЉИШТА КУРШУМЛИЈА**

Децембар, 2018. године

САДРЖАЈ

| | |
|---|----------|
| УВОД | 4 |
| 1. ОПИС ГРАНИЦА ПЛАНСКОГ ДОКУМЕНТА | 4 |
| 2. КРАЋИ ИЗВОД ИЗ ПЛАНСКИХ ДОКУМЕНАТА ВИШЕГ РЕДА | 4 |
| 2.1. План генералне регулације Куршумлија | 5 |
| 3. ОПИС ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА И НАЧИНА КОРИШЋЕЊА ПРОСТОРА..... | 5 |
| 3.1. Локација - природне карактеристике терена..... | 5 |
| 3.1.1. Макролокација..... | 5 |
| 3.1.2. Микролокација..... | 6 |
| 3.2. Постојећи начин коришћења земљишта..... | 6 |
| 3.3. Постојећа саобраћајна инфраструктура..... | 6 |
| 3.4. Постојећа комунална инфраструктура..... | 6 |
| 3.5. Природна и непокретна културна добра..... | 6 |
| 3.6. Стање и заштита животне средине..... | 6 |
| 4. ЦИЉЕВИ ИЗРАДЕ ПРОСТОРНОГ ПЛАНА | 6 |
| 5. ПЛАНИРАНА ПРЕТЕЖНА НАМЕНА ПОВРШИНА..... | 7 |
| 6. ОЧЕКИВАНИ ЕФЕКТИ ПЛАНИРАЊА У ПОГЛЕДУ УНАПРЕЂЕЊА НАЧИНА КОРИШЋЕЊА ПРОСТОРА | 8 |
| 7. ГРАФИЧКИ ПРИЛОГ | |

УВОД

Приступа се изради Плана детаљне регулације "привредних делатности" Стара задруга на подручју КО Куршумлија, (у даљем тексту: ПДР), на основу Одлуке о изради Плана детаљне регулације "привредних делатности" Стара задруга на подручју КО Куршумлија („Службени лист општине Куршумлија”, број 46/16) (у даљем тексту: Одлука). Чланом 10. Одлуке прописано је да се не приступа изради стратешке процене утицаја ПДР-е на животну средину, јер су утицаји на животну средину већ разматрани кроз Извештај о стратешкој процени утицаја за план вишег реда План генералне регулације Куршумлија („Службени лист општине Куршумлија”, број 35/16.

Планирање, коришћење, уређење и заштита засниваће се на принципима уређења и коришћења простора утврђеним чланом 3. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС”, бр. 72/09, 81/09 - исправка, 64/10 - УС, 24/11, 121/12, 42/13 - УС, 50/13 - УС, 98/13 - УС, 132/14, 145/14 и 83/18), Закону о стратешкој процени утицаја на животну средину („Службени гласник РС”, бр. 135/04 и 88/10), Правилнику о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања („Службени гласник РС”, бр. 64/15) и другим законским и подзаконским актима и документима Републике Србије којима се уређује ова област.

ПДР ће садржати детаљну разраду, као и правила уређења, грађења и коришћења.

ПДР ће бити заснован на планској, студијској и другој документацији, резултатима досадашњих истраживања и важећим документима у Републици Србији.

Планом генералне регулације Куршумлија („Службени лист општине Куршумлија" бр.35/2016) прописана је обавеза доношења ПДР ознаке А.8: Привредне делатности, за предметно планско подручје, Стара задруга у насељу Расадник.

1. ОПИС ГРАНИЦА ПЛАНСКОГ ДОКУМЕНТА

Граница ПДР-а дефинисана као прелиминарна, а коначна граница ће се утврдити и дефинисати приликом припреме и верификације нацрта ПДР-а.

Прелиминарном границом обухваћено је подручје, дела кат парцеле бр 3489 КО Куршумлија, оивичено парцелама: 6004 – Топличка улица – јужна страна, 3488 – Дом културе – источна страна, 3491/2 – неизграђена површина (намена – колективно становање ПГР Куршумлија) северна страна, 3491/1 – (разрада кроз Урбанистички пројекатр "парк са саржајима") – западна страна.

Прелиминарном границом обухваћен је простор површине од око 1ha.

2. КРАЋИ ИЗВОД ИЗ ПЛАНСКИХ ДОКУМЕНАТА ВИШЕГ РЕДА

2.1. План генералне регулације Куршумлија

План генералне регулације Куршумлија („Службени лист општине Куршумлија”, број 35/16 (у даљем тексту: ПГР), представља плански основ за израду овог ПДР-а.

ПГР-ом је омогућено стварање планског основа за утврђивање стратегије организованог просторног развоја, заштиту, уређење и наменско коришћење простора као и стварање услова за уређење и изградњу општинског центра.

ПГР-ом су дефинисање концепције уређења и услови изградње насеља. Дефинисано је подручје обухвата граница грађевинског подручја, основна намена површина, генерална, регулациона и нивелациона решења инфраструктуре, услови заштите и други услови као и правила уређења и грађења, а све у складу са прописима који регулишу област урбанистичког планирања.

Према ПГР-је, предметно подручје је планирано за даљу планску разраду, блок А.8. привредне делатности за израду Плана детаљне регулације.

Основна усмеравајућа - обавезујућа намена је привредна делатност са доминантним наменама за индустрију, пословање, производњу, складиштење и трговину.

Допунска, могућа намена су још и: административне услуге, комерцијалне услуге, занатство, угоститељство, туризам, сервиси, продаја половне робе, пумпна станица, инфраструктурни објекти, полигон за обуку возача, простор за изложбено-сајамске манифестације и магацински простор.

3. ОПИС ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА И НАЧИНА КОРИШЋЕЊА ПРОСТОРА

3.1. Локација - природне карактеристике терена

3.1.1. Макролокација

Куршумлија се налази у југозападном делу Топличке котлине, на ушћу реке Бањске у Топлицу на благо заталасаном пределу (брдовит крај са благим до умерено стрмих падина) испресецима плитким долинама река и потока, са висинама између 350 и 500 метара надморске висине. Издвајају се долине река Топлице, Бањске и Косанице.

Геолошка основа састављена је од кристаластих шкриљаца (нарочито гнајса и микашиста), кроз који су се местимично пробиле еруптивне масе гранита и габра, а кристаласти шкриљци су палеозојске старости, набрани пре перма, за време херцинског набирања. Преко геолошке основе Топличко-косаничке котлине наталожене су разноврсне седиментне стене.

3.1.2. Микролокација

Предметно подручје се налази у ширем центру насеља-Куршумлија, у грађевинском подручју, смештено у блоку овиченог улицама: на истоку – прилаз Топличкој, на југу - Топличка, на западу – Михајла Пупина и на северу – Омладинска.

Терен је благо нагнут (са севера на југ) и врло је погодан за градњу.

3.2. Постојећи начин коришћења земљишта

На планском простору постоје објекти старе задруге: плато сточне пијаце са навозном рампом и вагом, складишта и стоваришта, помоћни објекти, који нису у функцији, у врло су лошем стању- склони паду-рушењу, који због лоше конструкције и материјала од којих су изграђени (ћеприћи, даске и ситна цигла), не могу бити реконструисани нити обновљени, те их је потребно предвидети за рушење. Једини објекат који је грађевински стабилан и делимично у функцији (бр 14 по листу непокретности).

Предметни простор је делимично изграђен окружем блоковима који су претежно изграђени, преовлађује вишепородично становање.

Постојећа урбана матрица није ограничавајући фактор за будући развој, јер су парцеле довољне површине и правилног облика

3.3. Постојећа саобраћајна инфраструктура

У оквиру границе Плана, не постоје јавне саобраћајнице.

По постојећем функционалном рангу, предметно подручје је ослоњено на примарну градску улицу – Топличка (која је уједно и Државни пут II реда бр 214).

У оквиру блока не постоје саобраћајнице, већ само колски прилази који су настали и користе се стихијски. Постоји проблем паркирања возила, јер нема изграђених јавних паркинг простора.

3.4. Постојећа комунална инфраструктура

На предметном подручју не постоји изграђена комунална инфраструктура.

3.5. Природна и непокретна културна добра

На предметном подручју не постоје природна добра.

Према елаборату “Зоне заштите, мере заштите и услови чувања и коришћења културног наслеђа и историјског пејзажа” који је израђен за потребе Плана генералне регулације Куршумлије, на предметном подручју не постоје објекти који подлежу заштити.

3.6. Стање и заштита животне средине

Постојећи простор је запуштен, користи се једино за складиштење сировина и грађевинског материјала.

4. ЦИЉЕВИ ИЗРАДЕ ПДР-а

Визија и дугорочни циљ развоја подручја ПДР-а, односи се на повезивање и интеграцију предметног простора у шире окружење и унапређење развоја.

Општи циљ организације и уређења простора јесте коришћење простора према потенцијалима и дугорочним потребама интегралног економског, технолошког развоја и унапређења стања животне средине. Општи циљ просторног развоја је разрађен кроз серију међузависних приоритета односно посебних циљева, и то:

- обезбеђење услова за просторно уређење и изградњу;
- планско усмеравање грађевинског земљишта;
- спровођење привредних трендова у актуелним околностима и одговарајућим потребама домаћег и иностраног капитала;
- стварање амбијента и услова за подстицај привредног развоја;
- подизање степена урбанизације у деловима који су лоцирани уз магистралне и регионалне путне правце, уз које је потребно да се усмери изградња нових привредних зона – паркова и логистичких центара;
- стварање просторних услова за формирање зона пословања и осталих намена;
- утврђивање смерница за размештај садржаја и подршку активности на предметном подручју уз уважавање економских, техничко-технолошких, еколошких, социјалних и просторно-функционалних критеријума;
- обезбеђење просторних услова за изградњу, опремање и функционисање инфраструктурних система;
- обезбеђење услова за квалитетно саобраћајно повезивање постојећих и планираних намена;
- отклањање негативних последица које су изазване при коришћењу овог простора;
- активирање привредних потенцијала;
- усаглашавање и решавање потенцијалних конфликта у простору;
- утврђивање смерница и основа за даљу разраду на нивоу техничке документације;
- и
- усаглашавање политике развоја са подручјима у окружењу.

5. ПЛАНИРАНА ПРЕТЕЖНА НАМЕНА ПОВРШИНА

Структура ове целине је предвиђена за потпуну реконструкцију и нову изградњу, која ће се одвијати у компактним и отвореним блоковима.

У оквиру привредне намене, могуће је градити објекте, спратности од П+3 (што ће се прецизирати у фази нацрта плана), уз усклађивање висинске регулације на појединим деловима уличног фронта.

Привредне делатности обухватају индустрију, пословање, производњу и све пропратне делатности везане за занатство и услужне делатности (трговина, угоститељство, туризам, бензинске станице, и сл.).

У односу на претежну намену и карактеристике планиране изградње, планско подручје представља једну урбанистичку зону која је планирана за привредне делатности.

Дозвољена је изградња објеката пословно-комерцијалне намене, који испуњавају функционалне и еколошке критеријуме (не генеришу велико саобраћајно оптерећење и не изазивају угрожавање животне средине).

На површинама за привредне делатности, могу се планирати:

- објекти за производњу и занатство у складу са еколошким стандардима;
- комерцијални, услужни и трговински објекти – тржни центар са мини пијацом;

- магацини, складишта и сл;
- туристички и угоститељски објекти;
- саобраћајна и техничка инфраструктура, која је у функцији снабдевања и опремања подручја.

Сво земљиште у граници обухвата ПДР-а припада грађевинском земљишту, које је, према режиму коришћења земљишта, намењено за површине јавних и осталих намена.

Табела 1. Планирана претежна намена површина

| Редни број | Основна намена |
|------------|---|
| 1. | Површине у функцији друмског саобраћаја |
| 2. | Површине у функцији мирујућег саобраћаја - паркинг |
| 3. | Површине пословне намене |
| 4. | Површине комерцијалне намене-тржни центар са мини пијацом |
| 5. | Површине под зеленилом |

Све парцеле у оквиру ПДР-а морају имати приступ на јавну саобраћајну површину и прикључак на комуналну инфраструктуру.

Ако постојеће катастарске парцеле у оквиру ПДР-а не испуњавају ове услове, обавезна је израда пројеката парцелације и препарцелације у циљу формирања грађевинске парцеле.

ПДР ће представљати плански основ и омогућити промену граница катастарских парцела и формирање грађевинских парцела спајањем и деобом катастарских парцела, целих или делова, а у складу са важећом законском регулативом.

6. ОЧЕКИВАНИ ЕФЕКТИ ПЛАНИРАЊА У ПОГЛЕДУ УНАПРЕЂЕЊА НАЧИНА КОРИШЋЕЊА ПРОСТОРА

Израдом ПДР-а очекују се следећи како општи тако и непосредни ефекти планирања у погледу уређења и коришћења простора:

- обезбеђење планског основа којим се резервише простор за изградњу;
- омогућавање планског развоја у условима контролисаног коришћења простора;
- планским решењима биће утврђено коришћење, уређење и заштита простора у функцији спровођења смерница и циљева развоја утврђених релевантном документацијом;
- предложена решења биће усмерена ка максималној искоршћености ресурса и капацитета, уз превазилажење постојећих ограничења у простору, унапређење фактичког стања и усклађивања државног и локалног интереса;
- установљавање и успостављање одговарајућих режима коришћења простора са циљем спречавања конфликта у простору, могућих последица негативних утицаја на окружење;
- планским решењима биће утврђено коришћење, уређење и заштита простора у циљу остваривања континуитета развоја и афирмације простора, уз поштовање постојећег стања изграђености, локалних интереса, постојећих ресурса и компаративних предности као и превазилажењем и унапређивањем затеченог стања;

- непосредни подстицај за привредни развој подручја и обезбеђивање већег степена функционалне интегрисаности у оквиру планског подручја;
- ефекти планираних решења треба да подстакну активирање привредних и осталих садржаја везаних за просторне потенцијале као и развој и промоцију пословања;
- ефекти планираних решења имају за циљ подстицај привредних активности и предузетништва предузимањем мера за унапређење инфраструктурне и комуналне опремљености локације, традиционалног и модерног угоститељства, праћеног развојем сектора услуга;
- циљеви и концепција развоја у области пословања су обезбеђење просторних, саобраћајних и инфраструктурних услова за дугорочни привредни развој;
- развојна улога у смислу стимулативног фактора којим се обезбеђује економски просперитет;
- јачање привредне конкурентности и територијалне кохезије након реализације које ће утицати на подизање инвестиционе привлачности окружења.

Обрађивач ПДР-а

ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ ЗА УРЕЂИВАЊЕ
ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА КУРШУМЛИЈА

Директор,

Стојчић Родољуб дипл инж грађ