



EUPRO

ПОДРШКА ЕВРОПСКЕ УНИЈЕ РАЗВОЈУ ОПШТИНА



Република Србија



Спроводи програм



Општина Кучево
Република Србија

ЕЛАБОРАТ ЗА РАНИ ЈАВНИ УВИД

ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ "ИНДУСТРИЈСКА ЗОНА" У КУЧЕВУ



Директор:
Војкан Тутулић, дипл.инж.арх.

Одговорни урбаниста:
Биљана Тимотијевић Арсић, дипл.инж.арх.
бр. Лиценце 200 0750 04



ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ ЗА
УРБАНИЗАМ И ПРОЈЕКТОВАЊЕ
КРУШЕВАЦ

НАЗИВ: **ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
„ИНДУСТРИЈСКА ЗОНА“ У КУЧЕВУ**

НАРУЧИЛАЦ: **ОПШТИНА КУЧЕВО**

ОБРАЂИВАЧ: **ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ
ЗА УРБАНИЗАМ И ПРОЈЕКТОВАЊЕ КРУШЕВАЦ,**
Косанчићева 5, 37000 Крушевац

ДИРЕКТОР: **ВОЈКАН ТУТУЛИЋ,**
дипл.инж.арх.

Тутулић В.



РУКОВОДИОЦИ ИЗРАДЕ: **БИЉАНА
ТИМОТИЈЕВИЋ АРСИЋ,**
дипл.инж.арх.



САРАДНИК: **СЛАВИЦА ВАЉАРЕВИЋ,**
дипл.п.п.
РАДИЦА СТАМЕНКОВИЋ,
грађ.тех.

САДРЖАЈ ЕЛАБОРАТА

ОПШТА ДОКУМЕНТАЦИЈА

Решења о регистрацији
Лиценце руководиоца израде
Изјава Одговорног урбанисте

ТЕКСТУАЛНИ ДЕО ПЛАНА

ГРАФИЧКИ ДЕО ПЛАНА

- | | |
|---------------------------------------|--------|
| 1. Постојећа намена површина | 1:1000 |
| 2. Планирана претежна намена површина | 1:1000 |

  8000044890232	ИЗВОД О РЕГИСТРАЦИЈИ ПРИВРЕДНОГ СУБЈЕКТА	 Република Србија Агенција за привредне регистре
--	---	---

ОСНОВНИ ИДЕНТИФИКАЦИОНИ ПОДАТАК	
Матични / Регистарски број	17119915

СТАТУС	
Статус привредног субјекта	Активно привредно друштво

ПРАВНА ФОРМА	
Правна форма	Јавно предузеће

ПОСЛОВНО ИМЕ	
Пословно име	Јавно предузеће за урбанизам и пројектовање Крушевац

ПОДАЦИ О АДРЕСАМА	
Адреса седишта	
Општина	Крушевац
Место	Крушевац
Улица	Косанчићева
Број и слово	5
Спрат, број стана и слово	/ /

ПОСЛОВНИ ПОДАЦИ	
Подаци оснивања	
Датум оснивања	10. јануар 1997
Време трајања	
Време трајања привредног субјекта	Неограничено
Претежна делатност	
Шифра делатности	7111
Назив делатности	Архитектонска делатност
Остали идентификациони подаци	
Порески Идентификациони Број (ПИБ)	100474793
Подаци од значаја за правни промет	
Текући рачуни	840-0000001003804-81

840-0000001387741-48
840-0000000513641-50
840-0000030036845-71
840-0000000966804-16



Подаци о статусу / оснивачком акту

Датум важећег статута

Датум важећег оснивачког акта

31. октобар 2016

Законски (статутарни) заступници

Физичка лица

1. Име Презиме
ЈМБГ
Функција
Ограничење супотписом

Надзорни одбор

Председник надзорног одбора

Име Презиме
ЈМБГ

Чланови надзорног одбора

1. Име Презиме
ЈМБГ
2. Име Презиме
ЈМБГ

Чланови / Сувласници

Подаци о члану

Пословно име

Подаци о капиталу

Новчани

износ

датум

Уписан: 1.000,00 RSD

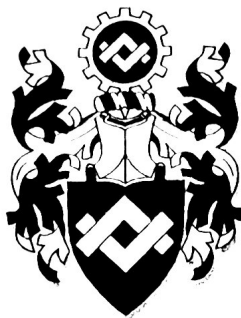


износ	датум
Уплаћен: 1.000,00 RSD	3. јун 2013
износ(%)	
Сувласништво удела од 100,00000	

Основни капитал друштва	
Новчани	
износ	датум
Уписан: 1.000,00 RSD	
износ	датум
Уплаћен: 1.000,00 RSD	3. јун 2013

Регистратор, Милатин Маглов





ИНЖЕЊЕРСКА КОМОРА СРБИЈЕ

ЛИЦЕНЦА

ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ

На основу Закона о планирању и изградњи и
Статута Инжењерске коморе Србије

УПРАВНИ ОДБОР ИНЖЕЊЕРСКЕ КОМОРЕ СРБИЈЕ
утврђује да је

Биљана В. Тимотијевић-Арсич

дипломирани инжењер архитектуре
ЈМБ 2612970786034

одговорни урбаниста

за руковођење изработом урбанистичких планова и урбанистичких
пројеката

Број лиценце
200 0750 04



У Београду,
15. јула 2004. године

ПРЕДСЕДНИК КОМОРЕ

Милош Лазовић

Проф. др Милош Лазовић
дипл. грађ. инж.

На основу члана 38. став 3. Закона о планирању и изградњи (Службени гласник РС, бр. 72/2009, 81/2009-исправка, 64/2010 одлука УС, 24/2011 и 121/2012, 42/2013–одлука УС, 50/2013 – одлука УС, 98/2013–одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019 и 37/2019 – др. закон) и члана 27. тачка 1. Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања (Службени гласник РС, бр. 32/2019), одговорни урбаниста даје

ИЗЈАВУ

да је Елаборат ИЗМЕНЕ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ „ИНДУСТРИЈСКА ЗОНА“ У
КУЧЕВУ
за рани јавни увид урађен

- у складу са Законом о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", бр. 72/2009, 81/2009 - исправка, 64/2010 одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 – одлука УС, 50/2013 – одлука УС, 98/2013 – одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019 и 37/2019 - др. закон) и прописима донетим на основу овог закона.

Одговорни урбаниста:
Биљана Тимотијевић Арсић, дипл.инж.арх.
бр. Лиценце 200 0750 04



ТЕКСТУАЛНИ ДЕО ПЛАНА



Општина Кучево
Република Србија

ЕЛАБОРАТ ЗА РАНИ ЈАВНИ УВИД

ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ "ИНДУСТРИЈСКА ЗОНА" У КУЧЕВУ

на основу Одлуке о изради број I-06-1-200/2018, донетој на седници СО Кучево, одржаној
17.12.2018.г.,објављене у „Службени гласник Општине Кучево“ бр.20/18



**ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ ЗА
УРБАНИЗАМ И ПРОЈЕКТОВАЊЕ
КРУШЕВАЦ**

САДРЖАЈ

ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

1. Опис границе плана
2. Извод из планова вишег реда
3. Опис постојећег стања, начин коришћења простора и основна ограничења
4. Општи циљеви израде плана
5. Планирана претежна намена површина, предлог основних урбанистичких параметара и процена планиране бруто развијене грађевинске површине
 - претежна намена површина
 - предлог основних урбанистичких параметара
 - процена планиране бруто развијене грађевинске површине
6. Очекивани ефекти планирања

ГРАФИЧКИ ДЕО

- Постојећа намена површина Р 1:1000
- Планирана претежна намена површина Р 1:1000

1. Опис границе плана

Опис границе обухвата планског подручја (у даљем тексту граница) почиње у северном делу комплекса и креће у смеру казаљки на сату код к.п. 5842/3 КО Кучево, обухватајући исту и иде према југоистоку, пресецајући к.п. 5837/1, тј. југозападном границом пруге Кучево – Мајданпек, и даље пресеца к.п. 5842/1, 5840, 5841/1, затим поново пресеца 5842/1, 5837/1 и 6501 (улица Боже Димитријевића), до укрштаја железничке пруге са истом.

Граница затим наставља у истом правцу улицом Боже Димитријевића, пресеца к.п. 6501, до пресека исте са потоком к.п. 6472/3 који обухвата и даље улицом Боже Димитријевића (к.п. 6502) наставља према истоку до границе КО Кучево и КО Поповац.

Граница наставља према истоку кроз КО Поповац, пресецајући к.п. 3899/1 (улица) и 3916, до укрштаја улице Боже Димитријевића и железничке пруге. На том месту граница се ломи према југу путем к.п. 2696 до укрштаја истог са путем к.п. 2692/2, којим се ломи према западу до границе КО Поповац и КО Кучево.

Кроз КО Кучево граница наставља према западу пресецајући следеће к.п. 5958/1, 5958/2, 5959/1, 5960/1, 5962, 5997, 5998, 6000, 6001/1, 6001/2, 6002, поново 5962, 6007, 6011, 6012, 6016, 6017, 6019, 6020/3, 6021 и 6022, до Улице Лазарева, к.п. 6047. Затим се граница том улицом ломи према југу до места где се ломи према западу, пресецајући следеће к.п. 6023, 6474/2 (поток), 5921, 5916/7, 5916/4, 5916/8, 5916/3, па скреће према северу пресецајући к.п. 5914/1, 5913/1, 5912, 5910, 5909, 5904, 5892/2, 5892/1, 5893, 5891, 5890, 5889, 5888 и 5887, одакле се граница ломи према истоку до потока, к.п. 6474/2. Тим потоком граница се поново ломи према северу све до к.п. 5839/3, пресецајући к.п. 5872, па се ломи према североистоку, пресецајући к.п. 5839/3, 5842/2 и 5837/1, до места одакле је и почела.

Граница планског подручја, приказана у графичком прилогу може се сматрати прелиминарном. Коначна граница Плана дефинисаће се у фази припреме Нацрта.

Катастарске парцеле обухваћене изразом плана припадају КО Поповац и КО Кучево.

Површина обухвата Измена плана је око 56ха.

2. Извод из планских докумената вишег реда

ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЗА НАСЕЉЕНО МЕСТО КУЧЕВО
(Службени гласник општине општине Кучево, бр. --/2016)

представља плански документ вишег реда, са смерницама за израду предметног плана.

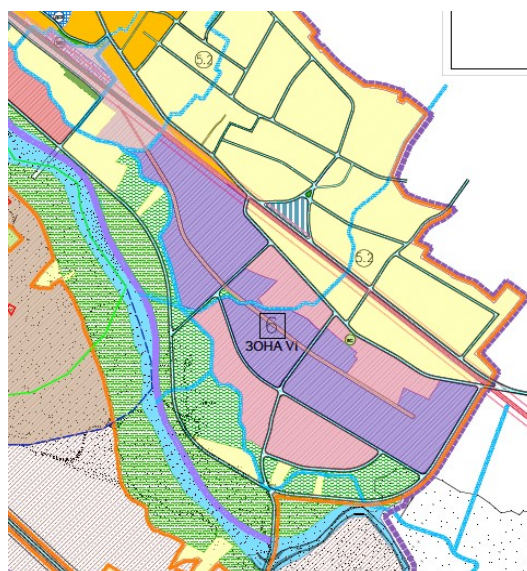
Грађевинско подручје у ПГР-у је подељено на седам урбанистичких зона. Предметним Планом детаљне регулације обухваћена је урбанистичка „зона б: Радна зона“.

„6) РАДНА ЗОНА

Обухвата постојећу индустријску зону око «Шика» и углавном неизграђени део у наставку дуж железничке пруге према Мајданпеку, захвата површину од око 75.7ха.

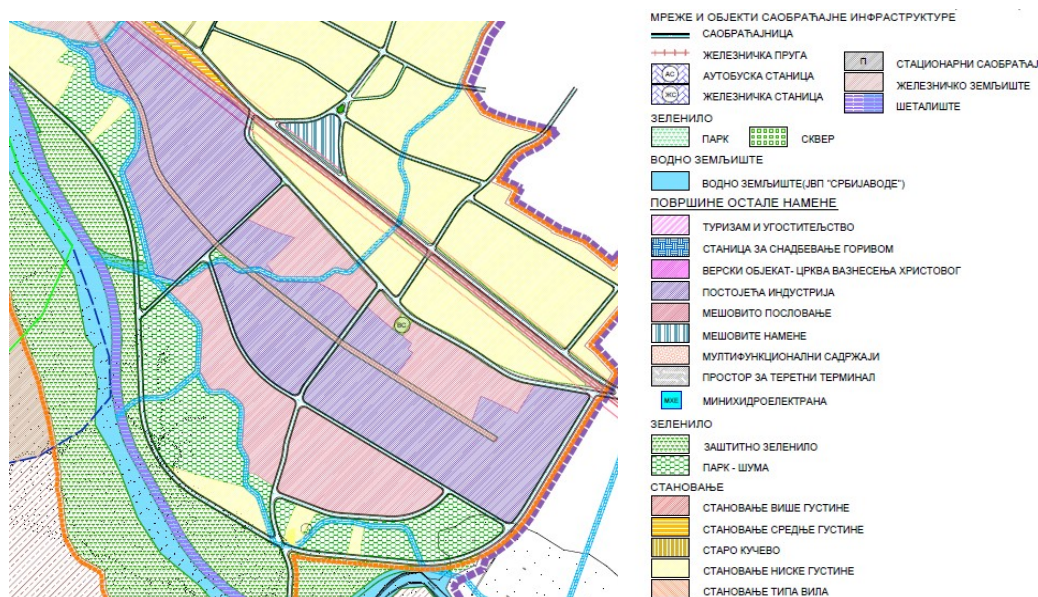
У наставку постојеће индустријске зоне, који је већим делом неизграђен, са нешто постојећег становања, припада подручју недовољне инфраструктурне опремљености планирано је за формирање лаке индустрије, пословних комплекса и производно-занатских, услужних и других комерцијалних капацита, уз постојеће становање.

Неизграђени простор, између пруге и планиране обилазнице, на повољном и саобраћајно приступачном простору који треба инфраструктурно одговарајуће опремити, намењен је за комерцијалне намене и мање производне капацитете који не угрожавају друге намене у околини.“



Извод: Измене и допуне ПГР-а насељеног места Кучево – Подела на простора на урбанистичке зоне и просторне целине, лист бр.5

Планиране претежне намене у обухвату Плана су индустрија, мешовито пословање, породично становање ниске густине, парк-шума и заштитно зеленило.



Извод: Измене и допуне ПГР- а насељеног места Кучево - План намене површина, лист бр. 2

„Мрежу саобраћајница сачињавају државни пут IB реда број 24 Пожаревац-Кучево-Мајданпек, затим државни пут IIB реда број 107 Петровац-Кучево ..., а које су инкорпориране у градску мрежу и представљају примарне градске саобраћајнице врло оптерећене, како локалним саобраћајем тако и транзитним.

Предвиђа се изградња обилазног пута М-24. Траса обилазнице је измештена јужно од постојеће и целом дужином у оквиру плана прати ток регулисаног корита реке Пек.“

Кроз Кучево пролази регионална једноколосечна неелектрифицирана пруга Пожаревац - Кучево – Мајданпек - Зајечар, са више постојећих путних прелаза у нивоу који се задржавају.

Из концепције развојних могућности у ПГР-у, за подручје плана значајно је могуће ширење насеља, тзв. „унутрашње ширење града“ интензивнијим коришћењем већ урбанизованих простора, а за зону привређивања планирано је „оживљавање како привредних тако и свих других пратећих садржаја“ уз стварање могућности „отварања малих производних погона и могућом променом постојећих већих“ комплекса у више „мањих различитих производњи“.

„Простор за производне делатности обезбеђује се у индустријској зони и мешовитим наменама.

Постојећа индустријска зона око "Шика", источно од центра насеља се планом увећава..."

„Планирана пословна зона ће се повећати, уз неопходну ревитализацију, преуређење и нову организацију.

У пословној зони потребно је успоставити парцелацију, у по могућности модуларном систему, што ће представљати основу за уређење и коришћење простора. Парцелација ће пружити подршку развоју малих и средњих предузећа и омогућити развој и изградњу радно-комерцијалне зоне у етапама.“

„На појединим, већ изграђеним деловима простора, дата је могућност мешовитих намена, како у постојећим објектима тако и у планираним, која омогућава и мање производне и услужне капацитете који не угрожавају околно становање.“

„На делу површине обухваћене проширењем плана, уз планирану обилазницу и делове ободног прстена, на потенцијално интересантним просторима, планирана је, такође, мешовита намена (пословање са становањем ниских густина).“

Остала документација од значаја за израду плана

Обзиром на значај простора који је у обухвату плана, као и у складу са програмским циљевима израде овог плана, од значаја је и документација плана који је у фази израде нацрта, а на основу Одлуке о изради Измена и допуна ПГР-а за насељено место Кучево (Службени гласник општине Кучево, бр. 10/2018), тако да ће планска решења и смернице из овог планског документа бити разматране и уграђене у концептуални окир уређења предметног простора.

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

Положај и природне карактеристике подручја

Кучево је административни, привредни, политички и културни центар општине, налази се у североисточном делу Србије, односно у источном делу Браничевског округа. Због племенитих метала и златоносне реке Пек, простор Кучева је познат од давнина (као римско утврђење и саставни део немањихке Србије), касније седиште Среза Звишког и сада седиште општине. Производња креча и камена има веома дугу традицију, а новијег датума је експлоатација кварца.

Основне одлике територије општине је нетакнута природа, рудна богатства (злато, потенцијално сребро и бакар, кварц, креч, угаљ), потенцијал за развој пољопривреде, сточарства и прехрамбене индустрије, такође за развој дрвне и дрвно - прерађивачке индустрије (шумско богатство), као и то да велики број становништва живи у дијаспори, што представља неискоришћен потенцијал развоја привреде.

Територију општине чини део Браничева, област ниског подбрђа богатог житом и Звижд планинска област, коју карактеришу шуме и рудно богатство.

Насеље Кучево је смештено у средњем току реке Пек, на улазу у Каонску клисуру, између Хомољских планина на југу и Кучајских на северу, са постепеним преласком у Стишку долину.

Најважније комуникације су смештене у долини реке Пек и прате речни ток и имају правац пружања југоисток - северозапад. Мрежу саобраћајница чине државни пут I реда број 24 Пожаревац – Кучево - Мајданпек, затим државни пут II реда број 107 Петровац - Кучево и општински путеви. Кроз Кучево пролази регионална железничка пруга Мала Крсна - Бор.

Рељеф и морфологија:

Рељеф општине Кучево је претежно брдско планински, али и равничарски у алувиону Пека, кога чине пролувијални наноси и терасни платои, дуж тока реке, са ширином од неколико десетина метара, до једног километра, са просечном надморском висином од 280м.

Полувијални наноси и терасни платои формирани су на ушћима потока и вододерина у Пек, а речне терасе на долинским странама и вишим деловима терена, где су већином смештена насеља.

Рељеф подручја плана карактерише шира долинска површ алувијалне равни реке Пек, са надморском висином од 156м до 161м у североисточном делу, тако да је терен релативно раван и претежно неекспониран.

Геолошке карактеристике одређује положај у долини Пека, тако да су као основна компонента присутни пескови, шљункови и глине местимично, а шири простор чине кречњачки терени и кристаласти шкриљци.

Површински ток Пошукше реке пресеца простор у обухвату плана, правцем североисток - југозапад. Главни реципијент подручја је река Пек са својим притокама, који има карактер планинске реке.

Појаве и лежишта минералних сировина на територији Кучева су бројне и разноврсне, настале у више текто - магматских циклуса. Евидентирана су бројна минерална налазишта: злата и сребра, мрког угља, гвожђа, кречњака, кварца, а река Пек је у горњем току златоносна река, али у експлоатацији је само кречњак - Каона.

Опште климатске карактеристике

Подручје општине Кучево има одлике умерено континенталне климе, са просечном количином падавина у току године од око 750 mm – највише кишних дана је у мају и јуну, а најмање у септембру и октобру. Средња годишња температура ваздуха се креће између 8,8 и 11,3°C – са изразито топлим летима и веома хладним зимама, односно израженом годишњом амплитудом температуре, највећа релативна влажност ваздуха је у децембру, а најмања у априлу. Од ветрова доминира југоисточни ветар у јесењим, зимским и пролећним месецима, који је сув и често јак (кошава) и нешто топлији и влажнији северозападни ветар.

Сеизмичке карактеристике

Према сеизмолошкој карти, која приказује очекивани максимални интензитет земљотреса за повратни период од 500 година, планско подручје се налази у зони 8 0 MCS скале.

Грађевинско подручје

Грађевинско подручје се поклапа са обухватом плана.

Начин коришћења простора

Значајнији део површине обухвата Измене плана је евидентиран као неуређено и неизграђено земљиште.

Уз улицу Боже Димитријевића изграђени су стамбени објекти различитог бонитета, спратности до П+1+Пк. Заступљено је и рурално становање у јужном делу.

У северо - западном делу Измене плана изграђени су привредни објекти, од којих је већи комплекс ШИК, који је тренутно напуштен и девастиран.

У централном делу Измене плана, а према реци Пек евидентирани су пољопривредне површине, неуређене, запуштене површине и дивље депоније.

Површине и објекти јавне намене у обухвату Плана су: објекат ватрогасне станице, саобраћајне површине (саобраћајнице и пруга) и водотокови.

У контактним зонама су значајне површине породичног становања са пословањем, пољопривредно земљиште, као и површине са зеленилом и шумама.

Основна ограничења

Ограничења за коришћење простора у оквиру Измене плана представља затечена саобраћајна матрица која је настала хаотично између објеката који су се градили, без поштовања катастарских парцела, имовинских односа и сл. за последицу имају јак ограничавајући фактор у смислу успостављања новог, адекватног саобраћајног решења који би повезао постојеће и планиране физичке структуре у логичне целине са логичним правцима кретања како саобраћаја тако и корисника овог простора.

Ограничавајући фактор представља, свакако и чињеница да се у обухвату Плана налази дивља депонија, неадекватна изграђеност и недовољна уређеност и опремљеност овог простора, односно нерационално коришћење грађевинског земљишта.

4. Општи циљеви израде плана

Обзиром на карактер овог простора, као индустријске зоне коју карактерише мала изграђеност са местимично изграђеним производно - прерађивачким комплексима и стамбеним објектима са пословањем, неопходно је планирање усмерити на унапређење постојећих намена и увођења недостајућих и других компатибилних намена, функционално примерених значају овог простора.

Циљ израде Измене плана је:

- стварање планског основа за уређење и коришћење простора насеља,
- дефинисање површина и објеката јавних намена,
- дефинисање траса, коридора и капацитета саобраћајне и комуналне инфраструктурне мреже и објеката,
- утврђивање претежних и компатибилних намена простора у оквиру планског подручја,
- утврђивање правила за коришћење, уређење и заштиту простора и изградњу у оквиру планског подручја.

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 новог и обнова постојећег грађевинског фонда, изградња површина планираних за индустрију и привреду, као и за омогућавање изградње објеката комерцијалних делатности и пословања и површина и објеката за комуналне услуге, службе и делатности.

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

Основни циљеви израде Плана, односно планирања и уређења простора је:

- стварање услова за даљи развој и унапређење изграђеног ткива и решавање уочених проблема,
- рационално коришћење земљишта и развијање саобраћајне и комуналне инфраструктуре,
- детаљна намена површина и објекта и унапређење постојећих намена у обухвату плана,
- заштита простора и повећање енергетске ефикасности.

Очекивани резултати израде Плана односе се на стварање услова за побољшање квалитета живота, задовољење животних потреба становника кроз унапређење планираних намена.

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

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:

површине и објекти јавних намена

- комуналне услуге, службе и делатности,
- инфраструктурна мрежа и објекти,
- јавне саобраћајне површине и објекти,
- јавне зелене површине,
- водне површине

површине и објекти осталих намена

- комерцијалне делатности и пословање,
- индустрија и привреда

Подела на зоне

Подручје обухваћено планом чини 07 - зона индустрије и привреде, која обухвата индустријско - привредну зону са северне стране реке Пек до зона "09 - становање" и "06 - Кучево - исток" на североистоку.

Планско подручје је подељено на 3 урбанистичке целине

Урбанистичка целина 07.1.

претежна намена – индустрија и привреда

компатибилна намена – комерцијалне делатности и пословање

Простор ове целине је делимично реализован индустријском објектима, спратности П и пратећим објектима у функцији основне намене.

У оквиру ове целине налази се индустрија ШИК.

Планиран је наставак изградње објеката индустрије и привреде, као мање производне јединице које могу постојати самостално или као комплекси.

Планиране су саобраћајнице које би обезбедиле приступ парцелама.

Посебна погодност овог подручја је могућност изградње индустријског колосека који је планиран, што у великој мери повећава квалитет локације и њену инфраструктурну повезаност.

У оквиру објеката индустрије и привреде и као самостални објекти у оквиру ове целине, могу бити заступљене и друге компатибилне намене из области комерцијалних делатности и пословања функционално примерене овој зони.

Сви негативни утицаји који се могу јавити у току производног процеса и функционисања делатности морају бити елиминисани у оквиру комплекса делатности, неопходним и прописаним мерама заштите.

Површина ове урбанистичке целине је 12.20ха.

Урбанистичка целина 07.2.

претежна намена – индустрија и привреда

компатибилна намена – комерцијалне делатности и пословање; комуналне услуге, службе и делатности

Простор ове целине је делимично изграђен стамбеним објектима и стамбеним објектима са комерцијалним делатностима, спратности до П+1+Пк.

Планирано је побољшање квалитета коришћења укупног простора, изградња објеката индустрије и привреде, изградња објеката комерцијалне делатности и пословања и опредељена површина за изградњу објеката комуналних услуга, служби и делатности (сточно-кванташка пијаца).

Планирана је изградња објеката индустрије и привреде, као мање производне јединице које могу постојати самостално или као комплекси.

Планиране су саобраћајнице које би обезбедиле приступ парцелама.

У оквиру објеката индустрије и привреде и као самостални објекти у оквиру ове целине, могу бити заступљене и друге компатибилне намене из области комерцијалних делатности и пословања функционално примерене овој зони.

Планирана је изградња сточне и кванташке пијаце са пратећим садржајима.

Посебна погодност овог подручја је могућност изградње индустријског колосека који је планиран, што у великој мери повећава квалитет локације и њену инфраструктурну повезаност.

Површина ове урбанистичке целине је 20.70ха.

Урбанистичка целина 07.3.

претежна намена – индустрија и привреда

компатибилна намена – комерцијалне делатности и пословање; комуналне услуге, службе и делатности

Простор ове целине је делимично изграђен стамбеним објектима и стамбеним објектима са комерцијалним делатностима, спратности до П+1+Пк. Изграђен је ибјекат ватрогасне станице.

Планирано је побољшање квалитета коришћења укупног простора, изградња објеката индустрије и привреде, изградња објеката комерцијалне делатности и пословања.

Планиран је изградња објеката индустрије и привреде, као мање производне јединице које могу постојати самостално или као комплекси.

Планиране су саобраћајнице које би обезбедиле приступ парцелама.

У оквиру објеката индустрије и привреде и као самостални објекти у оквиру ове целине, могу бити заступљене и друге компатибилне намене из области комерцијалних делатности и пословања функционално примерене овој зони.

Посебна погодност овог подручја је могућност изградње индустријског колосека који је планиран, што у великој мери повећава квалитет локације и њену инфраструктурну повезаност.

Површина ове урбанистичке целине је око 23.10ха.

Предлог основних урбанистичких параметра:

Основни урбанистички параметри базирају се на следећем:

- површине у оквиру планског подручја деле се на површине и објекте јавних намена и површине и објекте осталих намена,
- дефинишу се преовлађујуће - претежне, оне које су компатибилне и оне намене које су некомпатибилне у односу на преовлађујућу намену,
- прописују се правила уређења за све површине и објекте јавних намена и за сву саобраћајну и комуналну инфраструктурну мрежу и објекте, као и услови за прикључивање објеката,
- прописују се општа правила грађења која важе за све намене и правила грађења за сваку појединачну намену, у којима ће бити детаљно дефинисани сви посебни урбанистички параметри.

Претежне намене дефинишу су учешћем већим од 50% површине подручја које се уређује. Планско решење базира се на постојећим корисничким и власничким односима.

Претежне намене

су оне које преовлађују на одређеном подручју, са или без присуства других намена, а одређене су на основу параметра да заузимају више од 50% површине подручја које се уређује.

Компатибилне намене

су оне које својим присуством ни на један начин не нарушавају и/или угрожавају функционисање претежне намене подручја.

Некомпатибилне намене

су оне које би својим присуством нарушиле и/или угрозиле функционисање претежне намене у мери у којој би довели у питање њено функционисање.

Претежне и компатибилне намене на нивоу планиране зоне

07	зона индустрије и привреде	претежне	индустрија и привреда, комерцијалне делатности и пословање, комуналне услуге, службе и делатности, осим гробља, јавне зелене површине, јавне саобраћајне површине и објекти, остале саобраћајне површине и објекти
		компатибилне	управа и администрација, инфраструктурна мрежа и објекти, водне површине и објекти, у смислу постојећих мањих водотокова

За све намене које нису сврстане у претежне или компатибилне сматра се да су некомпатибилне и стога, нису дозвољене у подручју зоне о којој је реч.

Зеленило (парковско зеленило, заштитно, линијско..), јавне службе, спортски садржаји и услуге се могу наћи, као допунска или пратећа намена уз све друге намене.

Индустрија и привреда

Индустрија и привреда подразумевају производне погоне као производне комплексе и производне погоне као мање производне јединице које могу постојати самостално.

Урбанистички параметри за индустрију и привреду

тип	макс. спратност	макс. ИЗ (%)	мин. површина парцеле (м2)	мин. ширина парцеле (м)
индустрија и привреда (комплекси)	П+1	50%	1500	20
индустрија и привреда (мање производне јединице)	П+1	70%	500	15

Индустрија и привредне делатности могу бити организоване у склопу једног или више објеката на парцели.

Производни погони уз становање не смеју да угрожавају околину буком вибрацијама, гасовима, мирисима, отпадним водама и другим штетним дејствима.

Обавезна је примена заштитних растојања од окружења и предузимање мера заштите животне средине за производне капацитете на основу процене утицаја на животну средину.

Минимум 25% укупне површине парцеле заузимају зелене површине, укључујући и заштитне зелене појасеве.

Зеленило планирати као компактне засаде листопадне и четинарске вегетације.

У оквиру комплекса неопходно је планирати посебне просторе за сакупљање, примарну селекцију и одношење комуналног и индустријског отпада.

Комерцијалне делатности и пословање

Комерцијалне делатности и пословање подразумевају трговинску делатност, узлужно занаство, угоститељство, све врсте услуга, услужних центара, комуналних објеката (пијаца, објекти техничке инфраструктуре, трафо станице, гасне станице, бензинске станице, мања постројења и сл.).

Урбанистички параметри за комерцијалне делатности и пословање

тип	макс. спратност	макс. ИЗ (%)	мин. површина парцеле (м2)	мин. ширина парцеле (м)
Комерцијалне делатности и пословање	П+2	50%	500	20

У оквиру објеката комерцијалних делатности, могућа је и производња, мањег обима компатибилна суседним наменама.

У оквиру објеката комерцијалних делатности, може бити заступљено и становање.

Однос комерцијалних делатности према становању 80% : 20%.

Слободне површине на парцели се по правилу озелењавају и хортикултурно уређују (травњаци, цветњаци, дрвореди и сл.), оплемењују урбаним мобилијаром (фонтане, скулптуре, клупе...).

Комуналне делатности

ватрогасни дом

Постојећи ватрогасни дом у источном делу Кучева, уз магистрални пут и обилазницу има локацију која обезбеђује приступачност свим деловима насеља, односно брзо стицање ватрогасних возила на место интервенције.

Планом се задржавају изграђени објекти ватрогасног дома.

На објектима се могу изводити све интервенције потребне за функционисање, побољшање, унапређење и осавремењавање објекта.

Сточна и кванташка пијаца

Планирана је изградња сточне и кванташке пијаце са пратећим садржајима (вага, санитарни чвор, ветеринарска служба, платои за продају производа, паркинг простор и др.).

Максимална спратност објеката је П+1.

Заштитно зеленило

У заштитном зеленилу је забрањена изградња објеката осим инфраструктуре и приступних и манипулативних површина за објекте изван заштитног појаса заштитног зеленила.

Процена планиране бруто развијене грађевинске површине

Процена бруто развијене грађевинске површине је урађена по урбанистичким целинама и очекиваним односом планираних намена на овом простору параметрима који се креће у планираним процентуалним учешћем претежних и компатибилних намена у урбанистичким целинама и планираним урбанистичким параметрима.

Урбанистичка целина 7.1.

У граници обухвата целине 7.1. (~122.000м²) процена планиране бруто развијене грађевинске површине планираних намена је:

Комерцијалне делатности и пословање

- БРП објеката 9.350м²

Индустрија и привреда

- БРП објеката 105.450м²

Урбанистичка целина 7.2.

У граници обухвата целине 7.2. (~207.000м²) процена планиране бруто развијене грађевинске површине планираних намена је:

Комерцијалне делатности и пословање

- БРП објеката 31.300м²

Индустрија и привреда

- БРП објеката 144.300м²

Комуналне услуге, службе и делатности

- БРП објеката 5.800м²

Урбанистичка целина 7.3.

У граници обухвата целине 7.3. (~231.000м²) процена планиране бруто развијене грађевинске површине планираних намена је:

Комерцијалне делатности и пословање

- БРП објеката 86.500м²

Индустрија и привреда

- БРП објеката 153.000м²

Комуналне услуге, службе и делатности

- БРП објеката 1.150м²

6. Очекивани ефекти планирања

Реализацијом плана очекују се следећи ефекти планирања:

- свеукупно уређење планског подручја у циљу свеобухватног развоја насеља у свим његовим аспектима и доменама,
- Повећање атрактивности и стварање нових вредности у простору, уз унапређење постојећих садржаја.
- стварање услова за реализацију површина јавне намене, решавање имовинских односа и уређење површина јавне намене.
- Рационално коришћење земљишта.
- Очување, заштита и унапређење простора.
- Обезбеђење квалитетног пословања, комерцијалних делатности, индустрије и привреде и других садржаја.
- плански основ за изградњу објеката и пратеће комуналне инфраструктуре, као и дефинисање услова за уређење и коришћење површина у складу са програмским задатком и стандардима.



Одговорни урбаниста
Биљана Тимотијевић Арсић, дипл.инж.арх.
Лиценца бр. 200 0750 04

ГРАФИЧКИ ДЕО ПЛАНА



ГРАНИЦА ПЛАНА
 — граница катастарске парцеле
 - - - - - фактичко стање
 П+1 спратност објекта - постојећа

КОМУНАЛНЕ УСЛУГЕ, СЛУЖБЕ И ДЕЛАТНОСТИ

САОБРАЋАЈНЕ ПОВРШИНЕ
 — — — — — железничка пруга

ПОВРШИНЕ И ОБЈЕКТИ
ОСТАЛИХ НАМЕНА

	КОМЕРЦИЈАЛНЕ ДЕЛАТНОСТИ И ПОСЛОВАЊЕ
	ИНДУСТРИЈА И ПРИВРЕДА
	СТАНОВАЊЕ
	рурално и сеоско становање
	становање ниске густине (просек: 15-40ст/ha)

 ПОЉОПРИВРЕДА
 ВОДЕНЕ ПОВРШИНЕ
 ЕКСПЛОАТАЦИЈА ПЕСКА
 НЕУРЕЂЕНЕ ПОВРШИНЕ
 ШУМЕ И ЛИВАДЕ



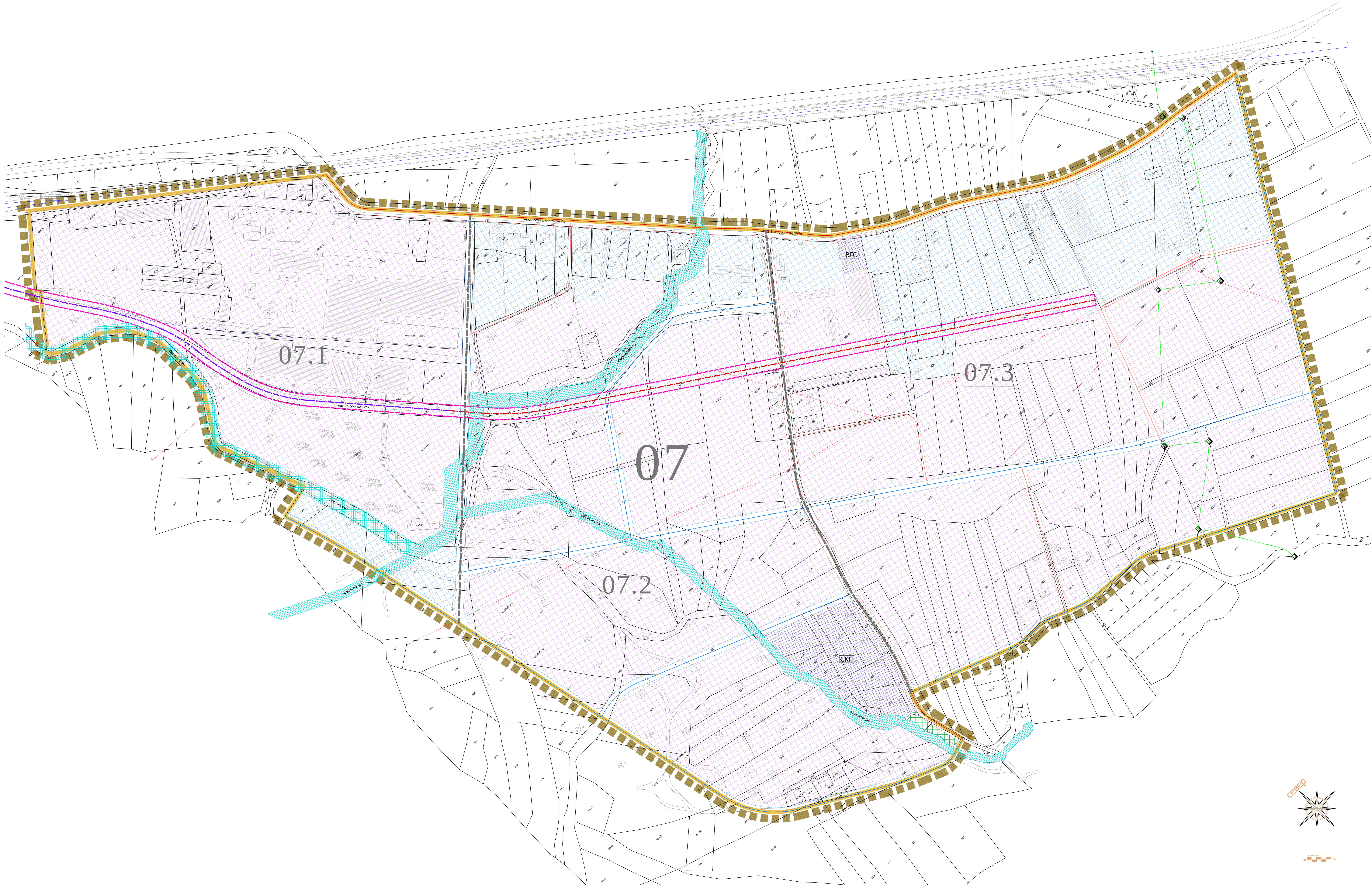
обрађивач:
ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ ЗА УРБАНИЗАМ И ПРОЈЕКТОВАЊЕ
Крушевац

руководилац израде:

Биљана Тимотијевић Арсић,
дипл.инж.арх.



размера: 1:1000 док. бр. (вер.): РЈУ лист: 1



- ЛЕГЕНДА**

 - ГРАНИЦА ПЛАНА
 - ГРАНИЦА КАТАСТАРСКЕ ОПШТИНЕ
 - ГРАНИЦА КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ
 - ФАКТИЧКО СТАЊЕ
 - ГРАНИЦА ЦЕЛИНЕ
 - 07 ОЗНАКА ЗОНЕ
 - 07.1 ОЗНАКА ЦЕЛИНЕ
- ПОВРШИНЕ И ОБЈЕКТИ
ЈАВНИХ НАМЕНА**

 - КОМУНАЛНЕ УСЛУГЕ, СЛУЖБЕ И ДЕЛАТНОСТИ
 - ВРС ВАТРОГАСНА СТАНИЦА
 - СКП СТОЧНО КВАНТАШКА ПИЈАЦА
 - ЈАВНЕ САОБРАЋАЈНЕ ПОВРШИНЕ И ОБЈЕКТИ
 - САОБРАЋАЈНЕ ПОВРШИНЕ
 - ГРАДСКЕ САОБРАЋАЈНИЦЕ
 - САБИРНЕ САОБРАЋАЈНИЦЕ
 - ПРИСТУПНЕ САОБРАЋАЈНИЦЕ
 - ЖЕЛЕЗНИЧКА ПРУГА
 - ОРИЕНТАЦИОНА ТРАСА ПРОДУЖЕТКА ИНДУСТРИЈСКОГ КОЛОСЕКА
 - ЈАВНЕ ЗЕЛЕНЕ ПОВРШИНЕ
 - ЗАШТИТНО ЗЕЛЕНИЛО
 - ВОДЕНЕ ПОВРШИНЕ И ОБЈЕКТИ
 - ВОДЕНЕ ПОВРШИНЕ
 - ПОВРШИНЕ И ОБЈЕКТИ
ОСТАЛИХ НАМЕНА
 - КОМЕРЦИЈАЛНЕ ДЕЛАТНОСТИ И ПОСЛОВАЊЕ
 - ИНДУСТРИЈА И ПРИВРЕДА

