

**ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ
ЗА УРБАНИЗАМ
И ПРОЈЕКТОВАЊЕ
КРУШЕВАЦ**

37000 Крушевац
Ул. Косанчићева 5
Тел.цент. (037) 421-979
442-245
440-311

Датум: **17 FEB 2019**

Ваш знак / број: _____

Наш знак / број: **1-399**

ГРАДСКА УПРАВА
ГРАДА КРУШЕВЦА
Одељење за урбанизам и
грађевинарство

ПРЕДМЕТ: ОДГОВОР ПО ПРИМЕДБАМА: НА НАЦРТ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ „ЦАРА ЛАЗАРА-БАЛШИЋЕВА“ У КРУШЕВЦУ

Дописима бр. 999/91, 999/92 од 23.01.2019., 999/184 од 05.02.2019.г. и 999/225 од 08.02.2019 достављене су поднете примедбе на Нацрт Плана детаљне регулације „Цара Лазара-Балшићева“ у Крушевцу који се наводи у наслову, а које су поднете у току трајања јавног увида.

Након разматрања поднетих примедби дати су следећи одговори уз образложење истих:

Примедба 1: бр. 999/91 од 23.01.2019	Миливоје Јевремовић, Балшићева 17/1, Крушевац „Примедба се односи на к.п.бр.1039/1 КО Крушевац У Изложеном ПДР-у за област Цара Лазара-Балшићева истакнутом на огласној табли Градске управе града Крушевца за к.п.бр.1039/1 налази се зграда бр.2. за овај објекат предвиђена је спратност П. Објекат је стамбени од 1966.г. и откупљен 1991.г. Зграда је у међувремену дограђена и надграђена и налази се у поступку озакоњења. На основу Закона о планирању и изградњи, Сл.гласник РС.бр.47/2003 и Регулационом плану који је усвојен 2000.г. Сл.лист бр.2/2000 прдвиђена је спратност за наведени објекат П+1+Пк. Са јавним предузећем Дирекција за урбанизам и изградњу Крушевац закључио сам уговор о регулисању међусобних права и обавеза око уређивања јавног грађевинског земљишта бр. 656 од 15.09.2005. своје обавезе измирио сам у целости и градска управа, Одсек за утврђивање, наплату и контролу јавних прихода дана 18.09.2015. издао ми је потврду бр.IV-05-404-974. Из ових разлога мишљења смо да у будућем ПДР-у на к.п.бр.1039/1 КО Крушевац за зграду бр.2 треба предвидети спратност П+1“.
Одговор обрађивача: Примедба се прихвата Образложење У катастарско-топографском плану постојећа спратност стамбеног објекта (на коју се односи ваша примедба) је техничка грешка, односно пропуст који ће бити исправљен на спратност П+1 који представља стварно фактичко стање. Нацртом ПДР-а Цара Лазара-Балшићева за к.п.бр. 1039/1 планирана спратност објекта је П+3 и то у делу предметне парцеле коју наводи подносиоц примедбе.	
Примедба2: 999/92 од 23.01.2019.	Алексић Светлана, Хотел голф „Увидом у План детаљне регулације „Цара Лазара –Балшићев“ у Крушевцу који је на јавном увиду излажем следећу примедбу. Обрађивач плана није узео у обзир, односно није имао сазнање да су к.п.бр.1028, 1027 и део 1035 све КО Крушевац у приватном власништву тј. да сам ја Алексић Светлана власник парцела и планом је предвидео породично становање. Обзиром да сам власник велике површине земљишта (за тај део града) и да се бавим угоститељством и хотелијерством већ дуги низ година предлажем

обрађивачу Плана да узме у обзир моје пословање и омогући ми ширење посла на тај начин што ће да предвиди на предметним парцелама компатибилну намену односно, изградњу објекта у функцији туризма (обзиром да су парцеле у близини археолошког парка) тј. изградњу хотелијерске установе, а у складу са условима и мерама заштите непкретних добара добијених од Завода за заштиту споменила културе Краљево.

Одговор обрађивача: Примедба се прихвата

У току израде Нацрта предметног плана обрађивач није имао сазнање да су све наведене катастарске парцеле у власништу подносиоца примедбе, као и да у фактичком стању чине заједничку целину. Обзиром да наведене парцеле заједно са објектом (ресторан) су са наменом – комерцијалне делатности (угоститељство) и представљају компатибилну намену са планираном наменом подцелине-становање, стекли су се услови да примедба подносиоца захтева буде прихваћена.

Парцеле 1027, 1028 и део 1035 све КО Крушевац планирају се за комерцијалне делатности типа КД-041 уз обавезу ближе разраде Урбанистичким пројектом, обзиром да је овај тип комерцијалних делатности компатибилна намена планираној намени у подцелини 2.9.7.- становање.

Приликом разраде ове локације УП-ом, обавезно је обезбедити конзерваторске услове надлежне службе за заштиту градитељског наслеђа обзиром да је постојећи објекат (ресторан) у режиму предходне заштите. Постојећи објекат – ресторан заједно са планираним садржајима комерцијалних делатности типа КД-041 организовати у функционалну целину уз обавезу архитектонског обликовања објекта у складу са окружењем, наменом и конзерваторским условима.

Садржаји комерцијалних делатности типа КД-041 подразумевају изградњу објеката у функцији туризма: хотели, мотели, коначишта, апартмани, спа и wellness центри и сл.

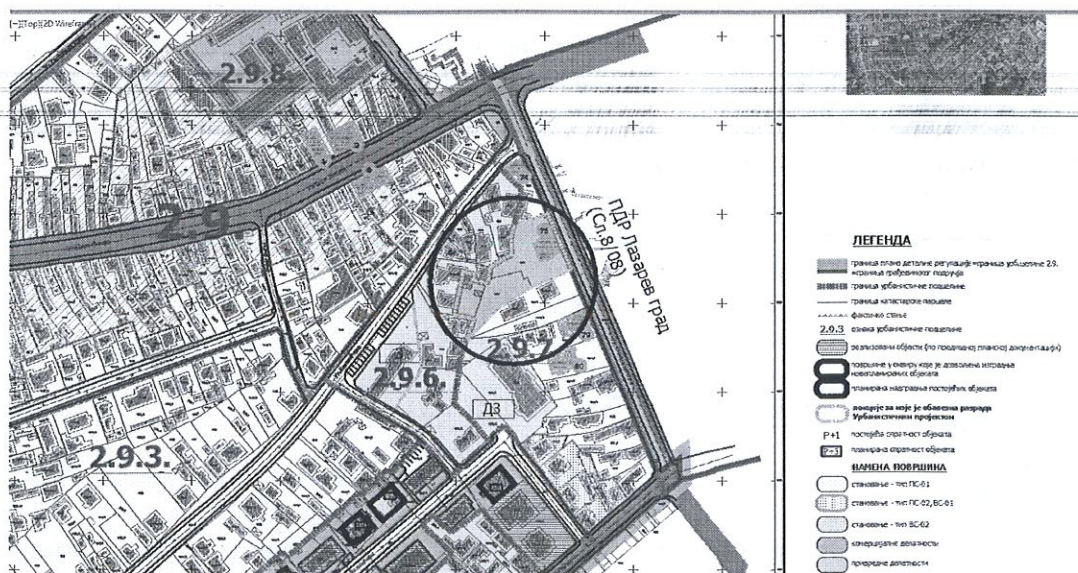
урбанистички параметри комерцијалних делатности типа КД-041

Тип	Спратност	Тип објекта	Макс. ИЗ (%)	Мин. П парц.(м2)	Мин. ширина фронта парц. (м)
КД-041	до П+3	слободностојећи	50	600	20
		прекинути низ		600	15

- Минимална удаљеност од граница суседних парцела износи 2.5м, а удаљеност од објеката стамбене намене најмање 5м. Ово растојање се може смањити на 1/4 висине вишег објекта ако објекти на наспрамним бочним фасадама не садрже отворе на стамбеним и пословним просторијама, али не може бити мање од 4м.

- За паркирање возила за сопствене потребе власници објеката комерцијалних делатности обезбеђују простор на сопственој грађевинској парцели за смештај возила у складу са условима паркирања, тачка 4.1.3.

- Минимални проценат уређених и зелених површина је 30%



Обавеза израде Урбанистичког пројекта за изградњу објеката комерцијалних делатности типа КД-041 у оквиру подцелине 2.9.7 додаје се у текстуалном делу Плана у тачки 3.12. Локације за које је обавезна израда пројекта парцелације, односно препарцелације, урбанистичког пројекта и урбанистичко-архитектонског конкурса.

Примедба 3:
бр. 999/184
од 05.02.2019
и допуна од
06.02.2019.

Симовић (Радоње) Милица, Крушевац, власник пословног објекта у ул.Балшићева бр.11, на новоформираној парцели к.п.1061/1 КО Крушевац

„Обраћам се комисији за израду планова са намером да упозорим на чињеницу да је предложено решење за изградњу јавног паркинга на поменутој парцели, која припада пословном објекту и служи за редовну употребу објекта и његово коришћење, веома неприхватљиво са урбанистичко-техничког и правно-својинског аспекта. Образложење: Поменути објекат је пословног карактера укупне површине од 120м² са грађевинском и употребном дозволом и грађен је наменски за трговинску делатност. При изградњи објекта формирана је посебна катастарска парцела у површини од 477м² која припада објекту и служи за његову редовну употребу. На тој парцели се налазе сви комунални прикључци (водовод, канализација и др) и она се користи за нормалан приступ објекту за потрошаче (корисник) и за возила за допрему и истовар робе. Изградњом паркинга на делу до улице потпуно би се онемогућио приступ објекту са те стране и онемогућио његов рад и функционисање.

Поред ових техничких проблема сматрамо да гледајући правно-својински аспект изградња јавног паркинга од 7 места није од приоритетног и општег интересног значаја за општину да би се вршила експропријација приватног земљишта без сагласности власника земљишта при чему се њему угрожавају својинска и власничка права (ова парцела је и поред давне експропријације приватно власништво). Имајући у виду да је парцела 1061/1 формирана 1975.г. и да до данас није катастарски преведена и уписана на мене као власника објекта, чак и поред неколико мојих покушаја преко имовинско-правне службе општине Крушевац то сматрам да ће Комисија схватити да сам ја суштински власник парцеле и да на њој располажем сва права која ми по закону припадају.

На крају предлажем да се планирани паркинг укине и да планери нова паркинг места планирају дуж Ул.Н.Балшићеве са десне стране смера.

Унапред захвалан.

Допуна примедбе се односи на приложену документацију.

Одговор обрађивача: Примедба се не прихвата

Образложење: Увидом у достављену документацију од стране подносиоца примедбе констатоване су следеће чињенице:

Постојећи пословни објекат саграђен је на деловима кат.парцелама бр.1060/3, 1061, 1063/2, 1063/3, 1064/1 и 1064/2 све КО Крушевац.

На наведеним катастарским парцелама подносиоц примедбе није уписан као имаоц права на њима, односно на земљишту.

Имаоци права на парцелама као и облик својине на парцелама дати су у табели.

к.п.бр.	имаоци права на парцели	врста права и облик својине
1060/3	Кланчник Ружица	право коришћења, цело право 1/1
1061	Драговић Милош	право коришћења, цело право 1/1
1063/2	Миладиновић Гордана	својина, приватна, 1/2
	Момчиловић Љиљана	својина, приватна, 1/2
1063/3	Град Крушевац	јавна својина, цело право 1/1
1064/1	Вуковић Милева	право коришћења, цело право 1/1
1064/2	Град Крушевац	корисник, цело право 1/1

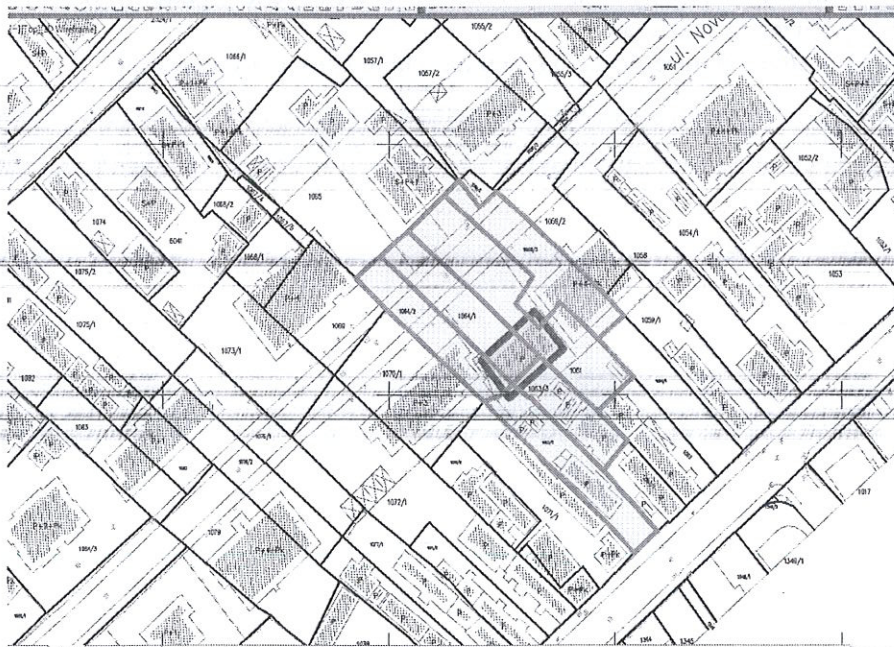
- Парцела бр.1061/1 КО Крушевац је непостојећа катастарска парцела која не егзистира у катастарском оперативном односно у званичној евиденцији Републичког геодетског завода, као ни у катастарско-топографском плану који је урађен по званичним подацима РГЗ-а.

- Не постоји формирана грађевинска парцела која припада објекту у површини од 477м², а која се наводи у примедби.

- Подносиоц примедбе није доставио доказ, односно правни акт којим доказује да је купио земљиште и да је у његовом власништву.

- Подносиоц примедбе доставио је доказе, односно Решење о продаји непокретности непосредном погодбом, чиме се легитимише као власник само објекта, (не и земљишта).

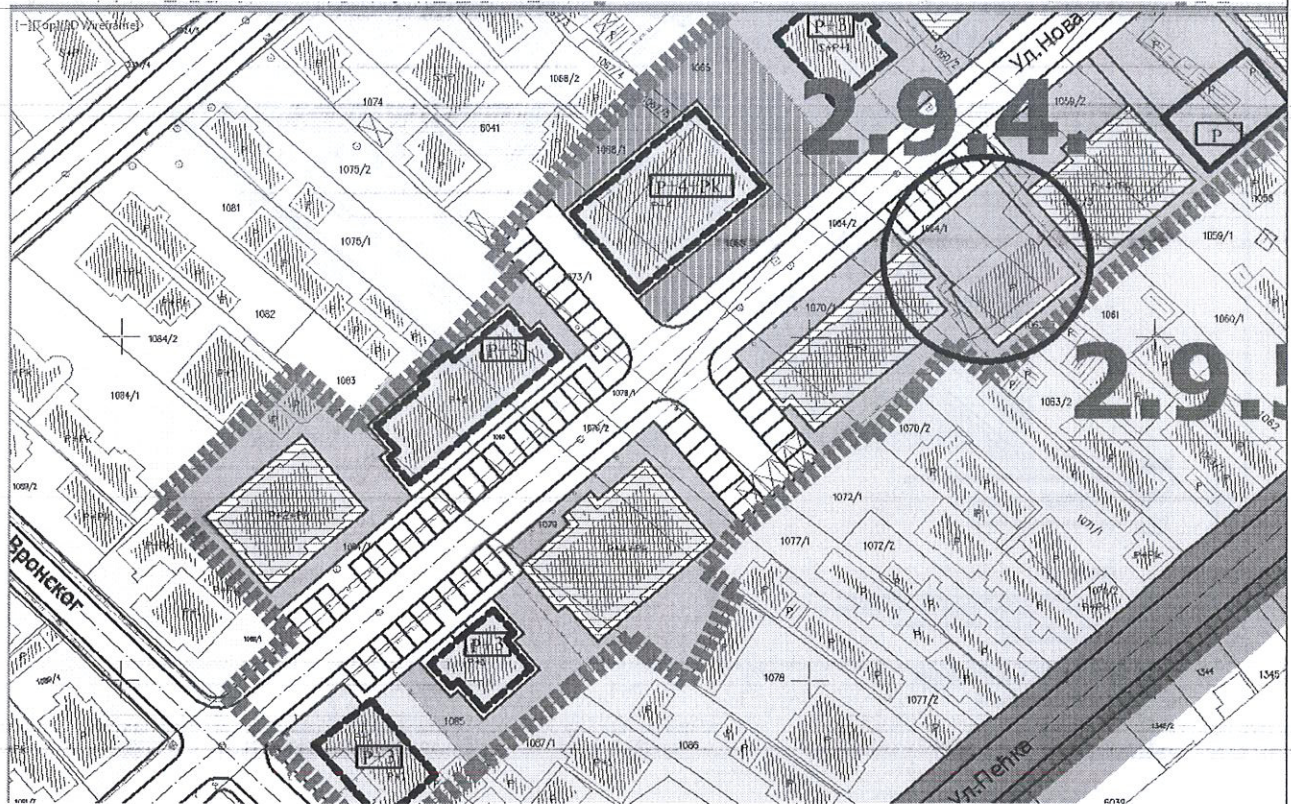
приказ предметних парцела и објекта на катастарско-топографском плану



Овим планским решењем омогућено је подносиоцу захтева да формира грађевинску парцелу (земљиште одређено за остале намене) и да земљиште (за које сматра да је суштински власник) након решавања правно-имовинских односа са имаоцима права на парцелама прибави у приватну својину.

Из свега предходно наведеног, сматрамо да подносиоцу примедбе, изградњом недостајећег јавног паркинг простора и увећањем потребног броја паркинг места за потребе дела насеља нису ничим угражена његова својинска и власничка права, напротив повећан је конфор коришћења простора.

извод из Плана детаљне намене површина



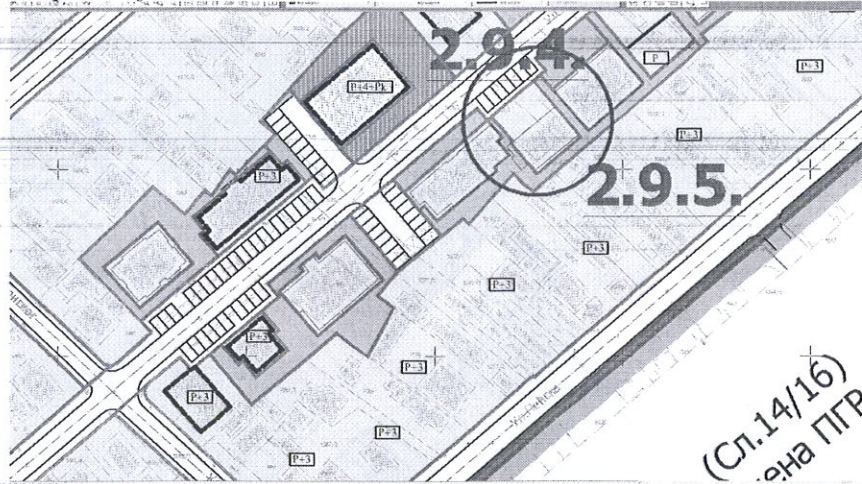
2.9.3 ознака урбанистичке подделе

- реализовани објекти (по предходној планској документацији)
- површине у оквиру које је дозвољена изградња новопланираних објеката
- планирана наградња постојећих објеката
- локације за које је обавезна разрада Урбанистичким пројектом
- постојећа спратност објеката
- планирана спратност објеката

НАМЕНА ПОВРШИНА

- становање - тип ПС-01
- становање - тип ПС-02, ВС-01
- становање - тип ВС-02
- комерцијалне делатности
- привредне делатности
- јавне функције
- дечја заштита
- спорт и рекреација
- зеленило
- парк суседства
- заштитно зеленило

Извод из Плана површине јавне и остале намене



(Сл.14/16)
ена ППР

- О** грађевинарски објекат
 планирана надградња постојећих објеката
Р+1 постојећа спратност објеката
Р+3 планирана спратност објеката
- ГРАНИЦЕ**
 — граница која раздваја површине одређене јавне намене од површина одређене за друге јавне и остале намене
 — граница површина јавне намене преузета из ППР-а "Железничка 1"
- ПОВРШИНЕ ЈАВНЕ НАМЕНЕ**
 [шарени патерн] јавне саобраћајне површине
 [шарени патерн] парк суседства
 [шарени патерн] зеленило
 [шарени патерн] јавне функције - деција заштита
 [шарени патерн] спорт и рекреација
- ПОВРШИНЕ ЗА ОСТАЛЕ НАМЕНЕ**
 [шарени патерн] површине одређене за остале намене

Примедба 4:
бр. 999/225
од 08.02.2019

Благојевић Радослав, Пећка 10/V

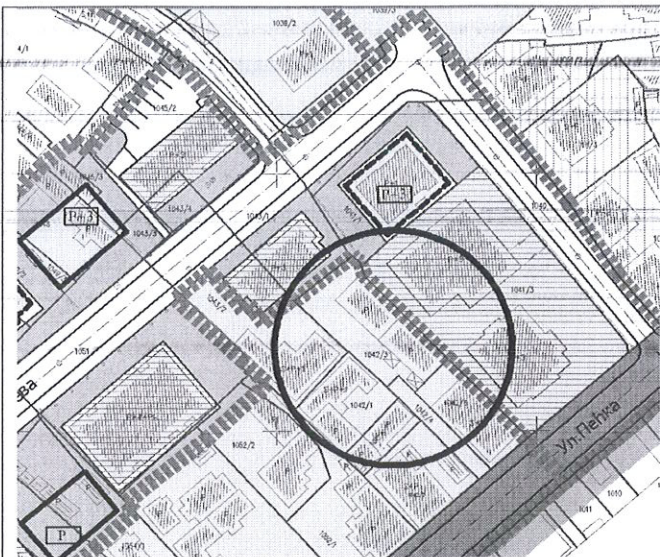
Јавним увидом у нацрт плана детаљне регулације желим да искажем примедбу за кат.парцелу бр. 1042/3 КО Крушевац. Предходним регулационим планом било је предвиђено да сваки објекат има своју грађевинску парцелу с обзиром да је судски подељено и ограђено по предходном плану што за нов сматрам врло великим проблемом за даљи наставак правних ствари око објекат а и земљишта. Предлажем да остане по старом плану за дату парцелу и буде парцелисано као у предходном.

Одговор обрађивача: *Примедба се неприхвата*

Образложење : Регулационим планом између „Ул. Глигорија Диклића, Страхињићеве, Цара Лазара и Мијатов чаир до старог гробља“ из 2000.г дат је предлог формирања грађевинских парцела, односно парцелација у складу са тадашњим Законом о планирању и изградњи који је подразумевао парцелацију земљишта.

Важећи Закон о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, бр. 72/09, 81/09, 64/10, 24/11, 121/12, 42/13- Одлука УС, 50/13- Одлука УС, 54/13 - Решење УС и 98/13- Одлука УС, 132/14, 145/14 и 83/2018); у складу са којим је рађен и предметни Нацрт плана, не подразумева парцелацију земљишта остале намене, тј. директно парцелисање земљишта у оквиру плана, већ даје основ да предметна парцела буде парцелисана путем израде пројекта парцелацији или препарцелације у складу са решеним правно-имовинским односима и урбанистичким параметрима из Плана.

То значи да овим планом катастарске границе предметне парцеле нису мењане. Промене границе катастарских парцела мењају се изградом и спровођењем пројекта парцелације/препарцелације, а који се ради по захтеву имаоца права на парцели.



Одговорни урбаниста

Гордана Недељковић, дипл.инж.арх.

Недељковић

Лидија Божићевић, дипл.инж.арх.

Божићевић



Директор,

Тугулић

Бојкан Тугулић, дипл.инж.арх.