

На основу члана 54. став 1. Закона о планирању и изградњи (“Сл.гласник РС”, број 47/2003, 34/2006) и члана 63. Статута града Чачка («Службени лист града Чачка», број 3/2008)

Скупштина града Чачка, на седници одржаној дана _____ 2008.год. донела је:

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ „ЦЕНТАР II“ У ЧАЧКУ

I УВОД

1.0. ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ ЗА ИЗРАДУ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

Правни основ за израду Плана детаљне регулације садржан је у:

-Закону о планирању и изградњи (Сл.гласник РС број 47/2003, 34/2006))

-Одлуци о изради Плана детаљне регулације »ЦЕНТАР II« „Службени лист општине Чачак“ 9/2007)

Плански основ за израду плана садржан је у:

- Одлуци о одређивању делова Генералног плана насеља Чачак 2015.(«Службени лист општине Чачак»број 6/2001) који се могу примењивати до доношења новог уранистичког плана («Службени лист општине Чачак» број 8/2003) - преиспитани Генерални план Чачка 2015

2.0. ОПИС ГРАНИЦА ПЛАНА И ПОПИС ОБУХВАЋЕНИХ КАТАСТАРСКИХ ПАРЦЕЛА

Граница подручја које је обухваћено Планом детаљне регулације »ЦЕНТАР II« дефинисана је Градским шеталиштем и тргом са северне стране, са западне Улицом кнеза Милоша, са југа улицама Синђелићевом и Железничком и са истока Улицом Кужељевом.

Планом су обухваћене следеће катастарске парцеле:

803/1, 803/2, 804/1, 804/2, 805/1, 805/2, 806/1, 806/2, 807/1, 807/2, 808/1, 808/2, 809/1, 809/2, 809/3, 810, 812, 813, 814/1, 814/2, 815/1, 815/2, 816/1, 816/2, 817, 818, 819, 820, 821/1, 821/2, 822/1, 821/3, 822/2, 823/1, 823/3, 825/1, 826/2, 827/1, 827/2, 911, 1069, део 1018, 1067, део 912, део 1018, 1067, 1069, 1074, 1077, 1078, 1149, 1150, 1151, 1152, 1153, 1154, 1155, 1156, 1157, 1158, 1160/2, 1160/3, 1161/3, 1163/1, 1163/2, 1165/2, 1166/1, 1166/2, 1167, 1168, 1169, 1170, 1171, 1172, 1173/1, 1173/2, 1174, 1175, 1176, 1178/1, 1178/2, 1179, 1180, 1182/1, 182/2, 1182/3, 1182/4, 1183, 1184, 1185, 1186, 1187, 1188, 1189, 1190/1, 1190/2, 1190/3, 1190/4, 1190/5, 1191, 1192, 1193, 1194, 2170/2, део 2180, део 2181/1, 2181/2, 2181/3, 2185/3, део 2190, 2194

Обухваћене катастарске парцеле припадају КО Чачак и налазе се у оквиру грађевинског подручја.

Површина плана износи 6,17 ха.

3.0. СТАТУС ЗЕМЉИШТА У ГРАНИЦАМА ПЛАНА

Обухваћено подручје припада КО Чачак и налази се у оквиру грађевинског земљишта са статусом државне својине.

Корисници земљишта су правна и физичка лица.

4.0 СИНТЕЗНА АНАЛИЗА ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА

Анализа постојећег стања извршена је у склопу Програма за израду плана. Најбитнији закључци су следећи:

4.1 ПРИРОДНЕ КАРАКТЕРИСТИКЕ

Терен предметног подручја је релативно раван са просечном надморском висином од око 239,50м. Према валоризацији простора за урбани развој са аспекта природних чинилаца заступљене су две категорије терена на основу погодности за урбанизацију:

- оптимално повољни терени (заступљени у већем делу простора) и
- неповољни терени

Неповољност терена за градњу огледа се у томе што се ради о терену мале носивости и релативно великог и неравномерног слегања ознаке IV4 (насуто тле – некадашње корито реке Мораве). Због тога је потребно приликом пројектовања објеката извршити детаљна геомеханичка испитивања тла и применити одговарајуће техничке мере за побољшање.

Према карти сеизмичке регионализације, терен припада VII –VIII степену сеизмичког интензитета потреса, коефицијента сеизмичности $K_s = 0.025 - 0.05$.

4.2 СТВОРЕНИ УСЛОВИ

Подручје за које се израђује план детаљне регулације представља део градског центра. Ради се о градском ткиву високог степена јавности и комуникативности са изразитом концентрацијом пословног простора углавном комерцијалних делатности, као што су трговина, угоститељство, финансијске услуге и др. Поред пословања доминантну намену чини становање – вишепородично и породично.

У погледу врсте изградње заступљени су слободностојећи, двојни, објекти у прекинутом низу (једнострано узидани) и непрекинутом низу (затворена блоковска структура). Спратност објеката је креће се од приземних, преко најчешћих П+3+Пк односно П+4, до чак П+10+Пк, уз постојање и подрумских етажа.

Старост објеката је врло разнолика. евидентирани су објекти настали крајем XIX столећа, до најновијих с краја прошлог и почетка XXI века.

Подручје се одликује изразито разноврсном структуром у смислу карактера, типологије и урбане морфологије.

Главни потенцијал за даљи развој овог подручја представља његов положај у односу на укупно урбано ткиво и вредност грађевинског земљишта. Неопходно је искористити тај потенцијал унапређењем простора у урбаном и функционалном смислу.

Развој овог подручја треба да буде усмерен ка рационалном коришћењу градског грађевинског земљишта и потпуној инфраструктурној опремљености.

4.3 ПОСТОЈЕЋА ИНФРАСТРУКТУРА

4.3.1 САОБРАЋАЈ

1. Анализа постојећег стања

Основу саобраћајне мреже подручја обухваћеног планом „Центар II“, чине сабирне улице : Кнеза Милоша и Железничка, као Улица Синђелићева, ранга градске саобраћајнице. (Деоница Улице Кужељеве, иако у склопу плана „Центар III“, је од велике важности за реализацију саобраћајног концепта предложеног планом „Центар II“, па је поред графичког приказа, та деоница предмет и ове анализе).

Са становишта безбедности, критична је зона површинске раскрснице улица Кужељеве и Железничке. Светлосна сигнализација не постоји, а каналисано вођење саобраћајних токова је неадекватно решено. Дужина трака за престојавање није довољна за безбедно извођење маневара престојавања. У зони раскрснице улица Кнеза Милоша и Синђелићеве, није могуће оформити прописане троуглове прегледности, као ни засебних трака за лева скретања.

Остале саобраћајнице подручја, чине секундарну путну мрежу. Обезбеђују приступ стамбеним и пословним објектима, као и самосталним површинским паркиралиштима.

Генерално, карактеристике путне мреже предметног подручја, су саобраћајно неадекватно решени површински укрштаји (због непостојања прописаних зона прегледности), недовољна ширина попречних профила улица секундарне саобраћајне мреже, веома интензиван стационарни саобраћај, уз знатан ниво просторних ограничења.

С обзиром да се ради о ужем градском језгру и високој концентрацији атрактивних садржаја, неопходно је ускладити потребе, како за моторним (проточним и мирујућим), тако и за пешачким и бициклическим саобраћајем.

Саобраћајнице у оквиру Плана детаљне регулације, раде се на нивоу идејног решења и представљају основу за израду главних пројеката.

4.3.2 ХИДРОТЕХНИЧКЕ ИНСТАЛАЦИЈЕ

Водоводне инсталације

Водоводна мрежа је заступљена у већини саобраћајница. У улицама у којима су пречници цеви мањи од 100мм потребна је замена, као и спајање цевовода у прстенасту мрежу.

Фекална канализација

Фекална канализација је заступљена у већини саобраћајница овог подручја. Постојећи пречници цеви ће задовољити капацитете и новопланираних објеката, па није

потребна замена постојећих цеви, осим измештање појединих деоница у коридор саобраћајнице.

Атмосферска канализација

Атмосферска канализација је заступљена у већини саобраћајница, али се примећује одсуство у улици Кнеза Милоша. Потребно је предвидети неке нове, као и изместити поједине цевоводе, или их усмерити ка другим колекторима.

4.3.3 ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКА МРЕЖА

На подручју овог плана постоји велики број електроенергетских објеката (једна трафостаница 35/10 кV и осам трафостаница 10/0,4 кV), као и веома разграната електроенергетска мрежа, како високонапонска, тако и нисконапонска. Високонапонска мрежа изведена је у виду подземних високонапонских каблова напонских нивоа 35 кV (за напајање трафостаница 35/10 кV, односно 35/10/0,4 кV) и 10 кV (за напајање трафостаница 10/0,4 кV). Нисконапонска мрежа изведена је као подземна, у виду нисконапонских каблова 1 кV и ваздушна (0,4 кV), у виду ваздушних НН водова и кабловских снопова постављених на бетонске, дрвене и металне нисконапонске стубове.

У склопу нисконапонске мреже постоји мрежа јавне расвете и инсталације светлосне сигнализације. Мрежа јавне расвете изведена је подземним кабловима и ваздушним водовима, као и стубовима са светиљкама за јавну расвету, претежно са живиним изворима светла. Неки од НН стубова су заједнички за НН ваздушну мрежу и мрежу јавне расвете. Инсталације светлосне сигнализације у виду семафорских уређаја и подземних НН каблова постоје на раскрсници код поште (Господар Јованова – Војводе Степе – Кнеза Милоша – Градско шеталиште - Филипа Филиповића), али дуже време нису у функцији.

Највећи електроенергетски објекат (по снази) овог подручја је:

1. ТС 35/10 кV "Центар", са два трансформатора инсталираних снага 4 МВА и 8 МВА, која учествује у 10 кV-ном напајању трафостаница 10/0,4 кV.

Напајање потрошача овог подручја електричном енергијом ниског напона врши се са одговарајућих НН извода следећих трафостаница:

- 2. ТС 10/0,4 кV "Дом ЈНА"**, инсталисане снаге 400 кVA,
- 3. ТС 10/0,4 кV "Стара пивара"**, инсталисане снаге 630 кVA,
- 4. ТС 10/0,4 кV "РК Партизанка"**, инсталисане снаге 2 x 630 кVA,
- 5. ТС 10/0,4 кV "РК Инекс"**, инсталисане снаге 630 кVA,
- 6. ТС 10/0,4 кV "Зеленгора"**, инсталисане снаге 630 кVA,
- 7. ТС 10/0,4 кV "Пиварска"**, инсталисане снаге 2 x 630 кVA,
- 8. ТС 10/0,4 кV "РК стара"**, инсталисане снаге 1000 кVA,

које се налазе у оквиру граница овог плана, али и неколико ТС 10/0,4 кV ван граница плана, са чијих се НН извода врши напајање одређеног броја потрошача овог подручја. Електроенергетска расподела простора не подударе се са административном, тако да је присутна и појава напајања одређеног броја објеката ван подручја овог плана електричном енергијом са НН извода неких трафостаница које су унутар граница плана.

Постојећи капацитет на 10 кV-ној страни задовољава тренутне потребе корисника, а изградња нових трафостаница 10/0,4 кV захтевала би повећање снаге ТС 35/10 кV "Центар" које се може реализовати заменом постојећег трансформатора снаге 4 МВА новим од 8 МВА. Садашњи капацитети постојећих трафо-станица односа напона 10/0,4 кV (7 трафостаница укупне инсталисане снаге 5,55 МВА, условно посматрано због

нерасполагања подацима о активним и реактивним снагама), задовољавају постојеће потребе потрошача.

Стање трансформатора снаге 8 MVA у ТС 35/10 кV "Центар" такво је да му је предвиђени експлоатациони век истекао, тако да треба рачунати са његовом заменом новим трансформатором исте снаге.

Подземни каблови напонског нивоа 35 кV, чији делови траса припадају овом подручју су:

9. од ТС 35/10 кV "Центар" до ТС 35/10 кV "Хладњача",
10. од ТС 110/35/10 кV "Чачак 2" до ТС 35/10 кV "Центар".

Подземни каблови напонског нивоа 10 кV, чије трасе или делови траса припадају овом подручју су:

11. од ТС 35/10 кV "Центар" до ТС 10/0,4 кV "Дом културе",
12. од ТС 35/10 кV "Центар" до ТС 10/0,4 кV "Зеленгора",
13. од ТС 35/10 кV "Центар" до ТС 10/0,4 кV "Пиварска",
14. од ТС 35/10 кV "Центар" до ТС 10/0,4 кV "Зелени пијац 2",
15. од ТС 35/10 кV "Центар" до ТС 10/0,4 кV "Зелени пијац 1",
16. од ТС 35/10 кV "Центар" до ТС 10/0,4 кV "Пошта",
17. од ТС 35/10 кV "Центар" до ТС 10/0,4 кV "Стара пивара",
18. од ТС 10/0,4 кV "Стара пивара" до ТС 10/0,4 кV "РК Партизанка",
19. од ТС 10/0,4 кV "РК Партизанка" до ТС 10/0,4 кV "РК Инекс",
20. од ТС 10/0,4 кV "Дом ЈНА" до ТС 10/0,4 кV "Вавилон",
21. од ТС 10/0,4 кV "Вавилон" до ТС 10/0,4 кV "Робна кућа стара",
22. од ТС 10/0,4 кV "Робна кућа стара" до ТС 10/0,4 кV "Браће Глишић",
23. од ТС 10/0,4 кV "Зелени пијац 1" до ТС 10/0,4 кV "Аутобуска станица".

Предвиђени експлоатациони век каблова 10 кV од ТС 10/0,4 кV "Робна кућа стара" до ТС 10/0,4 кV "Браће Глишић" (бр. 22) и од ТС 10/0,4 кV "Дом ЈНА" до ТС 10/0,4 кV "Вавилон" (бр. 20) такав је да треба извршити њихову замену новим кабловима до 2010. године.

ТТ МРЕЖА

У оквиру простора који је обухваћен овим планом постоји подземна ТТ мрежа у виду ТТ канализације и подземног ТТ кабла, као и ваздушна ТТ мрежа изведена ваздушним ТТ водовима постављеним на дрвене и бетонске ТТ стубове, као и мрежа КДС (кабловска телевизија), изведена ваздушним водовима постављеним по НН стубовима и крововима објеката.

Комплетна ТТ мрежа овог подручја потиче из ГЦ „Чачак“, а постојећи капацитети задовољавају садашње потребе корисника. Реализација евентуалног повећања капацитета остварива је без већих реконструкција, што је последица близине главне централе, а нарочито постојања ТТ канализације готово у свим улицама планског подручја."

4.3.4 ТЕРМОТЕХНИЧКЕ ИНСТАЛАЦИЈЕ

На подручју плана ПДР Центар II заступљене су инсталације топловода и инсталације дистрибутивне гасне мреже.

Топловодна мрежа која долази из правца улице Светозара Марковића, пречника ϕ 159x4.5, је део система даљинског грејања (СДГ-а) и она врелом водом снабдева већи број подстаница објеката централних функција и колективног становања. Укупни конзум

подстаница са овог подручја, а које су прикључене на СДГ то јест на Градску топлану износи 4.335 MW.

Комплекс објеката окружен Кужељевом, Железничком и Скадарском улицом греју се са сопствене котларнице „Шумадија“ која је капацитета 2.3 MW и као погонско гориво користи мазут.

Према Дугорочном плану топлификације предвиђено је проширење котларнице „Шумадија“ и њена супституција на гас, чиме би се укинуле све постојеће веће котларнице у ужем центру града. У ту сврху већ је изграђен челични гасовод пречника $\phi 168.3 \times 5.4$ до котларнице „Шумадија“, као и краци топловода, један паралелан са челичним гасоводом а други у улици Градско шеталиште. Поменути челични гасовод као и краци топловода још нису у функцији.

Дистрибутивна гасна мрежа, део дистрибутивне гасне мреже „Центар I“ пролази улицама Кнеза Милоша и Синђелићевом улицом и напаја гасом индивидуалне објекте са тог потеза.

4.3.5 ПОСТОЈЕЋЕ ЗЕЛЕНЕ ПОВРШИНЕ

Дендро фонд заступљен на подручју које обухвата ПДР „Центар II“ састоји се од дрворедних лишћарских садница и ниског зеленила (жбунасте врсте) у жардињерама.

Дрвореди постоје у следећим улицама :

- Железничка – 28 стабала, врста : *Acer pseudoplatanus* (кугласта форма)
- Скадарска – 7 стабала , *Acer pseudoplatanus* (кугласта форма)
- Косовски венац – 17 стабала, врста : *Tilia cordata*
- Кужељева – 33 стабла, врсте : *Fraxinus excelsion* (кугласта форма)
Acer pseudoplatanus (кугласта форма)

Ниско зеленило чине ниски четинари и украсне жбунасте врсте и цвеће и то:

- *Chamaecyparis allumii*

- *Thuja occidentalis*

- *Berberis thunbergii*

- *Machonia aquifolia*

- *Cotoneaster horiyontalis*

- *Eronimus fortunei* заступљено је у жардињерама у Кужељевој, Железничкој и Скадарској улици.

На платоу у „градској рупи“ постоји неколико стабала врсте Бетула алба, а на горњем платоу стабло врсте Платанус ацифолиа.

Остало зеленило припада групи индивидуалног зеленила и заступљено је у приватним двориштима.

Садашње стање дендро фонда не задовољава у потпуности заштитну функцију, пре свега због малог броја стабала. Здравствено стање постојећег зеленила је добро.

5.0 ОСНОВНА КОНЦЕПЦИЈА ПЛАНА

Предмет Плана детаљне регулације је да се дају правила уређења и грађења - одреде зоне и утврде услови за изградњу објеката, за уређење простора, одреде парцеле за јавно грађевинско земљиште, да опис локација за јавне објекте и др., као и начин спровођења плана и фазност реализације.

Основни циљеви за уређење и изградњу предметног подручја су следећи:

- Усклађивање са смерницама које даје Генерални план кроз перманентну реконструкцију и изградњу
- рационалније коришћење грађевинског земљишта
- подизање стандарда функција градског центра кроз процес урбане реконструкције
- решење проблема стационарног саобраћаја
- повећање квалитета комуналне опремљености и др.

Генералним планом Чачка до 2015.г. (Сл. Лист Општине Чачак бр. 8/2003) предметно подручје је опредељено за зону градског центра која треба да представља синтезу јавног и појединачног интереса. На вишим етажама могућа је изградња стамбеног простора.

Јавна паркинг гаража је Генералним планом Чачка до 2015.г. планирана у непосредној близини Дома војске.

У Програму за израду плана дефинисани су најбитнији програмски елементи:

- подизање квалитета овог простора и афирмације свих његових потенцијала, обзиром на веома високо место које у хијерархији градских простора заузима ово подручје, како у географско-просторном положају у градском ткиву тако и у функционалном смислу најужег градског центра.
- решење проблема стационарног саобраћаја (кроз анализу постојећег стања као велики, истакнут је проблем неадекватно решеног мирујућег саобраћаја. Пре свега је евидентиран дефицит паркинг места, али и нерационално коришћење најатрактивнијег грађевинског земљишта у сврху површинског паркирања. Имајући у виду да ово подручје својим садржајима пружа услуге свим грађанима Чачка и околине, решење стационарног саобраћаја намеће се као један од најважнијих циљева)
- реконструкција постојеће комуналне инфраструктуре и изградња нове, тако да се задовоље укупне потребе новопланираних намена

II ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА

1.0 ПОДЕЛА ГРАДСКОГ ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА НА ЈАВНО И ОСТАЛО

У оквиру обухвата плана за јавно грађевинско земљиште планиране су саобраћајне површине- колске и пешачке, површине у функцији јавне паркинг гараже и културе.

ПОПИС КАТАСТАРСКИХ ПАРЦЕЛА КОЈЕ СУ ПЛАНОМ ОДРЕЂЕНЕ ЗА ЈАВНО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ :

Катастарске парцеле које су прибављене :

кат. парцеле број: део 813, 823/2, део1067, део 1160/2, 1166/2, 1173/2, део 1178/1, 1178/2, 2180, део 2181/1 и 2194.

Катастарске парцеле које треба прибавити :

део кат. парцеле број : 809/1, 809/3, 827/1, 827/2, 823/1, 825/1, 826/1, 1155, 1158, 1163/1, 1165/2, 1166/1, 1167, 1171, 1172, 1180, 1187, 1190/3, 1190/4, 1192, 1193, 1194,

целе кат. парцеле број: 823/3, 1173/1, 1173/2, 1174, 1175, 1176, 1182/1, 1182/2, 1182/3, 1182/4, 1183, 1184, 1185, 1186,

2.0 ПОДЕЛА ЗЕМЉИШТА НА ЗОНЕ И ЦЕЛИНЕ

У циљу бољег сагледавања плана и његовог спровођења, третирано подручје подељено је на више целина у оквиру којих се издвајају урбанистичке подцелине према својим специфичностима, као основне јединице за које су дефинисани параметри и правила уређења и грађења.

Предност овакве поделе је могућност добре контроле основних одредби концепције плана, општих правила урбанистичке регулације, правила парцелације, намене земљишта, карактеристика целине значајних за организацију простора, по потребном карактеру интервенција (реконструкција ,обнова градских функција, интензивирање коришћења грађевинског земљишта, амбијената и културних вредности, за нове изградње и слично), по физичким карактеристикама (спратност, међусобна удаљеност и друге чињенице) значајним за спровођење плана.

Подручје које је обухваћено планом припада јединственој зони градског центра и подељено је на на девет типичних урбанистичких целина:

- ознака **А, Б и Ц** - централне функције
- ознака **Д и Е** - становање са централним функцијама
- ознака **Ф**- централне функције са становањем
- ознака **Г** - јавна паркинг гаража
- ознаке **Х** - култура
- ознаке **К** - пешачка зона

Подела на урбанистичке целине је извршена на основу претежних намена које су у њима заступљене.

2.1 УРБАНИСТИЧКА ЦЕЛИНА А- централне функције

Површина урбанистичке целине А - П= 1.56 ха

Граница целине је одређена градским шеталиштем и тргом, Пиварском улицом, пешачким пролазом између „Баште 1.мај“ и објекта „Чачанске банке“ , затим је обухваћена парцела

на којој се налази управни објекат Електродистрибуције, па даље улицом Косовски венац и Скадарском улицом.

Ово подручје је непосредно ослоњено на градски трг и шеталиште и може се сматрати у највећој мери дефинисаном и заокруженом целином.

Преовлађујућа намена су централне функције комерцијалног типа уз становање као пратећу намену.

Дозвољене су минималне интервенције на постојећим објектима - санација фасада, равних кровова и сл. као и мање реконструкције са циљем побољшања квалитета у функционалном и естетском смислу.

За објекат РК „Стјеник“ дозвољена је доградња на западној страни, према Чачанској банци, првенствено у циљу преобликовања фасаде целог објекта. (На основу примедбе са јавног увида која је прихваћена од стране Комисије за планове и Скупштине града).

Простор комерцијалне намене у подземном нивоу („Градска рупа“) потребно је санирати. Сви платои и пасажии у овој целини морају бити доступни за јавну употребу. Могућа је реконструкција у оквиру партерног уређења.

Возилима за снабдевање и одређене интервенције дозвољен приступ на пешачке површине.

2.2 УРБАНИСТИЧКА ЦЕЛИНА Б - централне функције

Површина урбанистичке целине Б - П= 0.33 ха

Граница зоне : Градско шеталиште, Улица кнеза Милоша, Пиварска улица.

Претежна намена у овој урбанистичкој целини су централне функције у комбинацији са становањем.

Блок који је двострано оријентисан – на градско шеталиште и на Пиварску улицу. У њему је потребно наставити започету реконструкцију и предвиђену рестаурацију објекта, чиме би се завршио процес обнове уз градско шеталиште који је почео деведесетих година прошлог века, на основу конкурсног идејног решења. У предходном периоду дошло је до низа промена матичног идејног решења које је уграђено у тада важећи ДУП, а и до одступања од истог приликом изградње.

Целина Б је подељена је на подцелине Б1 и Б2 при чему је подцелина Б1 већ реализовна.

У току израде планске документације обрађивач је затражио обавештење о стеченим обавезама од Општинске управе за урбанизам, изградњу, стамбене и комуналне послове Општине Чачак у оквиру подручја обухваћеног планом. У достављеном обавештењу број:службено/2007-3-10 за локацију у плану означену као подцелина Б2, која обухвата к.п.бр. 819 и 820, наводи се следеће:

»Конкурсно идејно решење Улице Градско шеталиште, ауторско дело фирме „Ситу инжењеринг“ из Београда, односно аутора Живорада Лисичића и Небојше Поповића, на основу кога је ГП „Ратко Митровић“ из Београда, решењем Скупштине општине Чачак број 06-90/92-01 од 27.11.1992.г. добило неуређену ову локацију на коришћење, ради реализације овог идејног решења, уграђено је у Измене и допуне ДУП-а „Центар Чачака – Стари град“ у Чачку, и на основу њега је изграђен већи део планираних објеката у овој улици. Из наведеног идејног решења остали су нереализовани објекти на к.п.бр. 819 и 820, обе у КО Чачак. Ово идејно решење, на захтев инвеститора „Велимировић инжењеринг“ из Чачка, аутори су делимично изменили у погледу објекта РМ1, на који је прибављена сагласност Завода за заштиту споменика културе Краљево и Комисије за урбанизам, стамбене и комуналне делатности Извршног одбора СО Чачак, али је касније овај инвеститор одустао од реализације овог измењеног идејног решења.

На основу изложеног, а водећи рачуна о преузетим обавезама општине Чачак и ауторским правима аутора идејног решења, које је већим делом реализовано и уграђено у преиспитани урбанистички план, сматрамо да будући ПДР »Центар II« треба да преузме ово идејно решење, или измењено идејно решење које ће израдити аутори првобитног идејног решења, по захтеву нових инвеститора.«

Имајући у виду да уз ово обавештење није била достављена никаква додатна документација (поменути идејни пројекат, параметри који проистичу из истог, а које треба уградити у план и сл.) обрађивач је затражио додатно тумачење од Општинске управе и добио Обавештење број: службено/2007-3-10 у коме између осталог стоји: »Мислимо да је наведено обавештење сасвим прецизно и јасно у погледу питања на које сте тражили одговор вашим захтевом од 16.07.2007.г. као и у погледу идејног решења које треба уградити у ПДР »Центар II« у Чачку.«

Ова обавештења су саставни део опште документације плана.

На седници Комисије за планове одржаној 07.03.2008.год. на којој је вршена стручна контрола ПДР »Центар II«, обрађивач је упознао комисију са комплетном проблематиком везаном за ову подцелину и затражио од комисије да се разјашњење у погледу конкретних стечених обавеза које је потребно уградити у планско решење.

На истој седници Комисије за планове члановима комисије је достављен материјал од стране корисника к. парцеле бр.820 у коме се уз одређену документацију између осталог тврди да не постоји основ да се предметно идејно решење може преузети као стечена обавеза.

Сагледавајући све изнете информације и податке комисија је донела закључак да је потребно тражити тумачење важећих прописа о ауторским правима аутора од Савеза архитеката Србије.

Тражено мишљење достављено је и обрађивачу преко Општинске управе дописом број: службено/2008-3-10. У предметном мишљењу број: 17-1/08 датом од стране Комисије за заштиту ауторских права Савеза архитеката Србије наводи се следеће: »Ауторска права проистекла из конкурса су исцрпљена у реализацији измена и допуна ДУП-а »Центар Чачка –стари град« за који је предметни конкурсни рад послужио као основа.

С обзиром на промене програма и намене локација, а поготово на чињеницу да је у изради нови План детаљне регулације као озакоњене новонасталих потреба и околности (измењена законска регулатива) и да је промењен корисник односно инвеститор који нема намеру да гради објекат намене из старог плана, а што се поклапа са интересима друштвене заједнице, не постоје стечене обавезе јер се доношењем новог плана ставља ван снаге стари ДУП.«

Са овим мишљењем је упозната и Комисија за планове на седници одржаној 18.04.2008. год. и донела закључак да обрађивач поступи по достављеном мишљењу Комисије за заштиту ауторских права Савеза архитеката Србије.

2.3 УРБАНИСТИЧКА ЦЕЛИНА Ц - централне функције

Површина урбанистичке целине Ц - П= 0.43 ха

Граница целине : Пиварска улица, Улица кнеза Милоша, Улица Кренов пролаз и пешачка комуникација између „Баште 1.мај“ и управног објекта Електродистрибуције, односно „Чачанске банке“.

Планиране су значајније реконструкције са повећањем искоришћености земљишта, прерастање становања у пословање, уз посебан третман објеката који уживају заштиту од стране Завода за заштиту споменика културе.

Претежна намена у овој урбанистичкој целини су централне функције у комбинацији са становањем.

Урбанистичка целина Ц је подељена на три подцелине Ц1, Ц2 и Ц3 са различитим правилима грађења.

2.4 УРБАНИСТИЧКА ЦЕЛИНА Д – становање са централним функцијама

Површина урбанистичке целине Д - П= 0.29 ха

Ова целина налази се између улица Кренов пролаз, кнеза Милоша и Синђелићеве и граничи се са зоном за јавну паркинг гаражу.

Претежна намена је становање са централним функцијама. Тип становања је вишепородично са изузетком објекта на к.п. бр. 1194, који ужива предходну заштиту и може задржати део породичног становања у складу са препоруком Завода за заштиту споменика културе Краљево о потреби очувања „првобитне намене где год је могуће“. Дозвољена је изградња и чисто пословних објеката.

У оквиру ове целине планирана је обимна реконструкција у циљу адекватног коришћења грађевинског земљишта у централној градској зони и активирања ренталног потенцијала, кроз трансформацију постојећег ткива ниске изградње у блоковски тип са већом спратношћу.

Унутрашња дворишта уредити за заједничко коришћење станара блока, приступне саобраћајнице, паркинг просторе, зелене површине и сл. Дворишта могу бити повезана у јединствену целину (заједничко двориште), а могу бити одвојене међусобно независне целине заједно са објектима којима припадају. Проблем стационарног саобраћаја може бити решен у оквиру гаража у саставу објеката или као засебни наменски објекат – централну подземну гаражу унутар блока за све његове кориснике или као површински вид паркирања.

Целина Д је подељена на две урбанистичке подцелине Д1 и Д2 са различитим правилима градње. За подцелину Д2 предвиђена је израда Урбанистичког пројекта, како за потребе препацелације (парцеле неадекватне површине, уличног фронта и облика за планирану намену), тако и због разраде локације за даљу изградњу.

2.5 УРБАНИСТИЧКА ЦЕЛИНА Е – становање са централним функцијама

Површина урбанистичке целине Е - П= 0.62 ха

Целина Е је ограничена Улицом Косовски венац, Синђелићевом и Скадарском.

Планирана намена је становање са централним функцијама

- Као и у урбанистичкој целини Д предвиђена је значајна реконструкција кроз трансформацију постојећег ткива ниске изградње у блоковски тип са већом спратношћу.
-Унутрашња дворишта уредити за заједничко коришћење станара блока, приступне саобраћајнице, паркинг просторе, зелене површине и сл. Дворишта могу бити повезана у јединствену целину (заједничко двориште), а могу бити одвојене међусобно независне целине заједно са објектима којима припадају. Проблем стационарног саобраћаја може бити решен у оквиру гаража у саставу објеката или као засебни наменски објекат – централну подземну гаражу унутар блока за све његове кориснике или као површински вид паркирања.

Ова целина је подељена на шест урбанистичких подцелина, **Е1, Е2, Е3, Е4, Е5 и Е6**. За све подцелине предвиђена је даља разрада кроз урбанистичке пројекте. Границе УП дате су у графичком прилогу ПЛАН НАМЕНЕ ПОВРШИНА. Препорука је да се обради више суседних, планом одређених локација за разраду, кроз јединствен урбанистички пројекат у циљу добијања што квалитетнијег решења.

У подцелини **Е1** због постојања објеката заштићених од стране Завода за заштиту споменика културе Краљево становање може бити типа породичног, док је у осталим подцелинама искључиво предвиђено вишепородично становање. Уз становање су планиране централне функције, обавезно у приземљу објеката (могуће и на вишим етажама), а дозвољени су и чисто пословни објекти.

2.6 **УРБАНИСТИЧКА ЦЕЛИНА Ф – централне функције са становањем**

Површина урбанистичке целине **Ф** - П= 0.77 ха

Целина **Ф** представља затворену блоковску структуру оивичену улицама Скадарском, Железничком, Кужељевом и градским тргом.

Планирано је задржавање и употпуњавање постојеће намене централних функција са становањем.

Главне интервенције планиране су у унутрашњем дворишту овог блока. Кроз анализу постојећег стања истакнуто је врло лоше стање овог простора, његова неуређеност и запуштеност и посебно нерационално коришћење грађевинског земљишта високе вредности. Планирано је да се овај простор активира кроз изградњу мултифункционалног објекта са отвореним паркинг простором у партеру. Садржаји овог објекта морају бити компатибилни са функцијом становања и намењени за јавну употребу.

У оквиру унутрашњег дворишта предвиђена је ободна саобраћајница (улаз кроз пасаж из Железничке улице а излаз преко пасажа ка Кужељевој улици) која би служила за снабдевање постојећих и планираних пословних простора. Усвојени профил саобраћајнице омогућава подужно паркирање.

Централним делом ове локације положене су гасне инсталације за котларницу „Шумадија“ тако да је у овом делу, због могућности интервенција, планирана саобраћајна површина за јавну употребу и обавеза остављања пасажа у приземном делу објекта.

На ободним објектима који чине затворени блок већ је извршена надградња на делу стамбенопословних објеката. Планирана је надградња на објектима оријентисаним на Железничку улицу због уједначења објеката у смислу вертикалне регулације.

Ова зона је подељена на две урбанистичке целине **Ф1** коју чине постојећи објекти и **Ф2** – унутрашње двориште.

2.7 УРБАНИСТИЧКА ЦЕЛИНА Г – јавна паркинг гаража

Површина урбанистичке целине Г - П= 0.35 ха

Целина Г налази се у Синђелићевој улици.

Ова зона је намењена за изградњу вишеетажне јавне паркинг гараже са пратећим садржајима. Локација је одређена преиспитаним Генералним планом Чачка 2015.г. («Сл. лист општине Чачак» број 8/2003) и налази се на ободу једносмерног саобраћајног прстена са оријентацијом на Синђелићеву улицу и Кренов пролаз, па је улаз, односно излаз могућ на обе улице зависно од пројектантског решења.

Кроз израду Програма за израду Плана преиспитано је више варијанти и као најрационалније решење у смислу односа оствареног броја паркинг места и потребног простора, показао се тип гараже са системом паркинг рампе (паркирање на рампи), што није обавезујуће за пројектанта.

У приземљу објекта, у делу ка Синђелићевој улици, предвидети комерцијалне садржаје водећи рачуна да се тиме не угрози остварење планираног капацитета гараже који износи оквирно 320 ПМ..

На крову гараже могуће је формирати још једну етажу (четврти спрат) са услужним садржајима (ресторан, кафе, и сл.) и кровном баштом, чија грађевинска линија би била увучена минимум 5,0м у односу на основну грађевинску линију.

2.8 УРБАНИСТИЧКА ЦЕЛИНА Х – култура

Површина урбанистичке целине Х - П= 0.29 ха

Целина Х налази се на углу Синђелићеве и улице Косовски венац.

- Урбанистичка целина Х има претежну намену у домену културе. За постојећи објекат Дома војске (специјална намена) који се налази у овој целини предвиђена је реконструкција (надградња и евентуално доградња) и промена намене у функцији културе - библиотека. На тај начин би се решио дугогодишњи проблем за недостајућим адекватним простором за градску библиотеку и у складу са смерницама ГП-а повећало учешће објеката културе на укупном нивоу града.

Планирана промена намене у складу је са условима добијеним од Министарства одбране, али „реализација планских решења не може се спроводити ... све до момента коначног регулисања имовинско правних односа са будућим власницима...“.

2.9 УРБАНИСТИЧКА ЦЕЛИНА К – пешачка зона

Површина урбанистичке целине К - П= 0.33 ха

Целина К је представља садашњу улицу Скадарску.

Намењена је за уређену пешачку зону која се протеже од Синђелићеве улице ка Градском тргу. Планирана је као комбинација поплочаних, зелених и водених површина, са адекватним урбаним мобилијаром и ликовно-обликовним елементима.

Решење ове зоне треба ускладити са уређењем Градског трга са којим се граничи.

Напомена:

У Програму за израду плана ова целина је била дефинисана као пешачка зона са централним садржајима. Став Комисије за планове, као и препорука Савета за урбанизам, комуналне делатности и заштиту животне средине (са седнице одржане 4. јула 2007. год) је да се кроз план предвиди само пешачка зона без могућности изградње објекта комерцијалног садржаја, што је и испоштовано.

3.0 БИЛАНСИ ПОВРШИНА

ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ

Укупна површина локације	6.17 ха	100 %
породично становање	6241 м ²	10.11 %
породично ст. са централним функц.	4058 м ²	6.58 %
вишепородично ст. са централним функц.	22846 м ²	37.03 %
централне функције	9326 м ²	15.11 %
специјална намена (Дом Војске)	2583 м ²	4.19 %
саобраћајне површине	6646 м ²	26.98 %

Степен искоришћености	46.45 %
-----------------------	---------

Коефицијент изграђености	1.28
--------------------------	------

ПЛАНИРАНО СТАЊЕ

Укупна површина локације	6.17 ха	100 %
централне функције	16372 м ²	26.54 %
становање са централним функцијама	9121 м ²	14.78 %
централне функције са становањем	3255 м ²	5.28 %
паркинг гаража	3490 м ²	5.66 %
култура-библиотека	2933 м ²	4.75 %
пешачка зона	7707 м ²	12.49 %

саобраћајне површине	18822 м²	30.50 %
-----------------------------	----------------------------	----------------

Степен искоришћености	50.54 %
------------------------------	----------------

Коефицијент изграђености	1.96
---------------------------------	-------------

Планирани степен изграђености земљишта није значајно увећан у односу на постојећи, имајући у виду да се углавном планира замена постојећег грађевинског фонда лошег бонитета, новим објектима. Коефицијент изграђености повећан за око 50%, што је последица планирања грађевинског фонда веће спратности, а што је у складу са смерницама преиспитаног Генералног плана Чачка 2015.г. («Сл. лист општине Чачак» број 8/2003) о рационалном коришћењу грађевинског земљишта.

III РЕГУЛАЦИЈА ИНФРАСТРУКТУРНИХ МРЕЖА

1.0. РЕГУЛАЦИЈА МРЕЖЕ САОБРАЋАЈНИХ ПОВРШИНА

На основу преиспитаног Генералног плана Чачка 2015.г. («Сл. лист општине Чачак» број 8/2003), као и Студије саобраћајне основе Чачка, оформљен је предлог решења саобраћајне мреже предметног подручја. Предложеним концептом је предвиђено измештање текућег моторног саобраћаја из централног градског језгра, са изузетком возила ЈГС-а. У том циљу је предвиђено организовање једносмерног, кружног тока саобраћаја, који би се, на подручју овог плана, одвијао следећим саобраћајницама :

- Улица кнеза Милоша (деоница од осовинске тачке 1, до осовинске тачке 5);
- Улица Синђелићева (деоница од осовинске тачке 5 , до осовинске тачке 9);
- Улица железничка (деоница од осовинске тачке 9, до осовинске тачке 12).

Трасе наведених саобраћајница, као сегмента будућег прстена за одвијање једносмерног кружног тока саобраћаја, усвојене су без измена у нивелационом и ситуационом плану, јер корекције , због високог нивоа ивичне изграђености, без обимног рушења, нису могуће.

Саобраћајнице у оквиру плана детаљне регулације раде се на нивоу идејног решења. На основу података из овог плана урадити главне извођачке пројекте.

Хоризонтално (ситуационо) решење свих саобраћајница радити на основу срачунатих аналитичко-геодетских елемената и графичких прилога. Све осовине саобраћајница су утврђене координатама темена и осовинских тачака, како граничних, тако и унутрашње мреже, а тиме и површине унутар њих.

1) Примарна мрежа :

- Улица кнеза Милоша

Ова саобраћајница је категорисана као сабирна улица, упркос њеном значају у градској саобраћајној мрежи и знатном саобраћајном оптерећењу. Планирана ширина коловоза износи 6,0 метара, док су усвојене променљиве ширине тротоара, од 2,20 метара до 3,00 метара. Просторна ограничења условљавају изостављање трака за престројавање у

зонама раскрсница. Укрштај са Синђелићевом улицом, која има ранг градске саобраћајнице (у циљу обезбеђења услова за маневар левог скретања меродавног возила из Улице кнеза Милоша), изведен је радијусом од 7,0 метара. У зонама прикључака улица Пиварске и Креновог пролаза, примењени су радијуси од 4,0 и 3,0 метара. Усклађивање ових пројектних елемената са прописима није могуће због просторних ограничења.

- Улица Кужељева (предмет обраде ПДР-а „Центар III“)

Већи број линија јавног градског саобраћаја се поклапа са трасом ове улице, што је, уз знатан број путничких аутомобила, чини најоптерећенијом саобраћајницом предметног подручја.

Предложени концепт подразумева измештање текућег моторног саобраћаја из централног градског језгра, са изузетком возила ЈГС-а.

Поред две саобраћајне траке ширина по 3,0 метара, у склопу попречног профила, планирано је ивично паркирање. Предложено је паркирање са паркинг-модулима оријентисаним под углом од 45 степени, али ова оријентација, као и распоред паркинг места није обавезујући за пројектанта.

Улицом Кужељевом, ширине коловоза 6,0 метара, предвиђено је одвијање ЈГС-а унутар једносмерног кружног прстена и тиме обезбеђен приступ аутобусима и такси-возилима, зони ужег градског језгра. У склопу попречног профила ове улице предвиђене су бицикличке траке, односно стазе, као део будуће јединствене бицикличке комуникације (од Улице Миленка Никшића, до Градске болнице).

У зони укрштања планираног саобраћајног једносмерног прстена и Улице Кужељеве, односно у продужетку Девет Југовића, предвиђена је реконструкција постојеће површинске четворокраке раскрснице, са каналисаним вођењем токова и регулисање саобраћаја светлосном сигнализацијом.

- Улица Синђелићева

Улица Синђелићева има ранг градске саобраћајнице, међутим деоница која је обухваћена планом представља саставни део једносмерног саобраћајног прстена око ужег градског језгра (Студија саобраћајне основе Чачка, урађена 1998.године од стране Грађевинског факултета из Београда и ДП "Урбанпројект" из Чачка). Задржан је постојећи попречни профил улице и то у делу од Улице кнеза Милоша до Железничке улице ширина коловоза 6,0м и тротоара по 1,5 м, а од Улице Светозара Марковића до Улице Обилићеве коловоз ширине 7,0 м и тротоари ширине по 1,90 м.

- Улица железничка

Предложени концепт подразумева редукацију садашње четири саобраћајне траке на две, са једносмерним режимом саобраћаја. На тај начин се стварају просторни услови за организовање ивичног паркирања и за проширење пешачке стазе (између улица Скадарске и Кужељеве) . Поред две саобраћајне траке ширина по 3,0 метара, у склопу попречног профила, планирано је ивично паркирање (око 20 паркинг-места). Предлог са паркинг-модулима оријентисаним под углом од 45 степени, као и њихов распоред није обавезујући.

2) Секундарна мрежа :

Секундарну путну мрежу чине приступне улице : Пиварска, Кренов пролаз, Косовски венац и део Скадарске.

Како се ради о делу централног градског језгра без транзитног саобраћаја, секундарна путна мрежа је намењена, углавном, колско-пешачком и мирујућем саобраћају.

Саобраћајнице примарне и секундарне мреже предметног подручја су, високим процентом ивичне изграђености, у знатној мери дефинисане, како у ситуационом, тако и у нивелационом погледу, што је условило усвајање постојећег стања, као будућег концепта, уз усклађивање пројектних елемената са прописаним, уколико су то просторна ограничења омогућавала.

3) Стационарни саобраћај :

Предметно подручје спада у централне градске зоне, са атрактивним урбанистичким садржајима и знатним потребама за паркирањем. Ивично паркирање могуће је организовати у склопу попречних профила улица Кужељеве и Железничке. Дефинисање подручја као, претежно, пешачке зоне, подразумева организовање стационарног саобраћаја у склопу вишетажних гаража (у циљу рационалног коришћење градског земљишта), са комерцијалним типом експлоатације, али и измештање садашњих самосталних површинских паркиралишта из зона улица Скадарске и (делом) Косовског венца.

У Синђелићевој улици је, на основу преиспитаног Генералног плана Чачка 2015.г. («Сл. лист општине Чачак» број 8/2003), предвиђена изградња вишетажне јавне гараже капацитета око 320 паркинг-места.

Приступ јавној гаражи је могуће организовати двосмерним режимом саобраћаја (улаз и излаз из Улице Кренов пролаз), односно једносмерним режимом (улаз из Улице Кренов пролаз, излаз у Улицу Синђелићеву), а у зависности од конструкционог решења гаражног објекта.

Возилима ватрогасне службе, приступ предметном објекту је обезбеђен, како из улица Синђелићеве и Креновог пролаза, тако и са западне, односно источне стране гараже, организовањем два коридора, ширина по 5 метара.

У склопу стамбено-пословног комплекса (између улица : Скадарске, Железничке и Кужељеве), организовањем ивичног паркирања (паралелно оријентисаних паркинг-модула), остварује се 25 паркинг-места.

Просторни услови омогућавају формирање ивичних паркинг-модула у улицама :

- Железничка (20 паркинг-места, од осовинске тачке 10, до осовинске тачке 12);
- Косовски венац (50 паркинг-места, од осовинске тачке 6, до осовинске тачке 20, као и 10 паркинг-места, од осовинске тачке 18, до осовинске тачке 19).

Укупан предвиђени капацитети за стационарни саобраћај у склопу третираног подручја износи око 420 паркинг-места.

4) Нивелациона решења :

Нивелете саобраћајница дефинисати на основу кота датих у графичким прилозима, које треба третирати као оријентационе приликом пројектовања. Бројни објекти, изграђени на границама регулације саобраћајница, обухваћених овим планом, сопственим висинским положајем, у знатној мери одређују нивелациона решења.

5) Попречни профили :

Попречни профили саобраћајница примарне путне мреже су дефинисани у складу са режимском брзином $V_p = 50$ км/х и просторним могућностима. На основу тога су, за све саобраћајнице, усвојене ширине коловозних трака 6,0 метара (две саобраћајне траке по 3,0 метара). Изузетак је поменута деоница Синђелићеве улице, са усвојеном постојећом ширином коловоза од 7,0 метара (смањење профила на 6,0 метара, је економски неоправдано, с обзиром на недавну реконструкцију те деонице).

Графичким прилогом (лист број 7) су дати прикази попречних профила за поједине саобраћајнице :

- Улица пиварска, Улица Кренов Пролаз, Косовски венац-А (радни назив) : попречни профил 1 – 1;
- Улица кнеза Милоша, Улица Синђелићева : попречни профил 2 – 2;
- Улица косовски венац (са обостраним подужним паркиралиштем) : попречни профил 3 – 3;
- Улица железничка : попречни профил 4 – 4;
- Улица Кужељева : попречни профил 5 – 5.

Коловозну конструкцију димензионисати на основу предвиђеног саобраћајног осовинског оптерећења, за пројектни период од 20 година и геолошко - геотехничког елабората, а према методи ЈУС.У.Ц4,012.

6/ Услови за несметано кретање хендикепираних особа

Код изградње јавних саобраћајница, пешачких стаза и тротоара, као и код прилаза објектима за јавно коришћење, морају се применити одредбе Правилника о условима за планирање и пројектовање објеката у вези са несметаним кретањем деце, старијих и хендикепираних лица (СЛ. Гласник РС, бр.18/97) и то:

- тротоари и пешачки прелази потребно је да имају нагиб до 5% (1:20), а изузетно 8% (1:12);
- највиши попречни нагиб тротоара на правац кретања износи 2%;
- за савлађивање висинске разлике између тротоара и коловоза, максимални нагиб закошеног дела може износити 20% (1:5);
- прилаз до објеката предвидети на делу објекта чији је приземни део у нивоу терена или је мање уздигнут у односу на терен
- пројектовати свуда уз степенишне просторе и денивелације партера и одговарајуће рампе са максималним нагибом од 15%.

Нивелације свих пешачких стаза и пролаза радити у складу са важећим прописима о кретању инвалидних лица.

Потребно је испоштовати одредбе Закона о спречавању дискриминације особа са инвалидитетом (Сл. гласник РС број 33/2006) , у смислу члана 13.

2.0. РЕГУЛАЦИЈА МРЕЖЕ КОМУНАЛНИХ СИСТЕМА ИНСТАЛАЦИЈА

2.1. ХИДРОТЕХНИЧКЕ ИНСТАЛАЦИЈЕ

Предложено решење хидротехничких инсталација урађено је на основу услова ЈКП "Водовод" број 2244-12/92 од 22.05.2006.год. и ЈВП " Србијаводе" , ВЦ "Морава" –Ниш, РЈ " Западна Морава" Чачак 04 број: 1987/3 од 03.07.2006.год.

Водоводне инсталације

Предвиђено је укидање водоводних цеви ф100 на паркингу "Шумадија" и изградња нове цеви на одстојању 1,0м од објекта "Шумадија". Изградња нових водоводних инсталација такође је планирана у следећим улицама:

- Скадарска, у дужини 55м
- Косовски венац (затварање прстенасте мреже од Скадарске до ул. Косовски венац-А и до ул. Синђелићева), у дужини 245м
- Косовски венац-А, у дужини 35м ("слепи крак")
- У атријуму затвореног блока (подцелина Ф1) , у дужини 230м

У циљу противожарне заштите, на постојећој и планираној водоводној мрежи је потребно уградити подземне противпожарне хидранте на међусобном одстојању 80 м (прецизан положај постојећих хидраната није познат, па се ни у новопланираној улици графички не приказује положај нових хидраната). Цеви положити на слоју песка, на дубини мин 1,0 м, водећи рачуна о укрштању са другим инсталацијама.

Фекална канализација

Предвиђена је реконструкција канализације ф200 (због дотрајалости цеви и проблема у експлоатацији) у атријуму затвореног блока (подцелина Ф1), као и измештање постојеће фекалне канализације из дворишта (целина Е) у коридор улице Косовски венац у дужини 175м, ка ул. Синђелићевој. У ул. Косовски венац –А је планирана изградња канализације Ø200, у дужини 35м.

Укрштања са постојећим и осталим будућим инфраструктурним водовима ће се вршити на лицу места уколико за то буде потребе, имајући у виду прописе и неопходност поштовања падова цеви фекалне канализације.

Минимална дубина укопавања цеви је 1,2 м, а падови 0,2 %. На месту прикључка на постојећу канализацију, предвидети каскаде, као и отварање нових шахти. Одвођење отпадних вода из подрумских етажа (постојећих и планираних) вршити искључиво препумпавањем.

Атмосферска канализација

Предвиђена је изградња канализације мин ф400 у улицама:

- Кнеза Милоша, у дужини 160м ка ул. Господар Јованова
- Кренов пролаз (од планиране јавне гараже) у дужини 80м, ка ул. Кнеза Милоша
- Испред "Банка Интеса" и Кужељева, у дужини 205м, ка ул. Железничка
- Косовски венац, у дужини 115м, ка паркингу код Дома војске

- Из атријуму затвореног блока (подцелина Ф1), у дужини 25м, ка ул. Железничка
- Косовски венац-А, у дужини 35м, ка ул. Косовски венац

Трасе планираних канализационих цеви су у коридору коловоза и укрштања са осталим постојећим и будућим инфраструктурним водовима ће се вршити на лицу места уколико за то буде потребе, имајући у виду прописе и неопходност поштовања падова цеви атмосферске канализације.

Минимална дубина укопавања је 1,2 м, а падови 0,2 %. На месту прикључка на постојећу канализацију, предвиђене су каскаде. На свим променама правца, прикључцима, као и на правим деоницама на приближно 50 м, потребно је предвидети ревизионе силазе. Распоред сливника са таложником ће се утврдити главним пројектима атмосферске канализације.

Сви подаци дати овим решењем су оријентациони и служиће као основа за израду главних пројеката хидротехничких инсталација.

2.2. ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКА И ТТ МРЕЖА

ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКА МРЕЖА

Предложено решење електроенергетске мреже урађено је на основу Услови ЈП "Електросрбија" д.о.о. Краљево број 2005/1 од 23.05.2006. год.

На подручју овог плана постојећи електроенергетски капацитети задовољавају садашње потребе корисника. Реализација нових захтева за повећањем броја потрошача електричне енергије подразумева повећање електроенергетских капацитета. Задовољење нових потреба за електричном енергијом потрошача на подручју обухваћеним овим планом може бити остварено повећањем капацитета постојећих трафо-станица, уградњом трансформатора веће снаге уместо постојећих или уградњом нових трансформатора у оквиру постојећих трафостаница без већих реконструкција, као и изградњом нових трафостаница унутар новопланираних објеката. Сва ова разматрања односе се последично и на поједине делове ВН и НН система за пренос електричне енергије.

Повећање капацитета односи се на:

- **ТС 10/0,4 кV "Дом ЈНА"**, где је могуће постојећи трансформатор инсталисане снаге 400 кVA заменити новим снаге 1000 кVA;
- **ТС 10/0,4 кV "Стара пивара"**, која може претрпети замену постојећег трансформатора инсталисане снаге 630 кVA новим снаге 1000 кVA;
- **ТС 10/0,4 кV "РК Партизанка"**, где је могуће заменити оба трансформатора инсталисане снаге по 630 кVA новим снаге по 1000 кVA;
- **ТС 10/0,4 кV "Зеленгора"**, која може претрпети замену постојећег трансформатора инсталисане снаге 630 кVA новим снаге 1000 кVA;
- **ТС 10/0,4 кV "Пиварска"**, која поседује један трансформатор инсталисане снаге 630 кVA, уз одрађене грађевинске радове за уградњу још једног трансформатора инсталисане снаге 630 кVA, али и могућност касније замене оба трансформатора новим снаге по 1000 кVA.

На овај начин могуће је повећати капацитет за 3450 кVA, односно постојећу инсталисану снагу од 5550 кVA повећати на 9000 кVA (условно).

Побољшање поузданости постиже се заменом дотрајалих елемената система, којима је истекао предвиђени експлоатациони век, што се односи како на трансформаторе,

тако и на ВН каблове, али и полагањем нових ВН кабловских водова ради формирања одговарајућих "прстенова", чиме се обезбеђују резервна напајања у случајевима испада.

Свако повећање капацитета трафостаница 10/0,4 кV на овом подручју захтева повећање снаге ТС 35/10 кV "Центар". То се може реализовати заменом постојећег трансформатора инсталисане снаге 4 МВА новим снаге 8 МВА. Ради повећања поузданости треба извршити замену постојећег дотрајалог трансформатора снаге 8 МВА новим исте снаге.

Из разлога дотрајалости потребно је заменити следеће кабловске водове 10 кV:

- од ТС 10/0,4 кV "Робна кућа стара" до ТС 10/0,4 кV "Браће Глишић" (дужине око 350 м),
- од ТС 10/0,4 кV "Дом ЈНА" до ТС 10/0,4 кV "Вавилон" (дужине око 400 м).

Повећање поузданости система постиже се полагањем новог кабла 10 кV, 150 мм², Ал (дужине око 450 м) од ТС 35/10 кV "Центар" до ТС 10/0,4 кV "Хајдук Вељкова 1".

Функционални међуповезни кабловски вод 10 кV између ТС 110/35/10 кV "Чачак 2" и ТС 35/10 кV "Центар", којег образују изводи трафостаница "СМС" и "Центар", може бити формиран полагањем нових 10 кV-них кабловских водова од ТС 110/35/10 кV "Чачак 2" до ТС 10/0,4 кV "СМС" (150 мм², Ал, дужине око 1100 м), уз опремање једне 10 кV-не изводне ћелије, као и од ТС 10/0,4 кV "Вавилон" до ТС 10/0,4 кV "Девет Југовића" (150 мм², Ал, дужине око 300 м).

Повећање капацитета на овом простору, изградњом нових трафостаница напонског односа 10/0,4 кV, може се реализовати типским ТС 10/0,4 кV препоручене инсталисане снаге 630 кВА, изграђеним унутар грађевинских објеката. Евентуалне потребе за ВН кабловима већег пресека, због повећања капацитета постојећих трафостаница, задовољити полагањем истих у ровове по већ постојећим трасама ВН каблова 10 кV.

Побољшање електроенергетске мреже извршити уградњом нових НН каблова напонског нивоа 1 кV (тенденција је извођење НН мреже подземним кабловима, а не ваздушним водовима, и формирање једнствених траса каблова за све напонске нивое), као и ВН каблова напонског нивоа 10 кV, чије трасе треба да припадају зонама тротоара улица. Реконструкцију постојеће електроенергетске мреже извести увођењем траса постојећих каблова, које су ван коридора улица, у зоне тротоара истих, као и полагањем нових ВН каблова по трасама већ постојећих (у исти ров). НН мрежу изводити ваздушно само на местима где не постоји могућност изградње подземне мреже, коришћењем бетонских НН стубова и самоносивих снопова.

Стубове са светилкама за јавну расвету, код пројектовања нових улица, или реконструкције постојећих, постављати у зонама тротоара улица или зелених површина. Јавну расвету електроенергетски решити према одговарајућим пројектима, а њихово напајање извести кабловима положеним у исте ровове са осталим НН и ВН кабловима. Распоред и тип светилки дефинисати пројектом, изворе светла прилагодити потребама и амбијенту (остварити добру репродукцију боја) уз остварење одговарајућих фотометријских захтева, а каблове положити у ровове према трасама приказаним овим планом, у зонама тротоара и зелених површина.

Главни командни ормани и евентуални помоћни ормани постављају се у зонама тротоара и зелених површина тако да буду уклопљени у амбијент, са одговарајућом електричном и механичком заштитом.

ТТ МРЕЖА

Комплетна ТТ мрежа овог подручја припада ГЦ "Чачак". Предложено решење ТТ мреже урађено је на основу Услови Предузећа за телекомуникације „Телеком Србија“ А.Д. Р.Ц. Чачак, број 03-1/1127 од 02.06.2006. год.

На подручју овог плана ТТ мрежу треба реконструисати постепеним превођењем ваздушне ТТ мреже подземну. Планирана је изградња ТТ канализације у свим улицама овог подручја, што подразумева постојање подземних ТТ каблова углавном само за појединачне прикључке из последњег ТТ окна до концентрационог ормана одређеног објекта.

Телефонске говорнице и друге мање ТТ објекте ("МСАН"-ове) треба постављати на тротоарима улица на погодним местима уз неометано одвијање пешачког саобраћаја, придржавајући се постојећих траса ТТ каблова.

Мрежу кабловског дистрибутивног система кабловске телевизије урадити подземно (уместо постојеће ваздушне мреже), коришћењем ПВЦ цеви ТТ канализације, према одговарајућем уговору са ЈП "Телеком Србија", или сопствених цеви у траси ТТ канализације, при чему важе исти прописи код постављања инсталација као за ТТ инсталације. Овим се избегава постављање каблова и кровних носача по крововима и фасадама објеката.

ПОСЕБНИ УСЛОВИ:

Електроенергетска мрежа

Висконапонски кабли за самостално полагање у ров треба да буду типа сличног НП013-АС, а нисконапонски могу бити типа ПП00-У, положени у ров на минималној дубини од 0,8 м у свему према техничким прописима за полагање електроенергетских каблова у ров. Ров треба да поседује димензије које су одређене прописима према броју каблова, месту и условима полагања, а кабл се полаже благо вијугаво због слегања тла, у постелицу од песка минималне дебљине 0,1 м испод и исто толико изнад кабла, уз постављање заштитних и упозоравајућих елемената и прописно слојевито набијање материјала до потребне збијености код затрпавања рова.

Ров не сме да угрози стабилност саобраћајнице. Код постављања кабла испод асфалтираних површина, путева, пруга и на другим местима где може доћи до механичког оштећења кабла користити ПВЦ цеви одговарајућег пречника, при чему треба испоштовати све критеријуме за избор пресека цеви, или кабловску канализацију изведену бетонским цевима - кабловицама, тако да размак од горње површине заштитне цеви или кабловске канализације до коте коловоза треба да буде најмање 0,8 м. Код полагања каблова различитог напонског нивоа кроз ПВЦ цеви остварити виши ниво канализације за каблове нижег напонског нивоа.

Приближавање и укрштање електроенергетских каблова са осталим елементима инфраструктуре извести у складу са прописима, тако да се остваре следећи минимални дозвољени размаци:

- 0,5 м при паралелном вођењу са ТТ каблом, а код укрштања 0,3 м за каблове напона 250 V према земљи, односно 0,5 м за напоне према земљи веће од 250 V, при чему угао укрштања треба да буде мин. 45° (за насељена места), а најмање 30° уз посебну дозволу предузећа за телекомуникације, а трудити се да буде што ближе 90° ,
- 0,5 м при паралелном вођењу са водоводним и канализационим цевима, а код укрштања мин. размак је 0,3 м за каблове 1 кV, односно 0,4 м за 10 кV-не каблове,
- 0,7 м при паралелном вођењу са топловодом, а код укрштања мин. 0,8 м,
- паралелно вођење са гасоводом није дозвољено, а код укрштања мин. размак је 0,8 м,
- 0,07 м код међусобног паралелног вођења енергетских каблова (0,1 м ако су у питању два 10 кV-на кабла), а 0,3 м код укрштања, при чему треба користити опеке

или друге изолационе елементе за раздвајање каблова различитих напонских нивоа положене у исти ров,

- 0,5 м код паралелног вођења и приближавања темељима објеката.

Уколико код приближавања или укрштања енергетских каблова са неким од инфраструктурних елемената (ТТ кабл, водоводна или канализациона цев, топловод, гасовод, или други енергетски кабл) није могуће остварити минимални размак или друге прописом захтеване услове потребно је применити следеће заштитне мере:

- Код укрштања и паралелног вођења енергетског и ТТ кабла потребно је енергетски кабл провући кроз заштитну цев, али и тада треба остварити минимални размак од 0,3 м,
- код укрштања са водоводним и канализационим цевима потребно је енергетски кабл провући кроз заштитну цев,
- код укрштања енергетског кабла са топловодом потребно је учинити да топлотни утицај топловода не буде већи од 20⁰Ц, а то се чини уградњом металних екрана између енергетског кабла и топловода, или појачаном изолацијом топловода, или применом посебне кабловске кошуљице за затрпавање топловода и кабла (на пр. мешавина шљунка следећих гранулација и процентуалног учешћа у мешавини: до 4 мм – 70 %, од 4 до 8 мм – 15 % и од 8 до 16 мм – 15 %),
- код укрштања са гасоводом потребно је енергетски кабл положити у заштитну цев дужине минимум 2 м са обе стране места укрштања, али и тада треба остварити минимални размак од 0,3м.

Нисконапонске каблове и водове за напајање појединих објеката, као и за јавну расвету постављати према условима испоручиоца електричне енергије, уз коришћење постојећих и планираних кабловских траса у зонама тротоара улица.

ТТ мрежа и мрежа кабловске телевизије:

Подземни телекомуникациони каблови и ТТ канализација за ТТ каблове и каблове мреже кабловске телевизије полажу се у ров ширине 0,4 м на дубини од 0,8 до 1 м према важећим техничким прописима за полагање ТТ каблова у ров, тако да приликом постављања цеви ТТ канализације поставити истом трасом и једну цев за каблове мреже кабловске телевизије, са крајевима у истим ТТ окнима. За ове цеви важе исти прописи и услови као и за цеви ТТ канализације. Постављање самосталних подземних каблова мреже кабловске телевизије вршити истом трасом као и за подземне ТТ каблове. Такође применити исте прописе и услове код полагања каблова који се односе на приближавање и укрштање са другим елементима инфраструктуре.

Код приближавања и укрштања подземних ТТ каблова са осталим инфраструктурним објектима потребно је остварити следеће минималне размаке:

- са водоводном цеви код укрштања 0,5 м, а код паралелног вођења 0,6 м,
- са канализационом цеви код укрштања 0,5 м, а код паралелног вођења 0,5 м,
- са електроенергетским каблом до 10 кВ код укрштања 0,5 м, а код паралелног вођења 1м,
- од регулационе линије 0,5 м,
- од упоришта електроенергетских водова до 1 кВ 0,8 м,

Код постављања подземног ТТ кабла испод асфалтираних површина, путева, пруга и на другим местима где може доћи до механичког оштећења кабла користити ПВЦ цеви одговарајућег пречника.

ТТ каблове за напајање појединих објеката, као и јавних говорница постављати према условима надлежног предузећа, уз коришћење постојећих и планираних кабловских траса у зонама тротоара улица.

2.3. ТЕРМОТЕХНИЧКЕ ИНСТАЛАЦИЈЕ

Предложено решење термотехничких инсталација урађено је на основу услова ЈКП „Чачак“ за грејање и одржавање зграда број 1172/1 од 01.08.2006.г. и ЈП „СРБИЈАГАС“ –а Нови Сад, РЈ дистрибуција Чачак број 6/264 од 24.05.2006.г.

Супституција котларнице „Шумадија“ са мазута на гас подразумева и њено проширење са 2.3 MW на 10 MW чиме би се угасиле све котларнице у ужем центру града и знатно смањило аеро загађење. Изграђени крак дуж улице градско шеталиште би се спојио са котларницом „Шумадија“.

Сви објекти са подручја ПДР Центар II који се греју са СДГ-а и даље би се грејали са Градске топлане с тим што би се изградњом крака од котларнице „Шумадија“ две мреже спојиле у прстен.

Подземни топовод водити бесканално од предизолованих цеви потребног пречника, према техничким прописима и дубини према терену. У делу тротоара и зеленим површинама топовод водити на минималној дубини од 0.6 м. Испод саобраћајница цевовод водити у заштитној облози бетонске или челичне цеви или у бетонском каналу на дубини од минимално 0.8 м.

Под дубином укопавања подразумева се минимално растојење између спољне површине цеви и нивоа терена.

Проширење дистрибутивне гасне мреже подразумева изградњу прикључака и кракова тако да се могу прикључити сви индивидуални објекти са овог подручја

Гасовод се по правилу полаже испод земље, без обзира на његову намену и притисак гаса.

Код гасовода укопаних, минимална дубина укопавања мора бити 0.8 м. На краћим деоницама може се дозволити дубина укопавања мања од 0.8 м али не испод 0.6 м.

Под дубином укопавања подразумева се минимално растојање између спољне површине цеви и нивоа терена.

3.0 РЕГУЛАЦИЈА ОЗЕЛЕЊЕНИХ ПОВРШИНА

У оквиру плана заступљено је зеленило јавних површина – пешачке зоне, слободних површина у оквиру простора за јавну употребу (углавном у жардињерама) као и у профилу саобраћајница.

Општи услов за све зоне зеленила је следећи:

- приликом оснивања зелених површина - било партерних или дрвенастих садница, примењивати све потребне агротехничке мере и строго поштовати време садње појединих врста у односу на њихов вегетативни период.
- решење зеленила ускладити са трасама подземних и надземних инсталација.
- у дендролошком смислу водити рачуна о микроклиматским карактеристикама и саставу тла.
- због значајних поплочаних површина планирати постављање жардињера са комбинацијом цветних засада са ниским формама зимзеленог растиња (на пр. мини туја, чемпрес - *мини тхуја глобоса*, *цхамеацитарис лаус*. и слично)
- У оквиру пешачке зоне у централном подужном делу формирати зелене површине. Покушати уклопити постојеће врсте средњих и високих лишћара у будуће решење
- будуће зеленило формирати у партерној форми

- партерно зеленило подразумева првенствено изузетно негован и квалитетан травњак, на коме би биле заступљене цветне рунделе, формиране од разних врста сезонског цвећа у комбинацији са ниским жбунастим зимзеленим формама.
- могућа је комбинација зелених и водених површина

IV УРБОЕКОНОМСКА АНАЛИЗА

1.0 САОБРАЋАЈНА ИНФРАСТРУКТУРА

Укупна дужина планиране мреже градских саобраћајница подручја плана “Центар II” износи :

1. примарна путна мрежа, ЛП = 625,00 метара;
2. секундарна путна мрежа, ЛС = 535,00 метара.

Од саобраћајница примарне путне мреже, већ је изграђена деоница Улице Синђелићеве. Изграђене саобраћајнице секундарне путне мреже су : Улица пиварска и две деонице Улице косовски венац (од осовинске тачке 17, до осовинске тачке 18 и од осовинске тачке 18, до осовинске тачке 19). Поменуте саобраћајнице, као ни Кужељева улица (јер је у склопу плана „Центар III“), нису предмет урбоекономске анализе.

Табеларни приказ цене коштања планиране саобраћајне мреже :

Назив саобраћајнице	Ширина (м)	Дужина (м)	Цена коштања (динара)
1. Улица кнеза Милоша	11,80	155,00	5.100.000,00
2. Улица железничка	11,70	80,00	3.000.000,00
3. Улица Кренов пролаз	8,60	80,00	2.000.000,00
4. Косовски венац	8,00	80,00	1.900.000,00
5. Косовски венац-А	8,00	40,00	900.000,00
6. Косовски венац-паркинг	21,00	80,00	4.500.000,00
6. Површински паркинг (60паркинг-места			2.500.000,00

УКУПНО САОБРАЋАЈНА ИНФРАСТРУКТУРА = 19.000.000,00 дин

У цену изградње саобраћајне мреже подручја плана “Центар II” није урачуната цена земљишта.

2.0 ХИДРОТЕХНИЧКЕ ИНСТАЛАЦИЈЕ

Водоводне инсталације

Предвиђена је изградња водовода ф100 у улицама:

- Скадарска, у дужини 55м - 132 000,00 дин
- Косовски венац, у дужини 245м – 588 000,00 дин
- Косовски венац-А, у дужини 35м – 84 000,00 дин

укупно водовод.= 804 000,00 дин

Фекална канализација

Предвиђена је реконструкција канализације ф200:

- у атријуму Верине зграде за потребе новог објекта, у дужини 25м – 50 000,00 дин
- на паркингу у Скадарској, у дужини 75м – 140 000,00 дин
- изградња у ул. Косовски венац, у дужини 170м - 350 000,00 дин
- изградња у ул. Косовски венац-А, у дужини 35м – 70 000,00 дин

укупно ф.к.= 610 000,00 дин

Атмосферска канализација

Предвиђена је изградња канализације мин ф300 у улицама:

- Кнеза Милоша, у дужини 160м ка ул. Господар Јованова - 512 000,00 дин
- Кренов пролаз (од планиране јавне гараже) у дужини 80м, ка ул. Кнеза Милоша - 256 000,00 дин
- Испред "Банка Интеса" и Кужељева, у дужини 205м, ка ул. Железничка - 656 000,00 дин
- Косовски венац, у дужини 120м, ка паркингу код Дома војске – 368 000,00 дин
- Из Вериног атријума, у дужини 25м, ка ул. Железничка – 80 000,00 дин
- Поред Дома војске измештање у коридор саобраћајнице, у дужини 65м – 208 000,00 дин
- Косовски венац-А, у дужини 35м – 112 000,00 дин

укупно а.к.= 2 192 000,00 дин

УКУПНО ХИДРОТЕХНИЧКЕ ИНСТАЛАЦИЈЕ = 3 606 000,00 дин

3.0 ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКЕ И ТЕЛЕКОМУНИКАЦИОНЕ ИНСТАЛАЦИЈЕ:

Електроенергетске инсталације:

- ВН каблови са рововима: 11.050.000,00 Дин
- НН каблови са рововима: 3.000.000,00 Дин
- Реконструкција ТС 35/10 кV: – замена Т4МW са Т8МW 4.500.000,00 Дин
 - замена Т8МW са Т8МW 8.000.000,00 Дин
 - изводна ћелија 10 кV 500.000,00 Дин
- Реконструкција ТС 10/0,4 кV: – замена Т400KVA са Т1000KVA 1.000.000,00 Дин
 - замена Т630KVA са Т1000KVA 5.000.000,00 Дин
 - нови Т1000KVA 3.200.000,00 Дин

УКУПНО: 36.250.000,00 Дин

ТТ инсталације:

- Ровови са земљаним радовима и опремом: 285.000,00 Дин
- Цеви: 130.000,00 Дин

- остала улагања 538 830 650,00 дин

УКУПНА ПОТРЕБНА УЛАГАЊА: 678 723 650,00 дин

ОЧЕКИВАНИ ПРИХОДИ :

Надокнада за уређење градског грађевинског земљишта: 193 100 750,00 дин

Надокнада за коришћење градског грађевинског земљишта:
за период 2008 – 2012. год 3 754 494,00 дин

Надокнада за коришћење градског грађевинског земљишта:
за период 2012 – 2016. год 4 148 216,00 дин

УКУПНО (период 2008 -2016 г.) 201 003 460,00 дин

Напомена:

Подаци за прорачун су узети на основу планираног степена искоришћености земљишта и коефицијента изграђености и тренутно важећих цена. Код прорачуна надокнаде за коришћење градског грађевинског земљишта рачунало се са постепеном изградњом за период од наредних осам година. Важно је напоменути да је услед смањења спратности у смислу дефинисања завршне етаже искључиво као подкровља, на основу примедбе од стране Комисије за планове, дошло до смањења очекиваних прихода за око 25 000 000,00 динара.

Електроенергетске, ТТ и машинске инсталације су предмет инвестирања одговарајућих предузећа и појединачних инвеститора уз напомену да је већи део планираних машинских инсталација изведен у периоду израде плана.

V ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

1.0 ЦЕНТРАЛНЕ ФУНКЦИЈЕ

Као претежна намена централне функције су заступљене у целинама **А** , **Б** и **Ц**.

Целина **А** и подцелина **Б1** су већ изграђене и дефинисане тако да су дозвољене минималне интервенције на постојећим објектима у оквиру датих грађевинских линија (графички прилог КАРТА НАМЕНЕ ПОВРШИНА и КАРТА РЕГУЛАЦИЈЕ И ПАРЦЕЛАЦИЈЕ)

- санација фасада, равних кровова и сл. као и мање реконструкције са циљем побољшања квалитета у функционалном и естетском смислу. (За објекат на к.п. бр. 825/1 у коме се тренутно налази Алпе Адриа банка и Републички фонд за пензијско и инвалидско осигурање запослених, грађевинска линија је дата по граници стубова који су саставни део објекта. Отворени простор у приземљу до стубова није дозвољено затварати.)

- дозвољена је реконструкција партера

- у подземном нивоу (»градска рупа«), простор који је намењен за јавну употребу потребно је санирати. Изнад простора »градске рупе« дозвољена је реконструкција у нивоу партера без могућности надградње

- препарцелацију у делу осталог земљишта вршити на основу урбанистичког пројекта, уз дозвољен услов да се припадајућа парцела поклапа са габаритима објекта. Водити рачуна о постојању подземног нивоа и етажном начину коришћења .
- сви пролази и комуникације морају бити доступни за јавну употребу.

* Посебан услов који важи за све целине односи се на услове одлагања отпада. Како се ради о репрезентативној зони града, није планирано постављање контејнера и других простора за одлагање смећа, већ овај проблем треба решити посебним режимом - увођењем временски ограниченог и прецизираног термина прикупљања смећа од стране надлежног комуналног предузећа.

ОПШТИ УСЛОВИ ЗА ПОДЦЕЛИНЕ Б2, Ц1, Ц2 и Ц3

- Дозвољена намена – централне функције уз могућност становања на вишим спратним етажама
- Код стамбено пословних објеката приземља обавезно пословна; дозвољена повећана спратна висина приземља која омогућава формирање галерије.
- Првенствено је предвиђен тип вишепородичног становања, изузетак су целине у којима постоје објекти који уживају предходну заштиту и могу задржати део породичног становања у складу са препоруком Завода за заштиту споменика културе Краљево о потреби очувања „првобитне намене где год је могуће“
- дозвољена изградња и чисто пословних објеката, под условима који важе за подцелину
- Положај објекта одређен је грађевинском линијом која је дефинисана у односу на регулациону линију. Објекте постављати на грађевинску линију, при чему део објекта може бити увучен у односу на исту.(Графички прилог Карта регулације и парцелације)
- Габарит подземне етаже може да буде и изван габарита основног објекта и то по правилу у равни терена (изузетно са издизањем до 0.5 м, ако то дозвољавају услови на парцели) при чему се не смеју прећи границе парцеле
- Дозвољена је изградња и више подземних нивоа уколико дозвољаваљу геомеханички и хидротехнички услови
- планирано је формирање полузатворених блокова, са објектима у низу односно прекинутом низу. Објекте у низу поставити у нултој позицији разделних граница.
- Дозвољена изградња атријумског типа објекта уз могућност надкривања атријумског простора транспарентним материјалима
- међусобна удаљеност објеката у прекинутом низу износи 1/2 висине вишег објекта (висина до кровног венца). Удаљеност се може смањити на 1/4 ако објекти на наспрамним бочним фасадама не садрже наспрамне отворе на просторијама за становање (као и атељеима и пословним просторијама).
- Уколико се ради о прекинутом низу удаљеност од границе суседне парцеле је минимално 2.5м, а за објекте спратности По+П+3 и више, ова удаљеност је минимално 4.0м (Изузетак од овог правила примењује се за к.п. бр. 819 због специфичности затеченог стања) . Мања удаљеност од предвиђене планом могућа је уз сагласност корисника суседне парцеле.
- Приступ парцели остварити са јавне саобраћајнице
- Паркирање по принципу 1ПМ/70м² корисног простора, односно 1ПМ/1стан, обезбедити у оквиру сопствене парцеле,
- Дозвољени испусти на јавну површину највише 1,20м на делу вишем од 3,00 м.
- Висина надзетка подкровних етажа мах 1,60 м
- Кровови обавезно коси
- Материјализација - користити савремене материјале

- Препарцелацију у делу осталог земљишта вршити на основу урбанистичког пројекта. Код постојећих парцела дозвољено одступање од минималне површине и минималног уличног фронта парцеле од 5 %
- Приликом пројектовања придржавати се важећих прописа за пројектовање одговарајуће врсте објеката и прописа за стабилност. Фундирање објеката вршити након прибављања података о геоморфолошким карактеристикама земљишта
- Приликом пројектовања објеката придржавати се услова из Правилника о условима за планирање и пројектовање објеката у вези са несметаним кретањем деце, старих, хендикепираних и инвалидних лица (Службени гласник РС", бр. 18/97)
- Остали услови на основу Правилника о општим условима о парцелацији и изградњи и садржини, условима и поступку издавања акта о урбанистичким условима за објекте за које одобрење за изградњу издаје општинска, односно градска управа (Сл. гласник РС број 75/2003)

ПОСЕБНИ УСЛОВИ ЗА ПОДЦЕЛИНЕ Б2, Ц1, Ц2 и Ц3

урбанистичка подцелина Б2

Урбанистичка подцелина Б2 представља саставни део урбанистичке целине Б која се наслања на градско шеталиште и која је како је већ предходно наведено била предмет обнове и реконструкције која је деведесетих година отпочела у овој зони.

Како је највећи део простора уз градско шеталиште већ изграђен потребно је наставак изградње, а који се односи на УПЦ Б2 ускладити са већ изграђеним простором у оквиру УПЦ Б1 у смислу примењених параметара степена заузетости и коефицијента изграђености као и у архитектонско обликовном смислу.

Такође је потребно нагласити да је на к.п. бр. 818 која се граничи са УПЦ Б2 (к.п.бр. 819) већ реализовани објекти постављени на удаљености мањој од 1.5м од међне линије са к.п.бр 819, а на бочним странама су остављени отвори, чиме је онемогућен наставак низа и неопходно је направити одређени размак између објеката ради функционисања истих. Ако би се испоштовао параметар потребне међусобне удаљености, корисник к.п. бр. 819 би био доведен у потпуно неравноправан положај у односу на све остале кориснике у овој целини (концепт по коме је реализован остали део градског шеталишта предвидео је минималне међусобне удаљености између објеката).

Грађевинска линија у реализованом делу Б1 поклапа се са регулационом како у Градском шеталишту, тако и у Пиварској улици.

Имајући у виду све предходно изнето, као и чињеницу да се предметна локација налази у централној градској пословној зони, за УПЦ Б2 се планирају следећи услови:

- Најмања површина грађевинске парцеле је 4,00ари
- Најмања ширина грађевинске парцеле за објекте у прекинутом низу 12,00м
- степен заузетости максимално 90% уз могућност изградње атријумског типа објекта са надкривеним атријумским простором, транспарентним материјалима
- коефицијент изграђености максимално $k= 4.0$
- максимална спратност до По+П+3+Пк
- грађевинска линија се поклапа са регулационом у односу на Градско шеталиште, Улицу кнеза Милоша и Пиварску, при чему део објекта може бити увучен у односу на исту. У односу на к.п. бр. 818 грађевинска линија је на удаљености од 1.5м од међне линије
- Објекти се постављају на међну линију између к.п.бр. 819 и 820

- У обликовном смислу објекти на к.п. бр. 819 и 820 треба да представљају целину и буду усклађени са већ реализованим делом на Градском шеталишту, уз потребну сагласност Завода за заштиту споменика културе Краљево

урбанистичка подцелина Ц1

Специфичност ове целине се огледа у томе што се у њој налази објекат градитељског наслеђа који ужива предходну заштиту тако да се грађење у овој целини мора одвијати уз обавезне услове Завода за заштиту споменика културе – Краљево.

- Тип становања које прати централне функције је вишепородично са изузетком објекта на к.п. бр. 821/1, који ужива предходну заштиту и може задржати део породичног становања у складу са препоруком Завода за заштиту споменика културе Краљево о потреби очувања „првобитне намене где год је могуће“.
- минимална повшина грађевинске парцеле за породично становање са централним функцијама и чисте централне функције П= 3.00 ари
- минимална парцеле за вишепородично становање са централним функцијама П= 4.00 ара
- Најмања ширина грађевинске парцеле за објекте у прекинутом низу 12,00м
- Коефицијент изграђености максимално 2.0
- Степен искоришћености земљишта до 80% ,
- Спратност објеката максимално
 - уз Улицу кнеза Милоша (По)+П+1
 - у дубини локације (ка Пиварској и Улици Кренов пролаз) до (По)+П+1+Пк

урбанистичка подцелина Ц2

- Најмања површина грађевинске парцеле је 4,00ари
- Најмања ширина грађевинске парцеле за објекте у прекинутом низу 12,00м
- Коефицијент изграђености максимално 2.4
- Степен искоришћености земљишта до 80% ,
- Спратност објеката максимално (По)+П+2+Пк

урбанистичка подцелина Ц3

- Најмања површина грађевинске парцеле је 6,00ари
- Најмања ширина грађевинске парцеле за објекте у прекинутом низу 15,00м
- Коефицијент изграђености максимално 3.2
- Степен искоришћености земљишта до 80% ,
- Спратност објеката максимално (По)+П+3+Пк

2.0 СТАНОВАЊЕ СА ЦЕНТРАЛНИМ ФУНКЦИЈАМА

- Заступљено у урбанистичким целинама Д и Е

ОПШТИ УСЛОВИ ЗА УРБАНИСТИЧКЕ ЦЕЛИНЕ Д и Е

- Дозвољена намена – становање са делатностима које су компатибилне основној намени

- Тип становања је вишепородично са изузетком целина Д1 и Е1 у којима се налазе објекти који уживају предходну заштиту па се може задржати део породичног становања у складу са препоруком Завода за заштиту споменика културе Краљево о потреби очувања „првобитне намене где год је могуће“.
- дозвољена изградња и чисто пословних објеката, под условима који важе за подцелину
- Код стамбено пословних објеката приземља обавезно пословна; дозвољена повећана спратна висина приземља која омогућава формирање галерије.
- Положај објекта одређен је грађевинском линијом која је дефинисана у односу на регулациону линију. Објекте постављати на грађевинску линију, при чему део објекта може бити увучен у односу на исту. (Графички прилог Карта регулације и парцелације)
- Габарит подземне етаже може да буде и изван габарита основног објекта и то по правилу у равни терена (изузетно са издизањем до 0.5 м, ако то дозвољавају услови на парцели) при чему се не смеју прећи границе парцеле
- Дозвољена је изградња и више подземних нивоа уколико дозвољавају геомеханички и хидротехнички услови
- планирано је формирање полузатворених блокова, са објектима у низу односно прекинутом низу. Објекте у низу поставити у нултој позицији разделних граница.
- међусобна удаљеност објеката у прекинутом низу износи 1/2 висине вишег објекта (висина до кровног венца). Удаљеност се може смањити на 1/4 ако објекти на наспрамним бочним фасадама не садрже наспрамне отворе на просторијама за становање (као и атељеима и пословним просторијама).
- Уколико се ради о прекинутом низу удаљеност од границе суседне парцеле је минимално 2.5м, а за објекте спратности По+П+3 и више, ова удаљеност је минимално 4.0м. Мања удаљеност од предвиђене планом могућа је уз сагласност корисника суседне парцеле.
- Приступ парцели остварити са јавне саобраћајнице
- Паркирање по принципу 1ПМ/70м² корисног простора, односно 1ПМ/1стан, обезбедити у оквиру сопствене парцеле,
- Дозвољени испусти на јавну површину највише 1,20м на делу вишем од 3,00 м.
- Висина надзетка подкровних етажа мах 1,60 м
- Кровови обавезно коси
- Материјализација - користити савремене материјале
- Препарцелацију у делу осталог земљишта вршити на основу урбанистичког пројекта. Код постојећих парцела дозвољено одступање од минималне површине и минималног уличног фронта парцеле од 5 %
- Приликом пројектовања придржавати се важећих прописа за пројектовање одговарајуће врсте објеката и прописа за стабилност. Фундирање објеката вршити након прибављања података о геоморфолошким карактеристикама земљишта
- Приликом пројектовања објеката придржавати се услова из Правилника о условима за планирање и пројектовање објеката у вези са несметаним кретањем деце, старих, хендикепираних и инвалидних лица (Службени гласник РС", бр. 18/97)
- Остали услови на основу Правилника о општим условима о парцелацији и изградњи и садржини, условима и поступку издавања акта о урбанистичким условима за објекте за које одобрење за изградњу издаје општинска, односно градска управа (Сл. гласник РС број 75/2003)

ПОСЕБНИ УСЛОВИ

урбанистичка подцелина Д1

Специфичност ове целине се огледа у томе што се у њој налази објекат градитељског наслеђа који ужива предходну заштиту тако да се грађење у овој зони мора одвијати у складу уз обавезне услове Завода за заштиту споменика културе – Краљево.

- у заштићеном објекту може се задржати породично становање уз употпуњавање централним функцијама
- минимална повшина грађевинске парцеле за породично становање са централним функцијама и чисте централне функције П= 3.00 ари
- минимална парцеле за вишепородично становање са централним функцијама П= 6.00 ари
- Најмања ширина грађевинске парцеле за објекте у прекинутом низу 15,00м
- Коefицијент изграђености максимално 2.0
- Степен искоришћености земљишта до 80% ,
- Спратност објеката максимално
 - уз Улицу кнеза Милоша (По)+П+1
 - у дубини локације од (По)+П+1 до (По)+П+2+Пк

урбанистичка подцелина Д2

Планирана замена постојећег грађевинског фонда лошег бонитета новим стамбено-пословним објектима типа полузатвореног блока формираног уз Улицу Кнеза Милоша и Улицу Синђелићеву.

- Обавезна разрада урбанистичким пројектом
- минимална парцеле за вишепородично становање са централним функцијама П= 6.00 ари
- Најмања ширина грађевинске парцеле за објекте у прекинутом низу 15,00м
- Коefицијент изграђености максимално 2.4
- Степен искоришћености земљишта до 80% ,
- Спратност објеката максимално
 - уз Улицу кнеза Милоша (По)+ П+1
 - на углу и уз Улицу Синђелићеву до (По)+П+2+Пк

урбанистичка подцелина Е1

Специфичност ове целине се огледа у томе што се у њој налази објекат градитељског наслеђа који ужива предходну заштиту тако да се грађење у овој зони мора одвијати у складу уз обавезне услове Завода за заштиту споменика културе – Краљево.

- Обавезна разрада урбанистичким пројектом
- минимална површина грађевинске парцеле за породично становање са централним функцијама и чисте централне функције П= 3.00 ара
- минимална парцеле за вишепородично становање са централним функцијама П= 4.00 ара
- Коefицијент изграђености максимално 2.0
- Степен искоришћености земљишта до 80% ,
- Спратност објеката максимално (По)+П+1+Пк

урбанистичка подцелина Е2

- Обавезна разрада урбанистичким пројектом
- минимална парцеле за вишепородично становање са централним функцијама П= 4.00 ари
- Најмања ширина фронта грађевинске парцеле 15,00м
- Коефицијент изграђености максимално 2.4
- Степен искоришћености земљишта до 80% ,
- Спратност објеката максимално
 - уз Улицу Синђелићеву до урбанистичке целине Е1- (По)+П+1
 - на углу Улице Синђелићеве и Косанчићев венац и уз Улицу Косанчићев венац до(По)+ П+2+Пк

урбанистичка подцелина Е3

- Обавезна разрада урбанистичким пројектом
- минимална парцеле за вишепородично становање са централним функцијама П= 4.00 ари
- Најмања ширина грађевинске парцеле 15,00м
- Коефицијент изграђености максимално 2.4
- Степен искоришћености земљишта до 80% ,
- Спратност објеката максимално
 - уз Улицу Синђелићеву до урбанистичке целине Е1- (По)+ П+1
 - на углу Улице Синђелићеве и пешачке зоне до (По)+П+2+Пк

урбанистичка подцелина Е4

- Обавезна разрада урбанистичким пројектом
- минимална парцеле за вишепородично становање са централним функцијама П= 6.00 ари
- Најмања ширина грађевинске парцеле 15,00м
- Коефицијент изграђености максимално 2.8
- Степен искоришћености земљишта до 80% ,
- Спратност објеката максимално
 - уз пешачку зону до урбанистичке целине Е2- (По)+ П+2+Пк
 - на углу пешачке зоне и Улице Косовски венац и уз Улицу Косовски венац до (По)+ П+3+Пк

урбанистичка подцелина Е5

- Обавезна разрада урбанистичким пројектом
- минимална парцеле за вишепородично становање са централним функцијама П= 6.00 ари
- Најмања ширина грађевинске парцеле 15,00м
- Коефицијент изграђености максимално 3.5
- Степен искоришћености земљишта до 80% ,
- Спратност објеката максимално (По)+П+3+Пк
- Приземља објеката у ул. Косанчићев венац Б могуће је повући у односу на дату грађевинску линију

урбанистичка подцелина Е6

- Обавезна разрада урбанистичким пројектом
- минимална парцеле за вишепородично становање са централним функцијама П= 6.00 ари
- Најмања ширина грађевинске парцеле 15,00м
- Коефицијент изграђености максимално 3.5
- Степен искоришћености земљишта до 80% ,
- Спратност објеката максимално(По)+ П+3+Пк
- Приземља објеката у ул. Косанчићев венац Б могуће је повући у односу на дату грађевинску линију

3.0 ЦЕНТРАЛНЕ ФУНКЦИЈЕ СА СТАНОВАЊЕМ

Као претежна намена централне функције са становањем су заступљене у урбанистичкој целини ознаке **Ф** која је подељена на подцелине **Ф1** и **Ф2**.

урбанистичка подцелина Ф1

У грађевинском и морфолошком смислу дефинисана целина у којој се дозвољава надградња подкровне етаже за објекте на к.п. бр. 1069 и делу објекта на к.п.бр. 1074 који је оријентисан на Улицу железничку тренутне спратности По+П+3.

урбанистичка подцелина Ф2

- објекат мултифункционалног карактера, са паркинг простором у делу партера
- Положај објекта одређен је грађевинском линијом која је дефинисана у односу на регулациону линију. Објекат постављати на или унутар грађевинске линије. Дата је посебна грађевинска линија за приземље у делу где је неопходно формирати пасаж због постојања гасне инфраструктуре која напада котларницу »Шумадија« и могућности интервенције на истој (Графички прилог Карта регулације и парцелације)
- Коефицијент изграђености максимално 1.4
- Степен искоришћености земљишта до 70% ,
- Спратност објеката максимално (По)+ П+1
- Приступ парцели остварити са јавне саобраћајнице
- Паркирање по принципу 1ПМ/70м² корисног простора, обезбедити у оквиру сопствене парцеле,
- Дозвољени испусти на јавну површину највише 1,20м на делу вишем од 3,00 м.
- Кров може бити раван са могућношћу формирања кровне зелене баште
- Материјализација - користити савремене материјале
- Приликом пројектовања придржавати се важећих прописа за пројектовање одговарајуће врсте објеката и прописа за стабилност. Фундирање објеката вршити након прибављања података о геоморфолошким карактеристикама земљишта
- Приликом пројектовања објеката придржавати се услова из Правилника о условима за планирање и пројектовање објеката у вези са несметаним кретањем деце, старих, хендикепираних и инвалидних лица (Службени гласник РС", бр. 18/97)
- Остали услови на основу Правилника о општим условима о парцелацији и изградњи и садржини, условима и поступку издавања акта о урбанистичким условима за објекте за које одобрење за изградњу издаје општинска , односно градска управа (Сл. гласник РС број 75/2003)

4.0 ЈАВНА ПАРКИНГ ГАРАЖА

урбанистичка целина Г

- дозвољена намена јавна паркинг гаража са пратећим услужним и комерцијалним садржајима
- Положај објекта одређен је грађевинском линијом која је дефинисана у односу на регулациону линију. Објекат поставити на или унутар грађевинске линије. (Графички прилог Карта регулације и парцелације). У односу на суседне парцеле на источној и западној страни објекат повући минимално 4.0м од границе парцеле, због формирања противпожарног пута, а са северне стране минимално 1.5м .
- Габарит подземне етаже може да буде и изван габарита основног објекта при чему се не смеју прећи границе парцеле
- Дозвољена је изградња и више подземних нивоа уколико дозвољавају геомеханички и хидротехнички услови
- Коефицијент изграђености максимално 3.6
- Степен искоришћености земљишта до 80% ,
- Спратност објеката максимално **По + П+3 (П+4)** – (за четврту етажу грађевинска линија повучена на мин 5.0м у односу на основну грађевинску линију)
- Приступ парцели остварити са јавне саобраћајнице- Улице Кренов пролаз и Синђелићеве
- Материјализација - користити савремене материјале
- Приликом израде пројекта обавезна је примена Правилника о техничким захтевима за заштиту гаража за путничке аутомобиле од пожара и експлозије („Сл.лист СЦГ“, бр. 31/2005)
- Приликом пројектовања гаража придржавати се важећих прописа за пројектовање ове врсте објеката и прописа за стабилност објеката. Фундирање објеката вршити након прибављања података о геоморфолошким карактеристикама земљишта и хидротехничких услова
- Приликом пројектовања објеката придржавати се услова из Правилника о условима за планирање и пројектовање објеката у вези са несметаним кретањем деце, старих, хендикепираних и инвалидних лица (Службени гласник РС", бр. 18/97)
- Остали услови на основу Правилника о општим условима о парцелацији и изградњи и садржини, условима и поступку издавања акта о урбанистичким условима за објекте за које одобрење за изградњу издаје општинска , односно градска управа (Сл. гласник РС број 75/2003)

5.0 КУЛТУРА

урбанистичка целина Х

- Дозвољена намена – објекат у функцији културе
- Положај објекта одређен је грађевинском линијом која је дефинисана у односу на регулациону линију. Објекат поставити на или унутар грађевинске линије. (Графички прилог Карта регулације и парцелације)
- Коефицијент изграђености максимално 2.4
- Степен искоришћености земљишта на нивоу целине до 60%
- Спратност објеката максимално **(По)+ П+3** ,
- Приступ парцели остварити са јавне саобраћајнице

- Паркирање обезбедити делом у оквиру сопствене парцела , делом на јавном паркингу простору у оквиру саобраћајнице
- Материјализација - користити савремене материјале
- Приликом пројектовања придржавати се важећих прописа за пројектовање одговарајуће врсте објеката и прописа за стабилност. Фундирање објеката вршити након прибављања података о геоморфолошким карактеристикама земљишта
- Приликом пројектовања објеката придржавати се услова из Правилника о условима за планирање и пројектовање објеката у вези са несметаним кретањем деце, старих, хендикепираних и инвалидних лица (Службени гласник РС", бр. 18/97)
- Остали услови на основу Правилника о општим условима о парцелацији и изградњи и садржини, условима и поступку издавања акта о урбанистичким условима за објекте за које одобрење за изградњу издаје општинска, односно градска управа (Сл. гласник РС број 75/2003)

6.0 ПЕШАЧКА ЗОНА

урбанистичка целина К

- пешачку зону извести као комбинацију поплочаних и зелених површина уз могућност увођења и водених површина
 - зелене површине формирати у централном подужном делу. Покушати уклопити постојеће врсте средњих и високих лишћара у будуће решење
 - поплочати комбинацијом репрезентативних, квалитетних материјала
 - водити рачуна о постојаности материјала и одржавању у различитим временским условима (клизање, хабање)
 - поплочавање извести у целој ширини, од објекта до објекта, без ивичњака.
- Планирати риголе за одвођење атмосферских вода
- опремити потребним мобилијаром (клупе, канте за отпадке исл.)

7.0 ПОСЕБНИ УСЛОВИ

7.1 УСЛОВИ ЗАШТИТЕ И РЕВИТАЛИЗАЦИЈЕ ГРАДИТЕЉСКОГ НАСЛЕЂА

Завод за заштиту споменика културе у Краљеву је за потребе израде Плана детаљне регулације »Центар II« урадио План заштите и ревитализације градског наслеђа, са следећим закључком:

»Законом о културним добрима дефинисане су мере техничке заштите (реконструкција, рестаурација, ревитализација, презентација и сл.), а посебна пажња се посвећује очувању физичких структура, стилских одлика, па и првобитне намене, уколико је то могуће.

По извршеној евиденцији и валоризацији, која је представљена и у графичком прилогу, Планом треба обавезно, уз примену наведених општих услова за мере техничке заштите, сачувати следеће објекте градитељског наслеђа: «

1. Градско шеталиште бр. 181

- реконструкција

2. »Касина« - Градско шеталиште бр. 183

- реконструкција и рестаурација,

3. Ул. Пиварска бр. 13а

- реконструкција

4. Ул. Кнеза Милоша бр. 1

- реконструкција

5. Ул. Кнеза Милоша бр. 3

-рестаурација,

6. Ул. Синђелићева бр. 8-10

- реконструкција и рестаурација,

7. Ул. Синђелићева бр. 4-6

-рестаурација,

У случају земљаних радова, на делу третираног простора, обавезујуће је, да се ископ обави пажљиво и у случају било каквих налаза (зидови, ситна керамика, стари новац и сл.) потребно је зауставити радови и обавестити надлежни Завод за заштиту споменика културе у Краљеву.

7.2 УСЛОВИ ЗА ЗАШТИТУ И УНАПРЕЂЕЊЕ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ

Подручје у границама плана саставни је део града као јединствене урбане целине, па самим тим и интегралне градске животне средине.

У погледу мера заштите и унапређења животне средине, као опште мере треба спровести смернице ГП-а Чачак 2015, а пре свега смернице за услове заштите појединих области животне средине као што су водопривреда, саобраћај, комунална инфраструктура, зеленило и др.

Циљ ових мера јесте постизање уравнотежености природних и створених услова урбанизоване средине и самим тим остварења квалитетне животне средине.

Заштита ваздуха

У циљу заштите ваздуха чије загађење највећим делом потиче из индустријских извора као и из саобраћаја, неопходно је спровести следеће мере заштите:

- реализовати предвиђени план топлификације и гасификације,
- мерити карактеристичне загађиваче из саобраћаја (угљен-диоксид, оксиди азота и сл.)
- извршити максимално озелењавање слободних површина, како јавних, тако и у оквиру осталог земљишта, ради заштите од прашине, буке и др.
- За заштиту од издувних гасова, прашине и буке из саобраћаја приликом пројектовања и изградње саобраћајница предвидети заштитне дрвореде и сл.

Заштита воде

У циљу заштите површинских и подземних вода од загађивања неопходно је:

- редовно праћење исправности воде за пиће у граду, уз доследну примену Закона о искоришћавању и заштити изворишта водоснабдевача
- Употпунити водоводну, фекалну и атмосферску канализациону мрежу
- Евидентирати све загађиваче водотокова на подручју града и спровести редовну контролу воде

Заштита земљишта

Заштита земљишта најјуже је повезана са заштитом ваздуха и воде, јер се многи загађивачи преко падавина, нагиба и пукотина у тлу исл. преносе из воде у земљиште.

У циљу заштите од отпадака из комуналне средине планирано је увођење временски ограниченог и прецизираног термина прикупљања смећа од стране надлежног комуналног предузећа, а до реализације истог придржавати се услова добијених од стране ЈКП »Комуналац« број 1366/2 који су саставни део документације.

7.3 УСЛОВИ ЗА ЗАШТИТУ ОД ЕЛЕМЕНТАРНИХ НЕПОГОДА , ПОЖАРА И РАТНИХ РАЗАРАЊА

ЗАШТИТА ОД ЕЛЕМЕНТАРНИХ И ДРУГИХ НЕПОГОДА

Да би обезбедили заштиту од катастрофалних и других већих непогода неопходно је извршити детаљна инжењерско геодетска истраживања и хидролошка испитивања.

На бази тих испитивања извршити коначно лоцирање објеката са одређеном дубином фундарања. На тај начин потребно је кроз статичке прорачуне и конструктивни систем, као и кроз урбанистичку концепцију извршити одређивање габарита објеката и њихове спратности.

Правилним постављањем објеката по површини и висини, стављањем дилатационих разделница у хоризонталном и вертикалном смислу и организовањем основа правилног облика постићи ће се сигурност и за будућу изградњу објеката.

Решење објеката треба да обезбеди приступ и пружи оперативне површине према улицама и осталим површинама.

Саобраћајне површине морају бити тако организоване да обезбеде комуникације и у најтежим ванредним условима.

Високо напонска и ниско напонска мрежа у простору плана изводе се као укопане. По могућству остварити прстенасто напајање већих групација. Предвидети могућност превезивања мреже у случају њеног делимичног оштећења како би се брже обезбедило снабдевање енергијом. Инсталације грејања извести према општим условима.

Телефонске централе и прикључке изградити у складу са општим урбанистичким условима као и са већим степеном неповредивости.

Инсталације водити подземно кабловицама или рову.

ЗАШТИТА ОД ПОЖАРА

Мере заштите од пожара обрађују се у складу са :

- Законом о одбрани (СЛ. гласник РС број 45/91)
- Законом о заштити од пожара (СЛ. гласник РС број 37/88)
- Законом експлозивним материјама, запаљивим течностима и гасовима (СЛ. гласник СРС број 44/77)
- Правилником о Изменама и допунама Правилника о техничким нормативима за изградњу објеката у сеизмичким подручјима (СЛ. лист СФРЈ број 55/83)
- Правилником о техничким нормативима за хидрантску мрежу за гашење пожара(СЛ. лист СФРЈ број 30/91)
- Правилником о техничким нормативима за приступне путеве, окретнице и уређене платое за ватрогасна возила у близини објеката повећаног ризика од пожара (СЛ. лист СРЈ број 8/95)
- Правилником о техничким нормативима за пројектовање и изградњу дистрибутивних гасовода од полиетиленских цеви, за радни притисак до 4 бара (СЛ. лист СРЈ број 20/92)

- Правилником о техничким нормативима за кућни гасни прикључак за радни притисак до 4 бара (СЛ. лист СРЈ број 20/92)
- Правилником о техничким нормативима за заштиту високих објеката од пожара (СЛ. лист СФРЈ број 7/84)
- Правилником о техничким нормативима за електричне инсталације ниског напона (СЛ. лист СФРЈ број 74/90)
- Правилником о техничким нормативима за заштиту објекта од атмосферског пражњења (СЛ. лист СРЈ број 11/96)
- Правилником о техничким нормативима за заштиту електроенергетских постојења уређаја од пожара (СЛ. лист СФРЈ број 74/90)
- Правилником о техничким нормативима за пројектовање и изградњу дистрибутивних гасовода од полиетиленских цеви, за радни притисак до 4 бара (СЛ. лист СРЈ број 20/92)
- Правилником о изградњи станица за снабдевање горивом моторних возила и о ускладиштавању и претакању горива (СЛ. лист СФРЈ број 27/71)

као и одредбама важећих Правилника који карактеришу изградњу предметних објеката.

Мере заштите од пожара прописане су у складу са условима добијеним од МУП –а Секретаријат у Чачку, број 217-278/06 од 08.05.2006.год.

У мере противпожарне заштите спадају удаљење објекта један од другог. Међупростори између њих представљају противпожарне преграде и од њих директно зависи противпожарна повредивост на посматраној урбанистичкој површини.

Природним препрекама улицама, травњацима и ниским дрвећем постиже се значајна одбрамбена заштита у преношењу пожара. Приликом планирања зелених површина и растиња треба водити рачуна о ниском, средњем и високом растињу и појасу ниског зеленила и грмља које зауставља први талас пожара.

Комплекс треба да има више приступних праваца које ће ватрогасним јединицама омогућити улазак на парцелу и долазак до објекта.

Противпожарна хидрантска мрежа треба да буде тако пројектовања да јој у случају потребе не буде на сметњи ни ограда ни густо зеленило.

Противпожарна хидрантска мрежа мора бити надземна и мора да покрива целокупну површину комплекса.

Инсталације морају бити изведене као сигурне од пожара.

ЗАШТИТА ОД РАТНИХ РАЗАРАЊА

Потребно је у свему се придржавати услова добијених од Министарства одбране РС – Управа за инфраструктуру кроз обавештење Инт. Број 1806-3 и од Министарства одбране – Управа за одбрану Републике Србије – Одељење за одбрану Моравичког округа инт.бр. 823-87/2007-25.

Предметно подручје на основу Одлуке општинског штаба цивилне заштите о утврђивању степена угрожености територије општине Пов. Бр. 82-45/92-11/16 од 19.07.1992.год. спада у рејон највише угрожености па је неопходно придржавати се одредаба :

- Закона о одбрани (СЛ. гласник РС број 45/91, 58/91, 53/93, 67/93, 48/94) и
- техничких прописа за склоништа и друге заштитне објекте (Сл. Војни лист 13/98).

Такође је потребно применити јединствене урбанистичке стандарде и нормативе у складу са Законом о планирању и изградњи (Сл. гласник РС број 47/2003).

7.4 УСЛОВИ ПРИКЉУЧЕЊА НА КОМУНАЛНУ ИНФРАСТРУКТУРУ

Електроенергетска мрежа

Прикључак објеката на НН електроенергетску мрежу (називног напона 0,4 кВ) извршити подземним кабловима, са одговарајућих извода ТС-а 10/0,4 кВ. Завршетке напојних каблова остварити у КПО орманима постављеним на фасадама објеката, а унутрашње инсталације урадити у складу са Техничким прописима за извођење електроинсталација у зградама.

ТТ мрежа

Прикључак објеката на ТТ мрежу извршити подземним ТТ кабловима, одговарајућих димензија, са завршецима у концентрационим орманима постављеним на погодно место у ходницима објеката, у којима треба завршити сву унутрашњу ТТ инсталацију предметног објекта.

Водовод и канализација

Прикључке из објеката на водоводну градску мрежу вршити преко водомера у водоводном окну, а на основу техничких услова надлежног комуналног предузећа

Прикључење објеката на фекалну канализацију вршити на основу техничких услова надлежног комуналног предузећа.

Термотехничке инсталације

Прикључке из објеката на градску мрежу вршити на основу техничких услова надлежних јавних комуналних предузећа.

VI ПРАВИЛА ПАРЦЕЛАЦИЈЕ

Општа правила парцелације

Грађевинска парцела је најмањи део простора обухваћеног планом која својом површином и обликом задовољава услове изградње објеката у складу са планским решењем, правилима грађења и техничким прописима. Грађевинска парцела се формира од једне или више катастарских парцела, односно делова парцела, у складу са планским условима.

Грађевинска парцела мора имати одговарајућу величину и облик за предвиђену намену и приступ на јавни пут (директно или индиректно преко приватног пролаза).

Правилима регулације и парцелације дефинише се разграничење јавног од осталог грађевинског земљишта и одређују услови за образовање грађевинских парцела.

Утврђене су регулационе линије комплекса јавних површина (за које се према Закону о експропријацији утврђује јавни интерес) и дати су аналитичко-геодетски елементи којим су дефинисани као јединствене грађевинске парцеле.

У случају да је катастарска парцела мања од минимума прописаног у правилима парцелације да би постала и грађевинска мора бити припојена суседној или делу суседне парцеле у поступку препарцелације или исправке граница.

Грађевинска парцела може се укрупнити препарцелацијом према правилима парцелације и грађења датим урбанистичким планом.

Грађевинска парцела може се делити парцелацијом до минимума утврђеног правилима парцелације и грађења датим урбанистичким планом.

За потребе парцелације и препарцелације урадити урбанистички пројекат.

Изграђене парцеле мање од минимума прописаних урбанистичким планом могу да егзистирају у простору као грађевинске за потребе легализације или реконструкције постојећих објеката са максимално дозвољеном спратношћу Пр+1 и степеном искоришћености који је прописан правилима грађења за одговарајућу урбанистичку зону, целину или подцелину у оквиру које се објекат налази.

Правила парцелације за вишепородичне стамбене објекте са централним функцијама

Врста стамбеног објекта	Минимална површина парцеле (ар)		Минимална ширина парцеле (м ¹)	
- слободностојећи	6.00		20.00	
- у низу и прекинутом низу	6.00	4.00 у подцелинама Б2,Ц1,Ц2,Е1, Е2 и Е3	15.00	12.00 у подцелинама Б2,Ц1,Ц2, Е1, Е2 и Е3

Правила парцелације за породичне стамбене објекте са централним функцијама

- Најмања површина грађевинске парцеле
 - слободностојећи објекти - 3,00 ара,
 - двојни објекти - 4.00 ара,
 - објекти у непрекинутом низу 1.50 ари,
 - полуатријумски објекти 1.3 ара и
 - објекти у прекинутом низу 2.00 ара
- Најмања ширина грађевинске парцеле
 - слободностојећи објекти - 10,00 м,
 - двојни објекти - 16.00 м,
 - објекти у непрекинутом низу 5.00м,

VII СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА

Овај план детаљне регулације представља правни и урбанистички основ за издавање Извода из плана.

Планом су дефинисане локације које је потребно разрадити урбанистичким пројектом.

План садржи све елементе потребне за парцелацију јавног грађевинског земљишта.

За потребе препарцелације, у оквиру осталог грађевинског земљишта, неопходна је израда урбанистичких пројеката.

Приоритети при реализацији плана у делу јавног земљишта су:

- изградња јавне паркинг гараже
- реконструкција и пренамена Дома војске у библиотеку
- реализација пешачке зоне је у директној вези са изградњом гараже, пошто се предметни простор тренутно користи за паркирање и мора остати у тој функцији док се на адекватан начин не реши проблем паркирања у централној градској зони.

Независно од овог тећи ће процес изградње у осталим сегментима уз праћење даљим унапређењем комуналне инфраструктуре, где се највећи акценат ставља на топлификацију и гасификацију подручја обухваћеног планом.

септембар , 2008. год.

текст саставили:

Љ. Шубара, дипл.инг.арх.

П. Симоновић, дипл.инг.грађ.

Т. Богдановић, дипл.инг.грађ.

З. Петровић, дипл.инг.ел.

С. Милошевић, дипл. инг. маш.

VIII Овај План ступа на снагу осмог дана од дана објављивања у „Службеном листу града Чачка“.

СКУПШТИНА ГРАДА ЧАЧКА

Број: _____

Датум: _____

ПРЕДСЕДНИК

Скупштине града Чачка

Вељко Неговановић, с.р.