

## **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 »КОШУТЊАК II« број 06-30/2009-5-02 („Службени лист града Чачка“ 4/2009)

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 урбанистичког плана («Службени лист општине Чачак» број 8/2003) - преиспитани Генерални план Чачка 2015.

### **2.0. ОПИС ГРАНИЦА ПЛАНА И ПОПИС ОБУХВАЋЕНИХ КАТАСТАРСКИХ ПАРЦЕЛА**

Подручје за које се израђује План детаљне регулације »КОШУТЊАК II« налази се у централном делу обухвата ГП-а, западно од градског центра.

Граница подручја које је обухваћено планом дефинисана је Улицом војводе Степе од „градског бедема“ до укрштаја са планираном трасом Улице Стевана Првовенчаног, затим улицом Стевана Првовенчаног до булевара Вука Караџића, даље Омладинском и улицом Ђорђа Миловановића, Радничком и улицом Гаврила Принципа, поред Слободиног игралишта затим улицом Николе Пашића до Булевара Вука Караџића , улицом светог Саве па затим поново улицом Гаврила Принципа и улицом Скопском, поред објеката вишепородичног становања до улице Синђелићеве и на крају до улице Војводе Степе код изласка „градског бедема“ на исту.

Планом су обухваћене следеће катастарске парцеле:

521, 522, 523, 524, 525, 526, 527, 528, 529,530, 531, 532, 533/1, 533/2, 534/2, 535/2, 536/2, 537/2, 538/2, 539/1, 539/3, 539/4, 540/1, 540/2, 540/3, 540/4, 540/5, 541/2, 542/1, 542/2, 542/3, 543/1, 543/3, 543/4, 543/5, 544/2, 545/3, 545/4, 545/5, 546/1, 546/2, 546/3, 546/4, 546/5, 547/1, 547/2, 547/3, 547/4, 547/6, 547/7, 547/8, 547/9, 548/5, 549/3, 1386/3, 1387/1, 1387/2, 1387/3, 1388/1, 1388/2, 1389/3, 1389/4, 1390, 1391, 1392, 1393, 1394/1, 1394/2, 1395/1, 1395/2, 1396/1, 1396/2, 1397/1, 1397/2, 1397/3, 1397/4, 1398, 1399/1, 1399/2, 1400/1, 1400/2, 1401/1, 1401/2, 1402/1, 1402/2, 1402/3, 1402/4, 1403/1, 1403/2, 1403/3, 1404/1, 1404/2, 1405/1, 1405/3, 1405/4, 1405/5, 1405/6, 1405/9, 1405/10, 1411/1, 1411/2, 1411/3, 1412, 1413, 1414/1, 1414/2, 1414/3, 1433/3, 1434/1, 1434/2, 1435, 1436, 1437/1, 1437/2, 1454, 1455, 1456/1, 1456/2, 1457/1, 1457/2, 1457/3, 1458, 1459, 1460, 1462/1, 1462/2, 1463/1, 1463/2, 1463/3, 1463/5, 1464, 1465/1, 1465/2, 1466, 1467, 1468, 1469, 1470/1, 1470/4, 1489/3, 1498, 1500, 2199/1, 2199/2, 2200/1, 2200/2, 2200/3, 2200/4, 2201/1, 2201/2, 2201/8, 3510, 3511, 3512, 3513, 3514/1, 3514/2, 3515/1, 3515/2, 3516/1, 3516/2, 3516/3, 3517, 3518/1, 3518/2, 3519, 3520, 3521, 3522, 3523, 3524, 3525, 3526, 3527, 3528, 3529, 3530, 3531, 3532, 3533, 3534, 3535, 3536, 3537, 3538, 3539, 3540/1, 3540/2, 3541, 3542, 3543, 3544, 3545, 3546, 3547, 3548, 3549, 3550, 3551, 3552, 3553, 3554/1, 3554/2, 3555, 3556, 3557, 3558, 3559, 3560, 3561, 3562, 3563, 3564, 3565, 3566, 3567, 3568, 3569/1, 3569/2, 3570/1, 3570/2, 3570/3, 3571/1, 3571/2, 3571/3, 3571/5, 3572/1, 3572/2, 3572/3, 3572/4, 3574/1, 3574/2, 3575, 3576/1, 3576/2, 3576/3, 3576/4, 3576/5, 3576/6, 3577/1, 3577/2, 3577/3, 3577/4, 3577/5, 3577/6, 3577/7, 3577/9, 3577/10, 3578/1, 3578/2, 3579/1, 3579/2, 3579/3, 3579/4, 3579/5, 3579/6, 3579/7, 3579/8, 3579/9, 3579/10, 3580, 3582/1, 3582/4, 3583, 3584/1, 3584/2, 3591, 3592/1, 3592/4, 3592/6, 3592/8, 3592/12, 3592/13, 3592/14, 3593/1, 3593/2, 3593/3, 3593/4, 3593/7, 3593/8, 3593/9, 3593/10, 3593/11, 3594/1, 3594/2, 3595, 3596/1, 3596/2, 3597, 3598, 3599, 3600, 3601, 3602, 3603, 3604, 3605, 3606, 3607, 3608, 3609, 3610, 3611, 3612, 3613, 3614, 3615, 3616, 3617, 3618, 3619, 3620, 3621, 3622, 3623, 3624, 3625, 3626, 3627, 3628, 3629, 3630, 3640, 3641, 3642, 3643, 3644, 3645, 3646, 3647, 3648, 3649, 3651, 3652, 3653, 3654,3655, 3656, 3657, 3658, 3659/1, 3659/2, 3659/3, 3660, 3661, 3662, 3663, 3664, 3665, 3666/1, 3666/2, 3666/3, 3666/4, 3666/5, 3666/6, 3666/7, 3666/8, 3666/9, 3666/10, 3666/11, 3666/12, 3666/13, 3666/14, 3667/1, 3668, 3669, 3670, 3671, 3672, 3673, 3674, 3675, 3676, 3677, 3678, 3679, 3680, 3681, 3682/1, 3682/2, 3682/3, 3682/4, 3683/1, 3683/2, 3684/1, 3684/2, 3684/3, 3684/4, 3685/1, 3685/2, 3686/1, 3686/2, 3686/3, 3687, 3688, 3689, 3690/1, 3690/2, 3690/3, 3691, 3692/1, 3692/2, 3692/3, 3692/4, 3692/5, 3693, 3694/1, 3694/2, 3694/3, 3694/4, 3695, 3696/1, 3696/2, 3696/4, 3696/5, 3696/7, 3696/8, 3696/9, 3696/10, 3696/11, 3696/12, 3697, 3698, 3699, 3700, 3701/1, 3701/2, 3701/3, 3701/4, 3702, 3703, 3704, 3705, 3706, 3707, 3708, 3709, 3710/1, 3710/2, 3711, 3712/1, 3712/2, 3713, 3714, 3715/1, 3715/2, 3715/3, 3715/4, 3716/1, 3716/2, 3716/3, 3716/4, 3716/6, 3716/7, 3716/8, 3716/9, 3717/1, 3717/2, 3717/3, 3717/4, 3717/6, 3717/7, 3717/8, 3717/9, 3717/10, 3718/1, 3718/2, 3719/1, 3720, 3721, 3722, 3723, 3724/1, 3724/2, 3725/1, 3725/2, 3725/3, 3726/1, 3726/2, 3727, 3728, 3729, 3730/1, 3730/2, 3731, 3732, 3733, 3734, 3735/1, 3735/2, 3736/1, 3736/2, 3736/3, 3736/5, 3736/6, 3736/7, 3736/9, 3736/10, 3736/12, 3736/13, 3737, 3738/1, 3738/2, 3738/3, 3739/1, 3739/2, 3739/3, 3739/4, 3739/5, 3739/6, 3740/1, 3740/2, 3741, 3742, 3743/1, 3743/2, 3743/3, 3744/1, 3744/3, 3744/4, 3745/1, 3745/2, 3745/3, 3745/4, 3745/5, 3746/1, 3746/3, 3746/4, 3746/5, 3746/6, 3746/7, 3747/1, 3747/2, 3747/4, 3747/5, 3747/6, 3747/7, 3747/8, 3747/9, 3747/10, 3747/11, 3747/14, 3747/15, 3747/16, 3747/17, 3747/18, 3747/19, 3748, 3749, 3750/1, 3750/2, 3750/3, 3750/4, 3750/5, 3750/6, 3750/7, 3750/8, 3751, 3752, 3753, 3754, 3755, 3756, 3757, 3758, 3759/1, 3759/2, 3759/3, 3759/4, 3759/5, 3759/6, 3759/8, 3759/9, 3760, 3793, 3794, 3795, 3796, 3797/1, 3797/2, 3797/3, 3797/5, 3798, 3799, 3800, 3801/1, 3801/2, 3802/1, 3802/2, 3803/1, 3803/2, 3804/1,

3804/2, 3804/3, 3804/4, 3805/1, 3805/2, 3806/1, 3806/2, 3806/3, 3806/5, 3806/6, 3806/7, 3806/8, 3806/9, 3806/10, 3807/1, 3807/2, 3807/3, 3807/4, 3807/5, 3807/6, 3807/7, 3807/8, 3807/9, 3807/10, 3807/11, 3807/12, 3807/13, 3807/14, 3807/15, 3807/16, 3807/17, 3808/1, 3808/2, 3809, 3810, 3812/2, 3812/3, 3812/4, 3812/5, 3812/7, 3812/8, 3812/10, 3812/11, 3812/13, 3812/14, 3812/15, 3812/16, 3812/17, 3812/18, 3812/19, 3812/20, 3816, 5162, 6063/3, 6063/5, 6064/2, 6064/3, 6064/4, 6064/5, 6064/6, 6064/7, 6076/2, 6076/3, 6076/4, 6076/5, 6076/6, 6076/7, 6076/8, 6076/9, 6076/10, 6076/11, 6076/12, 6076/13, 6076/16, 6076/17, 6076/18, 6076/19, 6076/20, 6076/21, 6076/22, 6076/23, 6076/24, 6077/5, 6077/8, 6077/9, 6077/10, 6077/11, 6077/12, 6077/13, 6077/14, 6077/15.

Због проширења постојећих и формирања нових саобраћајница које представљају границу плана а у циљу одвајања јавног од осталог земљишта обухваћени су и делови к.п.бр. 5859, 5858, 5857, 5856, 5856/1, 5855/1, 5841/3, 5841/2, 5841/9, 5840, 6838, 6836, 6835/6, 6835/5, 6835/2, 6835/3, 6835/4, 6835/11, 5834/2, 5834/1, 5833, 5832, 5831/1, 5831/2, 5831/3, 5831/4, 5831/5, 5831/6, 5829, 5830/4, 5816, 5815, 5809, 5807, 5806, 5806/12, 5806/3, 5800, 5797, 3508, 3507, 3505, 3504, 5155/2, 3356, 3359, 3360/1, 6020/1, 6020/2, 6021/3, 6021/4, 6076/5, 3813/6, 3813/12, 3814/4, 3812/9, 3792/4, 3792/5, 3762, 3763, 3764, 3765, 3766, 3767/1, 3767/2, 3768, 3769, 3770, 3771, 3772, 3773, 3774, 3775, 3776, 3778, 3824, 3823, 2201/1, 1465/1, 1470/1, 1473, 1470/5, 1493, 1495, 1500, 1453 и 2176.

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

У случају неслагања бројева парцела у текстуалном и графичком делу плана, меродаван је графички прилог.

Површина плана износи 35,40 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 243,00м. Према валоризацији простора за урбани развој са аспекта природних чинилаца терен спада у оптимално повољни терене на основу погодности за урбанизацију што значи да у погледу нагиба терена, стабилности, носивости, нивоа подземних вода, практично не постоје никаква ограничења за било какву градњу.

Према карти сеизмичке регионализације, терен припада 8-ом степену сеизмичког интензитета потреса, коефицијента сеизмичности  $K_s = 0.025$ .

## 4.2 СТВОРЕНИ УСЛОВИ

Подручје обухваћено планом налази се у централном делу обухвата ГП-а, западно од градског центра.

У оквиру подручја за које се израђује план доминантну намену представља породично становање, а у оквиру истог у мањој мери су заступљене централне функције углавном у домену услуга, пре свега у Улици војводе Степе. Поред тога заступљено је вишепородично становање у источном делу обухвата плана, као и један објекат угоститељско смештајног типа – хотел „Морава“.

У границама плана део земљишта припада неизграђеном грађевинском земљишту.

У погледу врсте изградње највише су заступљени слободностојећи објекти, а има и двојних објекти у низу као и једнострано узиданих (најстарија матрица). Најчешћа заступљена спратност породичних објеката је По+П, али има и објеката По+П+Пк односно По+П+1 и По+П+1+Пк. Код вишепородичних објеката спратност се креће од По+П+2 до По+П+5+Пк.

Грађевински фонд је у распону од објеката мале грађевинске вредности (у трошном стању и без реалне могућности реконструкције) до објеката доброг бонитета.

У границама плана нема заштићених и евидентираних објеката од стране Завода за заштиту споменика културе – Краљево.

Главна обележје подручја које је обухваћено урбанистичким планом »Кошутњак II« представљају започете, али у потпуности неизграђене значајне градске саобраћајнице, које су планиране ГП – ом Чачка 2015-е год. као што су у првом реду Улица Стевана Првовенчаног, Улица Синђелићева и Улица војводе Степе (проширење профила) али и поједине стамбене улице.

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

#### **Анализа постојећег стања**

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

Улична мрежа овог подручја састоји се, углавном од улица у изграђеном градском подручју, које спадају у категорију **сабирних и осталих** саобраћајница. Изузетак чини део Булевара Вука Караџића и Ул. светог Саве, као саобраћајнице највишег функционалног ранга, односно **градске магистрале**, као и делови улица: Синђелићеве, војводе Степе и Стевана Првовенчаног, које спадају у категорију **градских саобраћајница** (категоризација према ГП 2015).

Код постојећих саобраћајница приметно је одсуство и/или недовољна ширина пратећих елемената попречног профила као што су нпр. бицикличке стазе и/или траке, пешачке стазе (тротоатори), ивичне траке за паркирање, разделне ивичне траке са зеленилом и сл.

Раскрснице су углавном неадекватне пропусне моћи, радијуса мањих од потребних за прохдноост меродавних возила и недовољног броја трака за престојавање

саобраћајних струја, што врло често доводи до потпног загушења саобраћаја, нарочито у вршним часовима. Типичан пример за ово је раскрсница «хотел Морава» (Ул. светог Саве и Бул. Вука Караџића).

***Општа оцена је да стање постојеће саобраћајне мреже није задовољавајуће, али да постоје реални основи за унапређење исте.***

#### 4.3.2 ХИДРОТЕХНИЧКЕ ИНСТАЛАЦИЈЕ

##### Водоводне инсталације

Водоводна мрежа је заступљена у већини саобраћајница, али се запајају недовољни пречници цеви у улицама: Саве Ковачевића, Сомборска, Призренска, Радничка, Драгана Вранића и Николе Пашића. У улицама у којима су пречници цеви мањи од 100мм потребна је замена, као и спајање цевовода у прстенасту мрежу.

##### Фекална канализација

Фекална канализација такође је заступљена у већини саобраћајница овог подручја, али недостаје у ул. Војводе Степе, при чему је највећи број објеката уз ову саобраћајницу решио одвођење употребљених вода прикључцима у бочним саобраћајницама. Постојећи пречници цеви ће задовољити капацитете и новопланираних објеката, па није потребна замена постојећих цеви, осим измештање појединих деоница у коридор саобраћајнице.

##### Атмосферска канализација

Постојећа атмосферска канализација је делимично решила одвођење атмосферских вода са сливних површина овог подручја, али је потребно изградити је у свим улицама, уз нивелационо уклапање у постојеће колекторе.

#### 4.3.3 ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКА И ТЕЛЕКОМУНИКАЦИОНА МРЕЖА

##### ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКА МРЕЖА

Електроенергетска мрежа овог и околног подручја садржи објекте за трансформацију и пренос електричне енергије напонских нивоа 35 кВ, 10 кВ и 0,4 кВ.

У непосредној близини подручја обухваћеног овим планом налазе се према напонском нивоу и снази велики објекти за трансформацију електричне енергије и то ТС 35/10 кВ „Јездина“ и ТС 35/10 кВ „Кошутњак“.

Напајање објеката електричном енергијом напона 0,4 кВ врши се са нисконапонских извода следећих трафостаница:

1. ТС 10/0,4 кВ „Драгутина Гавриловића“,
2. ТС 10/0,4 кВ „Ђоке Миловановића“,
3. ТС 10/0,4 кВ „Радише Поштића“,
4. ТС 10/0,4 кВ „Велика колонија“,
5. ТС 10/0,4 кВ „Народна одбрана“,
6. ТС 10/0,4 кВ „Блок 14“,

7. ТС 10/0,4 кВ „Пролетерских бригада“,
8. ТС 10/0,4 кВ „Јездинско поље“,
9. ТС 10/0,4 кВ „Саве Ковачевића“ и
10. ТС 10/0,4 кВ „Радничка“.

Све трафостанице су типске, инсталисаних снага по 630 кВА, изузев ТС 10/0,4 кВ „Велика колонија“ ( $P_{\text{инст}} = 1000$  кВА) и ТС 10/0,4 кВ „Блок 14“ ( $P_{\text{инст}} = 2 \times 630$  кВА).

Садашњи капацитети постојећих трафостаница, укупне инсталисане снаге (условно) 7,3 ТС 10/0,4 кВ „Велика колонија“ ( $P_{\text{инст}} = 1000$  МВА) задовољавају садашње потребе постојећег броја корисника.

Због планираног повећања броја потрошача електричне енергије неопходно је извршити изградњу нових, као и проширење садашњих капацитета.

У области преноса електричне енергије на овом подручју заступљени су подземни високонапонски водови напонских нивоа 35 кВ и 10 кВ, нисконапонски водови 1 кВ, као и ваздушни водови 0,4 кВ (нисконапонска мрежа).

#### Кабловски водови 35 кВ:

1. ТС 110/35 кВ „Чачак 2“ – ТС 35/10 кВ „Јездина“,
2. ТС 110/35 кВ „Чачак 2“ – ТС 35/10 кВ „Кошутњак“ и
3. ТС 110/35 кВ „Чачак 2“ – ТС 35/10 кВ „Љубић“.

#### Кабловски водови 10 кВ:

1. ТС 10/0,4 кВ „Пролетерских бригада“ - ТС 10/0,4 кВ „Мала колонија“,
2. ТС 10/0,4 кВ „Стоје Тошић“ - ТС 10/0,4 кВ „Блок 14“,
3. ТС 10/0,4 кВ „Блок 14“ - ТС 10/0,4 кВ „Блок 17“,
4. ТС 10/0,4 кВ „Пролетерских бригада“ - ТС 10/0,4 кВ „ОШ Ратко Митровић“,
5. ТС 10/0,4 кВ „Пролетерских бригада“ - ТС 10/0,4 кВ „Јездинско поље“,
6. ТС 10/0,4 кВ „Блок 17“ - ТС 10/0,4 кВ „Авенија липа“,
7. ТС 10/0,4 кВ „Народна одбрана“ - ТС 10/0,4 кВ „Раскрсница Р. Митровић“,
8. ТС 10/0,4 кВ „Народна одбрана“ - ТС 10/0,4 кВ „ОШ Ратко Митровић“,
9. ТС 10/0,4 кВ „Радничка“ - ТС 10/0,4 кВ „Саве Ковачевића“,
10. ТС 10/0,4 кВ „Саве Ковачевића“ - ТС 10/0,4 кВ „Драгутина Гавриловића“,
11. ТС 10/0,4 кВ „Драгутина Гавриловића“ - ТС 10/0,4 кВ „Ђоке Миловановића“,
12. ТС 10/0,4 кВ „Ђоке Миловановића“ - ТС 10/0,4 кВ „Омладинска“,
13. ТС 10/0,4 кВ „Радничка“ - ТС 10/0,4 кВ „Раскрсница Ратко Митровић“,
14. ТС 10/0,4 кВ „Кошутњак“ - ТС 10/0,4 кВ „Радничка“,
15. ТС 10/0,4 кВ „Кошутњак“ - ТС 10/0,4 кВ „Радише Поштића“,
16. ТС 10/0,4 кВ „Кошутњак“ - ТС 10/0,4 кВ „Велика колонија“,
17. ТС 10/0,4 кВ „Велика колонија“ - ТС 10/0,4 кВ „Скопска“,
18. ТС 10/0,4 кВ „Скопска“ - ТС 10/0,4 кВ „Хотел Морава“,
19. ТС 10/0,4 кВ „Скопска - солитер“ - ТС 10/0,4 кВ „Радише Поштића“,
20. ТС 10/0,4 кВ „Скопска - солитер“ - ТС 10/0,4 кВ „Синђелићева“,

НН мрежа изведена у виду подземних и ваздушних нисконапонских водова, потиче са НН извода поменутих и неких околних трафостаница 10/0,4 кВ.

У склопу нисконапонске мреже постоји мрежа јавног осветљења, изведена подземним кабловима и ваздушним водовима, као и стубовима са светилкама, претежно са живиним изворима светла. Неки од НН стубова су заједнички за НН ваздушну мрежу и мрежу јавног осветљења.

## ТЕЛЕКОМУНИКАЦИОНА МРЕЖА

Телефонска мрежа (мрежа фиксне телефоније) која постоји на овом подручју припада кабловским подручјима која потичу из следећих ТТ централа:

1. ГЦ „Чачак“,
2. „Авенија липа“ и
3. „Слобода“.

Мрежа је изведена као подземна, у виду ТТ канализације и ТТ каблова, и као ваздушна у виду ваздушних водова постављених на одговарајуће ТТ стубове.

Постојећа мрежа је задовољавајућег квалитета и капацитета, захваљујући скорашњој реконструкцији и изградњи.

Такође, постоји и мрежа КДС ( кабловска телевизија), изведена ваздушним водовима постављеним по НН стубовима и крововима објеката. Карактеристика ове мреже је низак проценат подземне мреже у односу на ваздушну.

### 4.3.4 ТЕРМОТЕХНИЧКЕ ИНСТАЛАЦИЈЕ

Дуж улица на подручју ПДР "Кошутњак 2" развијена је дистрибутивна гасоводна мрежа од полиетиленских цеви. Дистрибутивна гасоводна мрежа је део дистрибутивне мреже „Центар 2“. Гас се у индивидуалним домаћинствима користи за широку потрошњу и за грејање тако да је већи број индивидуалних котларница повезан на гасну инсталацију.

Поред дистрибутивне гасне мреже заступљена је и топоводна градска мрежа и то у следећим улицама:

- Дуж улице Булевар Вука Караџића топовод ДН 200, система 140/75 °Ц
- Дуж улице Свети Сава топовод ДН 150, система 140/75 °Ц.

На топоводну градску мрежу прикључени су објекти колективног становања и мањи део индивидуалних објеката.

### 4.3.5 ПОСТОЈЕЋЕ ЗЕЛЕНЕ ПОВРШИНЕ

Зелени фонд заступљен на подручју обухвата урбанистичког плана формиран је од индивидуалног зеленила (у оквиру дворишта породичних објеката), зеленила уз објекте колективног становања, зеленила скверова и линијског зеленила – дрвореда у уличном профилу.

У највећој мери заступљено је зеленило приватних дворишта.

Дрвореди су формиран од високих листопадних врста и заступљени су у следећим улицама:

- булевар Вука Караџића ( контактна зона)
- Ђорђа Миловановића
- Нушићевој.

Уређено скверовско зеленило, налази се испред хотела „Морава“ и састоји се из високих и жбунастих листопадних и четинарских врста и травнатог засада.

Зеленило у оквиру јавних површина се редовно одржава и у задовољавајућем је стању.

## **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, 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 Чачка до 2015.год. ( планиране намене простора, саобраћајне мреже и др.)
- Стварање планског основа за прецизно одвајање јавног од осталог грађевинског земљишта
- повећање квалитета комуналне опремљености и др.

Преиспитаним Генералним планом Чачка до 2015.г. (Сл. Лист Општине Чачак бр. 8/2003) предметно подручје је опредељено за следеће намене:

- становање високих густина А1 – 200-350 ст/ха које је предвиђено у источном делу плана
- становање средњих густина Б1- 100-150 ст/ха као доминантна намена у оквиру захвата плана и
- остале централне функције – хотел „Морава“.

Становање као претежну намену прате централне функције које су компатибилне становању.

У Програму за израду плана дефинисани су најбитнији програмски елементи:

- Заокруживање саобраћајне мреже на овом подручју, као дела укупне градске саобраћајне матрице – ( Улице Стевана првовенчаног, Синђелићева, војводе Степе, Бањалучка, Милоша Ћосића, мајора Гавриловића, сестара Чворовић и др.)
- обнове грађевинског фонда кроз погушћавање и нову изградњу и
- реконструкција постојеће комуналне инфраструктуре и изградња нове, тако да се задовоље укупне потребе становништва на овом подручју, а тиме створе услови за даљи развој и унапређење квалитета становања, као основне, и централних функција као пратеће намене



## **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 намењене администрацији, површине у функцији јавног паркинг простора и јавног зеленила.

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

#### Саобраћајне површине:

Катастарске парцеле бр. 3747/1, 3716/6, 3716/7, 3715/2, 3812/5, 3694/2, 3686/3, 3645, 3620, 3596/1, 3528, 3539, 3553, 3579/7, 3582/1, 3584/1, 3927/5, 1462/2, 3578/1, 3760, 3592/13, 3704, 3682/4, 3655, 3554/2, 3572/3, 3569/2, 1388/2, 1397/3, 3682/4, 5161,

Део к.п.бр. 3717/7, 3717/6, 3717/8, 3717/9, 3728, 3729, 3736/1, 3737, 3738/1, 3736/1, 3736/2, 3730/2, 3717/7, 3717/1, 3730/2, 3730/1, 6076/5, 3716, 3732, 3731, 3812/11, 3696/7, 3696/8, 3696/12, 3694/3, 3690/2, 3689, 3688, 3687, 3694/2, 3684/3, 3666/14, 3664/4, 3657, 3656, 3592/1, 3575, 3559, 3551, 3558, 3552, 3543, 3557, 3556, 3579/1, 3579/8, 1403/2, 1400/1, 2200/3, 1395/1, 1396/1, 1394/2, 1393, 1390, 1392, 533/2, 522, 3579/1, 3579/8, 3579/9, 3579/5, 3579/4, 3592/4, 3579/10, 3592/6, 3592/1, 3738/1, 3740/2, 3734, 3696/10, 3692/5, 3690/1, 366/9, 3594/2, 3594/1, 3644, 3643, 3642, 3641, 3599, 3598, 3597, 3596/2, 3526, 3593/11, 3593/10, 3593/9, 3593/7, 3593/4, 3593/3, 3593/2, 3593/1, 3666/6, 3690/3, 3716/2, 3702, 3701/1, 3718/1, 3718/2, 3715/1, 3708, 3707, 3706, 3705, 3694/1, 3696/2, 3682/1, 3666/8, 3666/3, 3624, 3622, 3621, 3619, 3618, 3617, 3616, 3518/1, 3520, 3529, 3530, 3531, 3532, 3533, 3534, 3544, 3542, 3554/1, 3571/2, 3570/1, 3571/3, 1394/1, 1397/1, 1399/2, 1403/3, 2199/2, 1394/2, 1394/1, 3570/3, 3571/5, 3569/1, 3555, 3543, 3546, 3512, 3513, 3514, 3518/2, 3647, 3648, 3649, 3654, 3663, 3664, 3665, 3665/5, 3681, 3693, 3696/1, 3703, 3724/2, 6019, 6020/2, 6020/1, 6021/4, 6021/3, 3656, 3514/1, 546/3, 545/3, 540/2, 540/3, 541/2, 542/2, 543/4, 541/2, 523, 524, 522, 139, 143, 149, 5859, 5858, 5857, 5856, 5856/1, 5855/1, 5841/3, 5841/2, 5841/9, 5840, 6838, 6836, 6835/6, 6835/5, 6835/2, 6835/3, 6835/4, 6835/11, 5834/2, 5834/1, 5833, 5832, 5831/1, 5831/2, 5831/3, 5831/4, 5831/5, 5831/6, 5829, 5830/4, 5816, 5815, 58809, 5807, 5806, 5806/12, 5806/3, 5800, 5797, 3508, 3507, 3505, 3504, 5155/2, 3356, 3359, 3360/1, 530, 3515/2, 3516/1, 3516/3, 3517, 3646, 3648, 3649, 3651, 3652, 3653, 3662, 3663, 3664, 3665, 3666/5, 3724/1, 3676, 3677, 3678, 3679, 3695, 3696/1, 3697, 3698, 3699, 3792/4, 3792/5, 3762, 3763, 3764, 3765, 3766, 3767/1, 3767/2, 3768, 3769, 3770, 3771, 3772, 3773, 3774, 3775, 3776, 3778, 3824, 3823, 6014/1, 6014/2, 6921, 1463/1, 1457/3, 1462/1, 1463/3, 1463/5, 2201/1, 1464, 1465, 1470/4, 1463/1, 1470/1, 1469, 1500, 1455, 2176, 1495, 1473 и 1470/5.

#### администрација:

део к.п.бр. 3715/2, 3716/4, 3717/1 и 3724/1

комуналне површине ТС :

део к.п.бр. 3570/3

јавне зелене површине:

део к.п.бр. 2200/1, 3569/1, 1463/1, 1470/4 и 1469

јавни паркинг простор:

део к.п.бр. 1463/1, 1456/1 1457/3 и 1455.

У случају неслагања бројева парцела у текстуалном и графичком делу плана, меродаван је графички прилог.

## **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 подељено је на 5 зона са претежним наменама:

- ознака **А** – становање средње густине насељености од 100-150ст/ха
- ознака **Б** – становање високих густина насељености од 200-350 ст/ха
- ознака **В** - централне функције
- ознака **Г** – јавни паркинг простор и
- ознака **Д** - јавно зеленило - сквер

### **2.1 Зона А- становање средње густине од 100-150 ст/ха**

Површина зоне **А** - П= 20.70 ха

Граница зоне приказана је на графичком прилогу **КАРТА НАМЕНЕ ПОВРШИНА**.

Претежна планирана намена у зони **А** је становање средњих густина од 100-150 ст/ха односно 30-50 станова/ха, у складу са смерницама ГП-а Чачка. Планиране густине могу по блоковима бити веће или мање од задатих, под условом да се не ремети просечна густина целе зоне. Ова зона обухвата већ формиране површине изграђене и до 80% индивидуалним стамбеним објектима. Планирано је њихово погушћавање доградњом постојећих објеката, повећањем спратности, изградњом другог објекта на парцели,

спајањем објеката у двојне објекте или низове према могућностима појединачних парцела, као и изградњом нових објеката на неизграђеним парцелама и изградњом пословног простора који не угрожава функцију становања и животну средину.

Зона **A** подељена је на 17 урбанистичких целина, ознаке од **a1** до **a17** које представљају грађевинске блокове формиране саобраћајним решењем. Границе целина јасно су дефинисане у графичком прилогу КАРТА НАМЕНЕ ПОВРШИНА.

**Урбанистичке целине од a1 до a11** за претежну намену имају породично становање, а пратећу намену представљају централне функције које се могу јавити као самосталне или у склопу стамбеног објекта. Постојећи објекти могу се дограђивати и надграђивати у складу са параметрима предложеним овим планом (дато у поглављу Правила грађења).

У оквиру ових целина по одређеним карактеристикама издвајају се урбанистичке целине од **a1** до **a5** које се налазе између улица војводе Степе и Милоша Ћосића . Парцеле су углавном двострано оријентисане на обе улице, што им даје посебан квалитет за даљи развој. Уз Улицу војводе Степе планирано је повећање учешћа централних функција и формирање линеарног центра.

Урбанистичка целина **a7** представља подручје између улица М. Ћосића, сестара Чворовић, Сомборске и мајора Гавриловића. Специфичност ове целине огледа се у постојању неизграђеног земљишта у централном делу целине чији је корисник СО Чачак. Планирано је увођење нове саобраћајнице ( радни назив Јездински пролаз) која се одваја од улице сестара Чворовић и води до и кроз парцелу кат. бр. 3666/4 КО Чачак тако да се омогући приступ и формирање 5 грађевинских парцела.

**Урбанистичка целина a12** одређена је улицама мајора Гавриловића, Омладинском, Ђ. Миловановића и Радничком, са планираном комбинацијом породичног и вишепородичног становања, обзиром на затечено стање и постојање објеката вишепородичног становања у овој целини. Уз становање су планиране и централне функције компатибилне истом.

**Урбанистичка целина a13** представља троугаону површину између градских саобраћајница Улице војводе Степе и Улице Стевана Првовенчаног и сабирне саобраћајнице Улице владике Николаја. Имајући у виду интензиван саобраћај и доступност ове локације, као претежна намена планиране су централне функције са становањем.

**Урбанистичка целина a14** подељена је две подцелине:

**a14.1** - површина у функцији администрације чији је корисник Министарство одбране Републике Србије. Постојећи објект користе се у административне сврхе, у њему су смештени канцеларијски простори у функцији Одељења за ванредне ситуације моравичког округа, затим Војног одељка Чачак, Општине Чачак и Полицијске управе Чачак, као и Војнобезбедносне агенције у Чачку. Планирано је задржавање постојеће намене уз могућност реконструкције постојећег објекта и изградње пратећих садржаја.

**a14.2** – урбанистичка подцелина са претежном наменом породичног становања .

**Урбанистичка целина a15** представља слободан неизграђен простор који је настао приликом одвајања потребног земљишта за Улицу Стевана Првовенчаног. Намењен је за породично становање, а препорука је да то буде тип објеката у прекинутом низу у циље што боље искоришћености земљишта. Како се простор налази између две

саобраћајнице, прилаз парцелама остварити са Улице Јездинско поље (радни назив) као саобраћајнице нижег ранга у односу на Улицу Стевана Првовенчаног.

**Урбанистичке целине a16 и a17** Урбанистичка целина **a16** налази се у крајњем западном делу плана уз Улицу Јездинско поље (радни назив), а целина **a17** је дефинисана Улицом Стевана Првовенчаног, Омладинском, Чачански батаљон и Булевар Вука Караџића. У оквиру ових целина изграђени су стамбени породични објекти, намена се задржава, са могућношћу доградње и надградње постојећих објеката и изградње нових, до планом максимално допуштених параметара.

## 2.2 **ЗОНА Б – становање високих густина од 200-350 ст/ха**

Површина урбанистичке целине **Б** -  $P = 8.80$  ха

Ова зона обухвата источни део плана а граница зоне је приказана у графичком прилогу **КАРТА НАМЕНЕ ПОВРШИНА**.

Претежна намена у овој зони је вишепородично становање уз централне функције као пратећу намену.

Зона је подељена на 9 урбанистичких целина које представљају грађевинске блокове формиране саобраћајним решењем. Границе целина јасно су дефинисане у графичком прилогу **КАРТА НАМЕНЕ ПОВРШИНА**, а носе ознаке од **б1** до **б9**.

**Урбанистичка целина б1** представља троугаону површину насталу између улица војводе Степе и Синђелићеве. У оквиру ове целине већ је започела реконструкција у смислу прерастања породичног у вишепородично становање. Планирано је да се тај процес настави.

Карактеристика **урбанистичких целина б2 и б3** је да су у оквиру њих тренутно заступљени искључиво објекти породичног становања, у већој мери лошег бонитета те се планира потпуна реконструкција овог простора у вишепородично становање кроз перманентну реконструкцију.

**Урбанистичка целина б4** састоји се од две подцелине при чему **б4.1** представља дефинисани комплекс са изграђеним објектом вишепородичног становања спратности  $Po+P+5+Pk$ , а другу подцелину **б4.2** чини простор који се формира поред новопланираног дела Бањалучке улице такође намењен вишепородичном становању.

**Урбанистичка целина б5** тренутно је у функцији породичног и делом вишепородичног становања. Објекти колективног становања су стари приземни објекти лошег бонитета, док су објекти породичног становања углавном врло квалитетни. Овај блок се налази на граници намена становања средње и високе густине. Имајући ове чињенице у виду за ову целину предвиђена је комбинација вишепородичног и породичног становања.

**Урбанистичка целина б6** – намењена вишепородичном становању, са већ постојећим објектима спратности  $Po+P+2$ , једним објектом у изградњи и делом неизграђеног простора. Постојећи објекти могу бити надзидани, а новопланирани намењени вишепородичном становању са централним функцијама.

За неизграђени простор уз Улицу бр. 99, који чине к.п. бр. 3577/2, 3577/3, 3577/4, 3577/5 и 3577/7, планирани су објекти у прекинутом низу као пандан уличном фронту на Бањалучкој улици, како би се формирао полуотворени тип блока .

**Урбанистичка целина 67** намењена је вишепородичном становању. Тренутно су на овој локацији углавном заступљени објекти вишепородичног становања, неки од њих су реконструисани ( доградња и надградња). И остали постојећи објекти могу бити реконструисани у складу са правилима грађења датим овим планом. Потребно је уредити унутрашњи део блока у коме су тренутно стихијски постављене металне и дрвене гараже.

**Урбанистичка целина 68** тренутно је у функцији породичног и делом вишепородичног становања. Објекти породичног становања су доброг бонитета, а овај блок се налази на граници намена становања средње и високе густине, те је планирано задржавање комбинације вишепородичног и породичног становања.

**Урбанистичка целина 69**– намена вишепородично становање са централним функцијама.

У оквиру целине постоје три вишепородична објекта која могу бити надзидана , а остали део у коме се налазе објекти који се користе за становање и услуге, врло лошег бонитета, треба да доживи потпуну реконструкцију са претежном наменом вишепородичног становања са централним функцијама. За постизање оптималног решења неопходно је да се за овај простор изврши препарцелација у складу са одредбама Закона, ради формирања адекватних парцела за предложену намену у смислу величине, облика (правоугаоник или трапез), ширине уличног фронта, положаја.

## 2.3 УРБАНИСТИЧКА ЗОНА В - централне функције

Површина урбанистичке зоне В - П= 0.74 ха

Ова зона представља комплекс хотела „Мораве“. Намена централних функција се задржава и предвиђа се даље унапређење постојеће функције, уз могућност проширења капацитета и садржаја са циљем задовољења услова стандардизације у складу са Правилником о разврставању, минималним условима и категоризацији угоститељских објеката ("Сл. гласнику РС", бр. 66/94 и 3/95) , као и могућност увођења пословних садржаја са апартманским становањем. Зелена површина која се налази у оквиру локације ка Улици Светог Саве задржава се без могућности грађења на истој.

## 2.4 УРБАНИСТИЧКА ЗОНА Г – јавне зелене површине

Површина урбанистичке зоне Г - П= 0.27 ха

Ова зона представља постојећи сквер који ће, услед делимичне промене саобраћајног решења, бити проширен. Задржати и допунити постојећи зелени фонд који се састоји од високих и жбунастих листопадних и четинарских врста и травнатог засада.

## 2.5 УРБАНИСТИЧКА ЦЕЛИНА Д – јавни паркинг простор

Површина урбанистичке зоне Д - П= 0.22 ха

Обухвата простор садашњег паркинга са предвиђеном реконструкцијом која омогућава формирање око 60 паркинг места. Обавезно увођење зеленила у комбинацији травнатих површина и високог растиња.

### 3.0 БИЛАНСИ ПОВРШИНА

#### ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ

Укупна површина локације	35.40 ха	100 %
породично становање	161995м <sup>2</sup>	45.76 %
породично ст. са централним функц.	14730 м <sup>2</sup>	4.16 %
вишепородично становање	37620 м <sup>2</sup>	10.62 %
вишепородично ст. са централним функц.	7320 м <sup>2</sup>	2.07 %
централне функције	15800 м <sup>2</sup>	4.46 %
уређене зелене површине	1680 м <sup>2</sup>	0.47 %
неизграђено грађевинско земљиште	17185 м <sup>2</sup>	4.85 %
саобраћајне површине	97670 м <sup>2</sup>	27.59 %

Степен искоришћености	17.69 %
Коефицијент изграђености	0.35

#### ПЛАНИРАНО СТАЊЕ

Укупна површина локације	35.40 ха	100 %
становање густине 200-350ст/ха	161268 м <sup>2</sup>	44.55 %
становање густине 100-150ст/ха	67361 м <sup>2</sup>	19.03 %
централне функције	10455 м <sup>2</sup>	2.95 %
администрација	3017 м <sup>2</sup>	0.85 %
паркинг простор	1895 м <sup>2</sup>	0.54 %
уређене зелене површине	7318 м <sup>2</sup>	2.07 %
комуналне површине	91 м <sup>2</sup>	0.03 %
саобраћајне површине	105082 м <sup>2</sup>	29.68 %

Степен искоришћености	31.70 %
Коефицијент изграђености	1.20

Планирани степен искоришћености земљишта и коефицијент изграђености увећани у односу на постојећи, као резултат погишћавања кроз перманентну реконструкцију, 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

Саобраћајна мрежа овог подручја састоји се, углавном од улица у изграђеном градском подручју, које су највећем делу и усвојене у постојећем стању, а мањи део уличне мреже се састоји од неповезаних – дисконтинуалних делова (Ул. Синђелићева, Ул. Милоша Ћосића, Ул. мајора Драгутина Гавриловића, Ул. Сестара Чворовић, Ул. Бањалучка,... затим незнатан број тзв. «слепих улица»,...). Поред тога, приметно је одсуство и/или недовољна ширина пратећих елемената попречног профила као што су нпр. бицикличке стазе и/или траке, пешачке стазе (тротоатори), ивичне траке за паркирање, разделне ивичне траке са зеленилом, ...

Саобраћајнице у оквиру плана детаљне регулације раде се на нивоу идејног решења. На основу података из овог плана урадити техничку документацију.

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.

Основу саобраћајне мреже чине Булевар Вука Караџића, Ул. светог Саве, највишег функционалног ранга – градске магистрале, само делимично обухваћене овим планом, затим Улица војводе Степе и део Ул. Синђелићева (као целине), затим Ул. Стевана Првовенчаног, као градске саобраћајнице, Ул. Николаја Велимировића, као сабирна улица, и Улице Милоша Ћосића, Улице Бањалучка(Нушићева), Улица мајора Драгутина Гавриловића, Ул. радничка, Ул. Гаврила Принципа, функционалног ранга остале саобраћајнице, као и унутрашња секундарна мрежа саобраћајница.

#### а/ Примарна мрежа:

- **Булевар Вука Караџића**, је планирана у свему према Генералном плану (ГП) насеља Чачак 2015 и изведеном (постојећем) стању и то на два одвојена места у овом ПДР: поред хотел »Мораве« у дужини око 180м' и од Ул. омладинске до Ул. Стевана Првовенчаног у дужини од око 150м'.

- **Ул. светог Саве**, укупне дужине у овом ПДР око 50м' је, такође планирана у свему према ГП насеља Чачак 2015 и изведеном (постојећем) стању са источне стране хотела »Морави«.

- Раскрсница између ове две градске магистрале је планирана са кружним током саобраћаја (**кружна раскрсница**), спољног пречника  $D=31m'(40m')$ . Оптималне елементе унутрашњег садржаја кружне раскрснице (величина и тип кружног подеоника – унутрашњег острва, могућност одвајања посебног коловоза за десна скретања појединих саобраћајних струја са прогнозираним већим бројем возила, ...) дефинисати приликом пројектовања исте.

- **Улица војводе Степе**, као градска саобраћајница, повезује преко **Улице Синђелићеве**, такође, градске саобраћајнице, а коју тек треба »отворити«, једносмерни »кружни« прстен око ужег градског језгра, на истоку, са улазно-излазним правцем прма Ужицу, на западу (у свему према ГП 2015.год. и Студији саобраћајне основе Чачка из 1998.године, урађена од стране Грађевинског факултета из Београда и ДП «Урбанпројекта» из Чачка). Обзиром на значајно прогнозирано саобраћајно оптерећење, обе улице су планиране са четири(4) саобраћајне траке (по две за сваки смер). Из истог разлога је максимално смањен број раскрсница на **Ул. војводе Степе**, па тако на делу од **Ул. Синђелићеве** до **Ул. владике Николаја Велимировића**, планирана је само једна раскрсница и то са **Ул. Призренском**.

*Ул. војводе Степе у делу са умиреним саобраћајем, продужена је тако да прихвати саобраћај из Ул. Вуковарске и Ул. Дринске, које нису у обухвату овог плана, а којима би то био једини излаз према граду.*

- **Улица Стевана Првовенчаног**, такође, градска саобраћајница, обухваћена је у делу од Бул. Вука Караџића до Ул. војводе Степе. Обзиром да представља сегмент саобраћајног прстена око ширег градског језгра, планирана је као двосмерна саобраћајница са две саобраћајне траке по 3,5м', бициклическим стазама, зеленим појасом и тротоаром укупне регулационе ширине 16,0м'. У већем делу овог Плана је отворен њен коридор, осим на делу непосредно поред Бул. Вука Караџића, као и између улица војводе Степе и владике Николаја Велимировића.

- **Улица владике Николаја Велимировића**, по ГП 2015 једина сабирна улица на простору овог ПДР, због неповољног угла укрштања са **Ул. војводе Степе**, планирана је затварање од **Ул. војводе Степе** до **Ул. омладинске** за сав саобраћај осим за возила ЈПП.

- **Улица Бањалучка**, по својој функцији у саобраћајној мрежи има карактер сабирне улице, иако нема тај ранг по ГП-у Чачка 2015. Њу је потребно продужити (»отворити«) до **Ул Синђелићеве**.

- **Улица Милоша Ћосића** је планирана постојећом трасом са потребним проширењем регулационе ширине, а као природни наставак **Ул. Радише Поштића**. Такође, отворена у већем делу и то средишњем, остало је да се »отвори« коридор између улица **Бељинске** и **Бањалучке**, на једном крају и између улица **сестара Чворовић** и **Омладинске**, на другом крају. Такође по својој функцији у саобраћајној мрежи има карактер сабирне улице, иако нема тај ранг по ГП-у Чачка 2015.

- **Улица мајора Гавриловића**, по »отварању« коридора до **Ул. Омладинске** (≈70м') представљаће континуални продужетак **Ул. Чачански батаљон**, на југозападној страни и дисконтинуалним наставаком на **Ул. Гаврила принца** и **Ул. Јездинску**, на источној страни и на које ће бити прикључен већи број улица секундарне мреже.

## **б/ Секундарна мрежа:**

- **Улица сестара Чворовић**, - спада у категорију осталих саобраћајница. Планирано је њено проширење и отварање до Улице мајора Гавриловића у коридору од 8,0м у складу са минималном потребном регулационом ширином и са најмањим могућим рушењем постојећих објеката.

- **Улица Јездински прилаз** (радни назив) је планирана како би се омогућио прилаз парцелама унутар комплекса оивиченог улицама: **Милоша Ћосића**, **сестара Чворовић**, **мајора Гавриловића** и **Сомборском** и то од **Ул. сестара Чворовић** и тзв. «слепим» завршетком – окретницом..



- **Улица Јездинско поље** (радни назив) је, такође, планирана као прилаз парцелама између улица **Стевана Првовенчаног** и **Митрована Живковића Дикице** и то од **Ул. Чачански батаљон** са тзв. «слепим» завршетком - окретницом и пешачком везом са **Ул. владике Николаја Верлимировића**

- **Улице Драгана Вранића и бр. 99<sup>А</sup>** су планиране са тзв. «слепим» завршетком на **Ул. војводе Степе**. Обзиром да је **Ул. војводе Степе** планирана као **градска саобраћајница**, како је то већ образложено, у циљу смањења броја раскрсница на њој, планирано је укидање раскрсница са **Ул. Драганом Вранићем и Ул.бр. 99<sup>А</sup>** (радни назив), а које би имале излаз преко **Ул. Милоша Ћосића**. Са њиховог слепог завршетка су планиране само пешачке везе са **Ул. војводе Степе**, а ради лакшег приступа путника стајалиштима ЈП.

- **Улица Николе Пашића** такође је планирана са слепим завршетком и паркирањем испред „Слободиног игралишта“. Имајући у виду близину спортских терена и чињеницу да дата регулатива то омогућава, могуће је у оквиру исте, дуж целе улице обезбедити управно паркирање и то са десне стране ( према зони вишепородичног становања).

**Остала секундарна мрежа:** На предходно поменуте улице, наслања се мрежа приступних улица (стамбених и пословно-трговачких), које директно опслужују урбанистичке садржаје и намењене су искључиво индивидуалном и снабдевачком саобраћају. Оне су, углавном, планиране у постојећим габаритима са незнатним и делимичним корекцијама регулационе ширине, где је то било неопходно.

### **в/Паркирање возила**

Паркирање возила на простору овог плана, решити у оквиру индивидуалних парцела и потребног броја паркинг места у оквиру комплекса будућих корисника, а у свему према чл. 39 и чл. 52 ПРАВИЛНИКА о општим условима о парцелацији и изградњи за објекте за које одобрење за изградњу издаје општинска управа (СЛУЖБЕНИ ГЛАСНИК РЕПУБЛИКЕ СРБИЈЕ бр. 75 од 25. 7. 2003. год.). Уз блокове вишепородичног становања, а у случајевима када простор између дате грађевинске и регулационе линије дозвољава, он се може користити за изградњу паркинг места за кориснике тих парцела уз обавезно озелењавање.

Поред тога планиран је и јавни паркинг простор (зона Д) могућег капацитета од око 60 ПМ.

### **г/Вертикално решење**

Нивелету саобраћајница радити на основу кота датих у графичким прилозима, а које треба третирати као оријентационе приликом пројектовања. Обзиром да је у питању надоградња и модернизација постојеће уличне мреже, као и пројектовање нових саобраћајница, потребно је водити рачуна о постојећим котама, како саобраћајница, тако и о котама улаза у парцеле и објекте приликом комплетирања мреже.

### **д/Попречни профили:**

Димензије елемената попречних профила су планиране тако да се искористе постојећи расположиви коридори. Ширина саобраћајне траке за **градске саобраћајнице** је рачуната по обрасцу:  $t_c = 250 + V_p$  /цм/, што за режимску брзину на подручју града Чачка од 50км/х износи:  $t_c = 250 + 50 = 300$ цм.

- За **секундарну мрежу улица**, ширине саобраћајне траке су мин. дозвољене(мин  $t_c = 250$ цм.) обзиром на расположиви коридор, а што се може без икакве бојазни прихватити, обзиром да је у питању саобраћај који се може сматрати тзв.

»мирујућим саобраћајем«. Тротоари су делимично променљиве ширине где је то расположиви коридор захтевао.

Попречни падови у свим улицама су планирани 2,5 % у правцу.

Сва оивичења радити бетонским ивичњацама 18/20, а на улазима/излазима од тзв. »оборених ивичњака« 18/20 (косина 3/12).

### **ђ/Коловозну конструкцију**

На улицама срачунати на основу ранга истих, предвиђеног саобраћајног оптерећења за период од 20 година и геолошко - геотехничког елабората, а према методи ЈУС.У.Ц4,012. Исту предвидети као флексибилну, од асфалтног застора или другог савременог материјала са потребном потконструкцијом.

### **е/ Пешачки саобраћај**

**Пешачки саобраћај** је посебно решаван, осим на веће поменутих везама **Ул. Драгана Вранића, Ул. бр. 99<sup>А</sup>** (радни назив) и **Ул. Јездинско поље** (радни назив) са градским саобраћајницама/сабирним улицама још само на делу између **Ул. војводе Степе** и **Ул Милоша Ћосића** са три пешачке везе ради лакшег приступа путника стајалиштима ЈПП (једна од тих веза сада служи као колска веза, али овим ПДР планирано њено укидање и претварање у пешачку стазу).

### **ж/ Бициклички саобраћај**

Повољна конфигурација терена чачанске општине позитивно утичу на коришћење бицикла као алтернативног превозног средства. У оквиру обухвата ПДР планиране су бицикличке стазе у **Ул. Стевана Првовенчаног (градска саобраћајница)** и бицикличке траке у **Ул. Николаја Велимировића (сабирна улица)** ка компанији »Слобода«

### **з / 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.

### **и/ Посебна правила, услови и ограничења уређења јавних саобраћајних површина**

У регулацији улица није дозвољена изградња објеката, изузев оних који спадају у саобраћајне, комуналне објекте и урбану опрему (надстрешнице јавног превоза, споменици, рекламни панои, жардињере, корпе и сл.) и објеката и мреже јавне саобраћајне и комуналне инфраструктуре.

Одвод атмосферских вода са свих саобраћајних површина решити затвореном канализацијом путем сливника.

## **2.0. РЕГУЛАЦИЈА МРЕЖЕ КОМУНАЛНИХ СИСТЕМА ИНСТАЛАЦИЈА**

### **2.1. ХИДРОТЕХНИЧКЕ ИНСТАЛАЦИЈЕ**

Предложено решење хидротехничких инсталација урађено је на основу услова ЈКП "Водовод" број 5905-12/212 од 05.12.2007.год. и ЈВП "Србијаводе", ВЦ "Морава" –Ниш, РЈ "Западна Морава" Чачак 04 број: 5073/3 од 10.12.2007.год.

#### Водоводне инсталације

Предвиђена је изградња водовода  $\phi 100$  у улицама:

- Синђелићева, у дужини 180м
- Бањалучка, у дужини 110 м
- Радише Поштића, у дужини 45м
- Милете Ђурчића, у дужини 640 м
- Драгана Вранића, у дужини 105м
- Ул. 99, у дужини 65 м
- Бељинска, у дужини 140м
- Гаврила Принципа, у дужини 120 м
- Сестара Чворовић, у дужини 30 м
- Мајора Гавриловића, у дужини 115м
- Чачански батаљон, у дужини 80 м
- Стевана Првовенчаног, у дужини 445м
- Јездинско поље, у дужини 65 м
- Владике Н. Велимировића, у дужини 20м

замена мањих цеви цевима  $\phi 100$  ради стварања прстенасте мреже у улицама:

- Радничка, у дужини 20м
- Призренска, у дужини 180м
- Сомборска, у дужини 185м

а изградња "слепих кракова" у улицама:

- Јездински пролаз, у дужини 140м

Трасе постојећих водоводних цеви су у коридору коловоза у скоро свим улицама, али се у улици Гаврила Принципа (код игралишта ФК „Слобода“) планира измештање постојеће водоводне цеви у коридор коловоза, на одстојању 1,0м од ивичњака.

За постојећи магистрални водовод обавезно поштовати заштитни коридор (2,5м обострано од ивице цеви) у коме није дозвољена изградња у нивоу приземља.

#### Фекална канализација

Предвиђена је изградња канализације мин  $\phi 200$  у улицама:

- Синђелићева, у дужини 85м

- Бањалучка, у дужини 80м
- Драгана Вранића, у дужини 25м
- Милете Ђурчића, у дужини 290м
- Ул. 99, у дужини 50м
- Гаврила Принципа, у дужини 140м
- Јездински пролаз, у дужини 125м
- Сестара Чворовић, у дужини 130м
- Мајора Гавриловића, у дужини 55м
- Омладинска, у дужини 85м
- Стевана Првовенчаног, у дужини 200м

Трасе постојећих канализационих цеви су углавном у коридору коловоза Трасе постојећих кракова фекалне канализације у ул. Гаврила Принципа (код игралишта ФК „Слобода“) и поред ул. Стевана Првовенчаног које нису у коридору саобраћајница, су планиране за измештање у зону коловоза, на одстојању 1,0м од ивичњака.

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:

- Бањалучка, у дужини 105м
- Милете Ђурчића, у дужини 755м
- Ул. 99, у дужини 115м
- Бељинска, у дужини 90м
- Гаврила Принципа, у дужини 170м
- Битољска, у дужини 125м
- Призренска, у дужини 125м
- Сомборска, у дужини 125м
- Јездински пролаз, у дужини 175м
- Омладинска, у дужини 385м
- Мајора Гавриловића, у дужини 70м
- Стевана Првовенчаног ф1000, у дужини 230м
- Стевана Првовенчаног ф1500, у дужини 145м
- Синђелићева ф1000, у дужини 120м

Трасе постојећих канализационих цеви су највећим делом у коридору коловоза и укрштања са осталим 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. Планира се измештање постојећег колектора ф1000 у близини ул. Стевана Првовенчаног у коридор коловоза планиране улице.

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 5007/1 од 23.01.2008. године

На овом подручју, планирано је повећање броја потрошача електричне енергије захтева веће електроенергетске капацитете. Задовољење планираних потреба за електричном енергијом може бити остварено повећањем капацитета постојећих трафостаница, кроз уградњу трансформатора веће снаге уместо постојећих, или додавањем још једног трансформатора унутар постојећих трафостаница, уколико је то технички и економски оправдано, као и изградњом нових трафостаница 10/0,4 кВ.

На основу добијених услова планирана је изградња нове типске трафостанице 10/0,4 кВ снаге 630 кВА, у близини раскрснице Улица Драгана Вранића и Бањалучке. Планирану трафостаницу треба тако пројектовати у грађевинском смислу, да се касније по потреби може инсталирати још један трансформатор исте снаге.

Постојећа ТС 10/0,4 кВ „Радничка“, инсталисане снаге 630 кВА може претрпети доградњу још једног трансформатора снаге 630 кВА.

Осим тога, могућа је изградња нових типских трафостаница 10/0,4 кВ, унутар објеката, или на грађевинским парцелама, за потребе новопројектованих објеката, према одговарајућим условима испоручиоца електричне енергије и урбанистичким решењима.

Нове трафостанице треба да буду типске, напона 10/0,4 кВ, инсталисане снаге 630 кВА, технички осмишљене тако да се оствари могућност касније доградње још једног трансформатора 630 кВА

Свако повећање капацитета постојећих, као и изградња нових трафостаница захтева полагање нових ВН каблова 10 кВ, постојећом или новопланираном трасом, усклађеном са саобраћајном и другом инфраструктуром. Нова напајања поменутих ТС 10/0,4 кВ на ВН страни кабловима 10 кВ, реализовати њиховим полагањем у ровове по постојећим трасама у Улици Саве Ковачевића и Бањалучкој, уз незнатно продужење трасе истим тротоаром Бањалучке улице и евентуалним затварањем 10 кВ-ог прстена, увођењем кабла у постојећу трасу у Улици Драгана Вранића.

Нове инсталације трасирати у зонама тротоара нових улица у складу са саобраћајним и урбанистичким решењима.

Светилке за јавно осветљење постављати на одговарајуће стубове за јавно осветљење у зонама тротоара улица и зелених површина, а њихово напајање извести одговарајућим кабловима положеним у ровове по постојећим или новопланираним трасама. Распоред и тип светилки дефинисати пројектима, а главне и помоћне командне ормане напојити кабловима са одговарајућих НН извода најближих трафостаница, положеним у планиране ровове. Главни и евентуални помоћни ормани треба да буду уклопљени у амбијент, са одговарајућом електро и механичком заштитом.

Побољшање поузданости постиже се заменом дотрајалих елемената система (трансформатори, каблови, ...), којима је истекао предвиђени експлоатациони век, али и полагањем нових ВН кабловских водова ради формирања одговарајућих "прстенова", чиме се обезбеђују резервна напајања у случајевима испада.

Побољшање електроенергетске мреже може се остварити уградњом нових НН каблова напонског нивоа 1 кВ (тенденција је извођење НН мреже подземним кабловима, а не ваздушним водовима, и формирање јединствених траса каблова за све напонске нивое), 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.

## ТЕЛЕКОМУНИКАЦИОНА МРЕЖА

Предложено решење ТТ мреже урађено је на основу Улова Предузећа за телекомуникације „Телеком Србија“ А.Д. Р.Ц. Чачак, број 03-1/10638 од 27.05.2008. год.

Недавној реконструкцијом и изградњом ТТ мреже задовољене су садашње потребе корисника и остварени услови за проширења која се могу очекивати на овом подручју. Постојање кабловске канализације у великој мери омогућује реализацију нових прикључака без већих грађевинских извођења.

Побољшање ТТ мреже могуће је остварити уградњом мини централа (МСАН-ова), као и реконструкцијом која се односи на постепено превођење ваздушне ТТ мреже у подземну. Изградња ТТ канализације у свим улицама овог подручја значи постављање подземних ТТ каблова углавном само за појединачне прикључке из последњег ТТ окна до концентрационог ормана одређеног објекта.

Телефонске говорнице и друге мање ТТ објекте могуће је постављати на тротоарима улица на погодним местима уз неометано одвијање пешачког саобраћаја, придржавајући се постојећих траса ТТ каблова. Ово се односи и на објекте мини централа, тзв. МСАН-ове, које је могуће постављати и на грађевинским парцелама уз решавање имовинско правних односа.

Мрежу кабловског дистрибутивног система кабловске телевизије урадити као подземну (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 каблови 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 постељицу од песка минималне дебљине 0,1 м испод и 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 В према земљи, односно 0,5 м за напоне према земљи веће од 250 В, при чему угао укрштања треба да буде мин.  $45^{\circ}$  (за насељена места), а најмање  $30^{\circ}$  уз посебну дозволу предузећа за телекомуникације, а трудити се да буде што ближе  $90^{\circ}$ ,
- 0,5 м при паралелном вођењу са водоводним и канализационим цевима, а код укрштања мин. размак је 0,3 м за каблове 1 кВ, односно 0,4 м за 10 кВ-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 кВ-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  $20^{\circ}\text{C}$ , 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 јавно осветљење 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 телефонске 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 1 м,
- 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 5178/1 од 29.01.2008.г. и ЈП „СРБИЈАГАС“ –а Нови Сад, РЈ дистрибуција Чачак број 6/314 од 15.07.2008.г.

Према Дугорочном плану топлификације града Чачка, на подручју плана Кошутњак 2 планиране су зоне са топлификацијом и зоне у којима су заступљене и инсталације топловода и инсталације гасовода.

Од топлане која је планирана на углу улица Светог Саве и Драгана Вранића (изван обухвата овог ПДР), планиране су инсталације топловода и то дуж улица: Драгана Вранића, Николе Пашића, Гаврила Принципа, Нушићевом, Улицом 99 и Бањалучком.

Подземни топловод водити бесканално од предизолованих цеви потребног пречника, према техничким прописима и дубини према терену. У делу тротоара и зеленим површинама топловод 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 дужином укопавања подразумева се минимално растојање између спољне површине цеви и нивоа терена.

Шире подручје овог плана снабдевано је са гасним инсталацијама.

У улицама којима је промењен профил а постоји дистрибутивна гасна мрежа, планирано је измештање гасовода из зоне коловоза у зону тротоара.

У постојећим улицама у којима нису постојале гасне инсталације, као и у новопланираним улицама, планирана је дистрибутивна гасна мрежа и то у тротоарима са обе стране улице.

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 дужином 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 – зеленило сквера, зеленило у профили саобраћајница, као и зеленило у оквиру осталог грађевинског земљишта-зеленило у оквиру парцела породичног становања (предбаште, дворишта, баште), зеленило у оквиру вишепородичног становања, зеленило у оквиру централних функција.

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.
- Садни материјал који се користи при озелењавању простора, треба да је квалитетан и да има одговарајућу старост.
- Избор садног материјала треба спровести врстама адаптираним на владајуће климатске и педолошке услове.
- За уређење слободних површина користити материјале који ће допринети амбијенталној целини простора.
- Решење зеленила ускладити са трасама подземних и надземних инсталација.
- Зеленило треба одржавати редовно и уредно.
- Задржати и подмаладити постојеће зеленило. Неопходно је очувати што више постојећу вегетацију.
- Растојање стабла од објекта да не буде мање од 4-7м у зависности од саднице.
- За зеленило у оквиру постојећег породичног становања битно је сачувати постојећи зелени фонд и допунити га декоративним аутохтоним врстама дрвећа и жбуња. За будуће кориснике треба напоменути да зеленило у оквиру породичног становања (зеленило башта и окућница) као интегралног дела куће, треба да да значајан допринос у заштити животне средине и ефектнијем визуелном сагледавању ширег подручја.
- Зелене површине у оквиру стамбених блокова са вишеспратним објектима у виду интерних паркова планирати са новим зеленим формама како средњих и високих врста, тако и ниским жбунастим формама, травнатим површинама, цветним аранжманима и сл.
- Уређене зелене површине планиране су пре свега као заштитно зеленило. Основу зеленила представљаће жбунасте и ниске форме дендрофлоре у комбинацији са

- травнатим површинама.
- Уређење простора дуж саобраћајница извршиће се зависно од врсте улице и просторних могућности на следеће начине:
    - обостраним дрворедима
    - једностраним дрворедима
    - украсним шибљем и жбуњем
    - травнатим површинама
  - Изабране врсте морају да буду широколисне, брзорастуће декоративне аутохтоне врсте. Дрворедне врсте на градским улицама морају бити прилагођене профилу улица и положају надземних и подземних инсталација.
  - Уређење зелених површина мора да буде у складу са урбанистичко-архитектонским решењима зона, блокова, улица, амбијената. Зеленило осим основне заштитне улоге мора да има и улогу архитектонских елемената (заклањање, истицање, ослобађање визура, и сл.).

#### IV УРБОЕКОНОМСКА АНАЛИЗА

##### 1.0 САОБРАЋАЈНА ИНФРАСТРУКТУРА

###### **1.- Улица Синђелићева:**

-коловоз (200 x 12) .....	m <sup>2</sup>	2 400 x 3.000,00	=	7 200 000,00
-тротоари 200 x 4) .....	m <sup>2</sup>	800 x 2.200,00	=	1 760 000,00
-зелене површине (200x1,5) .....	m <sup>2</sup>	300 x 250,00	=	75 000,00
<b>Свега:</b> .....				<b>9 035 000,00 дин</b>

###### **2.-Ул. војводе Степе:**

-коловоз (800x12) .....	m <sup>2</sup>	9 600 x 3.000,00	=	28 800 000,00
-тротоари (800x4) .....	m <sup>2</sup>	3 200 x 2.200,00	=	7 040 000,00
<b>Свега:</b> .....				<b>35 840 000,00 дин</b>

###### **3.- Ул. Бањалучка:**

-коловоз (130x6) .....	m <sup>2</sup>	780 x 3.000,00	=	2 340 000,00
-тротоари (130x5) .....	m <sup>2</sup>	650 x 2.200,00	=	1 430 000,00
-зелене повр.(25x1,5) .....	m <sup>2</sup>	40x 250,00	=	10 000,00
<b>Свега:</b> .....				<b>3 780 000,00 дин</b>

###### **4.- Ул. Стевана Првовенчаног:**

-коловоз (730 x 7) .....	m <sup>2</sup>	5 110 x 3.000,00	=	15 330 000,00
-тротоари и бицикл.стазе (730x6) .....	m <sup>2</sup>	4 380 x 2.200,00	=	9 636 000,00
-зелене повр.(730x3) .....	m <sup>2</sup>	2 190 x 250,00	=	547 500,00
<b>Свега:</b> .....				<b>25 513 500,00 дин</b>

**5.-Ул. Милоша Ћосића:**

а/ Деоница од Ул.Бељинске до Ул. Бањалучке(Р.Поштића):

-коловоз (240x6) .....	м <sup>2</sup>	1 440 x 3.000,00	= 4 321 000,00
-тротоар (240x3) .....	м <sup>2</sup>	720 x 2 200,00	= 1 584 000,00

**Свега: ..... 5 905 000,00 дин**

б/ Деоница од Ул. сестара Чворовић (М.Ћосића) до Ул. омладинске:

-коловоз (180x6) .....	м <sup>2</sup>	1 080 x 3.000,00	= 3 240 000,00
-тротоар (180x3) .....	м <sup>2</sup>	540 x 2.200,00	= 1 188 000,00

**Свега: ..... 4 428 000,00 дин**

**Укупно .....10 333 000,00 дин**

**6.- Ул. Мајора Гавриловића:**

-коловоз (80x6) .....	м <sup>2</sup>	480 x 3.000,00	= 1 440 000,00
-тротоар (80x3) .....	м <sup>2</sup>	240 x 2.200,00	= 528 000,00

**Свега: ..... 1 968 000,00 дин**

**7.- Ул. сестара Чворовић:**

-коловоз (180x5) .....	м <sup>2</sup>	900 x 3.000,00	= 2 700 000,00
-тротоар (180x3) .....	м <sup>2</sup>	450 x 2.200,00	= 990 000,00

**Свега: ..... 3 690 000,00 дин**

**8.- Ул. Јездински прилаз:**

-коловоз (150x5) .....	м <sup>2</sup>	750 x 3.000,00	= 2 250 000,00
-тротоар (150x3) .....	м <sup>2</sup>	225 x 2.200,00	= 495 000,00

**Свега: ..... 2 745 000,00 дин**

**9.- Ул. Јездинско поље:**

-коловоз (220x5) .....	м <sup>2</sup>	1 100 x 3.000,00	= 3 300 000,00
-тротоар (220x3) .....	м <sup>2</sup>	660 x 2.200,00	= 1 452 000,00

**Свега: .....4 752 000,00 дин**

**10.- Раскрсница »хотел Морава«**

-коловоз .....	м <sup>2</sup>	1 000 x 3.000,00	= 3 000 000,00
-тротоар .....	м <sup>2</sup>	700 x 2.200,00	= 1 540 000,00
-зелене повр.....	м <sup>2</sup>	200 x 250,00	= 50 000,00

**Свега: ..... 4 590 000,00 дин**

**11.- Непредвиђени радови (сигнализација,**

**пројектовање, паркинг...~10%).....10 000 000,00 дин.**

**УКУПНО САОБРАЋАЈНА ИНФРАСТРУКТУРА: ..... 112 246 500,00 дин**

У цену изградње саобраћајне мреже подручја »КОШУТЊАК II« није урачуната цена земљишта, већ је она узета у обзир у оквиру потребних средстава за уређење земљишта.

## 2.0 ХИДРОТЕХНИЧКЕ ИНСТАЛАСИЈЕ

### Водоводне инсталације

Предвиђена је изградња водовода ф100 у улицама:

• Синђелићева, у дужини 180м	810 000,00 дин
• Бањалучка, у дужини 110 м	660 000,00 дин
• Радише Поштића, у дужини 45м	270 000,00 дин
• Милете Ћурчића, у дужини 640 м	3 840 000,00 дин
• Драгана Вранића, у дужини 105м	630 000,00 дин
• Ул. 99, у дужини 65 м	390 000,00 дин
• Бељинска, у дужини 140м	840 000,00 дин
• Гаврила Принципа, у дужини 120 м	720 000,00 дин
• Сестара Чворовић, у дужини 30 м	180 000,00 дин
• Мајора Гавриловића, у дужини 115м	690 000,00 дин
• Чачански батаљон, у дужини 80 м	480 000,00 дин
• Стевана Првовенчаног, у дужини 445м	2 670 000,00 дин
• Јездинско поље, у дужини 65 м	390 000,00 дин
• Владике Н. Велимировића, у дужини 20м	120 000,00 дин

замена мањих цеви цевима ф100 ради стварања прстенасте мреже у улицама:

• Радничка, у дужини 20м	120 000,00 дин
• Призренска, у дужини 180м	1 080 000,00 дин
• Сомборска, у дужини 185м	1 110 000,00 дин

а изградња "слепих кракова" у улицама

• Јездински пролаз, у дужини 140м	840 000,00 дин
-----------------------------------	----------------

**укупно водовод = 15 840 000,00 дин**

### Фекална канализација

Предвиђена је изградња канализације мин ф200 у улицама:

• Синђелићева, у дужини 85м	425 000,00 дин
• Бањалучка, у дужини 80м	400 000,00 дин
• Драгана Вранића, у дужини 25м	125 000,00 дин
• Милете Ћурчића, у дужини 140м	800 000,00 дин
• Ул. 99, у дужини 50м	250 000,00 дин
• Гаврила Принципа, у дужини 140м	700 000,00 дин
• Јездински пролаз, у дужини 125м	625 000,00 дин
• Сестара Чворовић, у дужини 130м	650 000,00 дин
• Мајора Гавриловића, у дужини 55м	275 000,00 дин
• Омладинска, у дужини 85м (ф500)	935 000,00 дин

• Стевана Првовенчаног, у дужини 200м	1 000 000,00 дин
<b>укупно ф.к.=</b>	<b>6 185 000,00 дин</b>

### Атмосферска канализација

Предвиђена је изградња канализације мин ф400 у улицама:

• Бањалучка, у дужини 105м	840 000,00 дин
• Милете Ђурчића, у дужини 755м	6 040 000,00 дин
• Ул. 99, у дужини 115м	920 000,00 дин
• Бељинска, у дужини 90м	720 000,00 дин
• Гаврила Принципа, у дужини 170м	1 360 000,00 дин
• Битољска, у дужини 125м	1 000 000,00 дин
• Призренска, у дужини 125м	1 000 000,00 дин
• Сомборска, у дужини 125м	1 000 000,00 дин
• Јездински пролаз, у дужини 175м	1 400 000,00 дин
• Омладинска, у дужини 385м	3 080 000,00 дин
• Мајора Гавриловића, у дужини 70м	560 000,00 дин
• Стевана Првовенчаног ф1000, у дужини 230м	4 600 000,00 дин
• Стевана Првовенчаног ф1500, у дужини 145м	4 060 000,00 дин
• Синђелићева ф1000, у дужини 120м	2 400 000,00 дин
<b>укупно а.к.=</b>	<b>28 980 000,00 дин</b>

**УКУПНО ХИДРОТЕХНИЧКЕ ИНСТАЛАЦИЈЕ = 51 005 000,00 дин**

### 3.0 ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКЕ И ТЕЛЕКОМУНИКАЦИОНЕ ИНСТАЛАСИЈЕ:

#### **Електроенергетске инсталације:**

- Ровови за каблове:	8.500m x 1.200,00 дин/м	10.200.000,00 дин
- Заштитна трака Fe/Zn:	2.500m x 120,00 дин/м	300.000,00 дин
- НН каблови:	7.500m x 600,00 дин/м + 1.500m x 800,00 дин/м	5.700.000,00 дин
- ВН каблови:	500m x 3 x 1.200,00 дин/м	1.800.000,00 дин
- Цеви:	2.000m x 2 x 300,00 дин/м	1.200.000,00 дин
- Реконструкција ТС 10/0,4 кV:		900.000,00 дин
- Нова ТС 10/0,4 кV:		1.200.000,00 дин
- Стубови за јавно осветљење:	250 x 12.000,00 дин	3.000.000,00 дин
- Светиљке:	300 x 12.000,00 дин	3.600.000,00 дин
- Остало непредвиђено :		1.600.000,00 дин

**УКУПНО: 29.500.000,00 дин**

#### **Телекомуникационе инсталације:**

- Ровови са земљаним радовима и опремом:	3.600.000,00 дин
- Цеви:	3.600.000,00 дин

- ТТ каблови:	8.000.000,00 дин
- ТТ говорнице:	800.000,00 дин
- ТТ окна:	4.000.000,00 дин
- Опрема за кабловску ТВ:	2.500.000,00 дин
- Остало непредвиђено:	1.500.000,00 дин

**УКУПНО: 24.000.000,00 дин**

**УКУПНО ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКЕ И ТТ ИНСТАЛАЦИЈЕ: 53.500.000,00 дин**

#### 4.0 ТЕРМОТЕХНИЧКЕ ИНСТАЛАЦИЈЕ

##### Топловодне инсталације

Предвиђена је изградња топловода у улицама:

• Драган Вранића ф273 у дужини 290 м -	5.027.150,00 дин.
• Николе Пашића ф 88.9 у дужини 334 м -	1.199.060,00 дин.
• Нушићева ф 88.9 у дужини 140 м -	502.600,00 дин.
• Гаврила Принципа ф 273 у дужини 544 м-	9.430.240,00 дин.
• Улица 99 ф 133 у дужини 260 м-	1.829.880,00 дин.
• Улица Бањалучка ф 133 460 м-	3.237.480,00 дин.
<b>укупно топловод.=</b>	<b>21.226.410,00 дин</b>

##### Гасне инсталације

Предвиђено је проширење дистрибутивне гасоводне мреже у улицама:

• Војводе Степе од 750 м	2.700.000,00 дин.
• Призренској 75 м	270.000,00 дин.
• Драгана Вранића 56 м	201.600,00 дин.
• Саве Ковачевића 65 м	234.000,00 дин.
• Милоша Ћосића 890 м	6.732.000,00 дин.
• Стевана Првовенчаног 980 м	3.528.000,00 дин.
• Омладинска 550 м	1.980.000,00 дин.
• Чачански батаљон 40 м	144.000,00 дин.
• Сестара Чворовић 342 м	1.231.200,00 дин.
• Мајора Гавриловића 208 м	748.800,00 дин.
• Радничка 65 м	234.000,00 дин.
• Ђорђа Миловановића 43 м	154.800,00 дин.
• Николе Пашића 166 м	597.600,00 дин.
• Драгана Вранића 48	172.800,00 дин.
• Бањалучка 87 м	313.200,00 дин.
• Улица 99 80 м	288.000,00 дин.
<b>укупно дистрибутивни гасовод.=</b>	<b>19.530.000,00 дин.</b>

**УКУПНО ТЕРМОТЕХНИЧКЕ ИНСТАЛАЦИЈЕ = 40 756 410,00 дин**

## 5.0 ОСТАЛА УЛАГАЊА

- Прибављање планираног јавног грађевинског земљишта:	50 034 420,00 дин
- рушење објекта :	145 435 260,00 дин

**УКУПНО ОСТАЛА УЛАГАЊА :** **195 469 680,00 дин**

## **РЕКАПИТУЛАЦИЈА**

- саобраћајна инфраструктура .....	112 246 500,00 дин
- хидротехничке инсталације .....	51 005 000,00 дин
- електроенергетске, ТТ и инст. кабловске ТВ .....	53.500.000,00 дин
- машинске инсталације .....	40 756 410,00 дин
- остала улагања .....	195 469 680,00 дин

**УКУПНА ПОТРЕБНА УЛАГАЊА:** **452 977 590,00 дин**

## **ОЧЕКИВАНИ ПРИХОДИ :**

Надокнада за уређење градског грађевинског земљишта:	405 692 000,00 дин
Надокнада за коришћење градског грађевинског земљишта: за период 2009 – 2013. год	4 554 000,00 дин
Надокнада за коришћење градског грађевинског земљишта: за период 2013 – 2019. год	6 108 000,00 дин

**УКУПНО ( период 2009 -2019 г.)** **416 354 000,00 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 ЗОНА А - СТАНОВАЊЕ СРЕДЊЕ ГУСТИНЕ ОД 100-150 ст/ха**

#### **1.1 Правила грађења за урбанистичке целине а1, а2, а3, а4, а5, а6, а7, а8, а9, а10, а11, а15, а16, а17 и урбанистичку подцелину а14.2**

У оквиру предметних урбанистичких целина планирано је погушћавање кроз доградњу и надградњу постојећих и изградњу нових објеката .

- Дозвољена намена је породично становање, породично становање са централним функцијама и објекти централних функција
- Забрањује се изградња објеката чија би намена негативно утицала на претежну намену - становање (стварање буке, загађење ваздуха, воде , земљишта и сл.)
- Објекте градити у варијантама слободно-стојећих, двојних и објеката у низу
- Спратност објеката максимално По+П+2, односно три надземне етажe
- Степен искоришћености земљишта од 30- 50 %
- Коефицијент изграђености максимално до 1,0 за становање, а за централне функције до 1,5.
- Најмања површина грађевинске парцеле за самостални објекат је 3,00 ара, изузетно 2.0 ара ( што је у складу са ГП-ом, а односи се на постојеће и парцеле којима је формирањем саобраћајница смањена површина), за двојни 4.0 ара (2x2.0) , за низ 1.5ар
- Најмања ширина грађевинске парцеле за слободностојеће објекте 10,00 м, за двојне објекте 16,0 м (два по 8.0м), а за објекте у низу 5,00м
- Постојећи породични стамбени објекти могу се реконструисати, односно дограђивати и надграђивати под истим условима који важе за новопланиране објекте
- Најмања дозвољена међусобна удаљеност породичних слободностојећих и објеката у прекинутом низу износи 4,0 м. За породичне стамбене објекте чија је међусобна удаљеност мања од 3.0м могу се на суседним странама предвиђати наспрамни отвори нестамбених просторија са минималном висином парапета  $x=1.80\text{м}$
- На парцелама од 5,00 - 8,00 ари могућа је изградња другог објекта на парцели, за становање уз поштовање услова који важе за целину или пословни простор са делатношћу која не угрожава животну средину и функцију становања.
- Положај новопланираних објеката одређен је грађевинском линијом која је дефинисана у односу на регулациону линију ( Графички прилози КАРТА НАМЕНЕ ПОВРШИНА и КАРТА РЕГУЛАЦИЈЕ И ПАРЦЕЛАЦИЈЕ ). Положај грађевинске линије у зонама где већ постоје изграђени објекти утврђен је на основу позиције већине изграђених објеката. Објекте постављати на или унутар грађевинске линије.
- Постојећи објекти који делом задиру у планирану грађевинску линију имају следећи третман - задржавају се , али за интервенције у смислу доградње и надградње мора се поштовати дата грађевинска линија.
- Приступ парцели остварити са јавног пута или преко приватног пролаза
- Ширина приватног пролаза не може бити мања од 2.50м



- Паркирање обезбедити у оквиру сопствених парцела уз услов 1 ПМ/ стан, односно 1ПМ/ 70м<sup>2</sup> корисног простора и 1ПМ/ 70м<sup>2</sup> пословног простора
- Висина надзетка подкровних етажа мах 1,60 м
- Кровови обавезно у нагибу, са максималним нагибом од 45°
- Материјализација - користити савремене материјале
- Ограђивање парцела - зиданом или транспарентном оградом до висине 1,40 м. Ограђивање се може вршити и живом зеленом оградом.
- За потребе формирања грађевинске парцеле, у складу са Законом извршити парцелацију односно препарцелацију.

## **1.2 Правила грађења за урбанистичку целину а12**

- Дозвољена намена је вишепородично и породично становање са централним функцијама и објекти централних функција
- Забрањује се изградња објеката чија би намена негативно утицала на претежну намену - становање (стварање буке, загађење ваздуха, воде, земљишта и сл.)
- За породично становање важе правила из предходног поглавља **1.1**

### **Вишепородично становање**

- Објекте градити у варијантама слободно-стојећих, двојних и објеката у низу
- Спратност објеката максимално По+П+2+Пк, (у складу са спратношћу постојећих вишепородичних објеката)
- Степен искоришћености земљишта од 30- 50 %
- Коефицијент изграђености максимално до 1,5
- Најмања површина грађевинске парцеле је 6,00 ари,
- Најмања ширина грађевинске парцеле за слободно стојећи објекат је 20,00 м, за објекте у прекинутом низу 15.0 м
- Положај објеката одређен је грађевинском линијом која је дефинисана у односу на регулациону линију ( Графички прилози КАРТА НАМЕНЕ ПОВРШИНА и КАРТА РЕГУЛАЦИЈЕ И ПАРЦЕЛАЦИЈЕ ). Положај грађевинске линије у зонама где већ постоје изграђени објекти утврђен је на основу позиције већине изграђених објеката.
- 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
- међусобна удаљеност објеката 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).
- Удаљеност објекта од границе суседне парцеле је минимално 2.5м.
- Приступ парцели остварити са јавне саобраћајнице
- Паркирање по принципу 1ПМ/1стан, односно 1ПМ/70м<sup>2</sup> корисног пословног простора, обезбедити у оквиру сопствене парцеле,
- Зелене површине минимално 15% од површине парцеле
- Обезбедити место за одлагање смећа у оквиру сопствене парцеле
- Висина надзетка подкровних етажа мах 1,60 м
- Кровови обавезно у нагибу, са максималним нагибом од 45°

- Материјализација - користити савремене материјале
- Препарцелацију у делу осталог земљишта вршити на основу урбанистичког пројекта
- 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)
- За потребе формирања грађевинске парцеле парцелацију, односно препарцелацију извршити у складу са законом.

### **1.3 Правила грађења за урбанистичку целину а13 - централне функције са становањем**

- Дозвољена намена – делатности које не угрожавају суседне намене уз могућност становања на спратним етажама. У оквиру пословних објеката могу се градити и простори намењени становању (максималан однос делатности и становања је 70:30%, за ниво блока), под условом да централне функције не угрожавају животну средину.
- Положај објекта одређен је грађевинском линијом која је дефинисана у односу на регулациону линију. Објекте постављати на или унутар грађевинске линије (Графички прилог Карта регулације и парцелације )
- Најмања површина грађевинске парцеле 3,00 ара
- Коefицијент изграђености мах 1.5
- Степен искоришћености земљишта мах 50%
- Спратност објеката максимално По+П+2
- Постојећи објекти могу се дограђивати и надграђивати по истим условима који важе за новопланиране објекте
- Положај новопланираних објеката одређен је грађевинском линијом која је дефинисана у односу на регулациону линију. ( Графички прилози КАРТА НАМЕНЕ ПОВРШИНА и КАРТА РЕГУЛАЦИЈЕ И ПАРЦЕЛАЦИЈЕ ).Објекте постављати на или унутар грађевинске линије.
- Постојећи објекти који делом задиру у планирану грађевинску линију имају следећи третман - задржавају се, са могућношћу надградње само поткровне етажe а за веће интервенције у смислу доградње и надградње мора се поштовати дата грађевинска линија.
- Габарит подземне етажe 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
- Приступ парцели остварити са јавног пута
- Паркирање по принципу 1ПМ/70м<sup>2</sup> корисног простора односно 1 ПМ/1 стану, обезбедити у оквиру сопствене парцеле
- Висина надзетка подкровних етажа мах 1,60 м
- Кровови обавезно у нагибу, са максималним нагибом од 45°
- Материјализација - користити савремене материјале
- За потребе формирања грађевинске парцеле парцелацију, односно препарцелацију извршити у складу са законом.

#### **1.4 Правила грађења за урбанистичку подцелину а14.1 - администрација**

- Дозвољена намена – задржава се постојећа намена административних функција уз могућност реконструкције постојећег објекта и изградњу пратећих објеката
- Степен искоришћености земљишта мах 40%
- Коefицијент изграђености мах 1.0
- Спратност објеката максимално По+П+2
- Положај објекта одређен је грађевинском линијом која је дефинисана у односу на регулациону линију. ( Графички прилози КАРТА НАМЕНЕ ПОВРШИНА и КАРТА РЕГУЛАЦИЈЕ И ПАРЦЕЛАЦИЈЕ ).Објекте постављати на или унутар грађевинске линије.
- Приступ парцели остварити са јавног пута
- Паркирање по принципу 1ПМ/70м<sup>2</sup> корисног простора обезбедити у оквиру сопствене парцеле
- Кровови обавезно у нагибу, са максималним нагибом од 45°
- 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)
- За потребе формирања грађевинске парцеле парцелацију, односно препарцелацију извршити у складу са законом.

#### **2.0 ЗОНА Б - СТАНОВАЊЕ ВИСОКИХ ГУСТИНА ОД 200-350 ст/ха са централним садржајима – перманентна реконструкција**

- **2.1 Правила грађења за урбанистичке целине б1, б2, б3, б6, б7, и б9 и урбанистичку подцелину б4.2**

##### **ОПШТА ПРАВИЛА**

- Дозвољена намена – вишепородично становање са делатностима које су компатибилне основној намени
- дозвољена изградња и чисто пословних објеката , под условима који важе за целину
- Објекте градити у варијантама слободностојећих и објеката у прекинутом низу
- Код стамбено пословних објеката пословање пре свега заступљено у оквиру приземља при чему је дозвољена повећана спратна висина приземља која омогућава формирање галерије.
- Положај објекта одређен је грађевинском линијом која је дефинисана у односу на регулациону линију. ( Графички прилози КАРТА НАМЕНЕ ПОВРШИНА и КАРТА РЕГУЛАЦИЈЕ И ПАРЦЕЛАЦИЈЕ ). Објекте постављати на или унутар грађевинске линије, углавном паралелно са истом.
- 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

- Подрумске, односно сутеренске просторије користити за уређење двонаменских склоништа допунске заштите, са функцијом гаража, подрумских помоћних просторија или пословног простора
- Дозвољена је изградња и више подземних нивоа уколико дозвољаваљу геомеханички и хидртехнички услови
- међусобна удаљеност објеката износи  $1/2$  висине вишег објекта (висина до кровног венца). Удаљеност се може смањити на  $1/4$  висине ако објекти на наспрамним бочним фасадама не садрже наспрамне отворе на просторијама за становање (као и атељеима и пословним просторијама). Уколико је постојећи објекат на суседној парцели постављен на мање од 2,5 м од границе парцеле међусобна удаљеност објеката износи  $1/4$  висине
- Удаљеност објекта од границе суседне парцеле је минимално 2.5м, изузев за УПЦ **64.2** у којој је дозвољено мање растојање од границе парцеле, уз поштовање удаљености од објекта на суседној парцели (  $1/2$  висине вишег објекта )
- Приступ парцели остварити са јавне саобраћајнице
- Паркирање по принципу 1ПМ/1стан, односно 1ПМ/70м<sup>2</sup> корисног простора, обезбедити у оквиру сопствене парцеле,
- Зелене површине минимално 15% од површине парцеле
- Обезбедити место за одлагање смећа у оквиру сопствене парцеле
- Висина надзетка подкровних етажа мах 1,60 м
- Кровови обавезно у нагибу, са максималним нагибом од 45°
- Материјализација - користити савремене материјале
- За потребе формирања грађевинске парцеле парцелацију, односно препарцелацију извршити у складу са законом.
- 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)

## **ПОСЕБНА ПРАВИЛА**

### **урбанистичка целина б 1**

- минимална површина парцеле за вишепородично становање са централним функцијама  $P= 4.00$  ари
- минимална површина парцеле за централне функције  $P= 3.00$  ари
- Најмања ширина грађевинске парцеле 15,00м
- Коефицијент изграђености максимално 2.4
- Степен искоришћености земљишта до 40%
- Спратност објеката максимално  $(P_0)+P+4+P_k$

### **урбанистичка целина б2 и б3 и урбанистичка подцелина б4.2**

- минимална површина парцеле за вишепородично становање са централним функцијама П= 6.00 ари
- минимална површина парцеле за централне функције П= 3.00 ари
- Најмања ширина грађевинске парцеле за слободностојећи објекат 20,00м, а за објекте у прекинутом низу 15.0 м
- Коефицијент изграђености максимално 2.4
- Степен искоришћености земљишта до 40% ,
- Спратност објеката максимално (По)+П+4+Пк
- 

### **урбанистичке целине б6 и б7**

- дозвољена је надградња постојећих објеката максимално две етажне уз обавезну претходну проверу статичке стабилности.
- дозвољена доградња постојећих објеката, односно интерполација, уколико је функционално могуће
- за неизграђени простор уз Улицу бр. 99, који чине к.п. бр. 3577/2, 3577/3, 3577/4, 3577/5 и 3577/7, планирани су објекти у прекинутом низу .
- минимална површина парцеле за вишепородично становање са централним функцијама П= 6.00 ари
- минимална површина парцеле за централне функције П= 3.00 ари
- Најмања ширина грађевинске парцеле за слободностојећи објекат 20,00м, а за објекте у прекинутом низу 15.0 м
- Коефицијент изграђености максимално 2.4
- Степен искоришћености земљишта до 40% ,
- Спратност објеката максимално (По)+П+4+Пк

### **урбанистичка целина б9**

- дозвољена је надградња постојећих објеката максимално две етажне уз обавезну претходну проверу статичке стабилности.
- минимална површина парцеле за вишепородично становање са централним функцијама П= 5.00 ари
- минимална површина парцеле за централне функције П= 3.00 ари
- Најмања ширина грађевинске парцеле за слободностојећи објекат 20,00м, а за објекте у прекинутом низу 15.0 м
- Коефицијент изграђености максимално 2.4
- Степен искоришћености земљишта до 40% ,
- Спратност објеката максимално (По)+П+4+Пк
  - напомена : поједине постојеће парцеле својом површином задовољавају услов минималне прописане површине али њихов облик није адекватан те је неопходно извршити препарцелацију и формирати нове грађевинске парцеле.

## 2.2 Правила грађења за урбанистичке целине 65 и 68

- дозвољена комбинација објеката вишепородичног и породичног становања

### вишепородично становање

#### ОПШТА ПРАВИЛА

- примењују се општа правила из поглавља 2.2

#### ПОСЕБНА ПРАВИЛА

- минимална површина парцеле за вишепородично становање са централним функцијама  $P= 6.00$  ари
- минимална површина парцеле за централне функције  $P= 3.00$  ари
- Најмања ширина грађевинске парцеле за слободностојећи објекат 20,00м, а за објекте у прекинутом низу 15.0 м
- Коефицијент изграђености максимално 2.4
- Степен искоришћености земљишта до 40% ,
- Спратност објеката максимално **(По)+П+4+Пк**

#### породично становање

- Дозвољена намена је породично становање, породично становање са централним функцијама и објекти централних функција
- Забрањује се изградња објеката чија би намена негативно утицала на претежну намену - становање (стварање буке, загађење ваздуха, воде , земљишта и сл.)
- Објекте градити у варијантама слободно-стојећих, двојних и објеката у низу
- Спратност објеката максимално  $P_о+P+2+P_к$
- Степен искоришћености земљишта од 30- 50 %
- Коефицијент изграђености максимално до 1,2
- Најмања површина грађевинске парцеле за самостални објекат је 3,00 ара, за двојни 4.0 ара (2x2.0) , за низ 1.5ар
- Најмања ширина грађевинске парцеле за слободностојеће објекте 10,00 м, за двојне објекте 16,0 м (два по 8.0м), а за објекте у низу 5,00м
- Постојећи породични стамбени објекти могу се реконструисати, односно дограђивати и надграђивати под истим условима који важе за новопланиране објекте
- Најмања дозвољена међусобна удаљеност породичних слободностојећих и објеката у прекинутом низу износи 4,0 м. За породичне стамбене објекте чија је међусобна удаљеност мања од 3.0м могу се на суседним странама предвиђати наспрамни отвори нестамбених просторија са минималном висином парапета  $x=1.80м$
- На парцелама од 5,00 - 8,00 ари могућа је изградња другог објекта на парцели, за становање или пословни простор са делатношћу која не угрожава животну средину и функцију становања.
- Положај новопланираних објеката одређен је грађевинском линијом која је дефинисана у односу на регулациону линију ( Графички прилози КАРТА НАМЕНЕ ПОВРШИНА и КАРТА РЕГУЛАЦИЈЕ И ПАРЦЕЛАЦИЈЕ ). Положај грађевинске линије у зонама где већ постоје изграђени објекти утврђен је на основу позиције

- већине изграђених објеката. Објекте постављати на или унутар грађевинске линије.
- Постојећи објекти који делом задиру у планирану грађевинску линију имају следећи третман - задржавају се , а за интервенције у смислу доградње и надградње мора се поштовати дата грађевинска линија.
  - Приступ парцели остварити са јавног пута или преко приватног пролаза
  - Ширина приватног пролаза не може бити мања од 2.50м
  - Паркирање обезбедити у оквиру сопствених парцела уз услов 1 ПМ/ стан, односно 1ПМ/ 70м<sup>2</sup> корисног простора и 1ПМ/ 70м<sup>2</sup> пословног простора
  - Висина надзетка подкровних етажа мах 1,60 м
  - Кровови обавезно у нагибу, са максималним нагибом од 45°
  - Материјализација - користити савремене материјале
  - Ограђивање парцела - зиданом или транспарентном оградом до висине 1,40 м .. Ограђивање се може вршити и живом зеленом оградом.
  - За потребе формирања грађевинске парцеле парцелацију, односно препарцелацију извршити у складу са законом.

### 3.0 ЗОНА В - ЦЕНТРАЛНЕ ФУНКЦИЈЕ

- Дозвољена намена – централне функције из домена смештајно угоститељских делатности уз пратећу намену пословања са апартманским становањем
- Степен искоришћености земљишта мах 50%
- Коefицијент изграђености мах 2.0
- Спратност објеката максимално По+П+4
- Положај објекта одређен је грађевинском линијом која је дефинисана у односу на регулациону линију. Посебно је дата грађевинска линија у делу постојеће терасе која се односи искључиво за етажу приземља ознака **ГР.Л. приземља** , док је за више етаже меродавна основна грађевинска линија ознаке ГР.Л. ( Графички прилози КАРТА НАМЕНЕ ПОВРШИНА и КАРТА РЕГУЛАЦИЈЕ И ПАРЦЕЛАЦИЈЕ ). Објекте постављати на или унутар грађевинске линије. За постојећи улаз са надстрешницом који налази у делу између регулационе и дате грађевинске линије дозвољена је реконструкција са могућношћу проширења (формирање рампе за кретање хендикепираних и инвалидних лица и сл.)
- 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
- У делу парцеле према Улици Светог Саве задржавају се зелене површине које је неопходно унапредити и хортикултурно уредити.
- Приступ парцели остварити са јавног пута
- Паркирање обезбедити у оквиру сопствене парцеле у складу са Правилником о разврставању, минималним условима и категоризацији угоститељских објеката ("Сл. гласнику РС", бр. 66/94 и 3/95) , а за пословање по принципу 1 ПМ/70 м<sup>2</sup> корисног простора
- Кровови обавезно у нагибу, са максималним нагибом од 45°
- Материјализација - користити савремене материјале
- Препарцелацију у делу осталог земљишта вршити на основу урбанистичког пројекта.
- 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 ПОСЕБНИ УСЛОВИ**

### 4.1 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 водoprивреда, 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 као што је планом предвиђено
- Евидентирати све загађиваче водотокова на подручју града и спровести редовну контролу воде



## **Заштита земљишта**

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

## **4.2 УСЛОВИ ЗА ЗАШТИТУ ОД ЕЛЕМЕНТАРНИХ НЕПОГОДА , ПОЖАРА И РАТНИХ РАЗАРАЊА**

Мере заштите од елементарних и других већих непогода, и просторно-плански услови од интереса за одбрану земље 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 постојењаи 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 217-678/07 од 09.11.2007.год.

## 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 фундирања. 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.

Подручје насеља Чачка на којем се налази простор обухваћен Планом према карти сеизмичке регионализације СР Србије у погледу интензитета земљотреса спада у зону угрожену земљотресима јачине VII степена Меркали-Канкали-Зибергове скале (МКС). Основна мера заштите од земљотреса представља примену принципа сеизмичког пројектовања објеката, односно примену сигурносних стандарда и техничких прописа заштите при изградњи у сеизмичким подручјима.

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 вандредним 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

У мере противпожарне заштите спадају удаљење објеката један од другог. Међупростори између њих представљају противпожарне преграде и од њих директно зависи противпожарна неповредивост 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.

Угроженост простора у границама плана од пожара отклониће се изградњом хидрантске мреже на уличној водоводној мрежи потребног капацитета, као и придржавањем услова за обезбеђењем противпожарне заштите приликом пројектовања и изградње објеката у складу са њиховом наменом, грађењем саобраћајница оптимално димензионисаним у односу на ранг саобраћајнице и процењени интензитет саобраћаја и обезбеђењем адекватног колског приступа.

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 3913-2 од 20.11. 2007.г. , као и 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, 34/2006).

#### 4.3 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 формирања грађевинске парцеле парцелацију, односно препарцелацију извршити у складу са законом.

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**

**Правила парцелације за вишепородичне стамбене објекте**

Врста стамбеног објекта	Минимална површина парцеле (ар)	Минимална ширина парцеле (м <sup>1</sup> )
- слободностојећи	6.00	20.00
- слободностојећи	4.00 (само за урбанистичку целину <b>б1</b> )	15.00 (само за урбанистичку целину <b>б1</b> )
- у прекинутом низу	6.00	15.00
- слободностојећи и прекинути низ	5.00 (само за урбанистичку целину <b>б9</b> )	20.00 (само за урбанистичку целину <b>б9</b> )

**Правила парцелације за породичне стамбене објекте и објекте централних функција**

Врста породичног стамбеног објекта	Минимална површина парцеле (ар)	Минимална ширина парцеле (м <sup>1</sup> )
- слободностојећи	3.0 ( 2.0)*	10.00
- двојни	4.0 (2x2.0)	16.00
- полуатријумски	1.3	
- у прекинутом низу	2.0	
- у непрекинутом низу	1.5	5.0

\* у складу са условима из ГП-а који се односе на зоне становања средњих густина, а односи се на постојеће и парцеле којима је формирањем саобраћајница смањена површина.

## **VII СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА**

План детаљне регулације «Кошутњак II» представља правни и урбанистички основ за издавање Извода из плана.

План садржи све елементе потребне за парцелацију јавног грађевинског земљишта.

За потребе формирања грађевинске парцеле у оквиру осталог грађевинског земљишта, парцелацију, односно препарцелацију извршити у складу са Законом.

Спровођење плана тећи ће кроз више фаза.

Приоритет при реализацији плана у делу јавног земљишта је изградња саобраћајница примарне градске мреже, а затим и секундарне.

Паралелно са наведеним саобраћајницама реализовати и њима припадајућу инфраструктуру.

Независно од овог тећи ће процес изградње у осталим сегментима уз праћење даљим унапређењем комуналне инфраструктуре.

новембар , 2009. год.

текст саставили:

Љ. Шубара, дипл.инг.арх.

М. Остојић, дипл.инг.грађ.

Т. Богдановић, дипл.инг.грађ.

З. Петровић, дипл.инг.ел.

С. Милошевић, дипл. инг. маш.