

SKUPŠTINA OPŠTINE ČAČAK

PLAN DETALJNE REGULACIJE »CENTAR - STARI GRAD 1« u Čačku

**Predsednik
Skupštine opštine Čačak**

Vojislav Ilić

SKUPŠTINA OPŠTINE ČAČAK
BROJ _____
DATUM: _____ 2005.g
SL.LIST OPŠTINE _____

PLANSKA DOKUMENTACIJA:

**PLAN DETALJNE REGULACIJE
»CENTAR - STARI GRAD 1«
u Čačku**

PLAN IZRADILO:



**JAVNO PREDUZEĆE ZA URBANISTIČKO
I PROSTORNO PLANIRANJE,
GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE I PUTEVE
» GRADAC « ČAČAK**

ODGOVORNI URBANISTA:

Zorica Čolović- Subotić, dipl. ing. arh.

Ljiljana Šubara, dipl. ing. arh.

DIREKTOR:

Dmitar Popović, dipl.ing.grad.

**PROJEKTNA
ORGANIZACIJA :**

JAVNO PREDUZEĆE ZA URBANISTIČKO
I PROSTORNO PLANIRANJE,
GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE I PUTEVE
"GRADAC" ČAČAK

**VRSTA PLANSKE
DOKUMENTACIJE:**

PLAN DETALJNE REGULACIJE
» CENTAR - STARI GRAD 1«
u Čačku

**ODGOVORNI
URBANISTA:**

*Zorica Čolović-Subotić, dipl.ing.arh.
Ljiljana Šubara, dipl.ing.arh.*

PROJEKTANTI:

*Zorica Čolović-Subotić, dipl.ing.arh
Ljiljana Šubara, dipl.ing.arh.
Milun Đorđević, dipl.ing.geod.
Mihajlo Ostojić, dipl.ing.građ.
Tatjana Bogdanović, dipl.ing.građ.
Zoran Petrović, dipl.ing.el.
Svetlana Milošević, dipl. ing. maš.*

SARADNICI: :

Marija Lazović, dipl.ing.arh

DIREKTOR:

Dmitar Popović, dipl.ing.građ.

septembar, 2004. god. Čačak

S A D R Ž A J

OPŠTA DOKUMENTACIJA:

- Rešenje o registraciji preduzeća
- Licenca odgovornog urbaniste
- Odluka o izradi plana
- Uslovi nadležnih preduzeća i organizacija

TEKSTUALNI DEO

I OPŠTE ODREDBE PLANA

- 1.0 Pravni i planski osnov za izradu Plana detaljne regulacije
- 2.0 Opis granica plana i popis obuhvaćenih katastarskih parcela
- 3.0 Status zemljišta u granicama plana
- 4.0 Sintezna analiza postojećeg stanja
- 5.0 Osnovna koncepcija plana

II PRAVILA UREĐENJA

- 1.0 Podela gradskog građevinskog zemljišta na javno i ostalo
- 2.0 Podela zemljišta na celine i zone
 - 2.1 Urbanistička celina 1
 - 2.2 Urbanistička celina 2
 - 2.3 Urbanistička celina 3
 - 2.4 Urbanistička celina 4
 - 2.5 Urbanistička celina 5
 - 2.6 Urbanistička celina 6

III REGULACIJA INFRASTRUKTURNIH MREŽA U PLANU

- 1.0 Regulacija mreže saobraćajnih površina
- 2.0 Regulacija mreže komunalnih sistema instalacija
 - 2.1 Hidrotehničke instalacije
 - 2.2 Uslovi za elektroenergetsku i TT mrežu
 - 2.3 Uslovi za termotehničke instalacije
- 3.0 Regulacija ozelenjenih površina
- 4.0 Urboekonomska analiza

IV PRAVILA GRAĐENJA

- 1.0 Urbanistička celina 1
- 2.0 Urbanistička celina 2
- 3.0 Urbanistička celina 3
- 4.0 Urbanistička celina 4
- 5.0 Urbanistička celina 5
- 6.0 Posebni uslovi
 - 6.1 Uslovi zaštite i revitalizacije graditeljskog nasleđa
 - 6.2 Uslovi za zaštitu od elementarnih nepogoda i požara
 - 6.3 Uslovi priključenja na komunalnu infrastrukturu

V SMERNICE ZA SPROVOĐENJE PLANA

GRAFIČKI DEO

- 1. Pregledna karta
- 2. Katastarsko topografski plan
- 3. Karta postojeće namene površina
- 4. Karta postojećih fizičkih struktura
- 5. Sinhron plan postojeće infrastrukture
- 6. Karta namene površina
- 7. Karta saobraćajnica
- 8. Karta regulacije i parcelacije za javno građevinsko zemljište
- 9. Karta zelenih površina
- 10. Karta hidrotehničkih instalacija
- 11. Karta elektroenergetskih i telekomunikacionih mreža
- 12. Karta termotehničkih instalacija

I OPŠTE ODREDBE PLANA

1.0. PRAVNI I PLANSKI OSNOV ZA IZRADU PLANA DETALJNE REGULACIJE

Pravni osnov za izradu Plana detaljne regulacije sadržan je u:

- Zakonu o planiranju i izgradnji (Sl.glasnik RS broj 47/2003,)
- Odluci o izradi Regulacionog plana » CENTAR-STARI GRAD 1 « (broj 06-75/2002-01, od 5. jula 2002.god, (Komisija za planove je na sednici, održanoj 13.06.2003.g. povodom ove odluke zauzela sledeći stav:
- RP » CENTAR-STARI GRAD 1« izmene i dopune DUP-a "Centar Čačka-stari grad", (broj 06-75/2002-01, od 5. jula 2002.god.) treba preimenovati u Plan detaljne regulacije i uskladiti sa zakonom o planiranju i izgradnji (Sl. Glasnik R.S.47/2003)

Planski osnov za izradu plana sadržan je u:

- Preispitanom Generalnom planu Čačka 2015 (SL. list 8/2003)

2.0. OPIS GRANICA PLANA I POPIS OBUHVAĆENIH KATASTARSKIH PARCELA

Područje koje se reguliše planom ograničeno je sa severozapada Ulicom Gospodar Jovanovom,sa severoistoka i istoka Ulicom Župana Stracimira i sa juga Ulicom Gradsko Šetalište.

Planom su obuhvaćene sledeće katastarske parcele: k.p.br.752, 753/1, 753/2, 754/1, 754/2, 757, 758/1, 758/2, 761/1, 761/2, 762, 763/1, 763/2, 766/2, 766/3, 768/1, 768/2, 769/1, 769/2, 770/1, 770/2, 770/3, 772/1, 773, 774/1, 774/2, 775/1, 775/2, 776, 784/1, 784/2, 798/1, 799, 800, 801, 802, , 2170/1, 2178, 2179/1, 2179/3, 2179/4, 2179/5, 2179/6 i deo k.p.br. 912 , 2158, 2181/1, 2185/1, sve u KO Čačak.

Površina predmetnog područja je oko 3,50ha.

3.0. STATUS ZEMLJIŠTA U GRANICAMA PLANA

Sve nabrojane katastarske parcele pripadaju području gradskog građevinskog zemljišta. Korisnici katastarskih parcela su sledeći:

- k.p.br. 775/1, 775/2 - korisnik je Srednja ekonomska škola,
- k.p.br.774/1, 774/2 – korisnik je ELDI i Organ upravljanja SO Čačak.
- k.p.br. 773, 761/2, 761/1,800 - korisnik je SO Čačak
- k.p.br. 772/1 - korisnik je Žitopromet, UTP Morava, PP Darex, Obrenović Radoje,
- k.p.br. 770/1, 770/2 - korisnik je Zaj.kulture SO Čačak, Marinković Vera (Stanković), Stanković Nikola,
- k.p.br. 768/1, 768/2 – korisnik je Zaj.kulture SO Čačak,
- k.p.br. 769/1,769/2 – Ilić Nastas,
- k.p.br. 766/2, 766/3,763/2, 763/1,784/2 - korisnik je Fond za kulturu SO Čačak
- k.p.br. 784/1 - korisnik je Dom kulture,
- k.p.br. 801 – Stjenik AD, SO Čačak,
- k.p.br. 802 –, SO Čačak, preduzeće Stjenik,berbersko- friz. DP 29 Novembar,
- k.p.br. 798/1,2179/5, 2179/6 – GP Hidrogradnja, K.Zavod za soc.osiguranje,
- k.p.br. 758/2, – GP Hidrogradnja, UTP Morava,
- k.p.br. 758/1, – SDK,
- k.p.br. 754/2, 754/1 – GP Hidrogradnja, Med.centar Dr.Dragiša Mišović,
- k.p.br. 757, – Tripković Dragoljub, Almakomerc, Yu Invest Banka, apoteka Dr.Katanić,
- k.p.br. 752 – Preduzeće PTT saobraćaja,
- k.p.br. 753/2, 753/1 – Preduzeće Sloboda,
- k.p.br. 2179/4, 762, 799, 2179/1, 2179/3 - korisnik je SO Čačak putevi i ulice,
- k.p.br. 2158,2170/1, 2178 – Preduzeće za puteve Užice,

4.0 SINTEZNA ANALIZA POSTOJEĆEG STANJA

PRIRODNE KARAKTERISTIKE

Prostor obuhvaćen granicama ovog plana nalazi se u najužem gradskom centru Čačka.

Prosečna nadmorska visina je 240,00m.

Teren predmetnog područja je relativno ravan.

Prema karti seizmičke regionalizacije, teren Čačka pripada sedmom stepenu seizmičkog intenziteta potresa.

STVORENI USLOVI

Ovo urbano jezgro je sklop raznorodnih funkcija. Različitost sadržaja je praćena i različitim arhitektonskim oblicima, sklopovima i stilskim pravcima, što je rezultat diskontinuiranog planiranja u prošlosti. Objekti svojim volumenom, spratnošću, primenjenim materijalima, urbanističkom dispozicijom daju sliku neuređenog centra.

Heterogeni sadržaji bloka (administracija, školstvo, uprava, ugostiteljstvo, trgovina, usluge, kultura, individualno i kolektivno stanovanje i dr.), kao i postojanje zaštićenih objekata graditeljskog nasleđa, zahtevaju ozbiljnost planiranja na ovom prostoru.

POSTOJEĆA INFRASTRUKTURA

SAOBRAĆAJ

Postojeću mrežu saobraćajnica čine Ulica Župana Stracimira, Ul. Gospodar Jovanova. Gradsko šetalište predstavlja pešačku zonu, a prostor između Doma kulture i "Lučne zgrade" koristi se kao parking prostor.

HIDROTEHNIČKE INSTALACIJE

U okviru prostora koji tretira ovaj plan, postoje sledeće hidrotehničke instalacije:

- u Ulici Gospodar Jovanova - vodovodna mreža ϕ 100 mm; fekalna kanalizacija ϕ 250 mm (krak prema pošti i krak prema crkvi) i atmosferska kanalizacija ϕ 1200 mm,
- u Ulici Gradsko šetalište - vodovodna mreža ϕ 225 mm i fekalna kanalizacija ϕ 300 mm,
- u Ulici Župana Stracimira - vodovodna mreža ϕ 150 mm; fekalna kanalizacija ϕ 250 mm i atmosferska kanalizacija ϕ 400mm
- u zoni parkinga (od biblioteke do ul. Gospodar Jovanove) – fekalna kanalizacija ϕ 250mm i vodovodna mreža ϕ 100mm do "lučne zgrade"

ELEKTROENERGETSKA MREŽA

Na području obuhvaćenim ovim planom postoji veoma razgranata elektroenergetska mreža, kako niskonaponska, tako i visokonaponska. Visokonaponska mreža izvedena je u vidu podzemnih visokonaponskih kablova 10 kV, a osim podzemne (u vidu niskonaponskih kablova 1 kV) postoji i vazдушna niskonaponska 0,4 kV-na mreža, izvedena vazдушnim NN vodovima i kablovskim snopovima postavljenim na betonskim niskonaponskim stubovima.

Napajanje potrošača električnom energijom niskog napona vrši se sa odgovarajućih NN izvoda TS 10/0,4 kV "Pošta" snage 1x630 kVA i TS 10/0,4 kV "Dom kulture" snage 1x630 kVA, koje se nalaze u okviru granica ovog plana, ali i TS 10/0,4 kV "Proleće" snage 1x630 kVA i TS 10/0,4 kV "Inex-robna kuća" snage 1x1000 kVA, koje su fizički van granica plana.

Od javnih infrastrukturnih elektroenergetskih objekata postoje semafori i to: na raskrsnici Gospodar Jovanove, Bate Jankovića, Župana Stracimira i Ulice Cara Dušana, zatim na raskrsnici Vojvode Stepe, Gospodar Jovanove, Kneza Miloša, Gradskog šetališta i Ulice Filipa Filipovića i na raskrsnici Župana Stracimira, Kuželjeve i Ulice Hajduk Veljkove, kao i svetiljke za javnu rasvetu u svim ulicama i na gradskom trgu.

TT MREŽA

U okviru prostora koji je u obuhvatu ovog plana postoji podzemna TT mreža u vidu TT kanalizacije i podzemnog TT kabla koji potiču iz GC "Čačak", kao i vazдушna mreža KDS (kablovska televizija).

TERMOTEHNIČKE INSTALACIJE

Na području ovog plana zastupljene su uglavnom individualne kotlarnice i to:

Kotlarnica:	Kapacitet:	Pogonsko gorivo:
Lučna zgrada	800 kW	mazut
Elektromorava	400 kW	ugalj
Pošta 2	700 kW	lož ulje
Nacionalna štedionica	250 kW	ugalj
Hotel Beograd	200 kW	lož ulje
Apoteka Dr Katanić	50 kW	električna energija
Riffelhaisen banka	50 kW	električna energija
Dom kulture	3500 kW	mazut

POSTOJEĆE ZELENE POVRŠINE

Postojeće zelene površine imaju bitan uticaj na formiranje sistema zelenila, kako u rekonstrukciji starih delova grada, tako i u podizanja novih.

Postojeće zelenilo obuhvata:

1. Parterno zelenilo (približna površina oko 2000m²)

-to su skverovi formirani na manjim neizgrađenim površinama u okviru urbanistički uređenih prostora.

-skver ul.Kuželjeve i Gradskog šetališta

-skver ul.Gospodar Jovanove i Gradskog šetališta (spomenik V.S.Stepanoviću)

-skver u ul. Župana Stracimira (spomenik N.Petrović)

Na ovim površinama zastupljeno je nisko rastinje žbunastih zimzelenih i listopadnih vrsta, cvetne vrste kao i niske forme listopadnog drveća.

2. Linearno zelenilo-drvodredne sadnice (približno 30 kom.)

Drvodred u ul.Ž. Stracimira (ispred zgrade opštine i ispred zgrade gimnazije)Ovaj drvodred formiran je od sadnica lipe.

3. Rundele i žardinjere

Raspoređene su duž ul.Ž.Stracimira, na platou Doma kulture i ispred višeporodičnog stambenog objekta (Lučna zgrada) formirane su od sezonskih vrsta u kombinaciji sa niskim vrstama četinara i zimzelenog žbunja.

5.0 OSNOVNA KONCEPCIJA PLANA

Predmetni prostor pripada zoni grada koja je GP-om naselja Čačak do 2015 god. opredeljena za **gradski centar - objekti javnih funkcija**.

Osnovni ciljevi izrade plana su sledeći:

- uređenje gradskog trga
- racionalniji način korišćenja zemljišta i objekata,
- tendencija smanjenja stambenog na račun poslovnog prostora,
- tendencija koncentracije poslovnih i kulturnih ustanova,
- povećanje gustine radnih mesta,
- povećanje cene zemljišta,
- tendencija izgradnje podzemne garaže,
- ograničenje mogućnosti nadzemnog parkiranja,
- prevlast pešačkog kretanja.

Predmet Plana detaljne regulacije je da se daju pravila uređenja i građenja - odrede zone i utvrde uslovi za izgradnju objekata, za uređenje prostora, odrede parcele za javno građevinsko zemljište, da opis lokacija za javne objekte i dr., kao i način sprovođenja plana i faznost realizacije.

Prostorno-sadržajni koncept ovog plana detaljne regulacije rezultat je težnji obrađivača plana za unošenjem kvalitetnijih promena datog prostora, u čijem definisanju su veliki uticaj imale ideje i rešenja nagrađenih radova na Konkursu za uređenje glavnog trga u Čačku 2000. godine.

Kompleksnom analizom konkursnih radova zaključeno je da bi Plan detaljne regulacije trebao da predstavlja sublimaciju datih konkursnih rešenja imajući u vidu realne potrebe i mogućnost realizacije plana.

Zajedničko za sve radove je zadržavanje saobraćajnog koncepta obodnih saobraćajnica (Ulice Gospodara Jovana i Župana Stracimira, onakve kakve su danas, sa uključivanjem gradskog šetališta kao reafirmisane pešačke komunikacije i njegove integracije u mrežu novih pešačkih tokova i glavnog gradskog trga.

Skoro svim rešenjima su predviđene skromne intervencije u prostoru , kao što su nova nivelacija, nove arhitektonske interpolacije, novi slobodnostojeći objekti, poboljšanje infrastrukture, izgradnja novih elemenata uličnog mobilijara sa akcentom na povećanje površina za centralne funkcije, kako bi se amortizovali budžetski troškovi rekonstrukcije centra u najkraćem mogućem roku.

Najatraktivnije mesta za lociranje centralnih sadržaja, koje se ponavlja u većini konkursnih radova, je na prostoru između Doma kulture, opštine i Risimovića galerije.

Kao posebna karakteristika predloženih rešenja izdvaja se predlog rekonstrukcije i reafirmacije arheološkog lokaliteta rimskih Termi i njihovo uključivanje u gradske sadržaje obzirom da su dosadašnjim tretmanom potpuno degradirane.

Najveći problem užeg gradskog jezgra je problem mirujućeg saobraćaja, što je konstatacija svih učesnika konkursa. Kao rezultat takvog stanja imamo potpunu okupiranost svih mogućih slobodnih površina. Pojedini radovi daju moguća rešenja ovog problema kroz izgradnju podzemne garaže.

U cilju što boljeg urbanističkog planiranja gradskog centra uključena je i šira stručna javnost, tako što je organizovan sastanak sa predstavnicima struke grada Čačka 10.04.2003.g. , ali konkretni zaključci nisu doneti.

II PRAVILA UREĐENJA

1.0 PODELA GRADSKOG GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA NA JAVNO I OSTALO

U okviru obuhvata plana za javno građevinsko zemljište planirane su saobraćajne površine, pešački koridori (gradsko šetalište, prilaz gradskom trgu iz pravca Ulice Gospodar Jovanove, prolaz iz Ulice Župana Stracimira ka novoformljenoj pjaceti kod svečane opštinske sale), zemljište koje pripada zgradi opštine, pošte i Narodne banke Srbije (bivša SDK) prostor gradskog trga i prostor arheološkog nalazišta - Termi.

POPIS KATASTARSKIH PARCELA KOJE SU PLANOM ODREĐENE ZA JAVNO GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE :

Katastarske parcele koje su pribavljene :

kat. parcele br.:761, 773, 774/1, 774/2, 776, 799, 800 i
deo kat. parcele br.: 762, 763/1, 766/2, 766/3, 784/1, 784/2, 912, 2158, 2170/1, 2178, 2179/1, 2179/3, 2181/1 i 2185/1.

Katastarske parcele koje treba pribaviti :

deo kat. parcele broj : 772/1

Za katastarske parcele broj 754/2 i deo k.p.br. 753/1 i 754/1 potrebno je izvršiti administrativni prenos sa bivših društvenih preduzeća na opštinu na osnovu Zakona o planiranju i izgradnji (Sl.glasnik RS broj 47/2003) .

2.0 PODELA ZEMLJIŠTA NA CELINE I ZONE

Planirana namena područja po Generalnom planu naselja Čačak 2015 je gradski centar - objekti javnih funkcija .

Prostor obuhvaćen planom predstavlja jedinstvenu urbanističku zonu najužeg gradskog jezgra, ali se može posmatrati kao skup karakterističnih celina za koje se mogu primeniti ista ili slična pravila uređenja i građenja.

Područje obuhvata plana podeljeno u 6 celina koje su označene na grafičkom prilogu Plan namene.

2.1 URBANISTIČKA CELINA 1

Celina 1 predstavlja urbanistički već definisan, višenamenski prostor koji čini deo najstarijeg gradskog jezgra u kome su zastupljene međusobno funkcionalno usklađene namene -

obrazovanja (Ekonomska škola), administracije (Objekat SO), kulture (Dom kulture) i centralnih funkcija (usluge - restoran Takovo i poslovanje - upravne prostorije "Žitoprometa").

Planirane intervencije u okviru ove zone su dogradnja i nadgradnja Doma kulture, nadgradnja jednog dela opštinske zgrade i objekta "Žitoprometa", kao i moguća rekonstrukcija svečane sale Opštine.

Između Doma kulture i bašte restorana "Takovo" proširuje se prolaz i formira pešačka komunikacija ka pjaceti planiranoj u zaleđu zgrade Opštine. Na ovaj način bi se omogućio prilaz Opštini iz unutrašnjeg dvorišta.

Objekat Ekonomske škole obuhvaćen je planom zaštite i revitalizacije graditeljskog nasleđa sa uslovljenim merama tehničke zaštite kroz restauraciju.

Objekat postojeće trafo stanice se izmešta u novoplanirani objekat komercijalnih i centralnih funkcija u okviru celine 2 (u u prizemlju ili u podzemnoj etaži koja ima funkciju garaže.

2.2 (URBANISTIČKA) CELINA 2

Celina 2 može se posmatrati kao skup četiri podceline sa različitim tretmanom.

Jednu podcelinu čine objekti Risimovića galerije i njemu susedni objekat u kome je trenutno smešten Saveza amatera koji su zbog svojih arhitektonskih vrednosti, proglašeni za značajna kulturna dobra – spomenike kulture. U skladu sa uslovima dobijenim od strane Zavoda za zaštitu spomenika ove objekte je moguće samo restaurirati, a namena je u domenu kulture.

Pored ovih objekata, u Ulici Gospodara Jovana, nalaze se dva objekta individualnog stanovanja sa centralnim funkcijama, niske spratnosti, koji čine drugu podcelinu. Objekat na k.p. br. 770/1 je obuhvaćen planom zaštite i revitalizacije graditeljskog nasleđa sa uslovljenim merama tehničke zaštite kroz rekonstrukciju i restauraciju. Namena objekata je centralne funkcije.

Karakteristika treće podceline je planiranje nove, kako nadzemne, tako i podzemne izgradnje. U okviru ovog prostora planiran je novi objekat komercijalnih i centralnih funkcija, između Doma kulture, galerije i objekta SO. Pešački prilaz objektu ostvaruje se sa promenade koja je planirana u ovom prostoru, kao i iz ul. Gospodar Jovana. U delu prizemlja objekta (naznačeno u grafičkom prilogu) predviđen je pasaž, kroz koji bi se ostvario nastavak pešačke komunikacije od Ulice Župana Stracimira ka Termama.

U podzemnoj etaži planirana je garaža koja funkcionalno povezana sa planiranom podzemnom garažom za javnu upotrebu u smislu zajedničkog ulaza-izlaza iz Ulice Gospodara Jovana.

Za realizaciju predhodno navedenih podcelina (1,2 i 3) neophodna je izrada urbanističkog projekta kao razrada PDR i stvaranja mogućnosti za formiranje građevinske parcele.

Četvrtu podcelinu predstavlja pešačka promenada koja povezuje Ulicu Gospodar Jovana i gradski trg (gornji nivo), koju definiraju postojeći objekti "Lučne zgrade" i Doma kulture, kao i novoplanirani objekti. Iz Ulice Gospodar Jovana planiran je ulaz – izlaz za podzemnu garažu za javnu upotrebu.

Podzemna garaža

Rešenje problema mirujućeg saobraćaja - parkiranja, planirano je izgradnjom podzemne garaže.

Garaža je smeštena ispod pešačke promenade, a deo u podzemnoj etaži novoplaniranog objekta komercijalnih i centralnih funkcija za potrebe parkiranja korisnika ovog objekta.

Garaža je predviđena na ostalom gradskom građevinskom zemljištu.

Ulaz i izlaz u garažu planiran je iz Ulice Gospodar Jovana u delu pešačke promenade.

Rezervni izlaz iz garaže planiran je na Ulicu Đ. Popovića

2.3 (URBANISTIČKA) CELINA 3

Područje obuhvaćeno ovom celinom namenjeno je za komercijalne i centralne funkcije. Postojeće kolektivno stanovanje ima tendencija prerastanja u poslovanje. Planirana je interpolacija između objekta "Lučne zgrade" i grupacije objekata u Ulici M. Popovića, kao i između objekta "Fruške gore" i Doma kulture, tako da prizemni deo ostane otvoren (pasaž) za javnu upotrebu.

Najznačajnije intervencije planirane su na arheološkom lokalitetu rimskih Termi, koje su proglašene za značajno kulturno dobro – spomenik kulture. Uzimajući u obzir značaj lokaliteta osnovni planerski cilj je bio da ovaj prostor doživi reafirmaciju, da mu se da odgovarajući tretman i postane mesto stalnog okupljanja i raznih kulturnih dešavanja.

Da bi se ostvario ovaj cilj bilo je neophodno formirati veće pešačke prodore ka Termama iz pravca Gradskog šetališta, ali i sa pešačke promenade ispred "Lučne zgrade" , a preko nje povezati sa Ulicom Župana Stracimira. Na taj način bi se omogućio stalni protok i boravak pešaka na ovom prostor. U tom smislu , planirano je stvaranje pasaža u prizemlju "Lučne zgrade" na mestu postojećih lokala koji su trenutno u funkciji prodajnih prostora " Zvezda" – Kruševac i prodavnica obuće STKR " Rajičević" (definisano u grafičkom prilogu Karta namene površina)

Pešačka komunikacija koja povezuje Gradsko šetalište i promenadu ispred " lučne zgrade" mora se rešiti kao denivelisana u zoni Termi. Denivelaciju rešiti primenom modernih transparentnih materijala koji neće posetiocu zakloniti pogled na Terme.

Denivelaciju između samih Termi i pešačkog koridora savladati vertikalnom komunikacijom u delu kod objekta SDK.

Zbog činjenice da se gradsko šetalište pretvara u isključivo pešačku zonu , službeni prilaz pošti i SDK , planiran je kao zajednički, iz Ulice Gospodar Jovana. Isti prilaz mogu koristiti i korisnici sadašnjeg stambeno poslovnog objekta na k.p. br. 753/2, koji prerasta u poslovni, radi pristupa sopstvenom dvorištu.

Na k.p. br.757 planiran je objekat koji predstavlja niz lokala čija bi namena morala biti u funkciji turističkog predstavljanja grada Čačka i različitih uslužnih delatnosti:

- informativni centar o Čačku
- prodaja suvenira
- knjižara, izložbena galerija
- restoran,
- stari zanati i sl.

Zbog ostvarivanja kolskog prilaza objektu SDK ovaj objekat u nivou prizemlja mora imati pasaž čiji je položaj određen građevinskom linijom za prizemlje.

U okviru ove celine planirana je i izgradnja novog objekta na uglu Trga ustanka i gradskog šetališta, ispred objekta »Fruške gore«. Objekat bi u arhitektonskom smislu predstavljao reanimaciju objekta Čelovića sajdžinske radnje i objekta » Lafajeta« . U prizemlju objekta, u delu postojećeg ulaza u zgradu neophodno je formirati pasaž.

* Poseban uslov koji važi za sve celine odnosi se na uslove odlaganja otpada. Kako se radi o reprezentativnoj zoni grada, nije planirano postavljanje kontejnera i drugih prostora za odlaganje smeća, već ovaj problem treba rešiti posebnim režimom - uvođenjem vremenski ograničenog i preciziranog termina prikupljanja smeća od strane nadležnog komunalnog preduzeća.

2.4 (URBANISTIČKA) CELINA 4

Celinu 4 čini Gradsko šetalište, koje se prostire od raskrsnice ulica Gospodar Jovana, Vojvode Stepe i Kneza Miloša do gradskog trga. U okviru ove celine je i skver ispred glavne pošte. Širina gradskog šetališta je promenljiva, uslovljena postojećim objektima (popločavanje bez denivelacija u vidu trotoara). Po osi šetališta planiran je drvored i postavljanje svetiljki. U okviru šetališta moguće je postavljanje likovno-oblikovnih elemenata.

2.5 (URBANISTIČKA) CELINA 5

Celina 5 predstavlja gradski trg. Trg je definisan postojećim objektima Fruške gore "Hidrogradnje", objekta RM2, Doma kulture i ulicom Župana Stracimira. Planirano je smanjenje gornjeg platoa postojećeg trga (u tom delu je predviđena dogradnja Doma kulture), vizuelno zatvaranje interpolacijom između Doma kulture i objekta Fruške gore. Trg je planiran kao kombinacija popločanih, zelenih i vodenih površina, sa adekvatnim urbanim mobilijarom i likovno-oblikovnim elementima.

2.6 (URBANISTIČKA) CELINA 6

- Skver ispred gimnazije

- postojeća površina je uređena - u okviru nje nalazi se spomeničko obeležje (bista Nadežde Petrović), česma, prostor je popločan i zastupljene su drvenaste zelene vrste
- intervencije na ovom prostoru - samo u smislu održavanja

Skver ispred Pušeljića kuće

- Izmenjenom regulacijom raskrsnice Ulica Vojvode Stepe i Kneza Miloša ispred Pušeljića kuće oformljen je skver skromne veličine.
- Imajući u vidu da se radi o objektu izuzetne arhitektonske vrednosti (pokrenuta je procedura da se proglasi za značajno nepokretno kulturno dobro, a trenutno je u toku rekonstrukcija i restauracija istog), planirano je da se ovaj prostor uredi kombinacijom popločanja i niskog zelenila.

BILANSI POVRŠINA

POSTOJEĆE STANJE

Ukupna površina lokacije	48090.00m ²	100 %
Centralne funkcije	12597.38m ²	26.20 %
Višeporodično st. sa centralnim funk.	2804.40 m ²	5.84 %
Individualno st.sa centralnim funk.	1654.46 m ²	3.45 %
Viši i niži plato Doma k.	4442.53m ²	9.24 %
Terme	325.86 m ²	0.67 %
Uslužne delatnosti (hotel)	1033.60m ²	2.14 %
Gradsko šetalište	4255.90m ²	8.84 %
Saobraćajno-manipulativne p.	5057.65 m ²	10.52%
Zelene površine	3911.72m ²	8.13%
Javne saobraćajne površine	12006.48m ²	24.97 %

Stepen iskorišćenosti	26.90 %
Stepen izgrađenosti	0.75

PREGLED GRAĐEVINSKIH POVRŠINA - postojeće stanje

Namena površina	BGP	RBGP
Poslovni objekti	9842.80 m ²	23694.24m ²
Poslovno-stambeni ob. (višeporodično st.)	2817.05 m ²	12040.18m ²
Stambeni objekti (individualno st)	66.37 m ²	66.37 m ²
Pomoćni objekti	123.55 m ²	123.55 m ²
Objekti komunalnih delatnosti	88.45m ²	88.45m ²
ukupno:	12938.22 m ²	36012.79 m ²

PLANIRANO STANJE

Ukupna površina lokacije	48090.00m²	100 %
obrazovanje	2135.22m²	4.44%
uprava i administracija	2053.68m²	4.28%
kultura	4760.00m²	9.90%
centralne funkcije	11335.50m²	23.55%
arheološki lokalitet - rimske terme	318.50m²	0.66%
gradski trg	9145.00m²	19.00%
pešačke komunikacije	8022.60m²	16.67%
skver	1213.00m²	2.52%
saobraćajne površine	9042.50m²	18.78%
Stepen iskorišćenosti	39.76 %	
Stepen izgrađenosti	1.00	

Stepen iskorišćenosti zemljišta na nivou cele lokacije je uslovno mali za gradski centar, ali to je opravdano, obzirom da su u planu dominantni otvoreni prostori - trg, šetalište, promenada. Stepen izgrađenosti zemljišta je u skladu sa Generalnim planom.

III REGULACIJA INFRASTRUKTURNIH MREŽA

1.0. REGULACIJA MREŽE SAOBRAĆAJNIH POVRŠINA

Postojeća saobraćajna mreža centralnog gradskog jezgra uglavnom je zadržana uz planiranje potrebne širine poprečnog profila.

Za ostvarenje kolskog prilaza SDK i glavnoj pošti planirana je nova saobraćajnica koja izlazi na ulicu Gospodar Jovana.

Saobraćajnice u okviru plana detaljne regulacije rade se na nivou idejnog rešenja.

Horizontalno (situaciono) rešenje svih saobraćajnica raditi na osnovu sračunatih analitičko-geodetskih elemenata i grafičkih priloga. Sve osovine saobraćajnica su utvrđene koordinatama temena i osovinskih tačaka, kako graničnih, tako i unutrašnje mreže, a time i površine unutarnjih.

a/ Primarna mreža:

Osnovu saobraćajne mreže čine obodne ulice koje opasuju obrađivani kompleks i to sa dve strane motornim saobraćajem, a sa treće (južne), pešačkim (Ul. Gradsko šetalište) i to:

- Ul. Župana Stracimira tangira obrađivani kompleks sa istočne strane. Namenjena je pre svega za javni gradski saobraćaj, biciklistički (posebnim biciklističkim stazama) i pešački saobraćaj, a sve u skladu sa STUDIJOM SAOBRAĆAJNE OSNOVE ČAČKA, urađene 1998. godine od strane Građevinskog fakulteta iz Beograda i DP "Urbanprojekta" iz Čačka. Na delu od raskrsnice kod Crkve (koja je samo neznatno izmenjena) pa do Ul. Rajičeve, dozvoljen je saobraćaj putničkim vozilima, a radi pristupa parkingu ispred Opštine, sa mogućnošću izlaska sa parkinga preko Ul. Rajičeve. Isto je rešena i Ul. Kuželjeva do Ul. Hajduk Veljkove sa mogućnošću izlaza sa planiranog parkinga preko Ul. Hajduk Veljkove.

- Ul. Gospodar Jovanova tangira lokaciju sa severozapada (od Crkve do pošte) i planirana je postojećim koridorom, a za jednosmerni saobraćaj sa dve saobraćajne trake kao segment jednosmernog prstena oko tradicionalnog centra, što je takođe u skladu sa rešenjem iz navedene STUDIJE SAOBRAĆAJNE OSNOVE ČAČKA iz 1998. godine.

- postojeća Ul. Gradsko šetalište planirana je isključivo za pešački saobraćaj

b/ Sekundarna mreža:

Na ove ulice, se naslanja mreža pristupnih ulica (stambenih i poslovno-trgovačkih), koje direktno opslužuju urbanističke sadržaje i namenjene su isključivo individualnom i snabdevačkom saobraćaju (prilazi pošti, SDK. rimskim termama, hotel "Beogradu" – Ulica Đoke Popovića, ...)

Parkiranje vozila

Parkiranje vozila u užem gradskom području je jedan od veoma važnih i aktuelnih problema, koji je ravan, ako ne i veći od problema obezbeđenja površina potrebnih za kretanje vozila, zato što su potrebe za parkiranjem putničkih automobila nesrazmerne u odnosu na mogućnosti obezbeđenja parking prostora za:

- parkiranje uz mesta stanovanja
- parkiranje uz mesta rada i
- parkiranja uz objekte opšte namene.

Drugim rečima, teorijski i praktično ne postoji sistem parkiranja koji bi omogućio da svaki motorizovani građanin Čačka parkira svoj automobil u centru grada gde, kada i kako želi.

Imajući u vidu sve navedeno, planirano je na prostoru sadašnjeg parkinga i ispod gornjeg platoa, kao prostora iza Doma kulture prema zgradi SO Čačak projektovati podzemnu garažu. Ulaz i izlaz iz garaže je planiran preko rampe nagiba 15% na Ulicu Gospodar Jovanovu, a rezervni ulaz/izlaz preko rampe istog nagiba na Ulicu Đoke Popovića (kod hotel Beograda).

Vertikalno rešenje - niveletu saobraćajnica raditi na osnovu kota datih u grafičkim priložima, a koje treba tretirati kao orijentacione prilikom projektovanja. Obzirom da je u pitanju nadogradnja i modernizacija postojeće ulične mreže, kao i projektovanje novih saobraćajnica, potrebno je voditi računa o postojećim kotama, kako saobraćajnica, tako i o kotama ulaza u parcele i objekte prilikom kompletiranja mreže.

Dimenzije elemenata poprečnih profila su planirane tako da se maksimalno iskoriste postojeći raspoloživi koridori. Širina saobraćajne trake za sabirne ulice je računata po obrascu: $t_s = 250 + V_r / \text{cm/}$, što za režimsku brzinu na području grada Čačka od 50km/h iznosi: $t_s = 250 + 50 = 300 \text{cm}$. Polazeći od ovih, usvojenih dimenzija, imamo sledeće slučajeve:

- Ul. gospodar Jovanova: Postojeća širina poprečnog profila je oko 7m', pa planirano proširenje trotoara ima puno opravdanje obzirom da se radi o ulici užem gradskom jezgru i neposrednoj blizini dve srednje škole, crkve Sv. Vaznesenja, muzeja,
- Ul. župana Stracimira: Sadašnja širina ulice je oko 9,3m' i u taj, postojeći, profil su "smeštene" dve saobraćajne trake po 3,0m', dve biciklističke staze po 1,0m' i ostatak planiran kao zeleni pojas (između tzv. baštenskih

ivičnjaka), koji razdvaja motorni od biciklističkog saobraćaja i promenljive je širine (oko 6,5m').

- Za sekundarnu mrežu ulica, širine saobraćajne trake su delimično i manje od min. dozvoljenih (min $t_s=250\text{cm.}$) obzirom na raspoloživi koridor, a što se može bez ikakve bojazni prihvatiti, obzirom da je u pitanju saobraćaj koji se može smatrati tzv. "mirujućim saobraćajem". Trotoari su planirani tamo gde je to rang ulice zahtevao i gde je to raspoloživi koridor dozvoljavao.

- Širina poprečnog profila Ul. Gradsko šetalište, obzirom da je planirana isključivo za pešački saobraćaj, je planiran u celokupnom, raspoloživom koridoru.

Sva oivičenja raditi betonskim ivičnjacima 18/20, a na izlazima od tzv. "oborenih ivičnjaka" 18/20 (kosina 3/12). Poprečne padovi u svim ulicama projektovati 2,5 % u pravcu.

Kolovoznu konstrukciju na Ul. Župana Stracimira i Ul. Gospodar Jovanovoj sračunati na osnovu ranga istih, predviđenog saobraćajnog opterećenja za period od 20 godina i geološko - geotehničkog elaborata, a prema metodi JUS.U.C4,012. Istu predvideti kao fleksibilnu, od asfaltnog zastora ili drugog savremenog materijala sa potrebnom potkonstrukcijom.

Kolovoznu konstrukciju na Ul. Gradsko šetalište projektovati od prirodnog materijala (sitna granitna kocka 10/10/10, krupna granitna kocka 20/20/10, prirodnog kamena i sl.) na potrebnoj potkonstrukciji.

2.0. REGULACIJA MREŽE KOMUNALNIH SISTEMA INSTALACIJA

2.1. HIDROTEHNIČKE INSTALACIJE

Predmetna lokacija se nalazi između ul. Gradsko šetalište (sa izgrađenom vodovodnom mrežom ϕ 225 mm i fekalnom kanalizacijom ϕ 300 mm), ul. Župana Stracimira (sa izgrađenom vodovodnom mrežom ϕ 150 mm, fekalnom kanalizacijom ϕ 250 mm i atmosferskom kanalizacijom ϕ 400mm) i ul. Gospodar Jovanova (sa izgrađenom vodovodnom mrežom ϕ 100 mm; fekalnom kanalizacijom ϕ 250 mm i atmosferskom kanalizacijom ϕ 1200 mm).

VODOVOD

U obodnim ulicama predmetne lokacije se već nalazi prstenasta vodovodna mreža, pa se takva i zadržava. Jedino je planirano da se u trenutku realizacije planirane podzemne garaže izgradi unutrašnja hidrantska mreža sa potrebnim brojem hidranata, priključena na vodovodnu cev od ul. Gospodar Jovanova ka "lučnoj zgradi", vodeći računa o ukrštanju sa drugim instalacijama. Sa istog ogranka će se izvršiti i priključak za vodosnabdevanje planiranog objekta komercijalnih i centralnih funkcija.

FEKALNA KANALIZACIJA

U ul. Gospodar Jovanova planirano je proširenje kapaciteta na uzvodnom kraju kraka fekalne kanalizacije prema crkvi, u dužini od 75,0m. Takođe je planirano da se u trenutku realizacije podzemne garaže u njoj predvidi sanitarni čvor, čije će se upotrebljene vode priključiti na postojeću fekalnu kanalizaciju ϕ 250mm od biblioteke ka ul. Gospodar Jovanova (koja se zadržava zbog velike dubine). Upotrebljene vode iz novoplaniranog objekta komercijalnih i centralnih funkcija će se takođe priključiti na ovu kanalizaciju. U ulici Gradsko šetalište se zbog malog

kapaciteta i dotrajalosti postojeće fekalne kanalizacije planira izgradnja nove cevi $\phi 500-600\text{mm}$ od zgrade Pošte do uliva u kolektor u Lominoj ulici. Cev će iz početne šahte krenuti od iste kote dna kao i postojeća cev, tako da će se u početku time stara cev rasteretiti, a kasnije i skroz ukinuti. Minimalna dubina ukopavanja cevi je 1,2 m, a padovi 0,2 %. Na mestu priključka na postojeću kanalizaciju, predviđene su kaskade, kao i otvaranje novih šahti. Položajno, fekalna kanalizacija je planirana na odstojanju od 1,0 m od ivičnjaka, onom stranom saobraćajnica gde se i sada nalazi. Na svim promenama pravca, priključcima, kao i na pravim deonicama na približno 50 m, potrebno je predvideti revizione silaze. Odvođenje otpadnih voda iz podrumskih etaža (postojećih i planiranih) vršiti isključivo prepumpavanjem.

ATMOSFERSKA KANALIZACIJA

U ulici Gradsko šetalište je planirana izgradnja atmosferske kanalizacije $\phi 400\text{mm}$ osovnom saobraćajnice od ul. Kuželjeva do uliva u kolektor $\phi 1200\text{mm}$ u ul. Gospodar Jovanova. Realizacijom ovog rešenja će se zadovoljiti potrebe za odvođenjem atmosferskih voda i voda od pranja saobraćajnice i platoa sa ove lokacije. Planirano je i odvođenje voda od pranja lokacije termi ka kolektoru $\phi 1200\text{ mm}$ u ul. Gospodar Jovanova. Takođe je planirano da se u trenutku realizacije podzemne garaže, vode od njenog pranja skupe rešetkom sa taložnikom na dnu ulazne rampe, i da se odatle priključe u isti kolektor.

Minimalna dubina ukopavanja je 1,2 m, a padovi 0,2 %. Na mestu priključka na postojeću kanalizaciju, predviđena je kaskada. Na svim promenama pravca, priključcima, kao i na pravim deonicama na približno 50 m, potrebno je predvideti revizione silaze. Raspored slivnika sa taložnikom će se utvrditi glavnim projektima atmosferske kanalizacije.

Svi podaci dati ovim rešenjem su orijentacioni i služiće kao osnova za izradu glavnih projekata hidrotehničkih instalacija.

2.2. USLOVI ZA ELEKTROENERGETSKU I TT MREŽU

ELEKTROENERGETSKA MREŽA

Sadašnji kapaciteti postojećih trafo-stanica (TS 10/0,4 kV "Pošta" snage 630 kVA, TS 10/0,4 kV "Dom kulture" snage 630 kVA, koje su u okviru granica plana, kao i TS 10/0,4 kV "Proleće" snage 630 kVA i "Inex-robna kuća" snage 1000 kVA, koje su van granica plana) zadovoljavaju sadašnje potrebe potrošača električne energije predmetnog područja.

Zadovoljenje planiranih potreba za električnom energijom potrošača na području obuhvaćenim ovim planom može biti ostvareno povećanjem kapaciteta postojećih trafo-stanica ugradnjom transformatora veće snage, umesto postojećih i to:

- TS 10/0,4 kV "Proleće" može pretrpeti zamenu transformatora snage 630 kVA transformatorom snage 1000 kVA,
- TS 10/0,4 kV "Pošta" snage 630 kVA može pretrpeti proširenje ugradnjom još jednog transformatora snage 630 kVA, uz dozvoljeno povećanje gabarita objekta trafostanice,
- TS 10/0,4 kV "Dom kulture" snage 630 kVA pretrpeće dislokaciju i tipizaciju postavljanjem tipske TS 10/0,4 kV 2x630 kVA. u okviru novoplaniranog objekta centralnih funkcija (postojeći objekat trafostanice je neadekvatan, ne uklapa se u ambijent i prevelikih je gabarita za postojeću snagu).

Takođe, planirana je izgradnja TS 10/0,4 kV "Pivarska" snage 2x630 kVA, koja se nalazi u neposrednoj blizini područja obuhvaćenog ovim planom, koja može poslužiti za napajanje javne rasvete u Gradskom šetalištu. Moguće povećanje snage postojećih trafostanica je

dovoljno za planirane potrebe za električnom energijom, a postoji mogućnost postavljanja nove trafostanice 10/0,4 kV u novoplaniranom objektu centralnih funkcija na prostoru iza Doma kulture, prema odgovarajućem projektu, odnosno uslovima isporučioaca električne energije.

Poboljšanje elektroenergetske mreže izvršiti ugradnjom novih NN kablova naponskog nivoa 1 kV (tendencija je izvođenje NN mreže podzemnim kablovima, a ne vazдушnim vodovima), kao i VN kablova naponskog nivoa 10 kV, čije trase treba da pripadaju zonama trotoara ulica. Rekonstrukciju postojeće elektroenergetske mreže izvesti uvođenjem trasa postojećih kablova, koje su van koridora ulica, u zone trotoara istih. Za postavljanje novih kablova može se koristiti tavanica planirane podzemne garaže.

Kablove položiti u rov u svemu prema tehničkim propisima za polaganje kablova, na dubini od min. 0,8 m. Rov treba da poseduje dimenzije koje su određene propisima. Na visini od 0,4 m iznad kabla postavlja se PVC traka za upozorenje. Kod postavljanja kabla ispod asfaltiranih površina koristiti PVC cevi odgovarajućeg prečnika, pri čemu treba ispoštovati sve kriterijume za izbor preseka cevi. Kod polaganja kablova različitog naponskog nivoa kroz PVC cevi ostvariti viši nivo kanalizacije za kablove nižeg naponskog nivoa. Približavanje i ukrštanje elektroenergetskih kablova sa ostalim elementima infrastrukture izvesti u skladu sa propisima, tako da se ostvare sledeći minimalni dozvoljeni razmaci:

- 0,5 m pri paralelnom vođenju sa TT kablom, a kod ukrštanja 0,5 m pri čemu ugao ukrštanja treba da bude min. 30° (za naseljena mesta), a truditi se da bude što bliže 90° ,
- paralelno vođenje sa vodovodnim i kanalizacionim cevima nije dozvoljeno na istoj dubini, a kod ukrštanja min. razmak je 0,3 m i to tako da se kabl postavlja ispod cevi,
- paralelno vođenje sa toplovodom nije dozvoljeno, a kod ukrštanja min. 0,6 m i to tako da se kabl postavlja ispod toplovoda,
- paralelno vođenje sa gasovodom nije dozvoljeno, a kod ukrštanja min. razmak je 0,8 m,
- 0,07 m kod međusobnog paralelnog vođenja energetskih kablova, a 0,2 m kod ukrštanja, pri čemu treba koristiti opeke ili druge izolacione elemente za razdvajanje kablova različitih naponskih nivoa položene u isti rov,
- 0,5 m kod paralelnog vođenja i približavanja temeljima objekata.

Ukoliko kod približavanja ili ukrštanja energetskih kablova sa nekim od infrastrukturnih elemenata (TT kabl, vodovodna ili kanalizaciona cev, toplovod, gasovod, ili drugi energetski kabl) nije moguće ostvariti minimalni razmak ili druge propisom zahtevane uslove potrebno je primeniti sledeće zaštitne mere:

- Kod ukrštanja i paralelnog vođenja energetskog i TT kabla potrebno je energetski kabl provući kroz zaštitnu cev, ali i tada treba ostvariti minimalni razmak od 0,3 m,
- kod ukrštanja sa vodovodnim i kanalizacionim cevima potrebno je energetski kabl provući kroz zaštitnu cev,
- kod ukrštanja energetskog kabla sa toplovodom potrebno je učiniti da toplotni uticaj toplovoda ne bude veći od 20°C , a to se čini ugradnjom metalnih ekrana između energetskog kabla i toplovoda, ili pojačanom izolacijom toplovoda, ili primenom posebne kablovske košuljice za zatrpavanje toplovoda i kabla (na pr. mešavina šljunka sledećih granulacija i procentualnog učešća u mešavini: do 4 mm – 70 %, od 4 do 8 mm – 15 % i od 8 do 16 mm – 15 %),
- kod ukrštanja sa gasovodom potrebno je energetski kabl položiti u zaštitnu cev dužine minimum 2 m sa obe strane mesta ukrštanja, ali i tada treba ostvariti minimalni razmak od 0,3m.

Svetiljke za javnu rasvetu postavljati u zonama trotoara ulica ili zelenih površina, a u Gradskom šetalištu sredinom ulice. Raspored i tip svetiljki definisati odgovarajućim projektima javne rasvete za pojedine ulice. Temeljne jame za stubove svetiljki treba da budu sledećih dimenzija: 0,6x0,6 m, dubina 0,8 m. U isti rov sa kablom za javnu rasvetu postaviti i traku za uzemljenje Fe/Zn, 30x4 mm (takođe prema projektu javne rasvete). Osvetljenje planirane podzemne garaže uraditi prema odgovarajućem projektu korišćenjem svetiljki i ostale opreme postavljenim na tavanici garaže, uz minimalno smanjenje visine garaže. Za prolaz kablova preko javne garaže koristiti, takođe, tavanicu garaže uz upotrebu odgovarajuće opreme (kablovski regali

i sl.), prema Tehničkim propisima za izvođenje elektroinstalacija u zgradama – JUS N.B2.741. Za osvetljenje i ostale potrebe prostora oko termi, ispred stare robne kuće i delova gradskog trga postaviti slobodnostojeće NN ormane, uklopljene u ambijent, sa odgovarajućom elektro i mehaničkom zaštitom, prema uslovima isporučioaca električne energije, a svetiljke prema odgovarajućim projektima.

TT MREŽA

Na području obuhvaćenim ovim planom TT mreža će pretrpeti rekonstrukciju uklanjanjem TT kanalizacije i odgovarajućih TT okana na prostoru planirane podzemne garaže i propisnim postavljanjem TT kablova u kablovske regale postavljene po tavanici planirane podzemne garaže i korišćenjem ostale potrebne TT opreme. Takođe, izvršiti neznatno proširenje TT kanalizacije u Gradskom šetalištu u blizini "Kasine". Telefonske govornice moguće je postavljati na trotoarima ulica na pogodnim mestima uz neometano odvijanje pešačkog saobraćaja, pridržavajući se postojećih trasa TT kablova.

Kompletna TT mreža pripada GC "Čačak".

Mrežu kablovskog distributivnog sistema kablovske televizije uraditi podzemno (umesto postojeće vazdušne), korišćenjem PVC cevi TT kanalizacije, prema odgovarajućem ugovoru sa JP "Telekom Srbija", ili sopstvene cevi u trasi TT kanalizacije, pri čemu važe isti propisi kod postavljanja instalacija kao za TT instalacije.

Kod približavanja i ukrštanja TT instalacija sa drugim elementima infrastrukture pridržavati se propisa i obezbediti minimalna odstojanja i to:

- sa vodovodnom cevi: kod ukrštanja 0,5 m, kod paralelnog vođenja 0,6 m,
- sa kanizacionom cevi: kod ukrštanja 0,5 m, kod paralelnog vođenja 0,5 m,
- sa toplovodom: kod ukrštanja 0,8 m, kod paralelnog vođenja 0,5 m,
- sa gasovodom: kod ukrštanja 0,4 m, kod paralelnog vođenja 0,4 m,
- sa el. energetskim kablom do 10 kV: kod ukrštanja 0,5 m, kod paralelnog vođenja 0,5 m,
- sa el. energetskim kablom preko 10kV: kod ukrštanja 0,5 m, kod paralelnog vođenja 1m,
- razmak od regulacione linije zgrada u naselju 0,5 m.

Ukoliko nije moguće obezbediti naznačene minimalne razmake preduzimaju se posebne mere za dopunsku zaštitu (mehaničku, termičku...).

Sve radove izvoditi u skladu sa propisima koje je izdala ZJPTT Beograd

2.3.USLOVI ZA TERMOTEHNIČKE INSTALACIJE

TOPLOVOD

Kao toplotni izvor za grejanje objekata na području ovog plana, planira se blokovska kotlarnica "Šumadija", koja će u konačnoj fazi izgradnje koristiti prirodni gas (alternativno mazut), ukupnog kapaciteta 10 MW. Lokacija kotlarnice je u prostoru sadašnje individualne kotlarnice "Šumadija" u Skadarskoj ulici koja nije u granicama ovog plana.

Od blokovske kotlarnice do objekata sa područja ovog plana, planiran je primarni toplovod sistema 110/80 °C. Mrežu voditi od čeličnih predizolovanih cevi u beskanalnom rovu na način prema važećim propisima i dubini prema terenu. Ispod saobraćajnica cevi voditi u zaštitnoj oblozi od betonske ili čelične cevi ili u betonskom kanalu na dubini od minimalno 0.8 m, a na trotoaru i zelenim površinama gde nema saobraćaja na dubini od minimalno 0.6 m. Toplovodnu mrežu postavljati na propisanom rastojanju od postojećih i budućih podzemnih instalacija.

Postojeće kotlarnice se pretvaraju u toplotne podstanice, sa kotlovima kao hladne rezerve. Objekti koji nemaju centralno grejanje mogu se priključiti na planirani sistem toplifikacije.

Podstanice u objektima su indirektnog tipa. U objektima koji nemaju centralno grejanje a priključuju se na planirani sistem toplifikacije, predvideti u podrumskom ili prizemnom delu objekta posebnu prostoriju odgovarajuće veličine za smeštaj potrebne opreme. Procenjeni konzum, prema postojećem i planiranom stanju, potreban za toplifikaciju objekata sa područja predmetnog plana je oko 7.2 MW.

GASOVOD

Na području ovog plana planira se distributivna gasovodna mreža, kao deo distributivne mreže sa MRS-om kod Medicine rada. Gasovod se vodi u trotoaru Gospodar Jovanove ulice.

Distributivna gasovodna mreža je od polietilenskih cevi radnog pritiska do 4 bara. Gasovod voditi podzemno u trotoaru, položen u rovove potrebnih dimenzija.

Pri paralelnom vođenju distributivnog gasovoda sa podzemnim vodovima, minimalno svetlo rastojanje iznosi 40 cm. Pri ukrštanju gasovoda sa podzemnim vodovima, minimalno svetlo rastojanje iznosi 20 cm, a pri vođenju gasovoda pored temelja 1.0 m.

Dubina ukopavanja distributivnog gasovoda u trotoaru iznosi od 0.6 do 1.0 m u zavisnosti od uslova terena. Minimalna dubina ukopavanja pri vođenju gasovoda kroz kolovoz iznosi 1.0 m, pri čemu je potrebno isti polagati u zaštitnu cev, odnosno kanal.

Pri izradi tehničke dokumentacije u svemu se pridržavati pravilnika o tehničkim uslovima i normativima za projektovanje i izgradnju distributivnog gasovoda od polietilenskih cevi za radni pritisak do 4 bara i Pravilnika o tehničkim uslovima i normativima za projektovanje i polaganje kućnih gasnih priključaka za radni pritisak do 4 bara.

3.0 REGULACIJA OZELENJENIH POVRŠINA

U okviru plana zastupljeno je zelenilo javnih površina - gradskog trga, šetališta, promenade, pjaceta, u profilu saobraćajnice.

Opšti uslov za sve zone zelenila je sledeći:

- prilikom osnivanja zelenih površina - bilo parternih ili drvenastih sadnica, primenjivati sve potrebne agrotehničke mere i strogo poštovati vreme sadnje pojedinih vrsta u odnosu na njihov vegetativni period.

- **Gradski trg**
 - buduće zelenilo formirati u parternoj formi
 - položaj zelenih formi uskladiti sa glavnim pešačkim tokovima
 - pokušati uklopiti postojeće vrste srednjih i visokih lišćara u buduće rešenje. **Poseban uslov se odnosi na staro stablo lipe, sa obavezom njegovog zadržavanja.**
 - parterno zelenilo podrazumeva prvenstveno izuzetno negovan i kvalitetan travnjak, na kome bi bile zastupljene cvetne runde, formirane od raznih vrsta sezonskog cveća, perena u kombinaciji sa niskim žbunastim zimzelenim formama.
 - moguća je kombinacija zelenih i vodenih površina
 - planirati postavljanje žardinjera u delu iznad podzemne garaže

- zelenilo žardinjera činiće kombinacija cvetnih zasada sa niskim formama zimzelenog rastinja (na pr. mini tuja, čempres - *mini thuja globosa*, *chamaeciparis laws.*)

- **Gradsko šetalište**

- zelenilo u okviru šetališta formirati u vidu drvoreda
- drvored od visokih listopadnih vrsta (na pr. *quercus borealis*, *liriodendron tulipifera* i sl.)
- drveće saditi na maksimalnoj međusobnoj udaljenosti od 12.0 m
- zeleni fond na skveru ispred pošte sačuvati i dopuniti sličnim vrstama

- **Pešačka promenada**

- buduće zelenilo formirati postavljanjem žardinjera (nemogućnost sadnje zbog podzemne garaže
predlog biljnih vrsta - četinarske vrste srednjeg rasta - *thuja occidentalis*, *chamaeciparis laws.-aure*, *chamaeciparis alumi* i sl.)

Pjacetu kod svečane sale opštine

- parterno ozelenjavanje - kombinacija travnatih , cvetnih vrsta i niskih žbunastih zimzelenih vrsta
- u prvoj fazi, do rekonstrukcije svečane sale opštine, moguće je planirati postavljanje lake vertikalne konstrukcije, koja bi služila za rast biljaka penjačica, sa ciljem “ kamufliiranja ” ruinirane fasade svečane sale opštine.
- predlog biljnih vrsta (puzavice - *pirocanta coccinea*, *wisteria* i sl.)

Skver ispred gimnazije

- postojeća površina je uređena - u okviru nje nalazi se spomeničko obeležje (bista Nadežde Petrović), česma , prostor je popločan i zastupljene su drvenaste zelene vrste
- intervencije na ovom prostoru samo u smislu održavanja

Skver ispred Pušeljica kuće

- parterno ozelenjavanje - kombinacija travnatih , cvetnih vrsta i niskih žbunastih zimzelenih vrsta

4.0 URBOEKONOMSKA ANALIZA

SAOBRAĆAJNA INFRASTRUKTURA

1.- Ul. gospodar Jovanova:

-rekonstruisana u 2003.god. približno kako je i planirana.

2.-Ul. župana Stracimira:

-rušenje asfaltnog kolovoza na delu zelenof pojasa i ugradnja dva reda ivične trake (baštenski ivičnjak i sl.) radi formiranja biciklističke staze.(2x300)

m' 600 x 1 100,00 660.000,00
Svega:..... 660.000,00

3.- Ul. gradsko šetalište:

-kolovozni zastor od elemenata od prirodnog kamena sa iskopom i podkonstrukcijom

m² 4 000 x 1 500,00 6.000.000,00
Svega: 6.000.000,00

4.- Ul. Đoke Popovića:

-zadržava se postojeće stanje

5.-Ul. Pristupnin put PTT i SPP:

-kolovoz (101x3,5+14x8) 465 x 1.50,00 = 674.250,00
-pešački prolaz ka Termama (450x3,0) 415 x 1.500,00 = 622.500,00
Svega: 1.296.750,00

6.- Gradski trg:

-kolovozni zastor od elemenata od prirodnog kamena sa iskopom i podkonstrukcijom:

-nad garažom m² 4 910 x 1.200,00 = 5.892.000,00
-na ostalom delu m² 7 500 x 1.500,00 = 11.250.000,00
-zelene površine m² 500 x 100,00 = 50.000,00
Svega: 17.192.000,00

7.- Podzemna garaža: (oko 400€/m²)

m² 3 910 x 28.000,00 = 109 480 000,00
Svega: 109 480.000,00

UKUPNO: 134.628.750,00

HIDROTEHNIČKE INSTALACIJE

ul. Gospodar Jovanova

vodovodna mreža:	193.800,00 din
fekalna kanalizacija:	127.500,00 din
atmosferska kanalizacija:	<u>166.600,00 din</u>
UKUPNO:	487.900,00 din

ul. Gradsko šetalište

vodovodna mreža:	(postojeća)
fekalna kanalizacija:	1.138.320,00 din
atmosferska kanalizacija:	<u>720.800,00 din</u>
UKUPNO:	1.859.120,00 din

ul. Župana Stracimira

postojeće instalacije bez novih radova

UKUPNO HIDROTEHNIČKE INSTALACIJE: 2.347.020,00 din

ELEKTROENERGETSKE I TELEKOMUNIKACIONE INSTALACIJE:

elektroenergetske instalacije:

- kabl NN 1 kV, 4x150 mm ² , Al, PP00	800 x 730 = 584.000,00
- kabl NN 1 kV, 4x50 mm ² , Al, PP00	1700 x 315 = 535.500,00
- kabl VN 10 kV, 1x150 mm ² , Al, XHE-49A	4 x 640 x 351 = 898.560,00
- završnica za VN kablove	8 x 8.130 = 65.040,00
- iskop zemlje 3. kategorije sa doterivanjem dna rova	1100 x 500 = 550.000,00
- posteljica od peska (0,2 m x 0,5 m)	1100 x 100 = 110.000,00
- Fe/Zn traka, 30x4 mm	1100 x 100 = 110.000,00
- PVC štitnik	1100 x 35 = 38.500,00
- PVC "POZOR" traka	1100 x 2,5 = 2.750,00
- cev PVC φ110 mm	60 x 90 = 5.400,00
- zatrpavanje rova sa nabijanjem u slojevima (0,5x0,8)	1100 x 110 = 121.000,00
- ispitivanje i izdavanje atesta o uzemljenju	1 x 10.000 = 10.000,00
- geodetsko snimanje trase kabla	1100 x 50 = 55.000,00
- svetiljka za javnu rasvetu na metalnom stubu	30 x 20.000 = 600.000,00
- trafostanica 10/0,4 kV; 2x630 kVA	1 x 2.700.000 = 2.700.000,00
- transformator 10/0,4 kV; 630kVA	1 x 582.000 = 582.000,00
- slobodnostojeći orman NN sa opremom	5 x 49.000 = 245.000,00
- ostali materijal i radovi	<u>1 x 100.000 = 100.000,00</u>
UKUPNO:	7.312.750,00

telekomunikacione instalacije:

- TT kabl 150x4x0,4	150 x 393 =	58.950,00
- TT okno	1 x 54.400 =	54.400,00
- TT nastavci i oprema u oknu	1 x 20.400 =	20.400,00
- TT kabl 25x4x0,4	100 x 88 =	8.800,00
- iskop rova	150 x 500 =	75.000,00
- posteljica od peska	27 x 1000 =	27.000,00
- zatrpavanje rova sa slojevitim nabijanjem (0,5mx0,8m)	150 x 110 =	16.500,00
- PVC "POZOR" traka	150 x 2,5 =	375,00
- ispitivanje i izdavanje atesta	1 x 10.000 =	10.000,00
- geodetsko snimanje trase kabla	150 x 50 =	7.500,00
- ostali radovi kod polaganja kablova i cevi	150 x 50 =	7.500,00
- PVC cevi ϕ 110 mm	840 x 100 =	84.000,00
- razvodnici za kablovsku TV	100 x 350 =	35.000,00
- kabl RG11 (koaksijalni)	1800 x 70 =	126.000,00
- pojačivači signala	12 x 25000 =	300.000,00
- ostali materijal i radovi	1 x 200.000,00 =	200.000,00
U K U P N O:		1.031.425,00

UKUPNO elektroenergetske i telekomunikacione instalacije: 8.344.175,00 din.

TERMOTEHNIČKE INSTALACIJE

TOPLOVOD:

- Od blokovske kotlarnice do hotela HB	3.100.000,00 din.
- Od hotela HB do Doma kulture	2.350.000,00 din.
- Od hotela HB do Nacionalne štedionice	1.050.000,00 din.
- Od Nacionalne štedionice do pošte	470.000,00 din.
- Deo toplovoda do Rifehaisen banke	<u>420.000,00 din</u>
UKUPNO:	7.390.000,00 din.

GASOVOD:

- Distributivni gasovod u Gospodar Jovanovoj ulici	<u>200.000,00 din</u>
UKUPNO:	200.000,00 din.

UKUPNO TERMOTEHNIČKE INSTALACIJE **7.590.000,00 din.**

OSTALA ULAGANJA

- Pribavljanje planiranog javnog građevinskog zemljišta:
0.50ari x 360 000,00 din/aru = 180 000,00 din
- rušenje objekta : 775 000,00din
- otkup lokala za formiranje pasaža u "lučnoj zgradi" 6 210 000,00din
- Uređenje javnih zelenih površina: 3 220 000,00 din

UKUPNO 10 385 000,00 din

REKAPITULACIJA

- saobraćajna infrastruktura	134 628 750,00 din
- elektroenergetske, TT i inst. kablovske TV	8 344 175,00 din
- hidrotehničke instalacije	2 347 020,00 din
- mašinske instalacije	7 590 000,00 din
- ostala ulaganja	10 385 000,00 din

UKUPNO	163 294 945,00 din
---------------	---------------------------

OČEKIVANI PRIHODI:

Nadoknada za uređenje gradskog građevinskog zemljišta:
67 709 844,00 din

Nadoknada za korišćenje gradskog građevinskog zemljišta:
za period 4 godine (2004 - 2008)
20 190 664,00 din

UKUPNO (period 2004 -2008 g.)	87 900 508,00 din
---------------------------------------	--------------------------

Napomena:

Podaci za proračun su uzeti na osnovu planiranog stepena iskorišćenosti zemljišta i koeficijenta izgrađenosti i trenutno važećih cena.

Elektroenergetske, TT i mašinske instalacije su predmet investiranja odgovarajućih preduzeća i pojedinačnih investitora.

IV PRAVILA GRAĐENJA

1.0 URBANISTIČKA CELINA 1

- Zadržava se postojeća polifunkcionalna namena objekata - administracija i uprava, obrazovanje, kultura i centralne funkcije.
- Objekti se mogu nadgraditi i dograditi pod sledećim uslovima:
 - o na delu objekta Opštine sa ravnim krovom može se podići potkrovnna etaža, sa nadzirkom visine postojeće atike ravnog krova. Ukupna visina krova treba da se izjednači sa visinom već nadgrađenog dela opštinske zgrade
 - o Objekat opštine može se rekonstruisati i dograditi i u delu svečane sale.
 - o objekat "Žitoprometa" takođe može dobiti etažu podkrovlja, sa nadzirkom visine postojeće atike ravnog krova. Ukupna visina krova treba da se izjednači sa visinom već nadgrađenog dela opštinske zgrade. Najoptimalnije rešenje bilo bi da se ove nadgradnje (opština i "Žitopromet") izvedu istovremeno.(budu predmet jedinstvenog projekta.)

Dom kulture

- nadgradnja u postojećem nižem delu u kome je smeštena uprava, Radio Čačak - maksimalne visine do visine ostalog dela objekta.
- dogradnja -
 - u delu ka Ulici Ž. Stracimira, maksimalne spratnosti P+1
 - ka trgu maksimalno do visine postojećeg objekta
 - u zapadnom delu (uz prostor sadašnje gradske biblioteke) u nivou prizemlja,Sve dogradnje raditi u skladu sa datom građevinskom linijom (Građevinska linija koja definiše dogradnju Doma kulture ka Ulici Župana Stracimira usklađena je sa građevinskom linijom susednih objekata - "Žitoprometa" i Opštine.)
- Bašta restorana "Takovo" se smanjuje zbog formiranja pešačke komunikacije na osnovu datih koordinata tačaka parcelacije
- Objekat postojeće trafo stanice se izmešta u nivo podzemne garaže ili u novoplanirani objekat komercijalnih i centralnih funkcija (u okviru celine 2)
- stepen iskorišćenosti zemljišta max 90%
- koeficijent izgrađenosti 2.0
- Položaj dogradnje objekata određen je građevinskom linijom koja je definisana u odnosu na regulacionu liniju.(Grafički prilog Karta regulacije i parcelacije za javno građevinsko zemljište). Objekte postavljati na ili unutar građevinske linije.
- Krovovi obavezno kosi
- nije dozvoljena izgradnja mansardnog krova
- Materijalizacija - koristiti savremene materijale
- Pjacetu ispred svečane sale opštine rešiti kombinacijom popločanih i zelenih površina, vodeći računa o primarnim pešačkim tokovima. Popločavanje izvesti upotrebom reprezentativnih, kvalitetnih materijala i uskladiti sa ostalim pešačkim komunikacijama. Moguća primena likovno - oblikovnih elemenata.
- Parkiranje ostvariti na parking prostoru ispred Opštine za službena vozila i u podzemnoj garaži za javnu upotrebu koja je locirana u neposrednoj blizini.

2.0 URBANISTIČKA CELINA 2

- Dozvoljena namena objekata - komercijalne i centralne funkcije i kultura
- **Objekti Risimovića galerije i Saveza amatera** na osnovu Plana zaštite i revitalizacije graditeljskog nasleđa - Zavod za zaštitu spomenika podležu isključivo restauraciji i zadržavaju svoju namenu
- **Objekti na k.p. br. 769/1 i 770/1** iz porodičnog stanovanja prerastaju u objekte centralnih funkcija . Za ovu podcelinu važe sledeći uslovi:
 - u delu k.p. br.796/1 potrebno je formirati pešački prolaz ka unutrašnjosti bloka (na osnovu date građevinske linije). Zbog toga je neophodno izvršiti rekonstrukciju postojećeg objekta, uklanjanjem dela istog.
Najoptimalnije rešenje za ovu podcelinu, bilo bi formiranje jedne građevinske parcele od k.p. br. 769/1 i 770/1 i rekonstrukcija postojećeg zaštićenog objekta na k.p. br.770/1 sa dogradnjom u delu sadašnje k.p. br. 769/1.
 - maksimalni stepen iskorišćenosti zemljišta za ovu podcelinu je do 80%
 - koeficijent izgrađenosti maksimalno 1,2
 - maksimalna spratnost objekata Po+P (nije dozvoljena nadgradnja, obzirom da su ovi objekti locirani pored zaštićenih objekata Galerije i Saveza amatera koji u skladu sa uslovima Zavoda za zaštitu spomenika , ne mogu biti nadgrađivani, logično je da svi ovi objekti čine jedinstvenu celinu u visinskom smislu).
vertikalna regulativa
 - za objekat na k.p. br. 770/1 obavezno uklanjanje prizidanog dela sa ulične strane (uslovi Zavoda za zaštitu spomenika kulture - Kraljevo kroz Plan zaštite i revitalizacije graditeljskog nasleđa - mart 2003.godine)
- **Novoplanirani objekat** ima namenu komercijalnih i centralnih funkcija
 - objekat postaviti unutar date građevinske linije. Objekat **mora** imati pasaž za javnu upotrebu , tako da je data građevinska linija za prizemlje, a posebno za sprat - na koti 4,0 m od nivoa partera
 - svetla visina pasaža min 4,0 m (zbog prolaza vatrogasnog vozila)
 - podzemna etaža objekta planirana je za garažiranje za sopstvene potrebe, ali je u funkcionalnom smislu povezana sa podzemnom garažom za javnu upotrebu. Obezbediti vertikalnu komunikaciju između prizemne i podzemne etaže u sklopu objekta.
 - stepen iskorišćenosti zemljišta do 80%
 - koeficijent izgrađenosti maksimalno 2,5
 - spratnost objekta maksimalno Po+P+2
 - pešački prilaz objektu ostvariti sa promenade koja tangira objekat i iz ul.G.Jovana
 - kolski prilaz (za potrebe snabdevanja) mora se regulisati režimom korišćenja (određeni vremenski interval)
 - parkiranje vozila vršiti u podzemnoj garaži za javnu upotrebu
 - građevinsku parcelu formirati kroz izradu Urbanističkog projekta
 - objekat rešiti upotrebom savremenih materijala uz poštovanje standarda i normativa za odgovarajuću vrstu objekata
- **Pešačka promenada** je formirana na prostoru između "lučne zgrade" , galerije, novoplaniranog objekta i Doma kulture. Proteže se od Ulice Gospodar Jovana do gornjeg nivoa gradskog trga.
 - finalna obrada promenade u kombinaciji reprezentativnim i kvalitetnim materijalima

- ozelenjavanje uraditi upotrebom žadinjera sa kombinacijom cvetnih i žbunastih formi
- odvodnjavanje površinskih voda rešiti pravilnim nagibom i rigolama
- ulaz - izlaz za podzemnu garažu, koji se nalazi u bočnom delu promenade, potrebno je osmisliti na taj način da bude uočljiv, ali nenametljiv, uklopljen u ambijent, zaklonjen zelenilom (puzavice i sl.)

Podzemna garaža

-namena objekta - garaža za javnu upotrebu

-garažu projektovati kao podzemnu, u jednom nivou, poštujući date građevinske linije

- ulaz - izlaz ostvariti sa Ulice Gospodar Jovana. Položaj ulaza koji je dat u grafičkim priložima nije obavezujući,

-ulaz arhitektonski osmisliti da ne narušava celokupan ambijent, moguća upotreba zelenila (puzavice, penjačice) kao "kamuflaže".

-rezervi izlaz (u slučaju opasnosti) planiran na Ulicu Đ. Popovića. Zbog bolje iskorištenosti prostora garaže ulazno izlaznu rampu predvideti u delu ulice Đ. Popovića. Uz ovaj izlaz moguće je predvideti i ulaz - izlaz za pešake koji bi bio u svakodnevnoj funkciji.

Ispoštovati sve propise i standarde za projektovanje ove vrste objekata.

3.0 URBANISTIČKA CELINA 3

- Dozvoljena namena komercijalne i centralne funkcije
- **postojeći objekti kolektivnog stanovanja** - tendencija postepenog prerastanja stanovanja u poslovanje
 - moguća nadgradnja do maksimalne spratnosti Po+P+4
 - rekonstrukcija fasada
 - u prizemlju objekta "lučne zgrade" otvoriti pasaž čija je svrha otvaranje komunikacije ka Termama. Lokacija pasaža je definisana u grafičkom prilogu "Karta parcelacije" (konkretno - na mestu postojećih prodajnih prostora "Zvezda" - Kruševac i prodavnice obuće...)
- **Novi objekti** planirani su kao interpolacije između "lučne zgrade" i objekata u Ulici Đ. Popovića i između Doma kulture i objekta "Fruške gore"
 - gabariti objekata definisani su građevinskom linijom u grafičkom prilogu "Karta parcelacije" - objekte postaviti na datu građevinsku liniju.
 - U nivou prizemlja objekata u visini min 4,0 m projektovati pasaž za javnu upotrebu
 - stepen iskorišćenosti zemljišta do 100%
 - koeficijent izgrađenosti maksimalno 3
 - visinu uskladiti sa visinom susednih objekata
 - predvideti upotrebu savremenih materijala uz poštovanje standarda i normativa za odgovarajuću vrstu objekata
- **Novi objekat** na uglu Trga ustanka i gradskog šetališta
 - maksimalni gabarit objekata definisani su građevinskom linijom u grafičkom prilogu "Karta parcelacije" - objekte postaviti na datu građevinsku liniju.
 - u arhitektonskom smislu objekat treba da predstavlja reanimaciju objekta Čelovića sajdžinske radnje i objekta » Lafajeta«
 - U nivou prizemlja objekata, u delu postojećeg ulaza u zgradu, planirati pasaž
 - stepen iskorišćenosti zemljišta do 100%
 - koeficijent izgrađenosti maksimalno 2
 - spratnost objekta maksimalno P+1

- predvideti upotrebu savremenih materijala uz poštovanje standarda i normativa za odgovarajuću vrstu objekata
- **Postojeći objekti na k.p. br. 757** se rekonstruišu .
- na ovom prostoru formiraće se pešački koridor koji vodi do Termi, a u okviru njega na delu koji se graniči sa parcelom pošte planirani su objekti u nizu
 - namena objekata centralne funkcije (usluge)
 - objekte postaviti na datu građevinsku liniju uz obavezu ostavljanja prolaza za javnu upotrebu za prilaz Termama i kolski prilaz objektu SDK
 - stepen iskorišćenosti zemljišta do 55%
 - koeficijent izgrađenosti maksimalno 1,8
 - spratnost objekta maksimalno P+2
 - materijalizacija - savremeni materijali
 - pešačka komunikacija - obrada kvalitetnim reprezentativnim materijalima, u skladu sa popoločanjem ostalih pešačkih prostora
 - u delu Termi komunikaciju rešiti denivelacijom, upotrebom transparentnih materijala

Terme - na osnovu uslova koji proizilaze iz Plana zaštite i revitalizacije graditeljskog nasleđa - Zavod za zaštitu spomenika - Kraljevo, ovaj prostor treba restaurirati i održavati. Terme "oživeti" uvođenjem različitih dešavanja u okviru istih - izložbe, manji koncerti i sl .

Objekti pošte, SDK, hotel Beograd, Erića kuća - mogu biti rekonstruisani, odnosno restaurani u smislu fasada , a na osnovu uslova iz Plana zaštite i revitalizacije graditeljskog nasleđa - Zavod za zaštitu spomenika - Kraljevo).

- Prilazi objektima u okviru ove celine ostvaruju sa sa pešakih komunikacija, osim kolskog prilaza za potrebe pošte i SDK iz ul. G. Jovana
- Prilaz vozila za potrebe snabdevanja biće regulisan režimom korišćenja.
- Parkiranje ostvariti u podzemnoj garaži i okolnim parking prostorima.

4.0 URBANISTIČKA CELINA 4

- Šetalište popločati kombinacijom reprezentativnih materijala
 - popločavanje izvesti u celoj širini, od objekta do objekta, bez ivičnjaka. Planirati rigole za odvođenje atmosferskih voda
 - po podužnoj osi zasaditi drvored - stabla na odstojanju max 12 m
 - između stabala centrično postaviti svetiljke
 - na presecima osa gradskog šetališta i prolaza ka Termama, Ul. Đ. Popovića, na delu "ulaza" na prostor centralnog trga - moguće je postavljanje likovno-oblikovnih elemenata
 - šetalište opremiti potrebnim mobilarom (klupe, kante za otpadke isl.)
 - skver ispred pošte tretirati kao jedinstvenu celinu sa gradskim šetalištem
 - prostor šetališta i Ulicu Đ. Popovića, kao saobraćajnu površinu, odvojiti fizičkom montažnom preprekom, koja se može lako ukloniti u slučaju potrebe.

5.0 URBANISTIČKA CELINA 5

- Urbanističku celinu 5 predstavlja gradski trg.
 - kombinovati popločane, zelene i vodene površine
 - popločane površine 50% -70%

- materijalizacija - kombinacija reprezentativnih, kvalitetnih materijala
- voditi računa o postojanosti materijala i održavanju u različitim vremenskim uslovima (klizanje, habanje)
- zelene i vodene površine 30%- 50%
- Položaj zelenih i vodenih površina odrediti tako da ne remete glavne pešačke tokove
- vezu sa gornjim nivoom trga ostvariti vertikalnom komunikacijom (stepenište, rampe)
- opremiti potrebnim mobilijarom

6.0 POSEBNI USLOVI

6.1 USLOVI ZAŠTITE I REVITALIZACIJE GRADITELJSKOG NASLEĐA

Zavod za zaštitu spomenika kulture u Kraljevu je za potrebe izrade Plana detaljne regulacije »Centar I« uradio Plan zaštite i revitalizacije gradskog nasleđa. Prema rezultatima na terenu i dokumentaciji na evidentiranom području nalaze se četiri proglašena spomenika kulture i sedam evidentiranih objekata graditeljskog nasleđa, koji predstavljaju značajnu kulturnu baštinu koju će se kroz izradu PDR »Centar I« sačuvati na odgovarajući način.

ZAŠTIĆENI OBJEKTI SU:

- 1. Zgrada (sadašnje) Ekonomske škole na uglu Ul.Župana Stracimira i Gospodar Jovanova;**
-restauracija,
- 2. Ul Gospodar Jovanova br.3;**
-restauracija i rekonstrukcija,
- 3. Ul.Gospodar Jovanova br.7;**
-restauracija,
- 4. Ul.Gospodar Jovanova br.9;**
-restauracija,
- 5. Zgrada Pošte na uglu Ul.Gospodar Jovanove i Gradskog šetališta;**
-restauracija (prvobitni gabarit),
- 6. Ul. Gradskog šetalište br.14;**
-rekonstrukcija i restauracija,
- 7. Hotel »Beograd« (nekadašnji »Kren«);**
-restauracija,
- 8. Ul.Gradskog šetališta br.8;**
-rekonstrukcija i restauracija,
- 9. Ul.Gradskog šetališta br.6 (Erića Kuća);**
-restauracija,
- 10. Arheološki lokalizet (ostaci rimskih termi);**
-restauracija
- 11. Zgrada SO Čačak;**
-restitucija

U slučaju zemljanih radova, na delu tretiranog prostora, obavezuje je, da se iskopo obavi pažljivo i u slučaju bilo kakvih nalaza (zidovi, sitna keramika, stari novac i sl.) zaustavite radovi i obavestiti nadležni Zavod za zaštitu spomenika kulture u Kraljevu.

6.2 USLOVI ZA ZAŠTITU OD ELEMENTARNIH NEPOGODA I POŽARA

ZAŠTITA OD ELEMENTARNIH I DRUGIH NEPOGODA

Da bi obezbedili zaštitu od katastrofalnih i drugih većih nepogoda neophodno je izvršiti detaljna inženjersko geodetska istraživanja i hidrološka ispitivanja.

Na bazi tih ispitivanja izvršiti konačno lociranje objekata sa određenom dubinom fundiranja. Na taj način potrebno je kroz statičke proračune i konstruktivni sistem, kao i kroz urbanističku koncepciju izvršiti određivanje gabarita objekata i njihove spratnosti.

Pravilnim postavljanjem objekata po površini i visini, stavljanjem dilatacionih razdelnica u horizontalnom i vertikalnom smislu i organizovanjem osnova pravilnog oblika postići će se sigurnost i za buduću izgradnju objekata.

Rešenje objekata treba da obezbedi pristup i pruži operativne površine prema ulicama i ostalim površinama.

Saobraćajne površine moraju biti tako organizovane da obezbede komunikacije i u najtežim vandrednim uslovima.

Kolske i glavne pešačke saobraćajnice ne mogu se nalaziti u zonama rušenja objekata.

Visoko naponska i nisko naponska mreža u prostoru plana izvode se kao ukopane. Po mogućstvu ostvariti prstenasto napajanje većih grupacija. Instalacije moraju biti izvedene kao sigurne od požara. Predvideti mogućnost prevezivanja mreže u slučaju njenog delimičnog oštećenja kako bi se brže obezbedilo snabdevanje energijom. Instalacije grejanja izvesti prema opštim uslovima.

Telefonske centrale i priključke izgraditi u skladu sa opštim urbanističkim uslovima kao i sa većim stepenom nepovredivosti.

Instalacije voditi podzemno i kablovicama ili rovu.

Obezbediti mogućnost telefonskog priključka na mestima većeg okupljanja ljudi.

ZAŠTITA OD POŽARA

U mere protivpožarne zaštite spadaju udaljenje objekata jedan od drugog. Međuprostori između njih predstavljaju protivpožarne pregrade i od njih direktno zavisi protivpožarna povredivost na posmatranoj urbanističkoj površini.

Osnovni parametri za smanjenje protivpožarne povredivosti su:

- disperzija objekata,
- zoniranje

Disperzijom se smanjuje procenat izgrađenosti, koeficijent izgrađenosti i slobodna izgradnja.

Prirodnim preprekama ulicama, travnjacima i niskim drvećem postiže se značajna odbrambena zaštita u prenošenju požara. Prilikom planiranja zelenih površina i rastinja treba voditi računa o niskom, srednjem i visokom rastinju i pojasu niskog zelenila i grmlja koje zaustavlja prvi talas požara.

Kompleks treba da ima više pristupnih pravaca koje će vatrogasnim jedinicama omogućiti ulazak na parcelu i dolazak do objekta.

Protivpožarna hidrantska mreža treba da bude tako projektovana da joj u slučaju potrebe ne bude na smetnji ni ograda ni gusto zelenilo.

Protivpožarna hidrantska mreža mora biti nadzemna i mora da pokriva celokupnu površinu kompleksa.

6.3 USLOVI PRIKLJUČENJA NA KOMUNALNU INFRASTRUKTURU

Elektroenergetska mreža

Priključak objekata na NN elektroenergetsku mrežu (nazivnog napona 0,4 kV) izvršiti podzemnim kablovima, sa odgovarajućih izvoda TS-a 10/0,4 kV. Završetke napojnih kablova ostvariti u KPO ormanima postavljenim na fasadama objekata, a unutrašnje instalacije uraditi u skladu sa Tehničkim propisima za izvođenje elektroinstalacija u zgradama.

TT mreža

Priključak objekata na TT mrežu izvršiti podzemnim TT kablovima, odgovarajućih dimenzija, sa završecima u koncentracionim ormanima postavljenim na pogodno mesto u hodnicima objekata, u kojima treba završiti svu unutrašnju TT instalaciju predmetnog objekta.

Vodovod i kanalizacija

Priključke iz objekata na vodovodnu gradsku mrežu vršiti preko vodomera u vodovodnom oknu, a na osnovu tehničkih uslova nadležnog komunalnog preduzeća

Priključenje objekata na fekalnu kanalizaciju vršiti na osnovu tehničkih uslova nadležnog komunalnog preduzeća.

Termotehničke instalacije

Priključke iz objekata na gradsku mrežu vršiti na osnovu tehničkih uslova nadležnih javnih komunalnih preduzeća.

V SMERNICE ZA SPROVOĐENJE PLANA

Za realizaciju planskog rešenja potrebna su velika ulaganja, što se vidi iz urbo-ekonomske analize. Realni očekivani prihodi su značajno manji od potreba. Međutim, značaj uređenja ovog područja, nameće obavezu da se iznađu sredstva za realizaciju plana.

Prioritet u sprovođenju predstavlja uređenje gradskog trga i gradskog šetališta. Za zaokruženje ove celine bilo bi potrebno realizovati dogradnju Doma kulture ka trgu i interpolaciju između objekta " Fruške gore" i Doma kulture.

Uređenje prostora arheološkog nalazišta - Rimskih termi, takođe je od velikog značaja. Kompletiranje ovog lokaliteta podrazumeva izgradnju objekta na k.p. br. 757 i otvaranje pasaža u delu " lučne zgrade".

Izgradnja objekta centralnih funkcija (iza Doma kulture) odvija se nezavisno od realizacije gradskog trga. Obavezna je izrada urbanističkog projekta radi formiranja građevinske parcele i kao razrada Plana detaljne regulacije.

Najveća ulaganja su neophodna za izgradnju podzemne garaže za javnu upotrebu.

Uređenje pešačke promenade je direktno zavisno od realizacije podzemne garaže i može biti sprovedeno tek po završetku iste.

Proces za koji se očekuje najsporiji tempo realizacije je prerastanje stanovanja (višeporodično stambeni objekti) u poslovanje. Za realizaciju ovog procesa neophodno je uvođenje realne zemljišne rente.

- Za potrebe preparcelacije, u okviru ostalog građevinskog zemljišta, neophodna je izrada Urbanističkih projekata.

Jul, 2004. god.