

I OPŠTE ODREDBE PLANA

1.0. PRAVNI I PLANSKI OSNOV ZA IZRADU REGULACIONOG PLANA

Pravni osnov za izradu plana sadržan je u:

-Zakonu o planiranju i izgradnji (Sl.glasnik RS broj 47/2003)

-Odluci o izradi Regulacionog plana "Lokacija 1-Wissol" - izmene i dopune DUP-a industrijskog kompleksa "Cer", broj 06-38/2000-01 od 24.05.2000.god.

Planski osnov za izradu plana sadržan je u:

-Detaljnem urbanističkom planu industrijskog kompleksa "Cer" (Sl.list opštine Čačak 1/79)

-Generalnom planu Čačka do 2015-te godine,

NAPOMENA:

Komisija za planove je na sednici, održanoj 13.06.2003.g. povodom ove odluke (plana) zauzela sledeći stav:

- RP » WISSOL« izmene i dopune DUP-a industrijskog kompleksa "Cer", broj 06-38/2000-01 od 24.05.2000.god treba preimenovati u plan detaljne regulacije i uskladiti sa Zakonom o planiranju i izgradnji (Sl. Glasnik R.S.47/2003)

2.0. OPIS GRANICA PLANA I POPIS OBUHVAĆENIH KATASTARSKIH PARCELA

Područje koje se reguliše planom nalazi na južnom delu grada i pripada industrijskom kompleksu »CER«.

Planom su obuhvaćene sledeće katastarske parcele: 4576 (24/100), 4561/1, , 4562, 4563/1, 4563/2, 4563/3, 4564/8, 4564/11, 4564/10, 4564/12, 4564/9, 4572, 4606/4, 4635, 4636, 4638/1, 4639, 4640, 4641/1, 4641/2, 4641/3, 4641/4, 4642/1, 4642/2, 4642/3, 4644/1, 4644/2, 4644/3, 4644/5, 4644/6, 4644/4, 4645/2, 4645/3, 5178, 4561/2, 4571/1, 4573, 4574, 4569, 4570/2, 4570/1, 4571/1, 4568/1, 4568/3, 4567/2, 4567/1, 4566/1, 4461, 5179, 4566/2. Sve nabrojane parcele pripadaju katastarskoj opštini Čačak.

Površina područja je oko 9,50ha .

3.0. STATUS ZEMLJIŠTA U GRANICAMA PLANA

Sve nabrojane katastarske parcele pripadaju području gradskog građevinskog zemljišta.

Korisnici katastarskih parcela su sledeći:

-Korisnik katastarskih parcela br. 4641/4, 4641/9, 4641/2, 4644/2, 4644/6, 4644/4, 4645/2, 4645/3, 4564/11, 4564/9, 4564/12, 4563/3, 4564/10, 4571/1, 4570/1, 4568/1, 4567/2, 4566/2. je Republička direkcija za puteve Beograd.

-Korisnik katastarskih parcela br. 4606/4, 4576, 5179. je preduće » Cer » Čačak.

-Korisnik katastarskih parcela br.4576 i to 24/100 je Preduzeće za proizvodnju i usluge export import WISSOL doo.

-Korisnik katastarskih parcela br. 4644/1, 5178 je Skupština Opština Čačak (putevi i ulice).

-Korisnici katastarskih parcela br. 4561/1, 4561/2, 4563/1, 4563/2, 4564/8, 4572, 4635, 4636, 4638/1, 4639, 4640, 4641/1, 4642/2, 4642/3, 4644/5, 4574, 4567/1, 4568/3, 4569, 4573, 4570/2, 4461,4562, 4642/1. su fizička lica.

4.0 SINTEZNA ANALIZA POSTOJEĆEG STANJA **PRIRODNE KARAKTERISTIKE**

Teren predmetnog kompleksa je ravan, u manjoj depresiji. Teren je osunčan, provetren i povoljan za gradnju.

Prosečna nadmorska visina je 235 m.

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

STVORENI USLOVI

Teren tretirano područje je izgrađen. Objekti u industrijskom kompleksu »CER«-a, su u toku bombardovanja 1999 god. pretrpeli znatna oštećenja i samo pojedini pogoni rade.

Na prostoru dela katastarske parcele br. 4576 nalazi se magacin koji je investitor- Wissol- odkupio i adaptirao.

U okviru tretiranog područja, na istočnoj strani plana, izgrađeni su individualni stambeni objekti najčešće spratnosti P.

Pristup ovim lokacijama se vrši sa uređenih saobraćajnica. Na grafičkom prilogu (Sinchron plan infrastrukture) prikazana je pokrivenost ovog prostora infrastrukturom.

POSTOJEĆA INFRASTRUKTURA

SAOBRAĆAJ

Duž južne granice Plana prolazi magistralni put M-5, a zapadnom stranom plana prolazi međugradska pruga.

Postojeći način priključenja saobraćajnih kolovoznih površina na magistralni put M-5 treba dopuniti prema uslovima direkcije za puteve.

Postojeće saobraćajno rešenje korigovati i prilagoditi potrebama korisnika.

HIDROTEHNIČKE INSTALACIJE

Na predmetnoj lokaciji postoje: distributivni vodovod ϕ 400 mm duž magistralnog puta M5 i priključni cevovod ϕ 100mm upravno na distributivni; kolektor fekalne kanalizacije ϕ 1000/800 mm koji preseca lokaciju sa severoistočne ka južnoj strani; i rešetka koja se nastavlja cevovodom ϕ 500 mm do postojeće depresije u blizini Ključke ulice i odvodi atmosferske vode sa interne saobraćajnice.

ELEKTROENERGETSKA MREŽA

Na ovom području (lokacija k.p. br. 4576, 4577 i dr. K.O. Čačak) postoji visokonaponska 35 kV i 10 kV-na mreža izvedena vazдушnim VN vodovima i podzemnim VN kablovima, kao i niskonaponska 0,4 kV-na mreža (takođe vazдушna i podzemna).

Objekti se napajaju električnom energijom niskog napona sa odgovarajućih izvoda postojećih trafostanica i to: TS 10/0,4 kV "CER HALA 1, 2", TS 10/0,4 kV "BRAĆA STANIĆ", TS 10/0,4 kV "KULINOVAČKO POLJE – KULA" i TS 10/0,4 kV "MEHANIZACIJA".

Napajanje trafostanica električnom energijom visokog napona 10 kV izvedeno je visokonaponskim vazдушnim vodovima i visokonaponskim kablovima i to: VN vazдушnim vodom 10 kV za TS 10/0,4 kV "KULINOVAČKO POLJE – KULA", VN kablom 10 kV za TS 10/0,4 kV

"BRAĆA STANIĆ" i kombinovano VN vazdušnim vodom 10 kV i VN kablom 10 kV za TS 10/0,4 kV "CER HALA 1, 2" i TS 10/0,4 kV "MEHANIZACIJA".
Ovom području pripada i trasa dalekovoda 35 kV od TS 110/35 kV "ČAČAK 1" – TS 35/10 kV "KAZANICA", VN kabla 10 kV iz TS 35/10 kV "KAZANICA" za napajanje TS 10/0,4 kV "BRAĆA STANIĆ", kao i NN kabla 1 kV za napajanje objekata u krugu Fabrike termotehničkih uređaja i montaža "CER" Čačak.

TT MREŽA

TT mreža na ovom području (lokacija k.p.br. 4576, 4577 i dr. K.O. Čačak) izvedena je u vidu armiranog TT kabla za priključak pojedinih objekata i vazdušne telefonske mreže izvedene na drvenim TT stubovima u ulicama sa individualnim stanovanjem.

TERMOTEHNIČKE INSTALACIJE

U okviru ovog plana, neposredno uz magistralni put M5 nalazi se čelični gradski gasovod prečnika $\phi 168.3 \times 4.5$ mm za radni pritisak od 6-12 bara

POSTOJEĆE ZELENE POVRŠINE

Postojeći zeleni fond čini zelenilo u okviru dvorišta porodičnog stanovanja, zelene površine unutar kompleksa »Wissol«-a i zelenilo u profilu saobraćajnica.
Na tretiranom području dominiraju uglavnom travnate forme, manji broj voćarskih vrsta i drvenaste i žbunaste vrste lišćara. Zelene površine nisu uređene.

5.0 OSNOVNA KONCEPCIJA PLANA

Predmetni prostor pripada zoni grada koja je GP-om Čačak 2015 god, opredeljena za privredne delatnosti - Radna zona I. Obzirom da je deo prostora angažovan individualnim stanovanjem, GP planira da ova zona postepeno promeni namenu kroz rekonstrukciju stanovanja u zonu rada.
Predmet plana je definisanje zona, utvrđivanje uslova za izgradnju objekata i uređenje prostora, razdvajanje javnog i ostalog građevinskog zemljišta, određivanje lokacija za objekte od javnog interesa, kao i način sprovođenja plana i faznost realizacije.

Izrada plana zasniva se na postavljenim ciljevima

- usklađivanje prostorne organizacije prema potrebama, planovima i projekcijama društveno ekonomskog razvoja,
- planiranje adekvatne mreže infrastrukture
- usklađivanje potreba korisnika prema normativima urbanističkog planiranja.

Zadatak planera je da na osnovu međusobne usaglašenosti: prirodnih i stvorenih uslova, postavljenih ciljeva i projektantskog stava, da prostorni koncept i rešenje plana.

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

Katastarske parcele br. 4606/4, 4641/9, 4642/2, 4642/3, 4641/2, 4644/5, 4642/3, 4644/4, 4641/4, 4644/2, 4645/1, 4646, 4645/2, 4564/9, 4564/11, 4564/12, 4564/3, 4564/10, 4571/1, 4570/1,

4568/1, 4567/2, i delovi kat.parc.br. 4606/1, 4576, 4642/1, 4638/1, 4573, 4574, 4567/1, 4566/1, i 5178.

Prikazano na grafičkom prilogu br.8.

BILANSI POVRŠINA

POSTOJEĆE STANJE

| | | |
|-------------------------------------------------|-------------------------|---------|
| -ukupna površina lokacije..... | 94905.15m ² | 100,0 % |
| -površina u funk. poslovnog prostora – Wissol-a | 30573.80 m ² | 32.21 % |
| -površina pod individualnim stanovanjem | 9723.62 m ² | 10.25 % |
| -površine u funk.kompleksa CER-a | 7910.22 m ² | 8.33 % |
| -neizgrađeno gr.grad.zemljište | 16859.57 m ² | 17.77 % |
| -površ. pod saobraćajnicama i pružnim zemlj. | 29837.94 m ² | 31.44% |
| -postojeći procenat izgrađenosti..... | 8.18 % | |
| -postojeći koeficijent izgrađenosti..... | 0.11 | |

PREGLED GRAĐEVINSKIH POVRŠINA postojeće stanje

Individualno stanovanje – P = 9723.62m²

| | |
|-------------------------|------------------------|
| BGP..... | 1263.79 m ² |
| RBGP..... | 1263.79m ² |
| NRGP..... | 884.65m ² |
| procenat izgrađenosti.. | 13% |
| koeficijent izgrađenost | 0.13 |

Kompleks Wissol-a – P = 30573.80m²

| | |
|-------------------------|------------------------|
| BGP..... | 6497.20 m ² |
| RBGP..... | 9722.62m ² |
| NRGP..... | 6805.83m ² |
| procenat izgrađenosti.. | 21.25 % |
| koeficijent izgrađenost | 0.32 |

| | | |
|---------|-----------|-------------------------|
| Ukupno: | BGP..... | 7761 m ² |
| | RBGP..... | 10986.41 m ² |

PLANIRANO STANJE

| | | |
|----------------------------------------------|-------------------------------|----------------|
| -ukupna površina lokacije..... | 94905.15m² | 100,0 % |
| -zona br.1 | 19731.31 m² | 20.7% |
| -zona br.2 | 33471.85 m² | 35.2% |
| -zona br.3 | 2328.09 m² | 2.4 % |
| -površine pod saobraćajnicama | 39373.90 m² | 41.3% |
| -zelenilo u okviru saobraćajnica | 398.32 m² | 0.4 % |
| -ZONA 1 | | |
| -budući procenat izgrađenosti..... | | 40 % |
| -budući koeficijent izgrađenosti..... | | 1.1 |
| -ZONA 2 | | |
| -budući procenat izgrađenosti..... | | 40% |
| -budući koeficijent izgrađenosti..... | | 1.1 |
| -ZONA 3 | | |
| -budući procenat izgrađenosti..... | | 60 % |
| -budući koeficijent izgrađenosti..... | | 1.65 |

II PRAVILA UREĐENJA

Planirana namena tretiranog područja je privredne delatnosti.

Pored javnih površina koje su predmet ovog plana, prostor je podeljen na tri funkcionalne zone.

Uređenje ovog prostora uslovljeno je Generalnim planom naselja Čačak 2015god. po kome:

- »-postepenu, dugoročnu promenu namene, planirati u okviru postojećih parcela, zamenom postojećih stambenih objekata novim poslovnim objektima, ili njihovom adaptacijom;
- na parcelama sa nekvalitetnim stambenim fondom, građevinski fond potpuno zameniti novim proizvodnim objektima za malu privredu, u skladu sa mogućnostima svake parcele;
- izuzetno na parcelama sa kvalitetnim stambenim fondom moguće je kombinovati stambeni prostor sa proizvodnim u principu treba težiti ukidanj funkcije stanovanja;
- spratnost i tip objekta za malu privredu zavisiće od vrste delatnosti ;
- parcele uređivati tako da zadovolje zahteve očuvanja životne sredine uz izradu analiza uticaja objekata i radova na životnu sredinu prema relevantnom Pravilniku.«

Urbanističke projekte raditi u okviru ostalog građevinskog zemljišta, za potrebe parcelacije i preparcelacije.

Po GP-u naselja Čačak do 2015 na tretiranom području nema objekta graditeljskog nasleđa.

III REGULACIJA INFRASTRUKTURNIH MREŽA

1.0. REGULACIJA MREŽE SAOBRAĆAJNIH POVRŠINA

Saobraćajno rešenje u ovom planu detaljne regulacije je uslovljeno planovima područja u neposrednom okruženju (RP «3. DECEMBAR», ...) i specifičnostima postojećeg stanja na ovom prostoru. Iz izmena i dopuna DUP-a «3.DECEMBAR» u Čačku, je uglavnom preuzeto rešenje Ulice Braće Stanića, osim u zoni raskrsnice sa magistralnim putem, obzirom da to više nije trokraka raskrsnica, već klasična četvorokraka raskrsnica. Promena je nastala zato, jer je priključak «CER»-a i WISSOL»-a rešavan kao prirodni produžetak ulice Braće Stanića do ulice Ključke. Ulica Ključka nije mogla biti priključena direktno na magistralni put zbog blizine već pomenute raskrsnice sa ulicom Braće Stanića, pa je «uvodena» u kompleks «CER»-a i spojena sa internom saobraćajnicom «CER»-a, pored granice kompleksa «WISSOL»-a, do kraja iste, a dalje je planirana nova saobraćajnica do, takođe novoplanirane saobraćajnice paralelne sa žel. prugom Čačak–Kraljevo (os.tačka 10) u svemu prema Urbanističkom projektu za rekonstrukciju i izgradnju pružnih prelaza na pruzi Stalać – Kraljevo – Požega – deonica na teritoriji opštine Čačak (Sl. list Opštine Čačak br. 9/97).

Saobraćajnice u okviru plana detaljne regulacije rade se na nivou idejnog rešenja. Na osnovu podataka iz plana uraditi idejni projekat.

Horizontalno rešenje - geometriju svih saobraćajnica raditi na osnovu sračunatih analitičko-geodetskih podataka i grafičkog priloga.

Radijuse na raskrsnici pristupne saobraćajnice i ulice projektovati za prohodnost merodavnog teretnog vozila sa 3+2 osovine.

Vertikalno rešenje - niveletu saobraćajnica raditi na osnovu visinskih kota koje su date na grafičkim priložima, a služe kao orijentacija prilikom izrade izvođačkih projekata, vodeći računa o potrebnim padovima za efikasno odvođenje površinskih voda.

Planom ovog reda se ne definišu nožice useka i nasipa zato pri izradi izvođačkih projekata treba iste definisati.

Kolovoznu konstrukciju sračunati na osnovu predpostavljenog saobraćajnog opterećenja za period od 20godina i geološko-geotehničkog elaborata, a prema metodi JUS.U.C4.012. Kolovoznu konstrukciju projektovati kao fleksibilnu, od asfaltnog zastora ili drugog savremenog materijala sa potrebnom podkonstrukcijom. Ovičenja svih kolovoznih površina i trotara planirati ivičnjacima od betona ili sličnog materijala.

Pre izgradnje saobraćajnica, izvesti svu planiranu infrastrukturu.

2.0. REGULACIJA MREŽE KOMUNALNIH SISTEMA INSTALACIJA

2.1. HIDROTEHNIČKE INSTALACIJE

VODOVOD

Postojeći distributivni cevovod ϕ 400mm se nalazi uz magistralni put M-5 , čije je proširenje planirano planovima višeg reda. Kako će se postojeći vodovod naći u nožici buduće saobraćajne trake magistralnog puta, planirano je izmeštanje vodovodne cevi delom u koridor novoplanirane severozapadne saobraćajnice, da bi u slučaju intervencija na vodovodnoj mreži bio omogućen pristup, a delom paralelno nožici budućeg proširenja magistralnog puta da se ne ošteti trup. Takođe se planira i izgradnja vodovodne mreže ϕ 100 mm u prstenastom sistemu u okviru javne

saobraćajnice (ivicom trotoara). Cevi postavljati na sloj peska debljine 0,1 m vodeći računa o međusobnom ukrštanju sa ostalim instalacijama.

U slučaju eventualnog požara, kao spoljna hidrantska mreža koristitiće se novoplanirani ulični hidranti, kao i spoljni hidranti u okviru lokacije, a unutrašnja hidrantska mreža će se definisati u skladu sa propisima iz ove oblasti.

FEKALNA KANALIZACIJA

U novoprojektovanoj javnoj saobraćajnici nije planirana fekalna kanalizacija, osim cevi prečnika ϕ 200 mm, koja će se priključiti na postojeći kolektor ϕ 1000/800mm ispod saobraćajnice iz bloka 3. Ostali objekti su već priključeni na fekalni kolektor na više mesta van ove lokacije i zadržaće se bez izmeštanja. Minimalna dubina ukopavanja cevovoda je 1,0m, sa odgovarajućim padovima – ali ne manjim od 2 % i kaskadom na priključnom revizionom silazu – prema uslovima JKP "Vodovod".

Cevi postaviti na sloj peska debljine 0,1 m, a revizione silaze planirati na mestima promene pravca (u horizontalnom ili vertikalnom smislu), kao i na mestima izlaska odvodnih cevi iz objekta. U slučaju ukrštanja sa vodovodnim cevima, poželjno je da vodovodna cev bude iznad kanalizacione.

ATMOSFERSKA KANALIZACIJA

Atmosferska kanalizacija ϕ 500mm do postojeće depresije se u celosti zadržava, s tim što se depresija ukida, a na izlivu cevi se planira izgradnja ponirućeg bunara na najpovoljnijem mestu u odnosu na koridor nove saobraćajnice, što će se precizno odrediti glavnim projektom u zavisnosti od geoloških uslova.

Cevi postaviti na sloj peska debljine 0,1 m, a revizione silaze planirati na mestima promene pravca (u horizontalnom ili vertikalnom smislu), kao i na mestima izlaska odvodnih cevi iz objekta. U slučaju ukrštanja sa vodovodnim cevima, poželjno je da vodovodna cev bude iznad kanalizacione.

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

Proširenje elektroenergetskih kapaciteta na području obuhvaćenim ovim planom odnosi se na visokonaponsku (10 kV-nu) i niskonaponsku (0,4 kV-nu) mrežu, a podrazumeva izgradnju nove tipske trafo stanice 10/0,4 kV "WISSOL", snage 1x630 kV. Nova trafostanica 10/0,4 kV "WISSOL" može biti zidana ili slobodnostojeća (prema projektu, može biti locirana i u objektu "Wissol"-a), ali obavezno povezana u prsten 10 kV-ne kablovske mreže.

Priključak nove TS 10/0,4 kV "WISSOL" ostvariti presecanjem postojećeg 10 kV-nog kabla od TS 35/10 kV "KAZANICA" do TS 10/0,4 kV "BRAĆA STANIĆ". Kablovi 10 kV treba da budu namenjeni za samostalno polaganje u rov.

Priključke novih objekata na niskonaponsku mrežu izvesti podzemnim kablovima naponskog nivoa 1 kV propisno položenim u rov, sa počecima na odgovarajućim NN izvodima navedenih trafostanica, a završecima u KPK-ima postavljenim na fasadama objekata. Unutrašnju instalaciju izvesti prema tehničkim propisima za izvođenje električnih instalacija u zgradama.

Trase kablova obeležiti reperima, a takođe postaviti oznake u nivou terena koje obeležavaju: kabl u rovu, krivinu, odnosno promenu pravca trase, kablovsku spojnicu, kablovsku kanalizaciju, ukrštanje sa drugom infrastrukturom, tip, presek i naponski nivo kabla.

Svetiljke za javnu rasvetu postavljati u zonama trotoara ulica ili zelenih površina, prema odgovarajućim projektima javne rasvete za pojedine ulice.

TT MREŽA

Predviđeno je proširenje TT mreže ugradnjom novog armiranog TT kabla u rov prema važećim tehničkim propisima na dubini od 0,6 do 0,8 m iz postojeće TT šahte na ulazu u Fabriku termotehničkih uređaja i montaža "CER" Čačak, duž trotoara novoprojektovane ulice.

Priključke objekata izvesti podzemnim kablovima koje završiti u koncentracionim ormanima u objektima, ili vazdušnim vodovima koršćenjem krovnih nosača. Unutrašnju instalaciju objekata uraditi u skladu sa važećim propisima.

2.3.USLOVI ZA TERMOTEHNIČKE INSTALACIJE

Postojeći gradski gasovod koji prolazi kroz područje ovog plana je dovoljnog kapaciteta za snabdevanje gasom budućih korisnika na predmetnoj lokaciji. Minimalno dozvoljeno rastojanje bliže ivice temelja objekata do bliže ivice cevi gasovoda iznosi 3 m.

Priključak na gradski gasovod može se izvršiti na postojećem priključnom šahtu koji se nalazi na lokaciji "WISSOL" ili u skladu sa tehničkim uslovima dobijenim od preduzeća koje se bavi distribucijom gasa (NIS ENERGOGAS).

Za grejanje objekata planiraju se gasne kotlarnice koje mogu biti posebni objekti (zidani objekti ili kotlarnice kontejnerskog tipa) ili kotlarnice u okviru budućih objekata. Za redukciju pritiska gasa, sa pritiska graskog gasovoda na pritisak potreban korisniku, planiraju se merno regulacione stanice (MRS).

Objekat MRS smestiti u posebno građenoj zgradi ili metalnom ormanu na posebnim temeljima. Locirati je tako udaljenje od zgrada i drugih objekata, kao i od železničkih pruga bude minimalno 15 m, a od nadzemnih električnih vodova minimalno 1.5 puta visine stuba.

MRS sa ulaznim pritiskom do 7 bara mogu se instalirati u krugu industrijskog potrošača u dozidanim prostorijama do zgrade u kojima se nalaze nezapaljivi materijali.

MRS sa ulaznim pritiskom od 7 – 13 bara mogu se postaviti i u dozidanim prostorijama zgrada, u kojima se zbog tehnologije proizvodnje zahteva korišćenje gasa sa pritiskom iznad 7 bara.

U krugu industrijskog preduzeća MRS se mogu postaviti i na otvorenom prostoru, u kom slučaju se mora postaviti ograda visine minimalno 2.5 m, a na udaljenju min 2 m od spoljnih zidova MRS.

Kapaciteti kotlarnica kao i merno regulacionih stanica određiće se pri izradi idejnih i glavnih projekata.

4.0 REGULACIJA OZELENJENIH POVRŠINA

Predviđeno zelenilo treba da dopunjuje osnovni urbanistički koncept za teritoriju plana, pri čemu treba obratiti pažnju na iznalaženje mogućnosti za njegovo bolje povezivanje u planiranom području, kao i šire sa okolnim prostorom.

U okviru poslovne zone, postojeće zelene površine negovati i održavati, ovu zonu dopuniti sadnjom novog rastiinja, takvim vrstama biljaka koje će se uklopiti u okolni pejzaž. Ispred poslovnih objekata moguće postavljanje žardinjera sa ukrasnim žbunjem i sezonskim cvećem.

Pažljivo odabrati vrste, koje će u potpunosti odgovarati ovom prostoru, a način ozelenjavanja vršiti tako da se prostor oplemeni i poveća kvalitet životne sredine.

Izabrati takve vrste koje svojim korenom i krošnjom ne smetaju ili oštećuju nadzemne i podzemne instalacije, objekte, staze, a u isto vreme su otporne na aero-zagađenja i zadovoljavaju sanitarno-zaštitne uslove.

Način ozelenjavanja vršiti tako da se prostor oplemeni i poveća kvalitet životne sredine.

IV PRAVILA GRAĐENJA

Predmetno područje se opredeljuje za privredne delatnosti (laka industrija, proizvodno zanatstvo, usluge, skladišta i sl.)

Pri funkcionisanju delatnosti voditi računa da se međusobno ne ugrožavaju. Za delatnosti za koje to nalaže Zakon, potrebno je uraditi analizu uticaja na životnu sredinu, koja bi pokazala (ne)mogućnost funkcionisanja date delatnosti na ovoj lokaciji.

ZONA 1.

- Dozvoljena namena je privreda delatnost.
- Za one delatnosti za koje to Zakon nalaže, uraditi analizu na životnu sredinu.
- U ovoj zoni koja je trenutno u funkciji porodičnog stanovanja, mora se težiti ka usklađivanju namene i ta promena može teći postepeno do postizanja planiranog koeficijenta i procenta izgrađenosti
- Daje se mogućnost legalizacije postojećih objekata, ali dogradnja, nadgradnja i rekonstrukcija se može vršiti samo u skladu sa planiranom namenom.
- Najmanja površina parcele je 5,00ari
- Položaj objekta određen je građevinskom linijom koja je definisana u odnosu na regulacionu liniju. Objekte postavljati na ili unutar građevinske linije. (Grafički prilog Karta regulacije sa prikazom javnih površina)
- Koeficijent izgrađenosti max 1,1.
- Stepen iskorišćenosti zemljišta max 40 %,
- Spratnost objekata max P+1+Pk.
- Na istoj građevinskoj parceli moguća je izgradnja i drugih objekata u funkciji osnovnog objekta (garaže i sl.)
- Širina privatnog prolaza za parcele koje nemaju direktan pristup javnom putu ne može biti manja od 3.5m.
- Površina pod zelenilom iznosi min 20 %,
- Ograđivanje parcela nije obavezno , a ukoliko se postavlja ograda pridržavati se uslova iz Pravilnika o opštim uslovima o parcelaciji i izgradnji (Sl. glasnik RS broj 75/2003)
- Parkiranje obezbediti u okviru sopstvenih parcela.
- Mogućnost fazne realizacije.

ZONA 2.

- Dozvoljena namena za objekte je poslovni, proizvodni i uslužni objekti.
- Zabranjuje se izgradnja objekata čija bi namena nije u skladu sa važećom namenom(stanovanje i sl.)
- Najmanja površina parcele je 5,00 ari,

- Položaj objekta određen je građevinskom linijom koja je definisana u odnosu na regulacionu liniju. Objekte postavljati na ili unutar građevinske linije. (Grafički prilog Karta regulacije sa prikazom javnih površina)
- Koeficijent izgrađenosti max 1,1,
- Stepen iskorišćenosti zemljišta max 40 %,
- Spratnost objekata max P+1+Pk
- Na istoj građevinskoj parceli moguća je izgradnja i drugih objekata u funkciji osnovnog objekta (garaže i sl.)
- Širina privatnog prolaza za parcele koje nemaju direktan pristup javnom putu ne može biti manja od 3,5m.
- Površina pod zelenilom iznosi min 20 %,
- Ograđivanje parcela nije obavezno , a ukoliko se postavlja ograda pridržavati se uslova iz Pravilnika o opštim uslovima o parcelaciji i izgradnji.
- Parkiranje obezbediti u okviru sopstvenih parcela.
- Mogućnost fazne realizacije.

ZONA 3.

- Dozvoljena namena je privreda delatnost.
- Zabranjuje se izgradnja objekata čija bi namena nije u skladu sa važećom namenom(stanovanje i sl.)
- Najmanja površina parcele je 5,00ari
- Položaj objekta određen je građevinskom linijom koja je definisana u odnosu na regulacionu liniju. Objekte postavljati na ili unutar građevinske linije. (Grafički prilog Karta regulacije sa prikazom javnih površina)
- Koeficijent izgrađenosti max 1,65.
- Stepen iskorišćenosti zemljišta max 60 %,
- Spratnost objekata max P+2,
- Pristup parcelama ostvariti sa novoplanirane javne saobraćajnice (Ključka ulica).
- Površina pod zelenilom iznosi min 20 %,
- Ograđivanje parcela nije obavezno , a ukoliko se postavlja ograda pridržavati se uslova iz Pravilnika o opštim uslovima o parcelaciji i izgradnji.
- Parkiranje obezbediti u okviru sopstvenih parcela.
- Mogućnost fazne realizacije.

USLOVI ZA OBRAZOVANJE GRAĐEVINSKIH PARCELA

Jedan od ciljeva izrade ovog planskog akta je stvaranje realnih mogućnosti za obrazovanje građevinskih parcela. Plan detaljne regulacije stvara planski osnov za izradu – urbanističkog projekta za potrebe parcelacije, odnosno preparcelacije, a u zavisnosti od interesa investitora. Urbanistički projekat sadržaće sve Zakonom definisane elemente za obrazovanje građevinskih parcela.

Zavisno od interesa investitora, moguće je formirati jedinstvenu građevinsku parcelu, za čitav kompleks(jedna zona), ili pojedinačne građevinske parcele(za svaki objekat ili grupaciju objekata). Pristup parcelama ostvariti sa internih ili javnih saobraćajnica.

- min građevinska parcela je 5 ari.
- oblik parcele treba da bude što približniji obliku pravougaonika ili trapeza.

POSEBNI USLOVI :

Elektroenergetska mreža

Visokonaponski kablovi za samostalno polaganje u rov treba da budu tipa NP013-AS 3X150 mm², a niskonaponski mogu biti tipa PP00-Y, položeni u rov na minimalnoj dubini od 0,8 m u svemu prema tehničkim propisima za polaganje elektroenergetskih kablova u rov. Rov treba da poseduje dimenzije koje su određene propisima prema broju kablova, mestu i uslovima polaganja, a kabl se polaže blago vijugavo zbog sleganja tla, u posteljicu od peska minimalne debljine 0,1 m ispod i iznad kabla, uz postavljanje zaštitnih i upozoravajućih elemenata i propisno slojevito nabijanje materijala do potrebne zbijenosti kod zatrpavanja rova.

Rov ne sme da ugrozi stabilnost saobraćajnice. Kod postavljanja kabla ispod asfaltiranih površina, puteva, pruga i na drugim mestima gde može doći do mehaničkog oštećenja kabla koristiti PVC cevi odgovarajućeg prečnika, pri čemu treba ispoštovati sve kriterijume za izbor preseka cevi, ili kablovsku kanalizaciju izvedenu od betonskih cevi - kablovica, tako da razmak od gornje površine zaštitne cevi ili kablovske kanalizacije do kote kolovoza treba da bude najmanje 0,8 m. 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 0,3 m za kablove napona 250 V prema zemlji, odnosno 0,5 m za napone prema zemlji veće od 250 V, pri čemu ugao ukrštanja treba da bude min. 45⁰ (za naseljena mesta), a najmanje 30⁰ uz posebnu dozvolu preduzeća za telekomunikacije, a truditi se da bude što bliže 90⁰,
- 0,5 m pri paralelnom vođenju sa vodovodnim i kanizacionim cevima, a kod ukrštanja min. razmak je 0,3 m za kablove 1 kV, odnosno 0,4 m za 10 kV-ne kablove,
- 0,7 m pri paralelnom vođenju sa toplovodom, a kod ukrštanja min. 0,8 m,
- paralelno vođenje sa gasovodom nije dozvoljeno, a kod ukrštanja min. razmak je 0,8 m,
- 0,07 m kod međusobnog paralelnog vođenja energetskih kablova (0,1 m ako su u pitanju dva 10 kV-na kabla), a 0,3 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 kanizaciona 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 kanizacionim 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 20⁰C, 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.

Nije dozvoljena gradnja objekata u zaštitnim koridorima dalekovoda, koji iznose 3 m (za dalekovode napona do 20 kV), odnosno 5 m (za dalekovode napona preko 20 kV) sa obe strane horizontalne projekcije poslednjeg provodnika dalekovoda.

TT mreža

Podzemni telekomunikacioni kablovi polažu se u rov širine 0,4 m na dubini od 0,8 do 1 m prema važećim tehničkim propisima za polaganje TT kablova u rov.

Kod približavanja i ukrštanja TT kablova sa ostalim infrastrukturnim objektima potrebno je ostvariti sledeće minimalne razmake:

- sa vodovodnom cevi kod ukrštanja 0,5 m, a kod paralelnog vođenja 0,6 m,
- sa kanalizacionom cevi kod ukrštanja 0,5 m, a kod paralelnog vođenja 0,5 m,
- sa elektroenergetskim kablom do 10 kV kod ukrštanja 0,5 m, a kod paralelnog vođenja 1 m,
- od regulacione linije 0,5 m,
- od uporišta elektroenergetskih vodova do 1 kV 0,8 m,

Vodovod i kanalizacija

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

Pojas zaštite cevovoda iznosi sa svake strane cevi po 2,5m, a u pojasu nije dozvoljena izgradnja objekata, postavljanje uređaja ni vršenje radnji koje mogu na bilo koji način zagaditi vodu ili ugroziti stabilnost cevovoda. Ovaj pojas zaštite je obavezujući za fekalni kolektor, i za postojeću magistralnu vodovodnu cev (i za njenu izmeštenu trasu).

USLOVI ZA ZAŠTITU SPOMENIKA KULTURE

Investitor se obavezuje da zemljane radove (iskop) posao obavi pažljivo i u slučaju bilo kakvih nalaza (zidovi, sitna keramika, stari novac i sl.) zaustaviti radove i obavestiti nadležni Zavod za zaštitu spomenika kulture u Kraljevu.

V SMERNICE ZA SPROVOĐENJE PLANA

-Privođenje prostora nameni po ovom planu je moguće fazno realizovati.

-Za potrebe preparcelacije, u okviru ostalog građevinskog zemljišta, planirati izradu Urbanističkih projekata.

Septembar, 2003. god.

**PLAN DETALJNE REGULACIJE
"LOKACIJA 1-WISSOL" u Čačku**

Nacrt plana

2003.god. Čačak

DIREKTOR:

D.Popović, dipl.ing.grad..

**PROJEKTNNA
ORGANIZACIJA :**

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

**VRSTA PLANSKE
DOKUMENTACIJE:**

PLAN DETALJNE REGULACIJE
"LOKACIJA 1" – WISSOL u Čačku

**ODGOVORNI
PROJEKTANT:**

Zorica Čolović Subotić, dipl.ing.arh.

PROJEKTANTI:

*Nataša Stefanović, dipl.pr.planer.
Svetlana Milošević, dipl.ing.maš.
Tatjana Bogdanović, dipl.ing.građ.
Zoran Petrović, dipl.ing.el.
Mihailo Ostojić, dipl.ing.el.
Mlun Đorđević, dipl.ing.geod.*

SARADNICI: :

*Vera Rajičić, građ. tehn.
Ivana Fejza, građ. tehn.*

DIREKTOR:

Dmitar Popović, dipl.ing.građ..

**SKUPŠTINA OPŠTINE
ČAČAK**

**PLAN DETALJNE REGULACIJE
LOKACIJA 1 – WISSOL u Čačku**

**Predsednik
Skupštine opštine Čačak**

Velimir Ilić

SKUPŠTINA OPŠTINE ČAČAK

BROJ-----

DATUM-----

SL.LIST OPŠTINE-----

OPŠTA DOKUMENTACIJA

TEKSTUALNI DEO

GRAFIČKI DEO

S A D R Ž A J

OPŠTA DOKUMENTACIJA:

- Rešenje o registraciji preduzeća
- Rešenje o ispunjenosti uslova za izradu urbanističke dokumentacije
- 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
- 6.0 Popis katastarskih parcela koje su planom određene za javno građevinsko zemljište

Bilansi površina

II PRAVILA UREĐENJA

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

IV PRAVILA GRADJENJA

V SMERNICE ZA SPROVODJENJE 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 sa prikazom javnih površina
9. Karta zelenih površina
10. Karta hidrotehničkih instalacija
11. Karta elektroenergetskih i telekomunikacionih mreža
12. Karta termotehničkih instalacija

