

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 » LOKACIJE 1 « izmene i dopune DUP-a »Palilula« u Čačku (broj 06-23/98-01, od 23. marta 1998. god.)

NAPOMENA:

- Komisija za planove je na drugoj sednici, održanoj 13.06.2003.g. povodom ovog plana zauzela sledeći stav: » RP » LOKACIJE 1« izmene i dopune DUP-a » Palilula« - smatramo da treba plan preimenovati u plan detaljne regulacije i uraditi u skladu sa zakonom o planiranju i izgradnji.

2.0. OPIS GRANICA PLANA I POPIS OBUHVAĆENIH KATASTARSKIH PARCELA

Područje koje se reguliše planom ograničeno je sa zapada Ulicom Skopskom, sa severa Ulicom Radiše Poštića, sa istoka Ulicom Svetog Save, a sa juga Ulicom Pionirskom odnosno Jezdinskom. Planom su obuhvaćene sledeće katastarske parcele: k.p. br. 1379/1, 1379/4, 1401/1, 1401/2, 1405/1, 1405/2, 1405/3, 1405/4,1405/5, 1405/6,1405/7, 1405/8, 1405/9, 1405/10, 1406, 1407/1, 1407/2, 1408/1, 1408/2, 1408/3, 1409/1, 1409/2, 1409/3, 1410/1, 1410/2, 1410/3, 1411/1, 1411/2, 1411/3, 1412, 1413, 1414/1, 1414/2, 1414/3, 1415, 1416, 1417, 1418, 1419, 1420, 1421/1, 1421/2, 1422, 1423/1, 1424/3, 1425/1, 1425/2, 1426/1, 1426/2, 1427, 1428/1, 1428/2, 1429, 1430/1, 1430/2, 1431/1, 1431/2, 1431/3, 1432, 1433/1, 1433/2, 1433/3, 1434, 1435, 1436, 1437/1, 1437/2, 1438, deo1455, 1456/1, 1456/2, 1457/1, 1457/2, 1457/3, 1458/2, 1463/1, 1463/6, deo 2176, deo 2199/1, deo 2199/3, 2201/8, 3578/1, sve u KO Čačak.

Površina predmetnog područja je oko 5,00ha.

3.0. STATUS ZEMLJIŠTA U GRANICAMA PLANA

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

- SO Čačak - k.p. broj 1379/1, 1405/2, 1405/8, 1409/1, 1409/2, 1409/3, 1411/1, 1411/2, 1411/3, 1415, 1416, 1424/3, 1437/1, 1437/2 i 1458 ,
- SO Čačak putevi i ulice - k.p. br. 1404/1, 1404/2, 1423/1, 1432, 1454, 1456/1, 1456/2, 1457/1, 1457/2, 1457/3, 2176, 2199/1, 2199/3, 2201/8, 3578/1,
- JP »Gradac« - k.p. broj 1463/1,
- Fond za komunalnu izgradnju - k.p. br. 1379/4,
- Elektrodistribucija Čačak - k.p. br. 1405/3,
- Preduzeće »Sloboda« - k.p.br. 1405/1, 1405/4, 1405/7, 1405/9, 1405/10, 1433/1,
- SUP Čačak - k.p.br. 1433/2i 135/12,
- Medicinski centar » Dr Dragiša Mišović« - k.p. br. 1433/1,
- UTP »Morava« - k.p. br. 1455,
- Preduzeće »Urbanprojekt« - k.p. br. 1405/5 i 1405/6,
- Preduzeće PTT saobraćaja, »Sima Saraga« i SO Čačak - zajednički korisnici k.p. br. 1422,
- DOO »Yucommi« - korisnik dela k.p. br. 1429;
- Korisnici ostalih navedenih katastarskih parcela su fizička lica.

4.0 SINTEZNA ANALIZA POSTOJEĆEG STANJA

PRIRODNE KARAKTERISTIKE

Teren predmetnog područja je ravan , izuzetno povoljan za izgradnju. Prosečna nadmorska visina je 241,00m , a maksimalna kota podzemnih voda je 237,08m.

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

STVORENI USLOVI

Prostor obuhvaćen planom koristi se višenamenski. Najzastupljenija namena je stanovanje - kolektivno i individualno (višeporodično i porodično, sa pojedinim objektima koji uz stanovanje, kao osnovnu namenu, imaju i poslovne prostore) , zatim uslužne i komunalne delatnosti, saobraćajne i u maloj meri zelene površine.

Objekti kolektivnog stanovanja se mogu podeliti u dve grupe:

- stariji objekti (građeni u periodu 1950-1960-te godine) pretežne spratnosti Po+P+2, lošijeg boniteta
- objekti novijeg datuma (1980-1997. god.), spratnosti od Po+P+5 do Po+P+11, čiji je bonitet zadovoljavajući.

Objekti kolektivnog stanovanja formiraju blokove čija je unutrašnjost vrlo nesređena, pre svega zbog, bez ikakvog reda, postavljenih montažnih garaža, neuređenih ili zapuštenih zelenih površina.

Individualno stanovanje je prisutno u manjoj meri , sa vrlo raznolikim procentom izgrađenosti parcele, a ujednačenom spratnosti, najčešće Po+P.

Kao što je već naglašeno u okviru nekih objekata deo prizemne etaže se koristi kao poslovni prostor - razne vrste usluga.

Par objekata je čisto poslovnog karaktera. Od komunalnih objekata zastupljena je TS 10/0,4 , crpna stanica i servis liftova (J. Lisjak) koji nije u funkciji.

POSTOJEĆA INFRASTRUKTURA

SAOBRAĆAJ

Postojeću mrežu saobraćajnica čine Ulica Svetog Save, ul. Jezdinska (ul. Gavrila Principa), Skopska ulica, ul. Radiše Poštića , kao obodne saobraćajnice i ul. Dragana Vranića (radni naziv) koja se nalazi u unutrašnjosti bloka. Postojeći saobraćajni tokovi nisu dovoljno definisani i nezadovoljavaju potrebe korisnika.

HIDROTEHNIČKE INSTALACIJE

U okviru prostora koji plan tretira postoje sledeće hidrotehničke instalacije:

- u Ulici Svetog Save - vodovodna mreža ϕ 700 mm i ϕ 125mm; fekalna kanalizacija ϕ 250 mm i atmosferska kanalizacija ϕ 1500 mm,
- u Ulici Radiše Poštića - vodovodna mreža ϕ 100 mm, fekalna kanalizacija ϕ 250 mm,
- u Skopskoj ulici - vodovodna mreža ϕ 100 mm i fekalna kanalizacija ϕ 250 mm,
- u Ulici Gavrila Principa -(Pionirska) vodovodna mreža ϕ 100 mm i fekalna kanalizacija ϕ 400 mm
- i u Jezdinskoj ulici - vodovodna mreža ϕ 100 mm.

Takođe je evidentirano i postojenje fekalna kanalizacija ϕ 200mm koja spaja ulice Jezdinsku i Radiše Poštića, a prolazi dubinom parcela čija je namena uglavnom stanovanje i na nju su i priključeni stambeni objekti koji se nalaze na predmetnim parcelama.

ELEKTROENERGETSKA MREŽA

Na području obuhvaćenim ovim planom postoji razgranata podzemna elektroenergetska mreža, kako niskonaponska, tako i visokonaponska. Trase kablova nalaze se u koridoru ulica, ili u njihovoj neposrednoj blizini. Zastupljeni su kablovi nazivnog napona 35 kV, 10 kV i 1kV). Napajanje potrošača električnom energijom niskog napona vrši se sa odgovarajućih NN izvoda TS 10/0,4 kV "Skopska", TS 10/0,4 kV "Skopska soliter" i TS 10/0,4 kV "Hotel Morava".

TT MREŽA

U okviru prostora koji je u obuhvatu plana postoji podzemna TT mreža u vidu TT kanalizacije u Ulici Učitelja Marinovića, Svetog Save, Radiše Poštića i Skopskoj, kao i u vidu podzemnog TT kabla u Ulici Radiše Poštića, Skopskoj, Pionirskoj, Dragana Vranića i Ulici Svetog Save.

TERMOTEHNIČKE INSTALACIJE

Od termotehničkih instalacija na području ovog plana zastupljena je toplovodna mreža. Deo toplovodne mreže (vrelovod) režima 140/75 °C, je deo sistema daljinskog grejanja (SDG) grada Čačka.

U objektu u ulici Svetog Save (Solidarnost 5), koji se nalazi uz granicu ovog plana, smeštena je blokovska kotlarnica kapaciteta 4.5 MW od koje se vodi toplovodna mreža sistema 110/75°C i

greje objekte u ulici Radiše Poštića i Skopskoj (objekti koji se greju označeni su simbolom podstanice na karti sinhronog plana infrastrukture). Uz objekat "Solidarnost V" nalazi se potpuno ukopan objekat pumpne stanice koji je gabarita 5.0x10.0x3.5m. Preko pumpne stanice povezano je grejanje sa blokovske kotlarnice sa grejanjem daljinskog sistema.

POSTOJEĆE ZELENE POVRŠINE

Postojeći zeleni fond čini zelenilo u okviru dvorišta porodičnog stanovanja, oko kolektivnih stambenih objekata i zelenilo u profuli saobraćajnice.

Zelene površine uređene su samoinicijativno, a zastuplene su uglavnom voćarske vrste.

U okviru kolektivnog stanovanja postoje drvenaste i žbunaste vrste lišćara i četinara.

5.0 OSNOVNA KONCEPCIJA PLANA

Predmetni prostor pripada zoni grada koja je GP-om opredeljena za stanovanje velikih gustina 200-350st/ha. DUP »Palilula« kojim je takođe tretirano ovo područje, planira namenu kolektivnog stanovanja prosečne gustine od 241-289 st/ha sa centralnim funkcijama, kao i društvene delatnosti - bioskop i galeriju. Kako je DUP rađen 1988.g. dati su precizni gabariti objekata. Rešenje DUP-a u smislu saobraćaja je izuzetno radikalno, planirano je prosecanje dve nove ulice, što je zahtevalo rušenje znatnog broja objekata i izvlašćivanje zemljišta.

Međutim, ništa od smernica plana, do danas nije realizovano, što je i bio povod da se donese odluka o izradi izmena i dopuna plana.

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.

Izrada Plana detaljne regulacije zasniva se na postavljenim ciljevima i to u skladu sa:

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

Na osnovu međusobne usaglašenosti tri osnovna faktora - prirodni i stvoreni uslovi i projektantski stav zasnovan je prostorni koncept i rešenje plana.

II PRAVILA UREĐENJA

Pretežna planirana namena je stanovanje velike gustine - 200-350 st/ha. Postojeća matrica kolektivnog stanovanja predstavlja tendenciju grupisanja stambenih objekata u blokove poluzatvorenog tipa. Predlaže se nastavljanje (zadržavanje) tog principa. Dakle, neophodno je izvršiti pugušćavanje u okviru postojećih stambenih blokova interpolacijom novih objekata uz obavezu postavljanja na građevinsku liniju. Planirani objekti po nameni mogu biti stambeni, poslovni, uslužni.

U unutrašnjosti blokova moguća je izgradnja slobodnostojećih objekata uz poštovanje uslova datih u pravilima građenja, sa planiranjem prostora za garažiranje vozila u podzemnoj etaži..

Na taj način bi se povećao stepen iskorišćenosti zemljišta i koeficijent izgrađenosti, što je jedna od osnovnih smernica plana. U tom smislu moguća je i nadgradnja postojećih objekata.

U zonama koje su trenutno u funkciji porodičnog stanovanja , mora se težiti ka formiranju višeporodičnog stanovanja, do postizanja planirane gustina na nivou područja obuhvaćenog planom. Proces pugušćavanja će se odijati kroz dva 4-orogodišnja perioda, s tim što je potrebno da se u prve četiri godine dostigne gustina od 300 st/ha.

Osim stanovanja, kao pretežne namene, treba formirati poslovne prostore u okviru stambenih objekata (pre svega prizemna etaža) .

U okviru plana od javnih površina i objekata od javnog interesa zastupljene su saobraćajnice (u profilu pojedinih ulica postoji i pojas javnog zelenila) , trafo stanica TS 10/04kW , crpna stanica i planirana je lokacija za blokovsku kotlarnicu.

- Parcela za trafo stanicu je postojeća k.p. br. 1405/3 i zadržava se u svojim granicama.
- Zemljište na kome se nalazi crpna stanica pripada k.p. br. 1405/1 , korisnik Preduzeće Sloboda , te se deo te parcele odcepljuje i formira građevinska parcela za pumpnu stanicu..
- Građevinska parcela za blokovsku kotlarnicu formira se od k.p. br 1416 i delova k.p. br. 1415 i 1417.

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

Katastarske parcele koje su pribavljene :

kat. parcele br. 1379/4, deo 1379/1, 1404/1, 1404/2, deo 1405/2, 1405/8, deo 1409/1, deo 1409/3, deo 1411/1, deo 1411/3, deo 1415, 1416, 1423/1, deo 1424/3, 1432, deo 1437/1. deo 1437/2, 1454, deo 1456/1, 1456/2, 1457/1, 1457/2, 1458/2, 1463/6, deo 2176, deo 2199/1 i deo 2199/3.

Katastarske parcele koje treba pribaviti :

kat. parcele broj deo 1405/1, 1405/3, 1405/7, deo 1407/1, 1407/2, deo 1408/1, deo 1408/3, deo 1417, deo 1422.

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

BILANSI POVRŠINA

POSTOJEĆE STANJE

-ukupna površina lokacije.....	5,08 ha
-višeporodično stan. sa centr. funkcijama..	0,28 ha
-višeporodično stanovanje.....	1,72 ha
-porodično stanov. sa centralnim funk.....	0,38 ha
-porodično stanovanje.....	0,93 ha
-uslužna delatnost.....	0,16 ha
-komunalna delatnost.....	0,09 ha
-zelene površine.....	0,05 ha
-neizgrađeno zemljište.....	0,09 ha
-saobraćajne površine.....	1,22 ha
-postojeći procenat izgrađenosti za izgrađeno zemljište.....	28,03 %
za celu lokaciju.....	21,50 %
-postojeći koeficijent izgrađenosti.....	0,86

PLANIRANO STANJE

-Ukupna površina lokacije.....	5,08 ha	100,00%
- stanovanje sa centralnim funkcijama.....	3,56 ha	70,18 %
- komunalna zona.....	0,13 ha	2,46 %
- saobraćajne površine.....	1,39 ha	27,35 %

III REGULACIJA INFRASTRUKTURNIH MREŽA

1.0. REGULACIJA MREŽE SAOBRAĆAJNIH POVRŠINA

Predmet ovog Plana detaljne regulacije je izmena i dopuna D.U.P.-a «Palilula» u Čačku, a na prostoru između ulica Svetog Save, ul. Jezdinske, odnosno ul. Gavrila Principa, zatim ul. Skopske, te ul. Radiše Poštića i ul. Učitelja Marinovića. Saobraćajnice u okviru ovog plana detaljne regulacije su urađene na nivou idejnog rešenja. Na osnovu podataka iz ovog plana, uraditi glavne izvođačke projekte.

Horizontalno (situaciono) rešenje svih saobraćajnica raditi na osnovu datih analitičko-geodetskih elemenata i grafičkih priloga. Sve osovine saobraćajnica su utvrđene koordinatama temena i

osovinskih tačaka, kako graničnih ulica, tako i unutrašnje mreže saobraćajnica, a time i površine unutar njih.

Osnovu saobraćajne mreže čine navedene granične (obodne) ulice, koje se mogu tretirati kao sabirne (osim ul. Svetog Save, koja je gradska magistrala), bez obzira na širinu pojasa regulacije od 9,00m', obzirom da je ovim planom uglavnom potvrđeno postojeće stanje i da isto dugoročno zadovoljava prognoziranje saobraćajne potrebne na ovom prostoru (a i šire). Jedino je ul. Učitelja Marinovića lučno produžena do izlaska na ul. Sv. Save, kao stambena ulica, a pored ostalog i sa ciljem rasterećenja raskrsnice ulica Sv. Save i Sindelićeve, na kojima je kroz Studiju saobraćajne osnove Čačka iz 1998.godine predviđen znatan obim gradskog i tranzitnog saobraćaja.

Na ove sabirne (obodne) ulice se naslanja ostala mreža stambenih ulica i to:

-ul. Dragana Vranića, koja se završava «slepo» sa okretnicom na oko 25m' od ul. Radiše Poštića i sa kojom je spojena samo pešačkom stazom širine 3.0m'. Ova ulica nije mogla da izađe kolskim kolovozom na ul. Radiše Poštića zbog nemogućnosti organizovanja dve raskrsnice na tak kratkom odstojanju, obzirom na blizinu postojeće (a i planirane) raskrsnice ul. Radiše Poštića i ul. Učitelja Marinovića.

-ul. br.3 (radni naziv) je, kao transverzala, planirana od ul. Dragana Vranića do ul. Radiše Poštića. Nije mogla biti planirana u celoj svojoj dužini kao u DUP-u «Palilula», iako je to mnogo logičnije rešenje, uglavnom iz ekonomskih razloga, odnosno tim rešenjem bi bilo neophodno rušenje više izgrađenih i skupih objekata.

-ul. br.4 (radni naziv)-slepa sa okretnicom, koja opslužuje postojeće individualne sadržaje.

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

Parkiranje vozila za potrebe kolektivnog stanovanja, rešavati u okviru blokova, a za individualno stanovanje u okviru sopstvenih parcela.

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 projektovati sa belim betonskim ivičnjacima 18/24 i kosinom 9/12, osim na delu ulaza gde projektovati tzv. oboreni ivičnjak sa kosinom 3/12, a trotoarskih sa baštenskim betonskim ivičnjacima 40/20/8.

Kolovozni zastor na pešačkoj stazi projektovati od betonskih montažnih elemenata, tzv behaton ploča debljine d=8sm. na potrebnoj podkonstrukciji.

Pre izgradnje saobraćajnica, izvesti svu planiranu infrastrukturu.

2.0. REGULACIJA MREŽE KOMUNALNIH SISTEMA INSTALACIJA

2.1. HIDROTEHNIČKE INSTALACIJE

Predmetna lokacija se nalazi između ulica Svetog Save (sa izgrađenom vodovodnom mrežom ϕ 700 mm i ϕ 125mm; fekalnom kanalizacijom ϕ 250 mm i atmosferskom kanalizacijom ϕ 1500 mm), Radiše Poštića (sa izgrađenom vodovodnom mrežom ϕ 100 mm, fekalnom kanalizacijom ϕ 250 mm), Skopske (sa izgrađenom vodovodnom mrežom ϕ 100 mm i fekalnom kanalizacijom ϕ

250 mm), Gavrića Principa - Pionirske (sa izgrađenom vodovodnom mrežom ϕ 100 mm i fekalnom kanalizacijom ϕ 400 mm) i Jezdinske (sa izgrađenom vodovodnom mrežom ϕ 100 mm).

VODOVOD

U produžetku ulice Gavrića Principa se predviđa i produžetak vodovodne cevi ϕ 100 mm do cevi u Jezdinskoj ulici, koja će zatvoriti prsten u obodnim ulicama predmetne lokacije. U cilju eventualne potrebe za protivpožarnom zaštitom, na vodovodnoj mreži je potrebno ugraditi podzemne protivpožarne hidrante na međusobnom odstojanju 80 m (precizan položaj postojećih hidranata nije poznat, pa se ni u novoplaniranoj ulici grafički ne prikazuje položaj novih hidranata). Cevi položiti na sloju peska, na dubini min 1,0 m, vodeći računa o ukrštanju sa drugim instalacijama.

FEKALNA KANALIZACIJA

Tehnički uslovi JKP "Vodovod" planiraju i izgradnju fekalne kanalizacije u svim ulicama ovog regulacionog plana. Kako postojeća mreža zadovoljava potrebe postojećih i planiranih korisnika, nije potrebno njeno proširenje kapaciteta.

Fekalna kanalizacija ϕ 200mm koja spaja ulice Jezdinska (od hotela "Morava") i Radiše Poštića, a prolazi nizom katastarskih parcela koje nisu planirane za izgradnju saobraćajnica, će se zadržati. Njeno izmeštanje nije moguće zbog udaljenosti i neprilagođenih kota priključivanja na okolne cevi. Zbog relativno velike dubine cevi (2,3 – 2,8 m), oko cevi predvideti zaštitni koridor po 2,5 m sa svake strane cevi, da bi se omogućio pristup ovlašćenim vozilima i radnicima u slučaju intervencije.

ATMOSFERSKA KANALIZACIJA

U ulicama Skopska i Radiše Poštića je planirana izgradnja atmosferske kanalizacije ϕ 400 i ϕ 500 mm do postojeće atmosferske kanalizacije ϕ 600mm u ulici Učitelja Marinovića. U ulici Radiše Poštića je planiran i priključak ϕ 400 mm iz Ulice br. 3 . Takođe je planirana izgradnja atmosferske kanalizacije ϕ 400 mm u ulici Gavrića Principa, i dalje Jezdinskom ulicom do priključka na kolektor atmosferske kanalizacije ϕ 1500 mm u ulici Svetog Save. Na kolektor atmosferske kanalizacije ϕ 1500 mm priključiće se i cev ϕ 400 mm iz novoplanirane saobraćajnice br. 4 . Realizacijom ovog rešenja će se zadovoljiti potrebe za odvođenjem atmosferskih voda i voda od pranja saobraćajnica i platoa sa cele lokacije.

Minimalna dubina ukopavanja je 1,2 m, a padovi 0,5 %. Na mestu priključka na postojeću kanalizaciju, predviđene su kaskade, kao i otvaranje novih šahti. Položajno, atmosferska kanalizacija je planirana osovinom saobraćajnica. 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 u svakoj saobraćajnici.

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

Na području obuhvaćenim ovim planom postoji razgranata podzemna elektroenergetska mreža, kako niskonaponska, tako i visokonaponska. Trase kablova nalaze se u koridoru, ili u njihovoj neposrednoj blizini, Ulice Učitelja Marinovića (kablovi nazivnog napona 1 kV), Radiše Poštića (kablovi nazivnog napona 10 kV i 1 kV), Skopske (kablovi nazivnog napona 10 kV i 1 kV), Pionirske (kablovi nazivnog napona 10 kV i 1 kV), Dragana Vranića (kablovi nazivnog napona 10 kV), buduća trasa lice br. 4 (kablovi nazivnog napona 10 kV i 1 kV) i Svetog Save (kablovi nazivnog napona 35 kV, 10 kV i 1 kV). Napajanje potrošača električnom energijom niskog napona vrši se sa odgovarajućih NN izvoda TS 10/0,4 kV "Skopska 1", TS 10/0,4 kV "Skopska-soliter" i TS 10/0,4 kV "Hotel Morava", koje su locirane u okviru granica ovog plana, kao i TS 10/0,4 kV "Učiteljska 1" koja se nalazi van granica plana.

Sadašnji kapaciteti navedenih trafo-stanica (TS 10/0,4 kV "Hotel Morava" 630 kVA, TS 10/0,4 kV "Skopska 1" 630 kVA, TS 10/0,4 kV "Skopska-soliter" 1000 kVA i "Učiteljska 1" 630 kVA) zadovoljavaju sadašnje potrebe potrošača električne energije predmetnog područja.

Zadovoljenje planiranih potreba za električnom energijom potrošača na području obuhvaćenim ovim planom može biti izvršeno povećanjem kapaciteta postojećih trafo-stanica ugradnjom transformatora veće snage, umesto postojećih i to: TS 10/0,4 kV "Skopska 1" i TS 10/0,4 kV "Učiteljska 1" mogu pretrpeti zamenu svojih transformatora snage 630 kVA transformatorom snage 1000 kVA, u TS 10/0,4 kV "Hotel Morava" umesto postojećeg transformatora 630 kVA mogu se ugraditi dva transformatora od po 1000 kVA, zbog postojećeg komfora objekata trafostanica. Takođe, trafostanice koje se nalaze u neposrednoj blizini područja obuhvaćenog ovim planom i to TS 10/0,4 kV "Radiše Poštića" snage 630 kVA može pretrpeti zamenu transformatora novim snage 1000 kVA, a u TS 10/0,4 kV "Učiteljska 2" mogu se zameniti oba postojeća transformatora od po 630 kVA novim snage po 1000 kVA. Moguće povećanje snage postojećih trafostanica je dovoljno za planirane potrebe za električnom energijom, a postoji mogućnost postavljanja novih trafostanica 10/0,4 kV u eventualnim novim stambenim objektima, prema uslovima isporučioaca električne energije.

Proširenje elektroenergetske mreže izvršiti ugradnjom novih NN kablova (naponskog nivoa 1 kV), čije trase treba da pripadaju zonama trotoara Ulice br. 3, Ulice br. 4, Ulice Dragana Vranića sa obe strane Pionirske i Pionirske ulice. Rekonstrukciju postojeće elektroenergetske mreže izvesti uvođenjem trasa postojećih kablova, koje su van koridora ulica, u zone trotoara istih.

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. 30⁰ (za naseljena mesta), a truditi se da bude što bliže 90⁰,
- paralelno vođenje sa vodovodnim i kanizacionim 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, prema odgovarajućim projektima javne rasvete za pojedine ulice.

TT MREŽA

Na području obuhvaćenim ovim planom postoji podzemna TT mreža u vidu TT kanalizacije u Ulici Učitelja Marinovića, Svetog Save, Radiše Poštića i Skopskoj, kao i u vidu podzemnog TT kabla u Ulici Radiše Poštića, Skopskoj, Pionirskoj, Dragana Vranića, Ulici br. 4 (buduća- radni naziv) i Ulici Svetog Save.

Proširenje TT mreže izvesti postavljanjem kablovske kanalizacije u zonama trotoara svih ulica koje pripadaju ovom području, osim Ulice br. 4. gde treba postaviti podzemni TT kabl. Kompletna TT mreža pripada kablovskom području br. 3 ATC "Čačak".

Kablovi se polažu u rov širine 0,4 m, na dubini od 1,0 m (u naselju) uz poštovanje propisa za polaganje TT kablova, pri čemu treba ostvariti minimalne razmake i druge uslove kod približavanja i ukrštanja sa drugim elementima infrastrukture:

- sa vodovodnom cevi: kod ukrštanja 0,5 m, kod paralelnog vođenja 0,6 m,
- sa kanalizacionom 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,
 - razmak od uporišta energetskih vodova preko 1kV bez neposrednog uzemljenja 0,8m,
 - razmak od uporišta energetskih vodova do 1 kV 0,8 m.

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

Sve radove izoditi u skladu sa propisima koje je izdala ZJPTT Beograd.

2.3.USLOVI ZA TERMOTEHNIČKE INSTALACIJE

TOPLANA I TOPLOVOD

Od termotehničkih instalacija na području ovog plana zastupljena je toplovodna mreža. Deo toplovodne mreže (vrelodov) režima 140/75 °C, je deo sistema daljinskog grejanja (SDG) grada Čačka.

U objektu u ulici Svetog Save (Solidarnost 5), koji se nalazi uz granicu ovog plana, smeštena je blokovska kotlarnica kapaciteta 4.5 MW od koje se vodi toplovodna mreža sistema 110/75 °C i greje objekte u ulici Radiše Poštića i Skopskoj (objekti koji se greju označeni su simbolom podstanice na karti sinhronog plana infrastrukture). Uz objekat "Solidarnost V" nalazi se potpuno ukopan objekat pumpne stanice koji je gabarita 5.0x10.0x3.5m. Preko pumpne stanice povezano je grejanje sa blokovske kotlarnice sa grejanjem daljinskog sistema.

Tehnički uslovi JKP "Čačak" planiraju izgradnju toplane na ovom području. Toplana je ukupnog kapaciteta 45 MW, a toplotnom energijom bi snabdevala objekte na lokacijama: Avenija lipa, naselje "Kaludjerica", naselje Slobodine kolonije.

Od toplane do potrošača voditi vrelodovnu mrežu sistema 130/75 °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.

GASOVOD

Na području ovog plana planira se gradska gasovodna mreža koja se vodi u trotoaru ulice Sveti Sava. Gasovod prečnika DN 250 se vodi od pravca Doma Zdravlja do Bulevara oslobodilaca Čačka gde se planira povezivanje gradskog gasovoda u prstenastu mrežu. Od gasovoda u ulici Svetog Save odvaja se cev prečnika DN 200 koja se vodi duž Jezdinske ulice, pa uz granicu katastarskih parcela do novoplanirane toplane na čijoj lokaciji planirati priključni šaht i merno regulacionu stanicu.

Gasovodnu mrežu voditi podzemno čeličnim bešavnim cevima prema JUS-u C.B5.221 i C.B5.225. Prilikom ukrštanja gasovoda sa saobraćajnicom predvideti zaštitnu cev ili neki drugi oblik zaštite cevi (betonski kanal,...) Gasovod postavljati na propisanom rastojanju od postojećih i budućih podzemnih instalacija.

Na ovom području ne planira se distributivna gasovodna mreža pošto je moguće priključenje svih objekata na daljinski sistem grejanja.

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

4.0 REGULACIJA OZELENJENIH POVRŠINA

Uređenje slobodnih površina izvesti u skladu sa urbanističko- arhitektonskim rešenjem

U okviru plana zastupljene su sledeće vrste zelenih površina:

1. Zelenilo u okviru stanovanja sa centralnim funkcijama
2. Zelenilo u okviru komunalne zone

3. Zelenilo javnog karaktera

Za zelenilo u okviru višeporodičnog stanovanja bitno je sačuvati postojeći zeleni fond i dopuniti ga sličnim vrstama. Osnovu zelenih površina predstavljaju travnate površine.

U komunalnoj zoni stvaraju se zaštitni zasadi, koji izoluju izvore prašine, buke i drugih štetnih materija od zone osnovne namene i okolnih teritorija.

Zelenilo javnih površina zastupljeno je uz saobraćajnice, i radi se uglavnom o travnatim površinama.

Od velike važnosti pri formiranju zelenih površina je pravilan izbor vrsta. Izgledom habitusa i koloritom, vrste ne bi trebalo da odudaraju jedna od druge, već da se međusobno dopunjuju. Nastojati da se ispune zahtevi u pogledu kvaliteta sadnog materijala, tehnike sadnje, standarda i normative proverenih u praksi.

Neophodno je voditi računa o realnim vrednostima gustine stanovanja, o optimalnom odnosu izgrađenog i slobodnog prostora.

Kompozicioni plan zelenila, uslovljen je položajem objekata, saobraćajnicama i dr.

III PRAVILA GRAĐENJA

Stanovanje visokih gustina 200-350/ha sa pratećim sadržajima:

- Dozvoljena namena za novoplanirane objekte je višeporodično stanovanje , poslovni i uslužni objekti.
- Zabranjuje se izgradnja objekata čija bi namena negativno uticala na pretežnu namenu - stanovanje (stvaranje buke, zagađenje vazduha, vode , zemljišta i sl.)
- Najmanja širina parcele za slobodnostojeće objekte je 20,00m a za objekte u prekinutom nizu 15,00m
- 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 i parcelacije za javno građevinsko zemljište)
- Koeficijent izgrađenosti u stambenim zonama može se kretati od 1,2 do 2,4
- Stepen iskorišćenosti zemljišta od 40- 80 %
- Spratnost objekata max P+4, uz mogućnost izgradnje podrumске etaže
- Najmanja dozvoljena međusobna udaljenost planiranih višeporodičnih stambenih objekata , osim objekata u nizu je 5.00m. Za izgrađene objekte koji su udaljeni manje od 3,0 m , u slučaju dogradnje i nadgradnje, ne mogu se na susednim stranama predviđati otvori stambenih prostorija.
- Objekti se mogu postavljati na međi sa susednom parcelom, s tim što nije dozvoljeno otvaranje prozora na tim fasadama, u suprotnom moraju biti udaljeni od međe na 1,5 m
- Na istoj građevinskoj parceli moguća je izgradnja i drugih objekata u funkciji osnovnog objekta (garaže isl.) , kao i objekata druge namene (na pr. na stambenoj parceli objekta centralnih funkcija)
- Pristup parceli ostvariti sa javnog puta ili preko (izuzetno) privatnog prolaza
- Parkiranje obezbediti u okviru sopstvenih parcela , izuzev za lokacije na uglu Ulice Jezdinske, odnosno Pionirske i Ulice Dragana Vranića (radni naziv), koje se nalaze u neposrednoj blizini javnog parking prostora i mogu u okviru njega ostvariti potrebe parkiranja

- Dozvoljeni ispusti na javnu površinu najviše 1,20m na delu višem od 2,50 m. Konkretni uslovi za pojedine lemente (izlozi, nadstrešnice i dr.) na osnovu Pravilnika o opštim uslovima o parcelaciji i izgradnji
- Mansardni krov se dozvoljava samo u slučaju nadgradnje postojećih objekata.
- Visina nadzitka podkrovnih etaža max 1,80 m
- Krovovi obavezno kosi
- Materijalizacija - koristiti savremene materijale
- Omogućiti javno korišćenje dela građevinskih parcela (pre svega k.p. br. 1422 - pešački prolaz koji spaja ul. Radiše Poštića i il. D. Vranića (radni naziv).
- Ograđivanje parcela nije obavezno , a ukoliko se postavlja ograda pridržavati se uslova iz Pravilnika o opštim uslovima o parcelaciji i izgradnji
- Uslovi za obnovu i rekonstrukciju postojećih objekata u fazi prelaza od porodičnog ka višeporodičnom stanovanju - postojeće objekte moguće je dograditi i nadgraditi, poštujući građevinsku liniju. Procenat izgrađenosti min 40 %, a minimalna spratnost P+2+Pk.
- Za lokaciju na uglu Jezdinske i Ulice D. Vranića (radni naziv) uz činjenicu da je korisnik parcele i jedan od investitora izrade plana , sa poznatim planovima gradnje daju se konkretni uslovi za namenu : izgradnja stambeno poslovnog objekta spratnosti P+3+Pk u stambenom delu i spratnosti P za poslovni deo , čija je namena - tehnički pregled vozila.

POSEBNI USLOVI :

Na području plana evidentirana su četiri objekta ambijentalne vrednosti na osnovu Plana zaštite i revitalizacije graditeljskog nasleđa urađenog od strane Zavoda za zaštitu spomenika kulture Kraljevo. Objekti se nalaze na k.p. br. 1419, 1418, 1431/1 i 1438. Ove objekte treba sačuvati i uklopiti u planiranu osnovnu namenu - stanovanje velikih gustina. Sve intervencije na ovim objektima raditi u skladu sa uslovima Zavoda za zaštitu spomenika kulture Kraljevo.

Komunalni objekti

Objekat blokovske kotlarnice

- Objekat postaviti na građevinsku liniju ka ulici D. Vranića (radni naziv)
- Procenat izgrađenosti max 40 %
- Spratnost objekta P
- Objekat zidati savremenim materijalima , a arhitekturu objekta treba uklopiti i postojeći ambijent , krov kosi
- Obavezna izrada predhodne analize uticaja objekta na okolinu

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 gradsku mrežu vršiti isključivo na osnovu tehničkih uslova nadležnih javnih komunalnih preduzeća, koja će se dobijati u fazi izrade glavnog projekta.

Termotehničke instalacije

Priključke iz objekata na gradsku mrežu vršiti isključivo na osnovu tehničkih uslova nadležnih javnih komunalnih preduzeća, koja će se dobijati u fazi izrade glavnog projekta.

V SMERNICE ZA SPROVOĐENJE PLANA

Glavne smernice za sprovođenje plana su da se proces pugušćavanja odvija fazno.

Prva faza predstavlja naredne 4 godine, s ciljem dostizanja minimalne predviđene gustine od 300 st/ha.

Druga faza bi bile još 4 godine, u kojima bi se plan u potpunosti realizovao, postizanjem gustine do 350 st/ha.

Jul, 2003. god.

**PLAN DETALJNE REGULACIJE
»LOKACIJA 1«
izmene i dopune DUP-a » Palilula «
u Čačku**

Nacrt plana

jul, 2003.god. Čačak

Direktor:
Dmitar Popović, dipl. ing. građ.

**PROJEKTNA
ORGANIZACIJA :**

JAVNO PREDUZEĆE ZA URBANIZAM
GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE I PUTEVE
"GRADAC" ČAČAK

**VRSTA PLANSKE
DOKUMENTACIJE:**

PLAN DETALJNE REGULACIJE
» LOKACIJE 1« izmene i dopune
DUP-a » Palilula » u Čačku

**ODGOVORNI
URBANISTA:**

Ljiljana Šubara, dipl.ing.arh.

PROJEKTANTI:

*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 :

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

DIREKTOR:

Dmitar Popović, dipl.ing.građ.

jul, 2003. god. Čačak

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 Urbanističkog projekta
- 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

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 SMERNICE ZA SPROVOĐENJE PLANA

GRAFIČKI DEO

- 1. Pregledna katra Urbanističkog projekta
- 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