

SLUŽBENI LIST

GRADA ČAČKA

BROJ 6

8. septembar 2008. godine

Na osnovu člana 54. stav 1. Zakona o planiranju i izgradnji ("Sl. glasnik RS", broj 47/2003, 34/2006) i člana 63. Statuta grada Čačka («Službeni list grada Čačka», broj 3/2008),

Skupština grada Čačka, na sednici održanoj 5. avgusta 2008. godine, donela je

PLAN DETALJNE REGULACIJE „CENTAR II“ U ČAČKU

I UVOD

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, 34/2006)

-Odluci o izradi Plana detaljne regulacije »CENTAR II« („Službeni list opštine Čačak“ 9/2007)

Planski osnov za izradu plana sadržan je u:

- Odluci o određivanju delova Generalnog plana naselja Čačak 2015.(«Službeni list opštine Čačak»broj 6/2001) koji se mogu primenjivati do donošenja novog uranističkog plana («Službeni list opštine Čačak» broj 8/2003) - preispitani Generalni plan Čačka 2015.

2.0. OPIS GRANICA PLANA I POPIS OBUHVAĆENIH KATASTARSKIH PARCELA

Granica područja koje je obuhvaćeno Planom detaljne regulacije »CENTAR II« definisana je Gradskim šetalištem i trgom sa severne strane, sa zapadne Ulicom kneza Miloša, sa juga ulicama Sindelićevom i Železničkom i sa istoka Ulicom Kuželjevom.

Planom su obuhvaćene sledeće katastarske parcele:

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

Obuhvaćene katastarske parcele pripadaju KO Čačak i nalaze se u okviru građevinskog područja.

Površina plana iznosi 6,17 ha.

3.0. STATUS ZEMLJIŠTA U GRANICAMA PLANA

Obuhvaćeno područje pripada KO Čačak i nalazi se u okviru građevinskog zemljišta sa statusom državne svojine.

Korisnici zemljišta su pravna i fizička lica.

4.0 SINTEZNA ANALIZA POSTOJEĆEG STANJA

Analiza postojećeg stanja izvršena je u sklopu Programa za izradu plana. Najbitniji zaključci su sledeći:

4.1 PRIRODNE KARAKTERISTIKE

Teren predmetnog područja je relativno ravan sa prosečnom nadmorskom visinom od oko 239,50m. Prema valorizaciji prostora za urbani razvoj sa aspekta prirodnih činilaca zastupljene su dve kategorije terena na osnovu pogodnosti za urbanizaciju:

- optimalno povoljni tereni (zastupljeni u većem delu prostora) i
- nepovoljni tereni

Nepovoljnost terena za gradnju ogleda se u tome što se radi o terenu male nosivosti i relativno velikog i neravnomernog sleganja oznake IV4 (nasuto tle – nekadašnje korito reke Morave). Zbog toga je potrebno prilikom projektovanja objekata izvršiti detaljna geomehanička ispitivanja tla i primeniti odgovarajuće tehničke mere za poboljšanje.

Prema karti seizmičke regionalizacije, teren pripada VII –VIII stepenu seizmičkog intenziteta potresa, koeficijenta seizmičnosti $K_s = 0.025 - 0.05$.

4.2 STVORENI USLOVI

Područje za koje se izrađuje plan detaljne regulacije predstavlja deo gradskog centra. Radi se o gradskom tkivu visokog stepena javnosti i komunikativnosti sa izrazitom koncentracijom poslovnog prostora uglavnom komercijalnih delatnosti, kao što su trgovina, ugostiteljstvo, finansijske usluge i dr. Pored poslovanja dominantnu namenu čini stanovanje – višeporodično i porodično.

U pogledu vrste izgradnje zastupljeni su slobodnostojeći, dvojni, objekti u prekinutom nizu (jednostrano uzidani) i neprekinutom nizu (zatvorena blokovska struktura). Spratnost objekata kreće se od prizemnih, preko najčešćih P+3+Pk odnosno P+4, do čak P+10+Pk, uz postojanje i podrumskih etaža.

Starost objekata je vrlo raznolika. Evidentirani su objekti nastali krajem XIX stoleća, do najnovijih s kraja prošlog i početka XXI veka.

Područje se odlikuje izrazito raznovrsnom strukturom u smislu karaktera, tipologije i urbane morfologije.

Glavni potencijal za dalji razvoj ovog područja predstavlja njegov položaj u odnosu na ukupno urbano tkivo i vrednost građevinskog zemljišta. Neophodno je iskoristiti taj potencijal unapređenjem prostora u urbanom i funkcionalnom smislu.

Razvoj ovog područja treba da bude usmeren ka racionalnom korišćenju gradskog građevinskog zemljišta i potpunoj infrastrukturnoj opremljenosti.

4.3 POSTOJEĆA INFRASTRUKTURA

4.3.1 SAOBRAĆAJ

1. Analiza postojećeg stanja

Osnovu saobraćajne mreže područja obuhvaćenog planom „Centar II“, čine sabirne ulice: Kneza Miloša i Železnička, kao Ulica Sindelićeva, ranga gradske saobraćajnice. (Deonica Ulice Kuželjeve, iako u sklopu plana „Centar III“, je od velike važnosti za realizaciju saobraćajnog koncepta predloženog planom „Centar II“, pa je pored grafičkog prikaza, ta deonica predmet i ove analize).

Sa stanovišta bezbednosti, kritična je zona površinske raskrsnice ulica Kuželjeve i Železničke. Svetlosna signalizacija ne postoji, a kanalisano vođenje saobraćajnih tokova je neadekvatno rešeno. Dužina traka za prestrojavanje nije dovoljna za bezbedno izvođenje manevara prestrojavanja. U zoni raskrsnice ulica Kneza Miloša i Sindelićeve, nije moguće oformiti propisane trouglove preglednosti, kao ni zasebnih traka za leva skretanja.

Ostale saobraćajnice područja, čine sekundarnu putnu mrežu. Obezbeđuju pristup stambenim i poslovnim objektima, kao i samostalnim površinskim parkiralištima.

Generalno, karakteristike putne mreže predmetnog područja, su saobraćajno neadekvatno rešeni površinski ukrštaji (zbog nepostojanja propisanih zona preglednosti), nedovoljna širina poprečnih profila ulica sekundarne saobraćajne mreže, veoma intenzivan stacionarni saobraćaj, uz znatan nivo prostornih ograničenja.

S obzirom da se radi o užem gradskom jezgru i visokoj koncentraciji atraktivnih sadržaja, neophodno je uskladiti potrebe, kako za motornim (protočnim i mirujućim), tako i za pešačkim i biciklističkim saobraćajem.

Saobraćajnice u okviru Plana detaljne regulacije, rade se na nivou idejnog rešenja i predstavljaju osnovu za izradu glavnih projekata.

4.3.2 HIDROTEHNIČKE INSTALACIJE

Vodovodne instalacije

Vodovodna mreža je zastupljena u većini saobraćajnica. U ulicama u kojima su prečnici cevi manji od 100mm potrebna je zamena, kao i spajanje cevovoda u prstenastu mrežu.

Fekalna kanalizacija

Fekalna kanalizacija je zastupljena u većini saobraćajnica ovog područja. Postojeći prečnici cevi će zadovoljiti kapacitete i novoplaniranih objekata, pa nije potrebna zamena postojećih cevi, osim izmeštanje pojedinih deonica u koridor saobraćajnice.

Atmosferska kanalizacija

Atmosferska kanalizacija je zastupljena u većini saobraćajnica, ali se primećuje odsustvo u ulici Kneza Miloša. Potrebno je predvideti neke nove, kao i izmestiti pojedine cevovode, ili ih usmeriti ka drugim kolektorima.

4.3.3 ELEKTROENERGETSKA MREŽA

Na području ovog plana postoji veliki broj elektroenergetskih objekata (jedna trafostanica 35/10 kV i osam trafostanica 10/0,4 kV), kao i veoma razgranata elektroenergetska mreža, kako visokonaponska, tako i niskonaponska. Visokonaponska mreža izvedena je u vidu podzemnih visokonaponskih kablova naponskih nivoa 35 kV (za napajanje trafostanica 35/10 kV, odnosno 35/10/0,4 kV) i 10 kV (za napajanje trafostanica 10/0,4 kV). Niskonaponska mreža izvedena je kao podzemna, u vidu niskonaponskih kablova 1 kV i vazдушna (0,4 kV), u vidu vazдушnih NN vodova i kablovskih snopova postavljenih na betonske, drvene i metalne niskonaponske stubove.

U sklopu niskonaponske mreže postoji mreža javne rasvete i instalacije svetlosne signalizacije. Mreža javne rasvete izvedena je podzemnim kablovima i vazдушnim vodovima, kao i stubovima sa svetiljkama za javnu rasvetu, pretežno sa živinim izvorima svetla. Neki od NN stubova su zajednički za NN vazдушnu mrežu i mrežu javne rasvete. Instalacije svetlosne signalizacije u vidu semaforских uređaja i podzemnih NN kablova postoje na raskrsnici kod pošte (Gospodar Jovanova – Vojvode Stepe – Kneza Miloša – Gradsko šetalište - Filipa Filipovića), ali duže vreme nisu u funkciji.

Najveći elektroenergetski objekat (po snazi) ovog područja je:

1. TS 35/10 kV "Centar", sa dva transformatora instalisanih snaga 4 MVA i 8 MVA, koja učestvuju u 10 kV-nom napajanju trafostanica 10/0,4 kV.

Napajanje potrošača ovog područja električnom energijom niskog napona vrši se sa odgovarajućih NN izvoda sledećih trafostanica:

- 2. TS 10/0,4 kV "Dom JNA"**, instalisane snage 400 kVA,
- 3. TS 10/0,4 kV "Stara pivara"**, instalisane snage 630 kVA,
- 4. TS 10/0,4 kV "RK Partizanka"**, instalisane snage 2 x 630 kVA,
- 5. TS 10/0,4 kV "RK Ineks"**, instalisane snage 630 kVA,
- 6. TS 10/0,4 kV "Zelengora"**, instalisane snage 630 kVA,
- 7. TS 10/0,4 kV "Pivarska"**, instalisane snage 2 x 630 kVA,
- 8. TS 10/0,4 kV "RK stara"**, instalisane snage 1000 kVA,

koje se nalaze u okviru granica ovog plana, ali i nekoliko TS 10/0,4 kV van granica plana, sa čijih se NN izvoda vrši napajanje određenog broja potrošača ovog područja. Elektroenergetska raspodela prostora ne

podudara se sa administrativnom, tako da je prisutna i pojava napajanja određenog broja objekata van područja ovog plana električnom energijom sa NN izvoda nekih trafostanica koje su unutar granica plana.

Postojeći kapacitet na 10 kV-noj strani zadovoljava trenutne potrebe korisnika, a izgradnja novih trafostanica 10/0,4 kV zahtevala bi povećanje snage TS 35/10 kV "Centar" koje se može realizovati zamenom postojećeg transformatora snage 4 MVA novim od 8 MVA. Sadašnji kapaciteti postojećih trafo-stanica odnosa napona 10/0,4 kV (7 trafostanica ukupne instalisane snage 5,55 MVA, uslovno posmatrano zbog neraspologanja podacima o aktivnim i reaktivnim snagama), zadovoljavaju postojeće potrebe potrošača.

Stanje transformatora snage 8 MVA u TS 35/10 kV "Centar" takvo je da mu je predviđeni eksploatacioni vek istekao, tako da treba računati sa njegovom zamenom novim transformatorom iste snage.

Podzemni kablovi naponskog nivoa 35 kV, čiji delovi trasa pripadaju ovom području su:

9. od TS 35/10 kV "Centar" do TS 35/10 kV "Hladnjača",

10. od TS 110/35/10 kV "Čačak 2" do TS 35/10 kV "Centar".

Podzemni kablovi naponskog nivoa 10 kV, čije trase ili delovi trasa pripadaju ovom području su:

11. od TS 35/10 kV "Centar" do TS 10/0,4 kV "Dom kulture",

12. od TS 35/10 kV "Centar" do TS 10/0,4 kV "Zelengora",

13. od TS 35/10 kV "Centar" do TS 10/0,4 kV "Pivarska",

14. od TS 35/10 kV "Centar" do TS 10/0,4 kV "Zeleni pijac 2",

15. od TS 35/10 kV "Centar" do TS 10/0,4 kV "Zeleni pijac 1",

16. od TS 35/10 kV "Centar" do TS 10/0,4 kV "Pošta",

17. od TS 35/10 kV "Centar" do TS 10/0,4 kV "Stara pivara",

18. od TS 10/0,4 kV "Stara pivara" do TS 10/0,4 kV "RK Partizanka",

19. od TS 10/0,4 kV "RK Partizanka" do TS 10/0,4 kV "RK Ineks",

20. od TS 10/0,4 kV "Dom JNA" do TS 10/0,4 kV "Vavilon",

21. od TS 10/0,4 kV "Vavilon" do TS 10/0,4 kV "Robna kuća stara",

22. od TS 10/0,4 kV "Robna kuća stara" do TS 10/0,4 kV "Braće Glišić",

23. od TS 10/0,4 kV "Zeleni pijac 1" do TS 10/0,4 kV "Autobuska stanica".

Predviđeni eksploatacioni vek kablova 10 kV od TS 10/0,4 kV "Robna kuća stara" do TS 10/0,4 kV "Braće Glišić" (br. 22) i od TS 10/0,4 kV "Dom JNA" do TS 10/0,4 kV "Vavilon" (br. 20) takav je da treba izvršiti njihovu zamenu novim kablovima do 2010. godine.

TT MREŽA

U okviru prostora koji je obuhvaćen ovim planom postoji podzemna TT mreža u vidu TT kanalizacije i podzemnog TT kabla, kao i vazдушna TT mreža izvedena vazдушnim TT vodovima postavljenim na drvene i betonske TT stubove, kao i mreža KDS (kablovska televizija), izvedena vazдушnim vodovima postavljenim po NN stubovima i krovovima objekata.

Kompletna TT mreža ovog područja potiče iz GC „Čačak“, a postojeći kapaciteti zadovoljavaju sadašnje potrebe korisnika. Realizacija eventualnog povećanja kapaciteta ostvariva je bez većih rekonstrukcija, što je posledica blizine glavne centrale, a naročito postojanja TT kanalizacije gotovo u svim ulicama planskog područja.

4.3.4 TERMOTEHNIČKE INSTALACIJE

Na području plana PDR "Centar II" zastupljene su instalacije toplovoda i instalacije distributivne gasne mreže.

Toplovodna mreža koja dolazi iz pravca ulice Svetozara Markovića, prečnika ϕ 159x4.5, je deo sistema daljinskog grejanja (SDG-a) i ona vrelom vodom snabdeva veći broj podstanica objekata centralnih funkcija i kolektivnog stanovanja. Ukupni konzum podstanica sa ovog područja, a koje su priključene na SDG to jest na Gradsku toplanu iznosi 4.335 MW.

Kompleks objekata okružen Kuželjevom, Železničkom i Skadarskom ulicom greju se sa sopstvene kotlarnice „Šumadija“ koja je kapaciteta 2.3 MW i kao pogonsko gorivo koristi mazut.

Prema Dugoročnom planu toplifikacije predviđeno je proširenje kotlarnice „Šumadija“ i njena supstitucija na gas, čime bi se ukinule sve postojeće veće kotlarnice u užem centru grada. U tu svrhu već je izgrađen čelični gasovod prečnika ϕ 168.3x5.4 do kotlarnice „Šumadija“, kao i kraci toplovoda, jedan

paralelan sa čeličnim gasovodom a drugi u ulici Gradsko šetalište. Pomenuti čelični gasovod kao i kraci toplovoda još nisu u funkciji.

Distributivna gasna mreža, deo distributivne gasne mreže „Centar I“ prolazi ulicama Kneza Miloša i Sindelićevom ulicom i napaja gasom individualne objekte sa tog poteza.

4.3.5

POSTOJEĆE ZELENE POVRŠINE

Dendro fond zastupljen na području koje obuhvata PDR „Centar II“ sastoji se od drvorednih lišćarskih sadnica i niskog zelenila (žbunaste vrste) u žardinjerama.

Drvoredi postoje u sledećim ulicama:

- Železnička – 28 stabala, vrsta: Acer pseudoplatanus (kuglasta forma)
- Skadarska – 7 stabala , Acer pseudoplatanus (kuglasta forma)
- Kosovski venac – 17 stabala, vrsta: Tilia cordata
- Kuželjeva – 33 stabla, vrste: Fraxinus excelsion (kuglasta forma)
Acer pseudoplatanus (kuglasta forma)

Nisko zelenilo čine niski četinari i ukrasne žbunaste vrste i cveće, i to:

- Chamaeciparis allumii
- Thuja occidentalis
- Berberis thunbergii
- Machonia aquifolia
- Cotoneaster horiyontalis
- Eronimus fortunei zastupljeno je u žardinjerama u Kuželjevoj, Železničkoj i Skadarskoj ulici.

Na platou u „gradskoj rupi“ postoji nekoliko stabala vrste Betula alba, a na gornjem platou stablo vrste Platanus acerifolia.

Ostalo zelenilo pripada grupi individualnog zelenila i zastupljeno je u privatnim dvorištima.

Sadašnje stanje dendro fonda ne zadovoljava u potpunosti zaštitnu funkciju, pre svega zbog malog broja stabala. Zdravstveno stanje postojećeg zelenila je dobro.

5.0 OSNOVNA KONCEPCIJA 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.

Osnovni ciljevi za uređenje i izgradnju predmetnog područja su sledeći:

- Usklađivanje sa smernicama koje daje Generalni plan kroz permanentnu rekonstrukciju i izgradnju
- racionalnije korišćenje građevinskog zemljišta
- podizanje standarda funkcija gradskog centra kroz proces urbane rekonstrukcije
- rešenje problema stacionarnog saobraćaja
- povećanje kvaliteta komunalne opremljenosti i dr.

Preispitanim Generalnim planom Čačka do 2015. g. („Sl. list opštine Čačak“ br. 8/2003) predmetno područje je opredeljeno za zonu gradskog centra koja treba da predstavlja sintezu javnog i pojedinačnog interesa. Na višim etažama moguća je izgradnja stambenog prostora.

Javna parking garaža je Generalnim planom Čačka do 2015. g. planirana u neposrednoj blizini Doma vojske.

U Programu za izradu plana definisani su najbitniji programski elementi:

- podizanje kvaliteta ovog prostora i afirmacije svih njegovih potencijala, obzirom na veoma visoko mesto koje u hijerarhiji gradskih prostora zauzima ovo područje, kako u geografsko-prostornom položaju u gradskom tkivu tako i u funkcionalnom smislu najužeg gradskog centra.
- rešenje problema stacionarnog saobraćaja (kroz analizu postojećeg stanja kao veliki, istaknut je problem neadekvatno rešenog mirujućeg saobraćaja. Pre svega je evidentiran deficit parking mesta, ali i neracionalno korišćenje najatraktivnijeg građevinskog zemljišta u svrhu površinskog parkiranja. Imajući u vidu da ovo područje svojim sadržajima pruža usluge svim građanima Čačka i okoline, rešenje stacionarnog saobraćaja nameće se kao jedan od najvažnijih ciljeva)

- rekonstrukcija postojeće komunalne infrastrukture i izgradnja nove, tako da se zadovolje ukupne potrebe novoplaniranih namena

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- kolske i pešačke, površine u funkciji javne parking garaže i kulture.

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

Katastarske parcele koje su pribavljene:

kat. parcele broj: deo 813, 823/2, deo1067, deo 1160/2, 1166/2, 1173/2, deo 1178/1, 1178/2, 2180, deo 2181/1 i 2194.

Katastarske parcele koje treba pribaviti:

deo kat. parcele broj: 809/1, 809/3, 827/1, 827/2, 823/1, 825/1, 826/1, 1155, 1158, 1163/1, 1165/2, 1166/1, 1167, 1171, 1172, 1180, 1187, 1190/3, 1190/4, 1192, 1193, 1194,

cele kat. parcele broj: 823/3, 1173/1, 1173/2, 1174, 1175, 1176, 1182/1, 1182/2, 1182/3, 1182/4, 1183, 1184, 1185, 1186.

2.0 PODELA ZEMLJIŠTA NA ZONE I CELINE

U cilju boljeg sagledavanja plana i njegovog sprovođenja, tretirano područje podeljeno je na više celina u okviru kojih se izdvajaju urbanističke podceline prema svojim specifičnostima, kao osnovne jedinice za koje su definisani parametri i pravila uređenja i građenja.

Prednost ovakve podele je mogućnost dobre kontrole osnovnih odredbi koncepcije plana, opštih pravila urbanističke regulacije, pravila parcelacije, namene zemljišta, karakteristika celine značajnih za organizaciju prostora, po potrebnom karakteru intervencija (rekonstrukcija, obnova gradskih funkcija, intenziviranje korišćenja građevinskog zemljišta, ambijenata i kulturnih vrednosti, za nove izgradnje i slično), po fizičkim karakteristikama (spratnost, međusobna udaljenost i druge činjenice) značajnim za sprovođenje plana.

Područje koje je obuhvaćeno planom pripada jedinstvenoj zoni gradskog centra i podeljeno je na devet tipičnih urbanističkih celina:

- oznaka **A, B i C** - centralne funkcije
- oznaka **D i E** - stanovanje sa centralnim funkcijama
- oznaka **F**- centralne funkcije sa stanovanjem
- oznaka **G** - javna parking garaža
- oznake **H** - kultura
- oznake **K** - pešačka zona

Podela na urbanističke celine je izvršena na osnovu pretežnih namena koje su u njima zastupljene.

2.1 URBANISTIČKA CELINA A- centralne funkcije

Površina urbanističke celine A - P= 1.56 ha

Granica celine je određena gradskim šetalištem i trgom, Pivarskom ulicom, pešačkim prolazom između „Bašte 1.maj“ i objekta „Čačanske banke“, zatim je obuhvaćena parcela na kojoj se nalazi upravni objekat Elektrodistribucije, pa dalje ulicom Kosovski venac i Skadarskom ulicom.

Ovo područje je neposredno oslonjeno na gradski trg i šetalište i može se smatrati u najvećoj meri definisanom i zaokruženom celinom.

Preovlađujuća namena su centralne funkcije komercijalnog tipa uz stanovanje kao prateću namenu.

Dozvoljene su minimalne intervencije na postojećim objektima - sanacija fasada, ravnih krovova i sl. kao i manje rekonstrukcije sa ciljem poboljšanja kvaliteta u funkcionalnom i estetskom smislu.

Za objekat RK „Stjenik“ dozvoljena je dogradnja na zapadnoj strani, prema Čačanskoj banci, u širini mah. 3m, prvenstveno u cilju preoblikovanja fasade celog objekta, tako što će rekonstrukcijom fasade objekat biti oblikovan kao jedna arhitektonska i građevinska celina (na osnovu primedbe sa javnog uvida koja je prihvaćena od strane Komisije za planove i Skupštine grada).

Prostor komercijalne namene u podzemnom nivou („Gradska rupa“) potrebno je sanirati.

Svi platoi i pasaži u ovoj celini moraju biti dostupni za javnu upotrebu. Moguća je rekonstrukcija u okviru parternog uređenja.

Vozilima za snabdevanje i određene intervencije dozvoljen pristup na pešačke površine.

2.2 URBANISTIČKA CELINA B - centralne funkcije

Površina urbanističke celine B - P= 0.33 ha

Granica zone: Gradsko šetalište, Ulica kneza Miloša, Pivarska ulica.

Pretežna namena u ovoj urbanističkoj celini su centralne funkcije u kombinaciji sa stanovanjem.

Blok koji je dvostrano orjentisan – na gradsko šetalište i na Pivarsku ulicu. U njemu je potrebno nastaviti započetu rekonstrukciju i predviđenu restauraciju objekata, čime bi se završio proces obnove uz gradsko šetalište koji je počeo devedesetih godina prošlog veka, na osnovu konkursnog idejnog rešenja. U prethodnom periodu došlo je do niza promena matičnog idejnog rešenja koje je ugrađeno u tada važeći DUP, a i do odstupanja od istog prilikom izgradnje.

Celina B je podeljena je na podceline B1 i B2 pri čemu je podcelina B1 već realizovana.

U toku izrade planske dokumentacije obrađivač je zatražio obaveštenje o stečenim obavezama od Opštinske uprave za urbanizam, izgradnju, stambene i komunalne poslove Opštine Čačak u okviru područja obuhvaćenog planom. U dostavljenom obaveštenju broj: službeno/2007-3-10 za lokaciju u planu označenu kao podcelina B2, koja obuhvata k.p.br. 819 i 820, navodi se sledeće:

»Konkursno idejno rešenje Ulice Gradsko šetalište, autorsko delo firme „Siti inženjering“ iz Beograda, odnosno autora Živorada Lisičića i Nebojše Popovića, na osnovu koga je GP „Ratko Mitrović“ iz Beograda, rešenjem Skupštine opštine Čačak broj 06-90/92-01 od 27.11.1992. g. dobilo neuređenu ovu lokaciju na korišćenje, radi realizacije ovog idejnog rešenja, ugrađeno je u Izmene i dopune DUP-a „Centar Čačka – Stari grad“ u Čačku, i na osnovu njega je izgrađen veći deo planiranih objekata u ovoj ulici. Iz navedenog idejnog rešenja ostali su nerealizovani objekti na k.p.br. 819 i 820, obe u KO Čačak. Ovo idejno rešenje, na zahtev investitora „Velimirović inženjering“ iz Čačka, autori su delimično izmenili u pogledu objekta RM1, na koji je pribavljena saglasnost Zavoda za zaštitu spomenika kulture Kraljevo i Komisije za urbanizam, stambene i komunalne delatnosti Izvršnog odbora SO Čačak, ali je kasnije ovaj investitor odustao od realizacije ovog izmenjenog idejnog rešenja.

Na osnovu izloženog, a vodeći računa o preuzetim obavezama opštine Čačak i autorskim pravima autora idejnog rešenja, koje je većim delom realizovano i ugrađeno u preispitani urbanistički plan, smatramo da budući PDR »Centar II« treba da preuzme ovo idejno rešenje, ili izmenjeno idejno rešenje koje će izraditi autori prvobitnog idejnog rešenja, po zahtevu novih investitora.«

Imajući u vidu da uz ovo obaveštenje nije bila dostavljena nikakva dodatna dokumentacija (pomenuti idejni projekat, parametri koji proističu iz istog, a koje treba ugraditi u plan i sl.) obrađivač je zatražio dodatno tumačenje od Opštinske uprave i dobio Obaveštenje broj: službeno/2007-3-10 u kome između ostalog stoji: »Mislimo da je navedeno obaveštenje sasvim precizno i jasno u pogledu pitanja na koje ste tražili odgovor vašim zahtevom od 16.07.2007. g. kao i u pogledu idejnog rešenja koje treba ugraditi u PDR »Centar II« u Čačku.«

Ova obaveštenja su sastavni deo opšte dokumentacije plana.

Na sednici Komisije za planove održanoj 07.03.2008. god. na kojoj je vršena stručna kontrola PDR »Centar II«, obrađivač je upoznao komisiju sa kompletnom problematikom vezanom za ovu podcelinu i

zatražio od komisije da se razjašnjenje u pogledu konkretnih stečenih obaveza koje je potrebno ugraditi u plansko rešenje.

Na istoj sednici Komisije za planove članovima komisije je dostavljen materijal od strane korisnika k. parcele br.820 u kome se uz određenu dokumentaciju između ostalog tvrdi da ne postoji osnov da se predmetno idejno rešenje može preuzeti kao stečena obaveza.

Sagledavajući sve iznete informacije i podatke komisija je donela zaključak da je potrebno tražiti tumačenje važećih propisa o autorskim pravima autora od Saveza arhitekata Srbije.

Traženo mišljenje dostavljeno je i obrađivaču preko Opštinske uprave dopisom broj: službeno/2008-3-10. U predmetnom mišljenju broj: 17-1/08 datom od strane Komisije za zaštitu autorskih prava Saveza arhitekata Srbije navodi se sledeće: »Autorska prava proistekla iz konkursa su iscrpljena u realizaciji izmena i dopuna DUP-a »Centar Čačka –Stari grad« za koji je predmetni konkursni rad poslužio kao osnova.

S obzirom na promene programa i namene lokacija, a pogotovo na činjenicu da je u izradi novi Plan detaljne regulacije kao ozakonjene novonastalih potreba i okolnosti (izmenjena zakonska regulativa) i da je promenjen korisnik odnosno investitor koji nema nameru da gradi objekat namene iz starog plana, a što se poklapa sa interesima društvene zajednice, ne postoje stečene obaveze jer se donošenjem novog plana stavlja van snage stari DUP.«

Sa ovim mišljenjem je upoznata i Komisija za planove na sednici održanoj 18.04.2008. god. i donela zaključak da obrađivač postupi po dostavljenom mišljenju Komisije za zaštitu autorskih prava Saveza arhitekata Srbije.

2.3 URBANISTIČKA CELINA C - centralne funkcije

Površina urbanističke celine C - P= 0.43 ha

Granica celine: Pivarska ulica, Ulica kneza Miloša, Ulica Krenov prolaz i pešačka komunikacija između „Bašte 1.maj“ i upravnog objekta Elektrodistribucije, odnosno „Čačanske banke“.

Planirane su značajnije rekonstrukcije sa povećanjem iskorišćenosti zemljišta, prerastanje stanovanja u poslovanje, uz poseban tretman objekata koji uživaju zaštitu od strane Zavoda za zaštitu spomenika kulture. Pretežna namena u ovoj urbanističkoj celini su centralne funkcije u kombinaciji sa stanovanjem. Urbanistička celina C je podeljena na tri podceline C1, C2 i C3 sa različitim pravilima građenja.

2.4 URBANISTIČKA CELINA D – stanovanje sa centralnim funkcijama

Površina urbanističke celine D - P= 0.29 ha

Ova celina nalazi se između ulica Krenov prolaz, kneza Miloša i Sindelićeve i graniči se sa zonom za javnu parking garažu.

Pretežna namena je stanovanje sa centralnim funkcijama. Tip stanovanja je višeporodično sa izuzetkom objekta na k.p. br. 1194, koji uživa prethodnu zaštitu i može zadržati deo porodičnog stanovanja u skladu sa preporukom Zavoda za zaštitu spomenika kulture Kraljevo o potrebi očuvanja „prvobitne namene gde god je moguće“. Dozvoljena je izgradnja i čisto poslovnih objekata.

U okviru ove celine planirana je obimna rekonstrukcija u cilju adekvatnog korišćenja građevinskog zemljišta u centralnoj gradskoj zoni i aktiviranja rentalnog potencijala, kroz transformaciju postojećeg tkiva niske izgradnje u blokovski tip sa većom spratnošću.

Unutrašnja dvorišta urediti za zajedničko korišćenje stanara bloka, pristupne saobraćajnice, parking prostore, zelene površine i sl. Dvorišta mogu biti povezana u jedinstvenu celinu (zajedničko dvorište), a mogu biti odvojene međusobno nezavisne celine zajedno sa objektima kojima pripadaju. Problem stacionarnog saobraćaja može biti rešen u okviru garaža u sastavu objekata ili kao zasebni namenski objekat – centralnu podzemnu garažu unutar bloka za sve njegove korisnike ili kao površinski vid parkiranja.

Celina D je podeljena na dve urbanističke podceline D1 i D2 sa različitim pravilima gradnje. Za podcelinu D2 predviđena je izrada Urbanističkog projekta, kako za potrebe preparcelacije (parcele neadekvatne površine, uličnog fronta i oblika za planiranu namenu), tako i zbog razrade lokacije za dalju izgradnju.

2.5 URBANISTIČKA CELINA E – stanovanje sa centralnim funkcijama

Površina urbanističke celine **E** - P= 0.62 ha

Celina **E** je ograničena Ulicom Kosovski venac, Sindelićevom i Skadarskom.

Planirana namena je stanovanje sa centralnim funkcijama

- Kao i u urbanističkoj celini **D** predviđena je značajna rekonstrukcija kroz transformaciju postojećeg tkiva niske izgradnje u blokovski tip sa većom spratnošću.

-Unutrašnja dvorišta urediti za zajedničko korišćenje stanara bloka, pristupne saobraćajnice, parking prostore, zelene površine i sl. Dvorišta mogu biti povezana u jedinstvenu celinu (zajedničko dvorište), a mogu biti odvojene međusobno nezavisne celine zajedno sa objektima kojima pripadaju. Problem stacionarnog saobraćaja može biti rešen u okviru garaža u sastavu objekata ili kao zasebni namenski objekat – centralnu podzemnu garažu unutar bloka za sve njegove korisnike ili kao površinski vid parkiranja.

Ova celina je podeljena na šest urbanističkih podcelina, **E1**, **E2**, **E3**, **E4**, **E5** i **E6**. Za sve podceline predviđena je dalja razrada kroz urbanističke projekte. Granice UP date su u grafičkom prilogu PLAN NAMENE POVRŠINA. Preporuka je da se obradi više susednih, planom određenih lokacija za razradu, kroz jedinstven urbanistički projekat u cilju dobijanja što kvalitetnijeg rešenja.

U podcelini **E1** zbog postojanja objekata zaštićenih od strane Zavoda za zaštitu spomenika kulture Kraljevo, stanovanje može biti tipa porodičnog, dok je u ostalim podcelinama isključivo predviđeno višeporodično stanovanje. Uz stanovanje su planirane centralne funkcije, obavezno u prizemlju objekata (moguće i na višim etažama), a dozvoljeni su i čisto poslovni objekti.

2.6 URBANISTIČKA CELINA **F** – centralne funkcije sa stanovanjem

Površina urbanističke celine **F** - P= 0.77 ha

Celina **F** predstavlja zatvorenu blokovsku strukturu oivičenu ulicama Skadarskom, Železničkom, Kuželjevom i gradskim trgom.

Planirano je zadržavanje i upotpunjavanje postojeće namene centralnih funkcija sa stanovanjem.

Glavne intervencije planirane su u unutrašnjem dvorištu ovog bloka. Kroz analizu postojećeg stanja istaknuto je vrlo loše stanje ovog prostora, njegova neuređenost i zapuštenost i posebno neracionalno korišćenje građevinskog zemljišta visoke vrednosti. Planirano je da se ovaj prostor aktivira kroz izgradnju multifunkcionalnog objekta sa otvorenim parking prostorom u parteru. Sadržaji ovog objekta moraju biti kompatibilni sa funkcijom stanovanja i namenjeni za javnu upotrebu.

U okviru unutrašnjeg dvorišta predviđena je obodna saobraćajnica (ulaz kroz pasaž iz Železničke ulice a izlaz preko pasaža ka Kuželjevoj ulici) koja bi služila za snabdevanje postojećih i planiranih poslovnih prostora. Usvojeni profil saobraćajnice omogućava podužno parkiranje.

Centralnim delom ove lokacije položene su gasne instalacije za kotlarnicu „Šumadija“ tako da je u ovom delu, zbog mogućnosti intervencija, planirana saobraćajna površina za javnu upotrebu i obaveza ostavljanja pasaža u prizemnom delu objekta.

Na obodnim objektima koji čine zatvoreni blok već je izvršena nadgradnja na delu stambenoposlovnih objekata. Planirana je nadgradnja na objektima orjentisanim na Železničku ulicu zbog ujednačenja objekata u smislu vertikalne regulacije.

Ova zona je podeljena na dve urbanističke celine **F1** koju čine postojeći objekti i **F2** – unutrašnje dvorište.

2.7 URBANISTIČKA CELINA **G** – javna parking garaža

Površina urbanističke celine **G** - P= 0.35 ha

Celina **G** nalazi se u Sindelićevoj ulici.

Ova zona je namenjena za izgradnju višetažne javne parking garaže sa pratećim sadržajima. Lokacija je određena preispitanim Generalnim planom Čačka 2015. g. («Sl. list opštine Čačak» broj 8/2003) i nalazi se na obodu jednosmernog saobraćajnog prstena sa orjentacijom na Sindelićevu ulicu i Krenov prolaz, pa je ulaz, odnosno izlaz moguć na obe ulice zavisno od projektantskog rešenja.

Kroz izradu Programa za izradu Plana preispitano je više varijanti i kao najracionalnije rešenje u smislu odnosa ostvarenog broja parking mesta i potrebnog prostora, pokazao se tip garaže sa sistemom parking rampe (parkiranje na rampi), što nije obavezujuće za projektanta.

U prizemlju objekta, u delu ka Sindelićevoj ulici, predvideti komercijalne sadržaje vodeći računa da se time ne ugrozi ostvarenje planiranog kapaciteta garaže koji iznosi okvirno 320 PM..

Na krovu garaže moguće je formirati još jednu etažu (četvrti sprat) sa uslužnim sadržajima (restoran, kafe, i sl.) i krovnom baštom, čija građevinska linija bi bila uvučena minimum 5,0m u odnosu na osnovnu građevinsku liniju.

2.8 URBANISTIČKA CELINA H – kultura

Površina urbanističke celine H - P= 0.29 ha

Celina H nalazi se na uglu Sindelićeve i ulice Kosovski venac.

- Urbanistička celina H ima pretežnu namenu u domenu kulture. Za postojeći objekat Doma vojske (specijalna namena) koji se nalazi u ovoj celini predviđena je rekonstrukcija (nadgradnja i eventualno dogradnja) i promena namene u funkciji kulture - biblioteka. Na taj način bi se rešio dugogodišnji problem za nedostajućim adekvatnim prostorom za gradsku biblioteku i u skladu sa smernicama GP-a povećalo učešće objekata kulture na ukupnom nivou grada.

Planirana promena namene u skladu je sa uslovima dobijenim od Ministarstva odbrane, ali „realizacija planskih rešenja ne može se sprovesti ... sve do momenta konačnog regulisanja imovinsko pravnih odnosa sa budućim vlasnicima...“.

2.9 URBANISTIČKA CELINA K – pešačka zona

Površina urbanističke celine K - P= 0.33 ha

Celina K predstavlja sadašnju ulicu Skadarsku.

Namenjena je za uređenu pešačku zonu koja se proteže od Sindelićeve ulice ka Gradskom trgu. Planirana je kao kombinacija popločanih, zelenih i vodenih površina, sa adekvatnim urbanim mobilijarom i likovnooblikovnim elementima.

Rešenje ove zone treba uskladiti sa uređenjem Gradskog trga sa kojim se graniči.

Napomena:

U Programu za izradu plana ova celina je bila definisana kao pešačka zona sa centralnim sadržajima. Stav Komisije za planove, kao i preporuka Saveta za urbanizam, komunalne delatnosti i zaštitu životne sredine (sa sednice održane 4. jula 2007. god) je da se kroz plan predvidi samo pešačka zona bez mogućnosti izgradnje objekta komercijalnog sadržaja, što je i ispoštovano.

3.0 BILANSI POVRŠINA

POSTOJEĆE STANJE

Ukupna površina lokacije	6.17 ha	100 %
porodično stanovanje	6241m²	10.11 %
porodično st. sa centralnim funk.	4058 m²	6.58 %
višeoporodično st. sa centralnim funk.	22846 m²	37.03 %
centralne funkcije	9326 m²	15.11 %
specijalna namena (Dom Vojske)	2583 m²	4.19 %
saobraćajne površine	6646 m²	26.98 %

Stepen iskorišćenosti	46.45 %
Koeficijent izgrađenosti	1.28

PLANIRANO STANJE

Ukupna površina lokacije	6.17 ha	100 %
centralne funkcije	16372 m²	26.54 %
stanovanje sa centralnim funkcijama	9121 m²	14.78 %
centralne funkcije sa stanovanjem	3255 m²	5.28 %
parking garaža	3490 m²	5.66 %
kultura-biblioteka	2933 m²	4.75 %
pešačka zona	7707 m²	12.49 %
saobraćajne površine	18822 m²	30.50 %

Stepen iskorišćenosti	50.54 %
Koeficijent izgrađenosti	1.96

Planirani stepen izgrađenosti zemljišta nije značajno uvećan u odnosu na postojeći, imajući u vidu da se uglavnom planira zamena postojećeg građevinskog fonda lošeg boniteta, novim objektima. Koeficijent izgrađenosti povećan za oko 50%, što je posledica planiranja građevinskog fonda veće spratnosti, a što je u skladu sa smernicama preispitanog Generalnog plana Čačka 2015. g. («Sl. list opštine Čačak» broj 8/2003) o racionalnom korišćenju građevinskog zemljišta.

III REGULACIJA INFRASTRUKTURNIH MREŽA

1.0. REGULACIJA MREŽE SAOBRAĆAJNIH POVRŠINA

Na osnovu preispitanog Generalnog plana Čačka 2015. g. («Sl. list opštine Čačak» broj 8/2003), kao i Studije saobraćajne osnove Čačka, oformljen je predlog rešenja saobraćajne mreže predmetnog područja. Predloženim konceptom je predviđeno izmeštanje tekućeg motornog saobraćaja iz centralnog gradskog jezgra, sa izuzetkom vozila JGS-a. U tom cilju je predviđeno organizovanje jednosmernog, kružnog toka saobraćaja, koji bi se, na području ovog plana, odvijao sledećim saobraćajnicama:

- Ulica kneza Miloša (deonica od osovinske tačke 1, do osovinske tačke 5);
- Ulica Sindelićeva (deonica od osovinske tačke 5, do osovinske tačke 9);
- Ulica Železnička (deonica od osovinske tačke 9, do osovinske tačke 12).

Trase navedenih saobraćajnica, kao segmenta budućeg prstena za odvijanje jednosmernog kružnog toka saobraćaja, usvojene su bez izmena u nivelacionom i situacionom planu, jer korekcije, zbog visokog nivoa ivične izgrađenosti, bez obimnog rušenja, nisu moguće.

Saobraćajnice u okviru plana detaljne regulacije rade se na nivou idejnog rešenja. Na osnovu podataka iz ovog plana uraditi glavne izvođačke projekte.

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 unutar njih.

1) Primarna mreža:

- Ulica kneza Miloša

Ova saobraćajnica je kategorisana kao sabirna ulica, uprkos njenom značaju u gradskoj saobraćajnoj mreži i znatnom saobraćajnom opterećenju. Planirana širina kolovoza iznosi 6,0 metara, dok su usvojene promenljive širine trotoara, od 2,20 metara do 3,00 metara. Prostorna ograničenja uslovljavaju izostavljanje traka za prestrojavanje u zonama raskrsnica. Ukrštaj sa Sindelićevom ulicom, koja ima rang gradske saobraćajnice (u cilju obezbeđenja uslova za manevar levog skretanja merodavnog vozila iz Ulice kneza Miloša), izveden je radijusom od 7,0 metara. U zonama priključaka ulica Pivarske i Krenovog prolaza, primenjeni su radijusi od 4,0 i 3,0 metara. Usklađivanje ovih projektnih elemenata sa propisima nije moguće zbog prostornih ograničenja.

- Ulica Kuželjeva (predmet obrade PDR-a „Centar III“)

Veći broj linija javnog gradskog saobraćaja se poklapa sa trasom ove ulice, što je, uz znatan broj putničkih automobila, čini najopterećenijom saobraćajnicom predmetnog područja.

Predloženi koncept podrazumeva izmeštanje tekućeg motornog saobraćaja iz centralnog gradskog jezgra, sa izuzetkom vozila JGS-a.

Pored dve saobraćajne trake širina po 3,0 metara, u sklopu poprečnog profila, planirano je ivično parkiranje. Predloženo je parkiranje sa parking-modulima orijentisanim pod uglom od 45 stepeni, ali ova orijentacija, kao i raspored parking mesta nije obavezujući za projektanta.

Ulicom Kuželjevom, širine kolovoza 6,0 metara, predviđeno je odvijanje JGS-a unutar jednosmernog kružnog prstena i time obezbeđen pristup autobusima i taksi-vozilima, zoni užeg gradskog jezgra. U sklopu poprečnog profila ove ulice predviđene su biciklističke trake, odnosno staze, kao deo buduće jedinstvene biciklističke komunikacije (od Ulice Milenka Nikšića do Gradske bolnice).

U zoni ukrštanja planiranog saobraćajnog jednosmernog prstena i Ulice Kuželjeve, odnosno u produžetku Devet Jugovića, predviđena je rekonstrukcija postojeće površinske četvorokrake raskrsnice, sa kanalisanim vođenjem tokova i regulisanje saobraćaja svetlosnom signalizacijom.

- Ulica Sindelićeva

Ulica Sindelićeva ima rang gradske saobraćajnice, međutim deonica koja je obuhvaćena planom predstavlja sastavni deo jednosmernog saobraćajnog prstena oko užeg gradskog jezgra (Studija saobraćajne osnove Čačka, urađena 1998. godine od strane Građevinskog fakulteta iz Beograda i DP "Urbanprojekt" iz Čačka). Zadržan je postojeći poprečni profil ulice i to u delu od Ulice kneza Miloša do Železničke ulice širina kolovoza 6,0m i trotoara po 1,5 m, a od Ulice Svetozara Markovića do Ulice Obilićeve kolovoz širine 7,0 m i trotoari širine po 1,90 m.

- Ulica Železnička

Predloženi koncept podrazumeva redukciju sadašnje četiri saobraćajne trake na dve, sa jednosmernim režimom saobraćaja. Na taj način se stvaraju prostorni uslovi za organizovanje ivičnog parkiranja i za proširenje pešačke staze (između ulica Skadarske i Kuželjeve). Pored dve saobraćajne trake širina po 3,0 metara, u sklopu poprečnog profila, planirano je ivično parkiranje (oko 20 parking-mesta). Predlog sa parking-modulima orijentisanim pod uglom od 45 stepeni, kao i njihov raspored nije obavezujući.

2) Sekundarna mreža:

Sekundarnu putnu mrežu čine pristupne ulice: Pivarska, Krenov prolaz, Kosovski venac i deo Skadarske.

Kako se radi o delu centralnog gradskog jezgra bez tranzitnog saobraćaja, sekundarna putna mreža je namenjena, uglavnom, kolsko-pešačkom i mirujućem saobraćaju.

Saobraćajnice primarne i sekundarne mreže predmetnog područja su, visokim procentom ivične izgrađenosti, u znatnoj meri definisane, kako u situacionom, tako i u nivelacionom pogledu, što je uslovalo usvajanje postojećeg stanja, kao budućeg koncepta, uz usklađivanje projektnih elemenata sa propisanim, ukoliko su to prostorna ograničenja omogućavala.

3) Stacionarni saobraćaj:

Predmetno područje spada u centralne gradske zone, sa atraktivnim urbanističkim sadržajima i znatnim potrebama za parkiranjem. Ivično parkiranje moguće je organizovati u sklopu poprečnih profila ulica Kuželjeve i Železničke. Definisanje područja kao, pretežno, pešačke zone, podrazumeva organizovanje stacionarnog saobraćaja u sklopu višeetažnih garaža (u cilju racionalnog korišćenje gradskog zemljišta), sa komercijalnim tipom eksploatacije, ali i izmeštanje sadašnjih samostalnih površinskih parkirališta iz zona ulica Skadarske i (delom) Kosovskog venca.

U Sindelićevoj ulici je, na osnovu preispitanog Generalnog plana Čačka 2015. g. («Sl. list opštine Čačak» broj 8/2003), predviđena izgradnja višeetažne javne garaže kapaciteta oko 320 parking-mesta.

Pristup javnoj garaži je moguće organizovati dvosmernim režimom saobraćaja (ulaz i izlaz iz Ulice Krenov prolaz), odnosno jednosmernim režimom (ulaz iz Ulice Krenov prolaz, izlaz u Ulicu Sindelićevo), a u zavisnosti od konstrukcionog rešenja garažnog objekta.

Vozilima vatrogasne službe, pristup predmetnom objektu je obezbeđen, kako iz ulica Sindelićeve i Krenovog prolaza, tako i sa zapadne, odnosno istočne strane garaže, organizovanjem dva koridora, širina po 5 metara.

U sklopu stambeno-poslovnog kompleksa (između ulica: Skadarske, Železničke i Kuželjeve), organizovanjem ivičnog parkiranja (paralelno orijentisanih parking-modula), ostvaruje se 25 parking-mesta.

Prostorni uslovi omogućavaju formiranje ivičnih parking-modula u ulicama:

- Železnička (20 parking-mesta, od osovinske tačke 10, do osovinske tačke 12);
- Kosovski venac (50 parking-mesta, od osovinske tačke 6, do osovinske tačke 20, kao i 10 parking-mesta, od osovinske tačke 18, do osovinske tačke 19).

Ukupni predviđeni kapaciteti za stacionarni saobraćaj u sklopu tretiranog područja iznosi oko 420 parking-mesta.

4) Nivelaciona rešenja:

Nivelete saobraćajnica definisati na osnovu kota datih u grafičkim priložima, koje treba tretirati kao orijentacione prilikom projektovanja. Brojni objekti, izgrađeni na granicama regulacije saobraćajnica, obuhvaćenih ovim planom, sopstvenim visinskim položajem, u znatnoj meri određuju nivelaciona rešenja.

5) Poprečni profili:

Poprečni profili saobraćajnica primarne putne mreže su definisani u skladu sa režimskom brzinom $V_r = 50$ km/h i prostornim mogućnostima. Na osnovu toga su, za sve saobraćajnice, usvojene širine kolovoznih traka 6,0 metara (dve saobraćajne trake po 3,0 metara). Izuzetak je pomenuta deonica Sindelićeve ulice, sa usvojenom postojećom širinom kolovoza od 7,0 metara (smanjenje profila na 6,0 metara, je ekonomski neopravdano, s obzirom na nedavnu rekonstrukciju te deonice).

Grafičkim prilogom (list broj 7) su dati prikazi poprečnih profila za pojedine saobraćajnice:

- Ulica Pivarska, Ulica Krenov Prolaz, Kosovski venac-A (radni naziv): poprečni profil 1 – 1;
- Ulica kneza Miloša, Ulica Sindelićevo: poprečni profil 2 – 2;
- Ulica Kosovski venac (sa obostranim podužnim parkiralištem): poprečni profil 3 – 3;
- Ulica Železnička: poprečni profil 4 – 4;
- Ulica Kuželjeva: poprečni profil 5 – 5.

Kolovoznu konstrukciju dimenzionisati na osnovu predviđenog saobraćajnog osovinskog opterećenja, za projektni period od 20 godina i geološko - geotehničkog elaborata, a prema metodi JUS.U.C4,012.

6/ Uslovi za nesmetano kretanje hendikepiranih osoba

Kod izgradnje javnih saobraćajnica, pešačkih staza i trotoara, kao i kod prilaza objektima za javno korišćenje, moraju se primeniti odredbe Pravilnika o uslovima za planiranje i projektovanje objekata u vezi sa nesmetanim kretanjem dece, starijih i hendikepiranih lica («Sl. glasnik RS», br.18/97) i to:

- trotoari i pešački prelazi potrebno je da imaju nagib do 5% (1:20), a izuzetno 8% (1:12);

- najviši poprečni nagib trotoara na pravac kretanja iznosi 2%;
- za savlađivanje visinske razlike između trotoara i kolovoza, maksimalni nagib zakošenog dela može iznositi 20% (1:5);
- prilaz do objekata predvideti na delu objekta čiji je prizemni deo u nivou terena ili je manje uzdignut u odnosu na teren;
- projektovati svuda uz stepenišne prostore i denivelacije partera i odgovarajuće rampe sa maksimalnim nagibom od 15%.

Nivelacije svih pešačkih staza i prolaza raditi u skladu sa važećim propisima o kretanju invalidnih lica.

Potrebno je ispoštovati odredbe Zakona o sprečavanju diskriminacije osoba sa invaliditetom ("Sl. glasnik RS" broj 33/2006), u smislu člana 13.

2.0. REGULACIJA MREŽE KOMUNALNIH SISTEMA INSTALACIJA

2.1. HIDROTEHNIČKE INSTALACIJE

Predloženo rešenje hidrotehničkih instalacija urađeno je na osnovu uslova JKP "Vodovod" broj 2244-12/92 od 22.05.2006. god. i JVP "Srbijavode", VC "Morava" –Niš, RJ "Zapadna Morava" Čačak 04 broj: 1987/3 od 03.07.2006. god.

Vodovodne instalacije

Predviđeno je ukidanje vodovodnih cevi f100 na parkingu "Šumadija" i izgradnja nove cevi na odstojanju 1,0m od objekta "Šumadija". Izgradnja novih vodovodnih instalacija takođe je planirana u sledećim ulicama:

- Skadarska, u dužini 55m
- Kosovski venac (zatvaranje prstenaste mreže od Skadarske do ul. Kosovski venac-A i do ul. Sindelićeva), u dužini 245m
- Kosovski venac-A, u dužini 35m ("slepi krak")
- U atrijumu zatvorenog bloka (podcelina F1) , u dužini 230m

U cilju protivpožarne zaštite, na postojećoj i planiranoj 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

Predviđena je rekonstrukcija kanalizacije f200 (zbog dotrajalosti cevi i problema u eksploataciji) u atrijumu zatvorenog bloka (podcelina F1), kao i izmeštanje postojeće fekalne kanalizacije iz dvorišta (celina E) u koridor ulice Kosovski venac u dužini 175m, ka ul. Sindelićevoj. U ul. Kosovski venac –A je planirana izgradnja kanalizacije Ø200, u dužini 35m.

Ukrštanja sa postojećim i ostalim budućim infrastrukturnim vodovima će se vršiti na licu mesta ukoliko za to bude potrebe, imajući u vidu propise i neophodnost poštovanja padova cevi fekalne kanalizacije.

Minimalna dubina ukopavanja cevi je 1,2 m, a padovi 0,2 %. Na mestu priključka na postojeću kanalizaciju, predvideti kaskade, kao i otvaranje novih šahti. Odvođenje otpadnih voda iz podrumskih etaža (postojećih i planiranih) vršiti isključivo prepumpavanjem.

Atmosferska kanalizacija

Predviđena je izgradnja kanalizacije min Ø 400 u ulicama:

- Kneza Miloša, u dužini 160m ka ul. Gospodar Jovanova

- Krenov prolaz (od planirane javne garaže) u dužini 80m, ka ul. Kneza Miloša
- Ispred "Banka Intesa" i Kuželjeva, u dužini 205m, ka ul. Železnička
- Kosovski venac, u dužini 115m, ka parkingu kod Doma vojske
- Iz atrijumu zatvorenog bloka (podcelina F1), u dužini 25m, ka ul. Železnička
- Kosovski venac-A, u dužini 35m, ka ul. Kosovski venac

Trase planiranih kanalizacionih cevi su u koridoru kolovoza i ukrštanja sa ostalim postojećim i budućim infrastrukturnim vodovima će se vršiti na licu mesta ukoliko za to bude potrebe, imajući u vidu propise i neophodnost poštovanja padova cevi atmosferske kanalizacije.

Minimalna dubina ukopavanja je 1,2 m, a padovi 0,2 %. Na mestu priključka na postojeću kanalizaciju, predviđene su kaskade. 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. ELEKTROENERGETSKA I TT MREŽA

ELEKTROENERGETSKA MREŽA

Predloženo rešenje elektroenergetske mreže urađeno je na osnovu Uslova JP "Elektrosrbija" d.o.o. Kraljevo broj 2005/1 od 23.05.2006. god.

Na području ovog plana postojeći elektroenergetski kapaciteti zadovoljavaju sadašnje potrebe korisnika. Realizacija novih zahteva za povećanjem broja potrošača električne energije podrazumeva povećanje elektroenergetskih kapaciteta. Zadovoljenje novih potreba za električnom energijom potrošača na području obuhvaćenim ovim planom može biti ostvareno povećanjem kapaciteta postojećih trafo-stanica, ugradnjom transformatora veće snage umesto postojećih ili ugradnjom novih transformatora u okviru postojećih trafostanica bez većih rekonstrukcija, kao i izgradnjom novih trafostanica unutar novoplaniranih objekata. Sva ova razmatranja odnose se posledično i na pojedine delove VN i NN sistema za prenos električne energije.

Povećanje kapaciteta odnosi se na:

- **TS 10/0,4 kV "Dom JNA"**, gde je moguće postojeći transformator instalisane snage 400 kVA zameniti novim snage 1000 kVA;
- **TS 10/0,4 kV "Stara pivara"**, koja može pretrpeti zamenu postojećeg transformatora instalisane snage 630 kVA novim snage 1000 kVA;
- **TS 10/0,4 kV "RK Partizanka"**, gde je moguće zameniti oba transformatora instalisane snage po 630 kVA novim snage po 1000 kVA;
- **TS 10/0,4 kV "Zelengora"**, koja može pretrpeti zamenu postojećeg transformatora instalisane snage 630 kVA novim snage 1000 kVA;
- **TS 10/0,4 kV "Pivarska"**, koja poseduje jedan transformator instalisane snage 630 kVA, uz odrađene građevinske radove za ugradnju još jednog transformatora instalisane snage 630 kVA, ali i mogućnost kasnije zamene oba transformatora novim snage po 1000 kVA.

Na ovaj način moguće je povećati kapacitet za 3450 kVA, odnosno postojeću instalisanu snagu od 5550 kVA povećati na 9000 kVA (uslovno).

Poboljšanje pouzdanosti postiže se zamenom dotrajalih elemenata sistema, kojima je istekao predviđeni eksploatacioni vek, što se odnosi kako na transformatore, tako i na VN kablove, ali i polaganjem novih VN kablovskih vodova radi formiranja odgovarajućih "prstenova", čime se obezbeđuju rezervna napajanja u slučajevima ispada.

Svako povećanje kapaciteta trafostanica 10/0,4 kV na ovom području zahteva povećanje snage TS 35/10 kV "Centar". To se može realizovati zamenom postojećeg transformatora instalisane snage 4 MVA novim snage 8 MVA. Radi povećanja pouzdanosti treba izvršiti zamenu postojećeg dotrajalog transformatora snage 8 MVA novim iste snage.

Iz razloga dotrajalosti potrebno je zameniti sledeće kablovske vodove 10 kV:

- od TS 10/0,4 kV "Robna kuća stara" do TS 10/0,4 kV "Braće Glišić" (dužine oko 350 m),

- od TS 10/0,4 kV "Dom JNA" do TS 10/0,4 kV "Vavilon" (dužine oko 400 m).

Povećanje pouzdanosti sistema postiže se polaganjem novog kabla 10 kV, 150 mm², Al (dužine oko 450 m) od TS 35/10 kV "Centar" do TS 10/0,4 kV "Hajduk Veljkova 1".

Funkcionalni međupovezni kablovski vod 10 kV između TS 110/35/10 kV "Čačak 2" i TS 35/10 kV "Centar", kojeg obrazuju izvodi trafostanica "SMS" i "Centar", može biti formiran polaganjem novih 10 kV-nih kablovskih vodova od TS 110/35/10 kV "Čačak 2" do TS 10/0,4 kV "SMS" (150 mm², Al, dužine oko 1100 m), uz opremanje jedne 10 kV-ne izvodne ćelije, kao i od TS 10/0,4 kV "Vavilon" do TS 10/0,4 kV "Devet Jugovića" (150 mm², Al, dužine oko 300 m).

Povećanje kapaciteta na ovom prostoru, izgradnjom novih trafostanica naponskog odnosa 10/0,4 kV, može se realizovati tipskim TS 10/0,4 kV preporučene instalisane snage 630 kVA, izgrađenim unutar građevinskih objekata. Eventualne potrebe za VN kablovima većeg preseka, zbog povećanja kapaciteta postojećih trafostanica, zadovoljiti polaganjem istih u rovove po već postojećim trasama VN kablova 10 kV.

Poboljšanje elektroenergetske mreže izvršiti ugradnjom novih NN kablova naponskog nivoa 1 kV (tendencija je izvođenje NN mreže podzemnim kablovima, a ne vazdušnim vodovima, i formiranje jedinstvenih trasa kablova za sve naponske nivoe), 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, kao i polaganjem novih VN kablova po trasama već postojećih (u isti rov). NN mrežu izvoditi vazdušno samo na mestima gde ne postoji mogućnost izgradnje podzemne mreže, korišćenjem betonskih NN stubova i samonosivih snopova.

Stubove sa svetiljkama za javnu rasvetu, kod projektovanja novih ulica, ili rekonstrukcije postojećih, postavljati u zonama trotoara ulica ili zelenih površina. Javnu rasvetu elektroenergetski rešiti prema odgovarajućim projektima, a njihovo napajanje izvesti kablovima položenim u iste rovove sa ostalim NN i VN kablovima. Raspored i tip svetiljki definisati projektom, izvore svetla prilagoditi potrebama i ambijentu (ostvariti dobru reprodukciju boja) uz ostvarenje odgovarajućih fotometrijskih zahteva, a kablove položiti u rovove prema trasama prikazanim ovim planom, u zonama trotoara i zelenih površina.

Glavni komandni ormani i eventualni pomoćni ormani postavljaju se u zonama trotoara i zelenih površina tako da budu uklopljeni u ambijent, sa odgovarajućom električnom i mehaničkom zaštitom.

TT MREŽA

Kompletna TT mreža ovog područja pripada GC "Čačak". Predloženo rešenje TT mreže urađeno je na osnovu Uslova Preduzeća za telekomunikacije „Telekom Srbija“ A.D. R.C. Čačak, broj 03-1/1127 od 02.06.2006. god.

Na području ovog plana TT mrežu treba rekonstruisati postepenim prevođenjem vazdušne TT mreže podzemnu. Planirana je izgradnja TT kanalizacije u svim ulicama ovog područja, što podrazumeva postojanje podzemnih TT kablova uglavnom samo za pojedinačne priključke iz poslednjeg TT okna do koncentracionog ormana određenog objekta.

Telefonske govornice i druge manje TT objekte ("MSAN"-ove) treba postavljati na trotoarima ulica na pogodnim mestima uz neometano odvijanje pešačkog saobraćaja, pridržavajući se postojećih trasa TT kablova.

Mrežu kablovskog distributivnog sistema kablovske televizije uraditi podzemno (umesto postojeće vazdušne mreže), korišćenjem PVC cevi TT kanalizacije, prema odgovarajućem ugovoru sa JP "Telekom Srbija", ili sopstvenih cevi u trasi TT kanalizacije, pri čemu važe isti propisi kod postavljanja instalacija kao za TT instalacije. Ovim se izbegava postavljanje kablova i krovnih nosača po krovovima i fasadama objekata.

POSEBNI USLOVI:

Elektroenergetska mreža

Visokonaponski kablovi za samostalno polaganje u rov treba da budu tipa sličnog NP013-AS, 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 isto toliko 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 betonskim cevima - kablovicama, 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 nivoo 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. 45° (za naseljena mesta), a najmanje 30° uz posebnu dozvolu preduzeća za telekomunikacije, a truditi se da bude što bliže 90°,
- 0,5 m pri paralelnom vođenju sa vodovodnim i kanalizacionim 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 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.

Niskonaponske kablove i vodove za napajanje pojedinih objekata, kao i za javnu rasvetu postavljati prema uslovima isporučioaca električne energije, uz korišćenje postojećih i planiranih kablovskih trasa u zonama trotoara ulica.

TT mreža i mreža kablovske televizije:

Podzemni telekomunikacioni kablovi i TT kanalizacija za TT kablove i kablove mreže kablovske televizije 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, tako da prilikom postavljanja cevi TT kanalizacije postaviti istom trasom i jednu cev za kablove mreže kablovske televizije, sa krajevima u istim TT oknima. Za ove cevi važe isti propisi i uslovi kao i za cevi TT kanalizacije. Postavljanje samostalnih podzemnih kablova mreže kablovske televizije vršiti istom trasom kao i za podzemne TT kablove. Takođe primeniti iste propise i uslove kod polaganja kablova koji se odnose na približavanje i ukrštanje sa drugim elementima infrastrukture.

Kod približavanja i ukrštanja podzemnih 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 1m,
- od regulacione linije 0,5 m,
- od uporišta elektroenergetskih vodova do 1 kV 0,8 m,

Kod postavljanja podzemnog TT kabla ispod asfaltiranih površina, puteva, pruga i na drugim mestima gde može doći do mehaničkog oštećenja kabla koristiti PVC cevi odgovarajućeg prečnika.

TT kablove za napajanje pojedinih objekata, kao i javnih govornica postavljati prema uslovima nadležnog preduzeća, uz korišćenje postojećih i planiranih kablovskih trasa u zonama trotoara ulica.

2.3. TERMOTEHNIČKE INSTALACIJE

Predloženo rešenje termotehničkih instalacija urađeno je na osnovu uslova JKP „Čačak“ za grejanje i održavanje zgrada broj 1172/1 od 01.08.2006. g. i JP „SRBIJAGAS“ –a Novi Sad, RJ distribucija Čačak broj 6/264 od 24.05.2006. g.

Supstitucija kotlarnice „Šumadija“ sa mazuta na gas podrazumeva i njeno proširenje sa 2.3 MW na 10 MW čime bi se ugasile sve kotlarnice u užem centru grada i znatno smanjilo aero zagađenje. Izgrađeni krak duž ulice Gradsko šetalište bi se spojio sa kotlarnicom „Šumadija“.

Svi objekti sa područja PDR “Centar II” koji se greju sa SDG-a i dalje bi se grejali sa Gradske toplane s tim što bi se izgradnjom kraka od kotlarnice „Šumadija“ dve mreže spojile u prsten.

Podzemni toplovod voditi beskanalno od predizolovanih cevi potrebnog prečnika, prema tehničkim propisima i dubini prema terenu. U delu trotoara i zelenim površinama toplovod voditi na minimalnoj dubini od 0.6 m. Ispod saobraćajnica cevovod voditi u zaštitnoj oblozi betonske ili čelične cevi ili u betonskom kanalu na dubini od minimalno 0.8 m.

Pod dubinom ukopavanja podrazumeva se minimalno rastojanje između spoljne površine cevi i nivoa terena. Proširenje distributivne gasne mreže podrazumeva izgradnju priključaka i krakova tako da se mogu priključiti svi individualni objekti sa ovog područja.

Gasovod se po pravilu polaže ispod zemlje, bez obzira na njegovu namenu i pritisak gasa.

Kod gasovoda ukopanih, minimalna dubina ukopavanja mora biti 0.8 m. Na kraćim deonicama može se dozvoliti dubina ukopavanja manja od 0.8 m ali ne ispod 0.6 m.

Pod dubinom ukopavanja podrazumeva se minimalno rastojanje između spoljne površine cevi i nivoa terena.

3.0 REGULACIJA OZELENJENIH POVRŠINA

U okviru plana zastupljeno je zelenilo javnih površina – pešačke zone, slobodnih površina u okviru prostora za javnu upotrebu (uglavnom u žardinjerama) kao i u profilu saobraćajnica.

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.
- rešenje zelenila uskladiti sa trasama podzemnih i nadzemnih instalacija.
- u dendrološkom smislu voditi računa o mikroklimatskim karakteristikama i sastavu tla.
- zbog značajnih popločanih površina planirati postavljanje žardinjera sa kombinacijom cvetnih zasada sa niskim formama zimzelenog rastinja (na pr. mini tuja, čempres - *mini thuja globosa*, *chamaeciparis laws.* i slično)
- U okviru pešačke zone u centralnom podužnom delu formirati zelene površine. Pokušati uklopiti postojeće vrste srednjih i visokih lišćara u buduće rešenje
- buduće zelenilo formirati u parternoj formi
- parterno zelenilo podrazumeva prvenstveno izuzetno negovan i kvalitetan travnjak, na kome bi bile zastupljene cvetne runde, formirane od raznih vrsta sezonskog cveća u kombinaciji sa niskim žbunastim zimzelenim formama.
- moguća je kombinacija zelenih i vodenih površina

IV URBOEKONOMSKA ANALIZA

1.0 SAOBRAĆAJNA INFRASTRUKTURA

Ukupna dužina planirane mreže gradskih saobraćajnica područja plana “Centar II” iznosi:

1. primarna putna mreža, LP = 625,00 metara;
2. sekundarna putna mreža, LS = 535,00 metara.

Od saobraćajnica primarne putne mreže, već je izgrađena deonica Ulice Sindelićeve. Izgrađene saobraćajnice sekundarne putne mreže su: Ulica Pivarska i dve deonice Ulice Kosovski venac (od osovinske

tačke 17 do osovinske tačke 18 i od osovinske tačke 18 do osovinske tačke 19). Pomenute saobraćajnice, kao ni Kuželjeva ulica (jer je u sklopu plana „Centar III“), nisu predmet urboekonomske analize.

Tabelarni prikaz cene koštanja planirane saobraćajne mreže:

Naziv saobraćajnice	Širina (m)	Dužina (m)	Cena koštanja (dinara)
1. Ulica kneza Miloša	11,80	155,00	5.100.000,00
2. Ulica Železnička	11,70	80,00	3.000.000,00
3. Ulica Krenov prolaz	8,60	80,00	2.000.000,00
4. Kosovski venac	8,00	80,00	1.900.000,00
5. Kosovski venac-A	8,00	40,00	900.000,00
6. Kosovski venac-parking	21,00	80,00	4.500.000,00
6. Površinski parking (60 parking-mesta)			2.500.000,00
UKUPNO SAOBRAĆAJNA INFRASTRUKTURA			19.000.000,00 din

U cenu izgradnje saobraćajne mreže područja plana “Centar II” nije uračunata cena zemljišta.

2.0 HIDROTEHNIČKE INSTALACIJE

Vodovodne instalacije

Predviđena je izgradnja vodovoda Ø 100 u ulicama:

- Skadarska, u dužini 55m - 132 000,00 din
 - Kosovski venac, u dužini 245m – 588 000,00 din
 - Kosovski venac-A, u dužini 35m – 84 000,00 din
- ukupno vodovod 804 000,00 din**

Fekalna kanalizacija

Predviđena je rekonstrukcija kanalizacije Ø 200:

- u podcelini F2 za potrebe novog objekta, u dužini 25m – 50 000,00 din
- na parking u Skadarskoj, u dužini 75m – 140 000,00 din
- izgradnja u ul. Kosovski venac, u dužini 170m - 350 000,00 din
- izgradnja u ul. Kosovski venac-A, u dužini 35m – 70 000,00 din

ukupno f.k.= 610 000,00 din

Atmosferska kanalizacija

Predviđena je izgradnja kanalizacije min Ø 300 u ulicama:

- Kneza Miloša, u dužini 160m ka ul. Gospodar Jovanova - 512 000,00 din
- Krenov prolaz (od planirane javne garaže) u dužini 80m, ka ul. Kneza Miloša - 256 000,00 din
- Ispred "Banka Intesa" i Kuželjeva, u dužini 205m, ka ul. Železnička - 656 000,00 din
- Kosovski venac, u dužini 120m, ka parking u kod Doma vojske – 368 000,00 din
- Iz podceline F2, u dužini 25m, ka ul. Železnička – 80 000,00 din
- Pored Doma vojske izmeštanje u koridor saobraćajnice, u dužini 65m – 208 000,00 din
- Kosovski venac-A, u dužini 35m – 112 000,00 din

ukupno a.k.= 2 192 000,00 din

UKUPNO HIDROTEHNIČKE INSTALACIJE**3 606 000,00 din****3.0 ELEKTROENERGETSKE I TELEKOMUNIKACIONE INSTALACIJE:****Elektroenergetske instalacije:**

- VN kablovi sa rovovima:	11.050.000,00 din
- NN kablovi sa rovovima:	3.000.000,00 din
- Rekonstrukcija TS 35/10 kV: – zamena T4MW sa T8MW	4.500.000,00 din
– zamena T8MW sa T8MW	8.000.000,00 din
– izvodna ćelija 10 kV	500.000,00 din
- Rekonstrukcija TS 10/0,4 kV: – zamena T400KVA sa T1000KVA	1.000.000,00 din
– zamena T630KVA sa T1000KVA	5.000.000,00 din
– novi T1000KVA	3.200.000,00 din

UKUPNO: 36.250.000,00 din**TT instalacije:**

- Rovovi sa zemljanim radovima i opremom:	285.000,00 din
- Cevi:	130.000,00 din
- TT kabl:	260.000,00 din
- TT govornice:	325.000,00 din
- TT okno:	800.000,00 din
- Kablovska TV	2.500.000,00 din
- Ostalo:	200.000,00 din

UKUPNO: 4.500.000,00 din**UKUPNO ELEKTROENERGETSKE I TT INSTALACIJE: 40.750.000,00 din****4.0 TERMOTEHNIČKE INSTALACIJE****Toplovodne instalacije**

Predviđena je izgradnja toplovoda u ulicama:

• Skadarska ulica $\phi 219 \times 5.9$ mm u dužini 140 m -	17 764 000,00 din
$\phi 133 \times 4.0$ mm u dužini 30m -	510 000,00 din
• Kosovski venac $\phi 133 \times 4.0$ mm u dužini 65m -	1 104 000,00 din
• Železnička ulica $\phi 88.9 \times 3.2$ mm u dužini 23m -	391 000,00 din
• Supstitucija kotlarnice u Skadarskoj ulici	55 100 000,00 din
ukupno toplovod	74 869 000,00 din

Gasne instalacije

Predviđeno je proširenje distributivne gasovodne mreže u ulicama:

• Kosovski venac u dužini od 177 m –	566 400,00 din
• Kosovski venac A u dužini od 63 m –	201 600,00 din
ukupno distributivni gasovod	768 000,00 din

UKUPNO TERMOTEHNIČKE INSTALACIJE**75 637 000,00 din****5.0 OSTALA ULAGANJA**

- Pribavljanje planiranog javnog građevinskog zemljišta:	70 706 250,00 din
- rušenje objekta:	104 888 800,00 din
- izgradnja javne parking garaže	280 000 000,00 din
- Uređenje pešačke zone	83 235 600,00 din

UKUPNO OSTALA ULAGANJA: 538 830 650,00 din

REKAPITULACIJA

- saobraćajna infrastruktura	19 900 000,00 din
- hidrotehničke instalacije	3 606 000,00 din
- elektroenergetske, TT i inst. kablovske TV	40.750.000,00 din
- mašinske instalacije	75 637 000,00 din
- ostala ulaganja	538 830 650,00 din

UKUPNA POTREBNA ULAGANJA: 678 723 650,00 din

OČEKIVANI PRIHODI:

Nadoknada za uređenje gradskog građevinskog zemljišta:	193 100 750,00 din
Nadoknada za korišćenje gradskog građevinskog zemljišta: za period 2008 – 2012. god	3 754 494,00 din
Nadoknada za korišćenje gradskog građevinskog zemljišta: za period 2012 – 2016. god	4 148 216,00 din

UKUPNO (period 2008 -2016 g.) 201 003 460,00 din

Napomena:

Podaci za proračun su uzeti na osnovu planiranog stepena iskorišćenosti zemljišta i koeficijenta izgrađenosti i trenutno važećih cena. Kod proračuna nadoknade za korišćenje gradskog građevinskog zemljišta računalo se sa postepenom izgradnjom za period od narednih osam godina. Važno je napomenuti da je usled smanjenja spratnosti u smislu definisanja završne etaže isključivo kao potkrovlja, na osnovu primedbe od strane Komisije za planove, došlo do smanjenja očekivanih prihoda za oko 25 000 000,00 dinara.

Elektroenergetske, TT i mašinske instalacije su predmet investiranja odgovarajućih preduzeća i pojedinačnih investitora uz napomenu da je veći deo planiranih mašinskih instalacija izveden u periodu izrade plana.

V PRAVILA GRAĐENJA

1.0 CENTRALNE FUNKCIJE

Kao pretežna namena centralne funkcije su zastupljene u celinama **A**, **B** i **C**.

Celina **A** i podcelina **B1** su već izgrađene i definisane tako da su dozvoljene minimalne intervencije na postojećim objektima u okviru datih građevinskih linija (grafički prilog KARTA NAMENE POVRŠINA i KARTA REGULACIJE I PARCELACIJE)

- sanacija fasada, ravnih krovova i sl. kao i manje rekonstrukcije sa ciljem poboljšanja kvaliteta u funkcionalnom i estetskom smislu. (Za objekat na k.p. br. 825/1 u kome se trenutno nalazi Alpe Adria banka i Republički fond za penzijsko i invalidsko osiguranje zaposlenih, građevinska linija je data po granici stubova koji su sastavni deo objekta. Otvoreni prostor u prizemlju do stubova nije dozvoljeno zatvarati.)
- dozvoljena je rekonstrukcija partera
- u podzemnom nivou (»gradska rupa«), prostor koji je namenjen za javnu upotrebu potrebno je sanirati. Iznad prostora »gradske rupe« dozvoljena je rekonstrukcija u nivou partera bez mogućnosti nadgradnje

- preparcelaciju u delu ostalog zemljišta vršiti na osnovu urbanističkog projekta, uz dozvoljen uslov da se pripadajuća parcela poklapa sa gabaritima objekta. Voditi računa o postojanju podzemnog nivoa i etažnom načinu korišćenja.
- svi prolazi i komunikacije moraju biti dostupni za javnu upotrebu.

* 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.

OPŠTI USLOVI ZA PODCELINE B2, C1, C2 i C3

- Dozvoljena namena – centralne funkcije uz mogućnost stanovanja na višim spratnim etažama
- Kod stambeno poslovnih objekata prizemlja obavezno poslovna; dozvoljena povećana spratna visina prizemlja koja omogućava formiranje galerije.
- Prvenstveno je predviđen tip višeporodičnog stanovanja, izuzetak su celine u kojima postoje objekti koji uživaju prethodnu zaštitu i mogu zadržati deo porodičnog stanovanja u skladu sa preporukom Zavoda za zaštitu spomenika kulture Kraljevo o potrebi očuvanja „prvobitne namene gde god je moguće“
- dozvoljena izgradnja i čisto poslovnih objekata, pod uslovima koji važe za podcelinu
- Položaj objekta određen je građevinskom linijom koja je definisana u odnosu na regulacionu liniju. Objekte postavljati na građevinsku liniju, pri čemu deo objekta može biti uvučen u odnosu na istu. (Grafički prilog Karta regulacije i parcelacije)
- Gabarit podzemne etaže može da bude i izvan gabarita osnovnog objekta i to po pravilu u ravni terena (izuzetno sa izdizanjem do 0.5 m, ako to dozvoljavaju uslovi na parceli) pri čemu se ne smeju preći granice parcele
- Dozvoljena je izgradnja i više podzemnih nivoa ukoliko dozvoljavaju geomehantički i hidrotehnički uslovi
- planirano je formiranje poluzatvorenih blokova, sa objektima u nizu odnosno prekinutom nizu. Objekte u nizu postaviti u nultoj poziciji razdelnih granica.
- Dozvoljena izgradnja atrijumskog tipa objekta uz mogućnost nadkrivanja atrijumskog prostora transparentnim materijalima
- međusobna udaljenost objekata u prekinutom nizu iznosi 1/2 visine višeg objekta (visina do krovnog venca). Udaljenost se može smanjiti na 1/4 ako objekti na naspramnim bočnim fasadama ne sadrže naspramne otvore na prostorijama za stanovanje (kao i ateljeima i poslovnim prostorijama).
- Ukoliko se radi o prekinutom nizu udaljenost od granice susedne parcele je minimalno 2.5m, a za objekte spratnosti Po+P+3 i više, ova udaljenost je minimalno 4.0m (Izuzetak od ovog pravila primenjuje se za k.p. br. 819 zbog specifičnosti zatečenog stanja). Manja udaljenost od predviđene planom moguća je uz saglasnost korisnika susedne parcele.
- Pristup parceli ostvariti sa javne saobraćajnice
- Parkiranje po principu 1PM/70m² korisnog prostora, odnosno 1PM/1stan, obezbediti u okviru sopstvene parcele,
- Dozvoljeni ispusti na javnu površinu najviše 1,20m na delu višem od 3,00 m.
- Visina nadzlitka podkrovnih etaža max 1,60 m
- Krovovi obavezno kosi
- Materijalizacija - koristiti savremene materijale
- Preparcelaciju u delu ostalog zemljišta vršiti na osnovu urbanističkog projekta. Kod postojećih parcela dozvoljeno odstupanje od minimalne površine i minimalnog uličnog fronta parcele od 5 %
- Prilikom projektovanja pridržavati se važećih propisa za projektovanje odgovarajuće vrste objekata i propisa za stabilnost. Fundiranje objekata vršiti nakon pribavljanja podataka o geomorfološkim karakteristikama zemljišta
- Prilikom projektovanja objekata pridržavati se uslova iz Pravilnika o uslovima za planiranje i projektovanje objekata u vezi sa nesmetanim kretanjem dece, starih, hendikepiranih i invalidnih lica («Službeni glasnik RS», br. 18/97)
- Ostali uslovi na osnovu Pravilnika o opštim uslovima o parcelaciji i izgradnji i sadržini, uslovima i postupku izdavanja akta o urbanističkim uslovima za objekte za koje odobrenje za izgradnju izdaje opštinska, odnosno gradska uprava («Sl. glasnik RS» broj 75/2003)

POSEBNI USLOVI ZA PODCELINE B2, C1, C2 i C3

urbanistička podcelina B2

Urbanistička podcelina B2 predstavlja sastavni deo urbanističke celine B koja se naslanja na Gradsko šetalište i koja je kako je već prethodno navedeno bila predmet obnove i rekonstrukcije koja je devedesetih godina otpočela u ovoj zoni.

Kako je najveći deo prostora uz Gradsko šetalište već izgrađen potrebno je nastavak izgradnje, a koji se odnosi na UPC B2 uskladiti sa već izgrađenim prostorom u okviru UPC B1 u smislu primenjenih parametara stepena zauzetosti i koeficijenta izgrađenosti kao i u arhitektonsko oblikovnom smislu.

Takođe je potrebno naglasiti da je na k.p. br. 818 koja se graniči sa UPC B2 (k.p.br. 819) već realizovani objekti postavljeni na udaljenosti manjoj od 1.5m od međne linije sa k.p.br 819, a na bočnim stranama su ostavljeni otvori, čime je onemogućen nastavak niza i neophodno je napraviti određeni razmak između objekata radi funkcionisanja istih. Ako bi se ispoštovao parametar potrebne međusobne udaljenosti, korisnik k.p. br. 819 bi bio doveden u potpuno neravnopravan položaj u odnosu na sve ostale korisnike u ovoj celini (koncept po kome je realizovan ostali deo Gradskog šetališta predvideo je minimalne međusobne udaljenosti između objekata).

Građevinska linija u realizovanom delu B1 poklapa se sa regulacionom kako u Gradskom šetalištu, tako i u Pivarskoj ulici.

Imajući u vidu sve prethodno izneto, kao i činjenicu da se predmetna lokacija nalazi u centralnoj gradskoj poslovnoj zoni, za UPC B2 se planiraju sledeći uslovi:

- Najmanja površina građevinske parcele je 4,00ara
- Najmanja širina građevinske parcele za objekte u prekinutom nizu 12,00m
- stepen zauzetosti maksimalno 90% uz mogućnost izgradnje atrijumskog tipa objekta sa nadkrivenim atrijumskim prostorom, transparentnim materijalima
- koeficijent izgrađenosti maksimalno $k= 4.0$
- maksimalna spratnost do $P_0+P+3+P_k$
- građevinska linija se poklapa sa regulacionom u odnosu na Gradsko šetalište, Ulicu kneza Miloša i Pivarsku, pri čemu deo objekta može biti uvučen u odnosu na istu. U odnosu na k.p. br. 818 građevinska linija je na udaljenosti od 1.5m od međne linije
- Objekti se postavljaju na međnu liniju između k.p.br. 819 i 820
- U oblikovnom smislu objekti na k.p. br. 819 i 820 treba da predstavljaju celinu i budu usklađeni sa već realizovanim delom na Gradskom šetalištu, uz potrebnu saglasnost Zavoda za zaštitu spomenika kulture Kraljevo.

urbanistička podcelina C1

Specifičnost ove celine se ogleda u tome što se u njoj nalazi objekat graditeljskog nasleđa koji uživa prethodnu zaštitu tako da se građenje u ovoj celini mora odvijati uz obavezne uslove Zavoda za zaštitu spomenika kulture Kraljevo.

- Tip stanovanja koje prati centralne funkcije je višeporodično sa izuzetkom objekta na k.p. br. 821/1, koji uživa prethodnu zaštitu i može zadržati deo porodičnog stanovanja u skladu sa preporukom Zavoda za zaštitu spomenika kulture Kraljevo o potrebi očuvanja „prvobitne namene gde god je moguće“.
- minimalna površina građevinske parcele za porodično stanovanje sa centralnim funkcijama i čiste centralne funkcije $P= 3.00$ ari
- minimalna parcele za višeporodično stanovanje sa centralnim funkcijama $P= 4.00$ ara
- Najmanja širina građevinske parcele za objekte u prekinutom nizu 12,00m
- Koeficijent izgrađenosti maksimalno 2.0
- Stepen iskorišćenosti zemljišta do 80% ,
- Spratnost objekata maksimalno
 - uz Ulicu kneza Miloša **(P₀)+P+1**
 - u dubini lokacije (ka Pivarskoj i Ulici Krenov prolaz) do **(P₀)+P+1+P_k**

urbanistička podcelina C2

- Najmanja površina građevinske parcele je 4,00ari
- Najmanja širina građevinske parcele za objekte u prekinutom nizu 12,00m
- Koeficijent izgrađenosti maksimalno 2.4
- Stepen iskorišćenosti zemljišta do 80% ,
- Spratnost objekata maksimalno **(P₀)+P+2+P_k**

urbanistička podcelina C3

- Najmanja površina građevinske parcele je 6,00 ari
- Najmanja širina građevinske parcele za objekte u prekinutom nizu 15,00m
- Koeficijent izgrađenosti maksimalno 3.2
- Stepennost iskorišćenosti zemljišta do 80% ,
- Spratnost objekata maksimalno (Po)+P+3+Pk

2.0 STANOVANJE SA CENTRALNIM FUNKCIJAMA

- Zastupljeno u urbanističkim celinama **D i E**

OPŠTI USLOVI ZA URBANISTIČKE CELINE D i E

- Dozvoljena namena – stanovanje sa delatnostima koje su kompatibilne osnovnoj nameni
- Tip stanovanja je višeporodično sa izuzetkom celina D1 i E1 u kojima se nalaze objekti koji uživaju prethodnu zaštitu pa se može zadržati deo porodičnog stanovanja u skladu sa preporukom Zavoda za zaštitu spomenika kulture Kraljevo o potrebi očuvanja „prvobitne namene gde god je moguće“.
- dozvoljena izgradnja i čisto poslovnih objekata, pod uslovima koji važe za podcelinu
- Kod stambeno poslovnih objekata prizemlja obavezno poslovna; dozvoljena povećana spratna visina prizemlja koja omogućava formiranje galerije.
- Položaj objekta određen je građevinskom linijom koja je definisana u odnosu na regulacionu liniju. Objekte postavljati na građevinsku liniju, pri čemu deo objekta može biti uvučen u odnosu na istu. (Grafički prilog Karta regulacije i parcelacije)
- Gabarit podzemne etaže može da bude i izvan gabarita osnovnog objekta i to po pravilu u ravni terena (izuzetno sa izdizanjem do 0.5 m, ako to dozvoljavaju uslovi na parceli) pri čemu se ne smeju preći granice parcele
- Dozvoljena je izgradnja i više podzemnih nivoa ukoliko dozvoljavaju geomehanički i hidrotehnički uslovi
- planirano je formiranje poluzatvorenih blokova, sa objektima u nizu odnosno prekinutom nizu. Objekte u nizu postaviti u nultoj poziciji razdelnih granica.
- međusobna udaljenost objekata u prekinutom nizu iznosi 1/2 visine višeg objekta (visina do krovnog venca). Udaljenost se može smanjiti na 1/4 ako objekti na naspramnim bočnim fasadama ne sadrže naspramne otvore na prostorijama za stanovanje (kao i ateljeima i poslovnim prostorijama).
- Ukoliko se radi o prekinutom nizu udaljenost od granice susedne parcele je minimalno 2.5m, a za objekte spratnosti Po+P+3 i više, ova udaljenost je minimalno 4.0m. Manja udaljenost od predviđene planom moguća je uz saglasnost korisnika susedne parcele.
- Pristup parceli ostvariti sa javne saobraćajnice
- Parkiranje po principu 1PM/70m² korisnog prostora, odnosno 1PM/1stan, obezbediti u okviru sopstvene parcele,
- Dozvoljeni ispusti na javnu površinu najviše 1,20m na delu višem od 3,00 m.
- Visina nadzitka podkrovnih etaža max 1,60 m
- Krovovi obavezno kosi
- Materijalizacija - koristiti savremene materijale
- Preparcelaciju u delu ostalog zemljišta vršiti na osnovu urbanističkog projekta. Kod postojećih parcela dozvoljeno odstupanje od minimalne površine i minimalnog uličnog fronta parcele od 5 %
- Prilikom projektovanja pridržavati se važećih propisa za projektovanje odgovarajuće vrste objekata i propisa za stabilnost. Fundiranje objekata vršiti nakon pribavljanja podataka o geomorfološkim karakteristikama zemljišta
- Prilikom projektovanja objekata pridržavati se uslova iz Pravilnika o uslovima za planiranje i projektovanje objekata u vezi sa nesmetanim kretanjem dece, starih, hendikepiranih i invalidnih lica («Službeni glasnik RS», br. 18/97)
- Ostali uslovi na osnovu Pravilnika o opštim uslovima o parcelaciji i izgradnji i sadržini, uslovima i postupku izdavanja akta o urbanističkim uslovima za objekte za koje odobrenje za izgradnju izdaje opštinska , odnosno gradska uprava (“Sl. glasnik RS” broj 75/2003)

POSEBNI USLOVI

urbanistička podcelina D1

Specifičnost ove celine se ogleda u tome što se u njoj nalazi objekat graditeljskog nasleđa koji uživa prethodnu zaštitu tako da se građenje u ovoj zoni mora odvijati u skladu uz obavezne uslove Zavoda za zaštitu spomenika kulture Kraljevo.

- u zaštićenom objektu može se zadržati porodično stanovanje uz upotpunjavanje centralnim funkcijama
- minimalna površina građevinske parcele za porodično stanovanje sa centralnim funkcijama i čiste centralne funkcije $P= 3.00$ ari
- minimalna parcele za višeporodično stanovanje sa centralnim funkcijama $P= 6.00$ ari
- Najmanja širina građevinske parcele za objekte u prekinutom nizu 15,00m
- Koeficijent izgrađenosti maksimalno 2.0
- Step en iskorišćenosti zemljišta do 80% ,
- Spratnost objekata maksimalno
 - uz Ulicu kneza Miloša **(Po)+P+1**
 - u dubini lokacije od **(Po)+P+1** do **(Po)+P+2+Pk**

urbanistička podcelina D2

Planirana zamena postojećeg građevinskog fonda lošeg boniteta novim stambeno-poslovnim objektima tipa poluzatvorenog bloka formiranog uz Ulicu Kneza Miloša i Ulicu Sindelićevu.

- Obavezna razrada urbanističkim projektom
- minimalna parcele za višeporodično stanovanje sa centralnim funkcijama $P= 6.00$ ari
- Najmanja širina građevinske parcele za objekte u prekinutom nizu 15,00m
- Koeficijent izgrađenosti maksimalno 2.4
- Step en iskorišćenosti zemljišta do 80% ,
- Spratnost objekata maksimalno
 - uz Ulicu kneza Miloša **(Po)+ P+1**
 - na uglu i uz Ulicu Sindelićevu do **(Po)+P+2+Pk**

urbanistička podcelina E1

Specifičnost ove celine se ogleda u tome što se u njoj nalazi objekat graditeljskog nasleđa koji uživa prethodnu zaštitu tako da se građenje u ovoj zoni mora odvijati u skladu uz obavezne uslove Zavoda za zaštitu spomenika kulture Kraljevo.

- Obavezna razrada urbanističkim projektom
- minimalna površina građevinske parcele za porodično stanovanje sa centralnim funkcijama i čiste centralne funkcije $P= 3.00$ ara
- minimalna parcele za višeporodično stanovanje sa centralnim funkcijama $P= 4.00$ ara
- Koeficijent izgrađenosti maksimalno 2.0
- Step en iskorišćenosti zemljišta do 80% ,
- Spratnost objekata maksimalno **(Po)+P+1+Pk**

urbanistička podcelina E2

- Obavezna razrada urbanističkim projektom
- minimalna parcele za višeporodično stanovanje sa centralnim funkcijama $P= 4.00$ ari
- Najmanja širina fronta građevinske parcele 15,00m
- Koeficijent izgrađenosti maksimalno 2.4
- Step en iskorišćenosti zemljišta do 80% ,
- Spratnost objekata maksimalno
 - uz Ulicu Sindelićevu do urbanističke celine E1- **(Po)+P+1**
 - na uglu Ulice Sindelićeve i Kosovski venac i uz Ulicu Kosovski venac do **(Po)+ P+2+Pk**

urbanistička podcelina E3

- Obavezna razrada urbanističkim projektom
- minimalna parcele za višeporodično stanovanje sa centralnim funkcijama P= 4.00 ari
- Najmanja širina građevinske parcele 15,00m
- Koeficijent izgrađenosti maksimalno 2.4
- Stepenn iskorišćenosti zemljišta do 80% ,
- Spratnost objekata maksimalno
 - uz Ulicu Sindelićevu do urbanističke celine E1- **(Po)+ P+1**
 - na uglu Ulice Sindelićeve i pešačke zone do **(Po)+P+2+Pk**

urbanistička podcelina E4

- Obavezna razrada urbanističkim projektom
- minimalna parcele za višeporodično stanovanje sa centralnim funkcijama P= 6.00 ari
- Najmanja širina građevinske parcele 15,00m
- Koeficijent izgrađenosti maksimalno 2.8
- Stepenn iskorišćenosti zemljišta do 80% ,
- Spratnost objekata maksimalno
 - uz pešačku zonu do urbanističke celine E2- **(Po)+ P+2+Pk**
 - na uglu pešačke zone i Ulice Kosovski venac i uz Ulicu Kosovski venac do **(Po)+ P+3+Pk**

urbanistička podcelina E5

- Obavezna razrada urbanističkim projektom
- minimalna parcele za višeporodično stanovanje sa centralnim funkcijama P= 6.00 ari
- Najmanja širina građevinske parcele 15,00m
- Koeficijent izgrađenosti maksimalno 3.5
- Stepenn iskorišćenosti zemljišta do 80% ,
- Spratnost objekata maksimalno **(Po)+P+3+Pk**
- Prizemlja objekata u ul. Kosovski venac A moguće je povući u odnosu na datu građevinsku liniju

urbanistička podcelina E6

- Obavezna razrada urbanističkim projektom
- minimalna parcele za višeporodično stanovanje sa centralnim funkcijama P= 6.00 ari
- Najmanja širina građevinske parcele 15,00m
- Koeficijent izgrađenosti maksimalno 3.5
- Stepenn iskorišćenosti zemljišta do 80% ,
- Spratnost objekata maksimalno **(Po)+ P+3+Pk**
- Prizemlja objekata u ul. Kosovski venac A moguće je povući u odnosu na datu građevinsku liniju

3.0 CENTRALNE FUNKCIJE SA STANOVANJEM

Kao pretežna namena centralne funkcije sa stanovanjem su zastupljene u urbanističkoj celini oznake **F** koja je podeljena na podceline **F1** i **F2**.

urbanistička podcelina F1

U građevinskom i morfološkom smislu definisana celina u kojoj se dozvoljava nadgradnja podkrovne etaže za objekte na k.p. br. 1069 i delu objekta na k.p.br. 1074 koji je orijentisan na Ulicu Železničku trenutne spratnosti Po+P+3.

urbanistička podcelina F2

- objekat multifunkcionalnog karaktera, sa parking prostorom u delu partera
- Položaj objekta određen je građevinskom linijom koja je definisana u odnosu na regulacionu liniju. Objekat postavljati na ili unutar građevinske linije. Data je posebna građevinska linija za prizemlje u delu

gde je neophodno formirati pasaž zbog postojanja gasne infrastrukture koja napaja kotlarnicu »Šumadija« i mogućnosti intervencije na istoj (Grafički prilog Karta regulacije i parcelacije)

- Koeficijent izgrađenosti maksimalno 1.4
- Stepen iskorišćenosti zemljišta do 70% ,
- Spratnost objekata maksimalno **(Po)+ P+1**
- Pristup parceli ostvariti sa javne saobraćajnice
- Parkiranje po principu 1PM/70m² korisnog prostora, obezbediti u okviru sopstvene parcele,
- Dozvoljeni ispusti na javnu površinu najviše 1,20m na delu višem od 3,00 m.
- Krov može biti ravan sa mogućnošću formiranja krovne zelene bašte
- Materijalizacija - koristiti savremene materijale
- Prilikom projektovanja pridržavati se važećih propisa za projektovanje odgovarajuće vrste objekata i propisa za stabilnost. Fundiranje objekata vršiti nakon pribavljanja podataka o geomorfološkim karakteristikama zemljišta
- Prilikom projektovanja objekata pridržavati se uslova iz Pravilnika o uslovima za planiranje i projektovanje objekata u vezi sa nesmetanim kretanjem dece, starih, hendikepiranih i invalidnih lica («Službeni glasnik RS», br. 18/97)
- Ostali uslovi na osnovu Pravilnika o opštim uslovima o parcelaciji i izgradnji i sadržini, uslovima i postupku izdavanja akta o urbanističkim uslovima za objekte za koje odobrenje za izgradnju izdaje opštinska , odnosno gradska uprava («Sl. glasnik RS» broj 75/2003)

4.0 JAVNA PARKING GARAŽA

urbanistička celina G

- dozvoljena namena javna parking garaža sa pratećim uslužnim i komercijalnim sadržajima
- Položaj objekta određen je građevinskom linijom koja je definisana u odnosu na regulacionu liniju. Objekat postaviti na ili unutar građevinske linije. (Grafički prilog Karta regulacije i parcelacije). U odnosu na susedne parcele na istočnoj i zapadnoj strani objekat povući minimalno 4.0m od granice parcele, zbog formiranja protivpožarnog puta, a sa severne strane minimalno 1.5m.
- Gabarit podzemne etaže može da bude i izvan gabarita osnovnog objekta pri čemu se ne smeju preći granice parcele
- Dozvoljena je izgradnja i više podzemnih nivoa ukoliko dozvoljavaju geomehanički i hidrotehnički uslovi
- Koeficijent izgrađenosti maksimalno 3.6
- Stepen iskorišćenosti zemljišta do 80% ,
- Spratnost objekata maksimalno **Po + P+3 (P+4)** – (za četvrtu etažu građevinska linija povučena na min 5.0m u odnosu na osnovnu građevinsku liniju)
- Pristup parceli ostvariti sa javne saobraćajnice - Ulice Krenov prolaz i Sindelićeve
- Materijalizacija - koristiti savremene materijale
- Prilikom izrade projekta obavezna je primena Pravilnika o tehničkim zahtevima za zaštitu garaža za putničke automobile od požara i eksplozije („Sl.list SCG“, br. 31/2005)
- Prilikom projektovanja garaža pridržavati se važećih propisa za projektovanje ove vrste objekata i propisa za stabilnost objekata. Fundiranje objekata vršiti nakon pribavljanja podataka o geomorfološkim karakteristikama zemljišta i hidrotehničkih uslova
- Prilikom projektovanja objekata pridržavati se uslova iz Pravilnika o uslovima za planiranje i projektovanje objekata u vezi sa nesmetanim kretanjem dece, starih, hendikepiranih i invalidnih lica («Službeni glasnik RS», br. 18/97)
- Ostali uslovi na osnovu Pravilnika o opštim uslovima o parcelaciji i izgradnji i sadržini, uslovima i postupku izdavanja akta o urbanističkim uslovima za objekte za koje odobrenje za izgradnju izdaje opštinska, odnosno gradska uprava («Sl. glasnik RS» broj 75/2003)

5.0 KULTURA

urbanistička celina H

- Dozvoljena namena – objekat u funkciji kulture
- Položaj objekta određen je građevinskom linijom koja je definisana u odnosu na regulacionu liniju. Objekat postaviti na ili unutar građevinske linije. (Grafički prilog Karta regulacije i parcelacije)
- Koeficijent izgrađenosti maksimalno 2.4

- Stepen iskorišćenosti zemljišta na nivou celine do 60%
- Spratnost objekata maksimalno (**Po**)+ **P+3**,
- Pristup parceli ostvariti sa javne saobraćajnice
- Parkiranje obezbediti delom u okviru sopstvene parcela, delom na javnom parking prostoru u okviru saobraćajnice
- Materijalizacija - koristiti savremene materijale
- Prilikom projektovanja pridržavati se važećih propisa za projektovanje odgovarajuće vrste objekata i propisa za stabilnost. Fundiranje objekata vršiti nakon pribavljanja podataka o geomorfološkim karakteristikama zemljišta
- Prilikom projektovanja objekata pridržavati se uslova iz Pravilnika o uslovima za planiranje i projektovanje objekata u vezi sa nesmetanim kretanjem dece, starih, hendikepiranih i invalidnih lica («Službeni glasnik RS», br. 18/97)
- Ostali uslovi na osnovu Pravilnika o opštim uslovima o parcelaciji i izgradnji i sadržini, uslovima i postupku izdavanja akta o urbanističkim uslovima za objekte za koje odobrenje za izgradnju izdaje opštinska, odnosno gradska uprava («Sl. glasnik RS» broj 75/2003)

6.0 PEŠAČKA ZONA

urbanistička celina K

- pešačku zonu izvesti kao kombinaciju popločanih i zelenih površina uz mogućnost uvođenja i vodenih površina
- zelene površine formirati u centralnom podužnom delu. Pokušati uklopiti postojeće vrste srednjih i visokih lišćara u buduće rešenje
 - popločati kombinacijom reprezentativnih, kvalitetnih materijala
 - voditi računa o postojanosti materijala i održavanju u različitim vremenskim uslovima (klizanje, habanje)
 - popločavanje izvesti u celoj širini, od objekta do objekta, bez ivičnjaka. Planirati rigole za odvođenje atmosferskih voda
 - opremiti potrebnim mobilijarom (klupe, kante za otpatke i sl.)

7.0 POSEBNI USLOVI

7.1 USLOVI ZAŠTITE I REVITALIZACIJE GRADITELJSKOG NASLEĐA

Zavod za zaštitu spomenika kulture u Kraljevu je za potrebe izrade Plana detaljne regulacije »Centar II« uradio Plan zaštite i revitalizacije gradskog nasleđa, sa sledećim zaključkom:

»Zakonom o kulturnim dobrima definisane su mere tehničke zaštite (rekonstrukcija, restauracija, revitalizacija, prezentacija i sl.), a posebna pažnja se posvećuje očuvanju fizičkih struktura, stilskih odlika, pa i prvobitne namene, ukoliko je to moguće.

Po izvršenoj evidenciji i valorizaciji, koja je predstavljena i u grafičkom prilogu, Planom treba obavezno, uz primenu navedenih opštih uslova za mere tehničke zaštite, sačuvati sledeće objekte graditeljskog nasleđa: «

1. **Gradsko šetalište br. 181**

- rekonstrukcija

2. **»Kasina« - Gradsko šetalište br. 183**

- rekonstrukcija i restauracija,

3. **Ul. Pivarska br. 13a**

- rekonstrukcija

4. **Ul. Kneza Miloša br. 1**

- rekonstrukcija

5. **Ul. Kneza Miloša br. 3**

-restauracija,

6. **Ul. Sindelićeva br. 8-10**

- rekonstrukcija i restauracija,

7. **Ul. Sindelićeva br. 4-6**

-restauracija,

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

7.2 USLOVI ZA ZAŠTITU I UNAPREĐENJE ŽIVOTNE SREDINE

Područje u granicama plana sastavni je deo grada kao jedinstvene urbane celine, pa samim tim i integralne gradske životne sredine.

U pogledu mera zaštite i unapređenja životne sredine, kao opšte mere treba sprovesti smernice GP-a Čačak 2015, a pre svega smernice za uslove zaštite pojedinih oblasti životne sredine kao što su vodoprivreda, saobraćaj, komunalna infrastruktura, zelenilo i dr.

Cilj ovih mera jeste postizanje uravnoteženosti prirodnih i stvorenih uslova urbanizovane sredine i samim tim ostvarenja kvalitetne životne sredine.

Zaštita vazduha

U cilju zaštite vazduha čije zagađenje najvećim delom potiče iz industrijskih izvora kao i iz saobraćaja, neophodno je sprovesti sledeće mere zaštite:

- realizovati predviđeni plan toplifikacije i gasifikacije,
- meriti karakteristične zagađivače iz saobraćaja (ugljen-dioksid, oksidi azota i sl.)
- izvršiti maksimalno ozelenjavanje slobodnih površina, kako javnih, tako i u okviru ostalog zemljišta, radi zaštite od prašine, buke i dr.
- Za zaštitu od izduvnih gasova, prašine i buke iz saobraćaja prilikom projektovanja i izgradnje saobraćajnica predvideti zaštitne drvorede i sl.

Zaštita vode

U cilju zaštite površinskih i podzemnih voda od zagađivanja neophodno je:

- redovno praćenje ispravnosti vode za piće u gradu, uz doslednu primenu Zakona o iskorišćavanju i zaštiti izvorišta vodosnabdevača
- Upotpuniti vodovodnu, fekalnu i atmosfersku kanalizacionu mrežu
- Evidentirati sve zagađivače vodotokova na području grada i sprovesti redovnu kontrolu vode

Zaštita zemljišta

Zaštita zemljišta najuže je povezana sa zaštitom vazduha i vode, jer se mnogi zagađivači preko padavina, nagiba i pukotina u tlu i sl. prenose iz vode u zemljište.

U cilju zaštite od otpadaka iz komunalne sredine planirano je uvođenje vremenski ograničenog i preciziranog termina prikupljanja smeća od strane nadležnog komunalnog preduzeća, a do realizacije istog pridržavati se uslova dobijenih od strane JKP »Komunalac« broj 1366/2 koji su sastavni deo dokumentacije.

7.3 USLOVI ZA ZAŠTITU OD ELEMENTARNIH NEPOGODA , POŽARA I RATNIH RAZARANJA

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.

Visokonaponska i niskonaponska mreža u prostoru plana izvode se kao ukopane. Po mogućstvu ostvariti prstenasto napajanje većih grupacija. 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 kablovicama ili rovu.

ZAŠTITA OD POŽARA

Mere zaštite od požara obrađuju se u skladu sa:

- Zakonom o odbrani ("Sl. glasnik RS" broj 45/91)
- Zakonom o zaštiti od požara ("Sl. glasnik RS" broj 37/88)
- Zakonom o eksplozivnim materijama, zapaljivim tečnostima i gasovima („Sl. glasnik SRS“ broj 44/77)
- Pravilnikom o Izmenama i dopunama Pravilnika o tehničkim normativima za izgradnju objekata u seizmičkim područjima („Sl. list SFRJ“ broj 55/83)
- Pravilnikom o tehničkim normativima za hidrantsku mrežu za gašenje požara („Sl. list SFRJ“ broj 30/91)
- Pravilnikom o tehničkim normativima za pristupne puteve, okretnice i uređene platooe za vatrogasna vozila u blizini objekata povećanog rizika od požara („Sl. list SRJ“ broj 8/95)
- Pravilnikom o tehničkim normativima za projektovanje i izgradnju distributivnih gasovoda od polietilenskih cevi, za radni pritisak do 4 bara („Sl. list SRJ“ broj 20/92)
- Pravilnikom o tehničkim normativima za kućni gasni priključak za radni pritisak do 4 bara („Sl. list SRJ“ broj 20/92)
- Pravilnikom o tehničkim normativima za zaštitu visokih objekata od požara („Sl. list SFRJ“ broj 7/84)
- Pravilnikom o tehničkim normativima za električne instalacije niskog napona („Sl. list SFRJ“ broj 74/90)
- Pravilnikom o tehničkim normativima za zaštitu objekta od atmosferskog pražnjenja („Sl. list SRJ“ broj 11/96)
- Pravilnikom o tehničkim normativima za zaštitu elektroenergetskih postojenja i uređaja od požara („Sl. list SFRJ“ broj 74/90)
- Pravilnikom o tehničkim normativima za projektovanje i izgradnju distributivnih gasovoda od polietilenskih cevi, za radni pritisak do 4 bara („Sl. list SRJ“ broj 20/92)
- Pravilnikom o izgradnji stanica za snabdevanje gorivom motornih vozila i o uskladištavanju i pretakanju goriva („Sl. list SFRJ“ broj 27/71)

kao i odredbama važećih Pravilnika koji karakterišu izgradnju predmetnih objekata.

Mere zaštite od požara propisane su u skladu sa uslovima dobijenim od MUP –a Sekretarijat u Čačku, broj 217-278/06 od 08.05.2006. god.

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.

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 projektovanja 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.

Instalacije moraju biti izvedene kao sigurne od požara.

ZAŠTITA OD RATNIH RAZARANJA

Potrebno je u svemu se pridržavati uslova dobijenih od Ministarstva odbrane RS – Uprava za infrastrukturu kroz obaveštenje int. broj 1806-3 i od Ministarstva odbrane – Uprava za odbranu Republike Srbije – Odeljenje za odbranu Moravičkog okruga int. br. 823-87/2007-25.

Predmetno područje na osnovu Odluke opštinskog štaba civilne zaštite o utvrđivanju stepena ugroženosti teritorije opštine pov. br. 82-45/92-11/16 od 19.07.1992. god. spada u rejon najviše ugroženosti pa je neophodno pridržavati se odredaba:

- Zakona o odbrani ("Sl. glasnik RS" broj 45/91, 58/91, 53/93, 67/93, 48/94) i
- tehničkih propisa za skloništa i druge zaštitne objekte („Sl. Vojni list“ broj 13/98).

Takođe je potrebno primeniti jedinstvene urbanističke standarde i normative u skladu sa Zakonom o planiranju i izgradnji ("Sl. glasnik RS" broj 47/2003, 34/2006).

7.4 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.

VI PRAVILA PARCELACIJE

Opšta pravila parcelacije

Građevinska parcela je najmanji deo prostora obuhvaćenog planom koja svojom površinom i oblikom zadovoljava uslove izgradnje objekata u skladu sa planskim rešenjem, pravilima građenja i tehničkim propisima. Građevinska parcela se formira od jedne ili više katastarskih parcela, odnosno delova parcela, u skladu sa planskim uslovima.

Građevinska parcela mora imati odgovarajuću veličinu i oblik za predviđenu namenu i pristup na javni put (direktno ili indirektno preko privatnog prolaza).

Pravilima regulacije i parcelacije definiše se razgraničenje javnog od ostalog građevinskog zemljišta i određuju uslovi za obrazovanje građevinskih parcela.

Utvrđene su regulacione linije kompleksa javnih površina (za koje se prema Zakonu o eksproprijaciji utvrđuje javni interes) i dati su analitičko-geodetski elementi kojim su definisani kao jedinstvene građevinske parcele.

U slučaju da je katastarska parcela manja od minimuma propisanog u pravilima parcelacije da bi postala i građevinska mora biti pripojena susednoj ili delu susedne parcele u postupku preparcelacije ili ispravke granica.

Građevinska parcela može se ukрупniti preparcelacijom prema pravilima parcelacije i građenja datim urbanističkim planom.

Građevinska parcela može se deliti parcelacijom do minimuma utvrđenog pravilima parcelacije i građenja datim urbanističkim planom.

Za potrebe parcelacije i preparcelacije uraditi urbanistički projekat.

Izgrađene parcele manje od minimuma propisanih urbanističkim planom mogu da egzistiraju u prostoru kao građevinske za potrebe legalizacije ili rekonstrukcije postojećih objekata sa maksimalno dozvoljenom spratnošću Pr+1 i stepenom iskorišćenosti koji je propisan pravilima građenja za odgovarajuću urbanističku zonu, celinu ili podcelinu u okviru koje se objekat nalazi.

Pravila parcelacije za višeporodične stambene objekte sa centralnim funkcijama

Vrsta stambenog objekta	Minimalna površina parcele (ar)		Minimalna širina parcele (m ²)	
- slobodnostojeći		6.00	20.00	
- u nizu i prekinutom nizu	6.00	4.00	15.00	12.00
		u podcelinama B2,C1,C2,E1, E2 i E3		u podcelinama B2,C1,C2, E1, E2 i E3

Pravila parcelacije za porodične stambene objekte sa centralnim funkcijama

- Najmanja površina građevinske parcele
 - slobodnostojeći objekti - 3,00 ara,
 - dvojni objekti - 4.00 ara,
 - objekti u neprekinutom nizu 1.50 ari,
 - poluatrijumski objekti 1.3 ara i
 - objekti u prekinutom nizu 2.00 ara
- Najmanja širina građevinske parcele
 - slobodnostojeći objekti - 10,00 m,
 - dvojni objekti - 16.00 m,
 - objekti u neprekinutom nizu 5.00m,

VII SMERNICE ZA SPROVOĐENJE PLANA

Ovaj plan detaljne regulacije predstavlja pravni i urbanistički osnov za izdavanje Izvoda iz plana. Planom su definisane lokacije koje je potrebno razraditi urbanističkim projektom.

Plan sadrži sve elemente potrebne za parcelaciju javnog građevinskog zemljišta.

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

Prioriteti pri realizaciji plana u delu javnog zemljišta su:

- izgradnja javne parking garaže
- rekonstrukcija i prenamena Doma vojske u biblioteku
- realizacija pešačke zone je u direktnoj vezi sa izgradnjom garaže, pošto se predmetni prostor trenutno koristi za parkiranje i mora ostati u toj funkciji dok se na adekvatan način ne reši problem parkiranja u centralnoj gradskoj zoni.

Nezavisno od ovog teći će proces izgradnje u ostalim segmentima uz praćenje daljim unapređenjem komunalne infrastrukture, gde se najveći akcenat stavlja na toplifikaciju i gasifikaciju područja obuhvaćenog planom.

VIII Ovaj Plan stupa na snagu osmog dana od dana objavljivanja u „Službenom listu grada Čačka“.

SKUPŠTINA GRADA ČAČKA

Broj: 06-50/2008-5-02

5. avgust 2008. godine

PRESEDNIK
Skupštine grada Čačka

Veljko Negovanović

SADRŽAJ

A) AKTI SKUPŠTINE GRADA ČAČKA I NJENIH ORGANA

110. Odluka o o uslovima i načinu korišćenja sredstava za regresiranje osiguranja životinja, useva i plodova u 2008. godini