

План детаљне регулације комплекса предузећа Д.П. "Рубин" у Крушевцу

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ КОМПЛЕКСА ПРЕДУЗЕЋА Д.П. "Р У Б И Н" У КРУШЕВЦУ

На основу чл. 35 став 2. *Закона о планирању и уређењу простора и насеља* ("Сл. гласник РС" бр. 44/95, 16/97 и 46/98) и чл. 27 *Статута општине Крушевац* ("Сл. лист Општине Крушевац" бр. 7/98, 6/99 и 3/02) Скупштина Општине Крушевац на седници одржаној дана _____ године, донела је

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ КОМПЛЕКСА ПРЕДУЗЕЋА Д.П. "Р У Б И Н" У КРУШЕВЦУ

САДРЖАЈ:

Текстуални део:

1. Циљеви израде плана, концепција уређења и изградње насеља
2. Правни и плански основ за израду и доношење Плана
3. Границе детаљног плана регулације
4. Режим коришћења земљишта
5. Подела подручја плана на посебне зоне, урбанистичке блокове и друге јединице
6. Намена и регулација целина
7. Регулација мреже саобраћајних површина са нивелацијом терена
 - 7.1. Саобраћај
 - 7.2. Паркирање
 - 7.3. Нивелација терена
8. Регулација мреже инфраструктурних система
 - 8.1. Хидротехника
 - 8.2. Енергетика
 - 8.3. Енергофлуиди
 - 8.4. Телекомуникације
9. Регулација зелених и рекреативних површина
10. Правила парцелације
11. Правила изградње објеката на парцелама
12. Очување природних и културних вредности
13. Мере за заштиту и унапређење животне средине и мере за заштиту од елементарних непогода и ратних разарања
14. Смернице за спровођење детаљног плана регулације

1. Циљеви израде плана и концепција уређења и изградње комплекса

Циљеви израде плана чине скуп конкретних циљева и задатака који проистичу из циљева утврђених предходним Детаљним урбанистичким планом и Генералним урбанистичким планом и који произилазе из непосредних потреба за развој постојећих производних технологија и изградњом нових. Имајући у виду да претходна документација није била у могућности да у тренутку израде /документација је израђена 1973.године/ задовољи новонастале потребе за развојем предузећа као и одређене промене које су настале у самом обухвату комплекса, јасно се указује потреба за систематизацијом настале ситуације. Анализа података о потребама и захтевима предузећа, у односу на постојећу документацију и стање на терену указује да су значајни следећи циљеви и задаци:

- дефинисање граница комплекса предузећа;
- дефинисаност трајне регулације кроз решење унутрашњег саобраћаја и функционално повезивање са спољним /транспорт је оријентисан искључиво на друмски саобраћај/;
- евиденција и оцена квалитета и исправности положаја објеката који нису изграђени на основу валидних услова и пројеката, ради санације истих;
- дефинисање рационалне технолошке повезаности производних делатности;
- планирање врсте и положаја комуналне опреме, нарочито система за пречишћавање;
- дефинисање података о парцелама и објектима;
- потпуно обезбеђење хумане радне средине кроз адекватан распоред свих урбаних намена, кроз обезбеђење терена за рекреацију, објеката друштвеног стандарда и одговарајући распоред и заступљеност зеленила

2. Правни и плански основ за израду и доношење плана

Табела 1 - Правни основ за израду РП-а

Документ	Гласило	Број	Датум	Прилог
Закон о планирању и уређењу простора и насеља	"Сл. гласник РС"	44/95, 16/97, 46/98	- -	- -
Закон о просторном плану и Просторни план Републике Србије	"Сл. гласник РС"	13/96	- -	- -
Правилник о садржини и изради Урбанистичког плана	"Сл. гласник РС"	33/99	- -	- -
Статут Општине Крушевац (на основу кога је донета Одлука о изради)	"Сл. лист Општине Крушевац"	11/91, 6/92	- -	- -
Одлука о изради Регулационог плана	"Сл. лист Општине Крушевац"	01бр.350 -1408	28.12.1995	Саставни део елабората
Закључак о утврђивању нацрта Регулационог плана и упућивању на јавни увид				Саставни део елабората
Извештај о раду комисије за				Саставни

План детаљне регулације комплекса предузећа Д.П. "Рубин" у Крушевцу

спровођење јавног увида Регулационог плана				део елабората
---	--	--	--	------------------

Табела 2 - Плански основ за израду РП-а

Документ	Гласило	Број
Просторни план Републике Србије	"Сл. гласник РС"	13/96
Генерални план	"Међуопштински лист Крушевца"	17/90
"Жупски Рубин" Крушевац-Ревизија детаљног урбанистичког плана	"Међ. Сл. лист Крушевац"	7/73
Р.О. "Рубин" ООУР производња пића урбанистички пројекат	"Међ. Сл. лист Крушевац"	/82
Урбанистички пројекат пумпе нафтних деривата у оквиру комплекса предузећа РУБИН у Крушевцу	"Сл. Лист Општине Крушевац"	8/95

3. Границе плана детаљне регулације

ЛОКАЦИЈА

ПОЛОЖАЈ

Позиција локације индустријског комплекса "Рубин" у односу на централно градско ткиво је периферна. Комплекс је лоциран у стамбеној зони насеља Лазарица /индустрија у насељеном месту/ источно од градског центра на удаљености од око 2.0км.

Локација има низ економских квалитета који су истовремено определили одлуку урбанисте о њеном задржавању за дугорочни период.

Као приоритетне издвојићемо следеће:

- Близина важне саобраћајнице, улица Наде Марковић, која у постојећим условима има магистрални карактер
- Погодност терена за грађење
- Повољни услови за прикључење на градску инфраструктурну мрежу
- Лака доступност у односу на произвођача основне сировине /микрелокација је отворена према главним транспортним токовима/
- Реализација већег дела планираног предходним планским актом, око 60%

РЕЉЕФ

Терен чини коса раван са претежно северном експозицијом и падом од 4 до 5%, на северу скоро раван.У делу према Вучачком потоку терен је са нешто

израженим падом од око 8 до 10% и са западном експозицијом. Апсолутна висинска кота износи од 150 до 160м.

ГЕОЛОШКА ОСНОВА

Вертикални геолошки пресек сачињавају терцијарни седименти састављени претежно од глиновитих пескова и песковитих глина на који се наслањају квартарне наслаге седимента реке Западне Мораве. Површински слој чини не изузетно моћан и сиромашан слој земљишта.

ХИДРОЛОГИЈА

На основу мреже сондажних бушотина добијени су општи подаци да шира диспозиција на којој лежи и предметни комплекс има максимални ниво подземних вода од 8-10м.

КЛИМАТСКИ УСЛОВИ

Средња годишња температура износи 11.2° С. Релативна влажност ваздуха је са годишњим просеком од 76.1%. Средња годишња сума падавина износи 652.2mm. Ветрови дувају најчешће из правца исток-југоисток, север-северозапад и југ. Обзиром да је комплекс у контакту са стамбеним зонама, неопходно је санирање утицаја ветрова на релацији индустрија-становање.

СЕИЗМИЧКЕ КАРАКТЕРИСТИКЕ

Према сеизмичкој карти подручје града Крушевца спада у трусно подручје са интзитетом потреса од седам степени. Зависно од локације микросеизмичка регионализација одређује степен сеизмичности у сваком конкретном случају.

ВЕГЕТАЦИЈА

На простору комплекса не постоји самоникла висока и средња вегетација. Простор је делимично хортикултурно обрађен.

ГРАНИЦА

Подручје које је обухваћено РП-ом припада Општини Крушевац, катастарској општини Крушевац, у грађевинском подручју односно насељу "Лазарица", Месној заједници "Нада Марковић".

Одлуком о приступању изради РП-а обухваћено је подручје које је ограничено:

- са истока, индивидуалним становањем
- са запада, регулисаним коритом Вучачког потока
- са севера, делом улице Нада Марковић, делом индивидуалним становањем
- са југа, делом улице Моравске, делом индивидуалним становањем

Површина подручја које се обрађује овим РП-ом износи оквирно 13ха 38ари 64м².

Подручје које је обухваћено РП-ом сачињавају следеће катастарске парцеле:

К.О. Крушевац:

-целе парцеле: 3016, 3013, 3014, 3015, 2982, 3000, 3001, 3063/1, 3063/2, 3063/3, 3005, 3006, 2980, 2984/3

-део парцеле: 5937(Вучачки поток, део који је обухваћен је у потпуности каналсан и затворен и фактички на терену је испод уређеног партера),5971/1(путно земљиште).

***Посебна напомена:

У Одлуци о изради плана описана је граница која искључује део парцеле к.п.бр.3013 и описује границу према фактичком стању. Према добијеним подацима аналитичким и графичким од надлежног РГЗ-а Служба за катастар

План детаљне регулације комплекса предузећа Д.П. “Рубин” у Крушевцу

непокретности Крушевац, план третира укупну парцелу према катастарској граници.

Катастарске парцеле број 2980, 2984/3 нису обухваћене одлуком али је њих неопходно укључити из разлога формирања нових грађевинских парцела, обзиром да постојеће катастарске границе трпе промене ради формирања тачне границе комплекса /ради се о тангентним парцелама комплекса/.

Табела 3- Подаци о парцелама обухваћеним планом

Број парцеле	Корисник	Адреса (корисника)	Површина	Култура-класа
3016	Жупски Рубин	Јастребачка 1	9ха 27а 07м ²	Ослобођено од пореза, кућа
3013	Жупски Рубин	Јастребачка 1	2ха 53а 70м ²	Ослобођено од пореза
3014	Качаревић Мирослав и Милица	Мише Митровића 40/А	16а 66м ²	Воћњак 3. класе
3015	Качаревић Мирослав, Милан и Милица	Мише Митровића 40	15а 62м ²	Воћњак 3. класе, кућа, двориште
2982	Жупски Рубин	Јастребачка 1	18а 21м ²	Ослобођено од пореза
3000	Жупски Рубин	Јастребачка 1	5а 43м ²	Кућа, двориште
3001	Жупски Рубин	Јастребачка 1	5а 14м ²	Кућа, двориште
3063/1	Жупски Рубин	Јастребачка 1	48а 62м ²	Ливада 2. класе
3063/2	Жупски Рубин	Јастребачка 1	24а 43м ²	Ливада 2. класе
3063/3	Жупски Рубин	Јастребачка 1	4а 17м ²	Ливада 2. класе
3005	СО Крушевац	Крушевац	12а 44м ²	Пут
3006	СО Крушевац	Крушевац	8а 15м ²	Пут
2980	Ристић Боривоје	Наде Марковић 21/а	4а 72м ²	Кућа, двориште, пут 4. реда
2984/3	Ристић Весна и Ранђел	Наде Марковић 59 и 76	13а 32м ²	Њива 2. класе
5937	Вучачки поток, Србијаводе-Београд			
5971/1	СО Крушевац, пут			

***Напомена: подаци у табели 3 добијени су од надлежног РГЗ-а Служба за катастар непокретности Крушевац (Према достављеним поседовни листови и Решењима)

4. Режим коришћења земљишта

Земљиште обухваћено границом плана детаљне регулације има статус градског грађевинског земљишта. Тај статус земљиште је добило на основу Закона о

одређивању грађевинског земљишта у градовима и насељима градског карактера (“Сл. гласник РС” бр. 32/68, 17/69, 29/9, 19/71, 16/72, 24/73, 39/73).

Табела 4 - Однос изграђеног и неизграђеног грађевинског земљишта

Грађевинско земљиште	Површина (постојеће)	Површина (планирано)	Индекс
Неизграђено	-	-	
Стечене урбанистичке обавезе	3 ха 68 ари 22 м ²	0 ха 25 ари 95 м ²	0.07
Изграђено	9 ха 44 ари 47 м ²	13 ха 12 ара 69 м ²	1.38
Укупно:		13 ха 38 ари 64 м ²	

5. Подела подручја на посебне зоне, урбанистичке блокове и друге јединице

Подручје које се разрађује овим ПДР-је представља јединствену целину намењену индустрији, па зато не можемо третирати посебне урбанистичке блокове и целине као на уобичајен начин. Поделом на блокове и подблокове ближе ћемо описати постојећу и планирану организацију простора која је у потпуности подређена производној технологији водећи рачуна о обезбеђењу хумане радне средине.

Укупан број запослених у предузећу је 970 радника. У првој смени ради минимум 820 радника, у другој смени ради максимално до 150 људи.

Табела 5 - Подела на блокове и подблокове

Блок	Назив	Подблок	Намена
Блок А	УПРАВА	-	Индустрија
Блок Б	ПРОИЗВОДЊА		
	Производња вињака	1	
	Производња вина	2	
	Пријемно место	3	
	Технички блок	4	
	Неизграђен простор	5	
	Објект друштвеног стандарда	6	
Блок Ц	ПРАТЕЋИ САДРЖАЈИ		
	Сервисни део	1	
	Складишни део	2	

План детаљне регулације комплекса предузећа Д.П. “Рубин” у Крушевцу

	Бензинска пумпа	3	
	Уређај за пречишћавање	4	
	Рекреативни део	5	
	Манипулативне површине са паркингом	6	
	Проширење комплекса	7	

6. Намена и регулација целина

Диспозиција постојећих објеката условила је даљи размештај планираних како производних тако и пратећих објеката. Просторни распоред новопланираних производних објеката везан је са синхронизовањем других делатности у технолошке целине.

Назив: Блок А - Управа

Намена: Намена - пословање,
У овом блоку третиран је објекат управне зграде у којем се обављају комерцијалне услуге у области промета роба и услуге. У потпуности је задржано постојеће стање без планираних интервенција.

Спратност: Од П+1 до По+П+Пк, са косим кровом

Површина под објектима: 450.00 м²

Остале површине: 37 ара 50 м²

Укупна површина: 42 ари 00 м²

Назив: Блок Б (подблок 1) - Производња вињака

Намена: Доминантна намена - производња,
Остале намене - у делу објекта складиште
Овој блок обухватају два објекта намењена производњи вињака и то објекат пунионице са магацином и објекат за производњу и одлеживање вињака. У потпуности је задржано постојеће стање без планираних интервенција.

Спратност: До По+П+Пк

Површина под објектима: 12000.00 м²

Укупна површина: 1ха 20 ара 00 м²

Назив: Блок Б (подблок 2) - Производња вина

Намена: Доминантна намена - производња,
Остале намене - остали објекти у овом блоку по својој намени су у функцији технолошког процеса производње.

	<p>То су: објекат дестилерије, базени, цистерне за лагеровање вина $V=6 \times 750 \text{ м}^3$, резервоари непрерађеног вина капацитета $V=3 \times 750 \text{ м}^3$ и $V=16 \times 250 \text{ м}^3$, ферментатори за прераду и лагеровање вина капацитета $V=18 \times 60 \text{ м}^3$, прерадно место. У делу објекта за пунионицу вина налази се и део намењен производњи безалкохолних пића.</p> <p>Планирана интервенција огледа се у изградњи објекта за лагеровање вина, повећање капацитета ферментатора за прераду и лагеровање вина изградњом 6 силоса капацитета $V=6 \times 60 \text{ м}^3$, дислокација постојећих гаража на локацију постојеће грађевинске радионице уколико не дође до реализације проширења комплекса на рачун к.п.бр. 3014 и 3015. Уколико се планирано проширење реализује гараже ће се реализовати кроз део намењен паркингу, планираном у крајње северо-западном делу комплекса у непосредној близини бензинске пумпе.</p>
Спратност:	По+П до П+2; због специфичности производног процеса спратна висина појединих објеката прилагођава се у сваком конкретном случају технологији која ће се примењивати у објекту.
Површина под објектима:	13620.00 м ²
Површина под саобраћајницама:	89 ара 18 м ²
Остале површине:	27 ара 12 м ²
Укупна површина:	2ха 52 ари 50 м ²
Назив:	Блок Б (подблок 3) - Пријемно место
Намена:	Доминантна намена - пријем сировине, Остале намене - пратећи објекти, објекат портирнице и колска вага. Планирана интервенција огледа се у изградњи комплекснијег објекта портирнице са административним делом и санитарним блоком.
Спратност:	По+П до П
Површина под објектима:	722.0 м ²
Остале површине:	20 ари 78 м ²
Укупна површина:	28 ари 00 м ²
Назив:	Блок Б (подблок 4) - Технички блок
Намена:	Доминантна намена - производња топлотне енергије, Остале намене - складиштење запаљивих материја, комунална инфраструктура. Планирана интервенција огледа се у изградњи гасне станице за снабдевање комплекса гасом (замена мазута као горива природним гасом), интерне трафостанице за напајање комплекса електричном енергијом, магацина запаљивих и незапаљивих техничких гасова, магацина CO ₂

План детаљне регулације комплекса предузећа Д.П. “Рубин” у Крушевцу

Спратност:	До П
Површина под објектима:	652.00 м ²
Остале површине:	40 ара 78 м ²
Укупна површина:	47 ари 30 м ²

Назив:	Блок Б (подблок 5) - Неизграђен простор
---------------	--

Намена:	<p>Доминантна намена - развој производних погона, Овај простор је неизграђен, а планиран је за развој комплекса предузећа изградњом нових производних погона.</p> <p>Планиране су три подцеле са адекватном саобраћајном мрежом која омогућава приступ и међусобну повезаност.</p> <p>Такође се даје могућност међусобног повезивања објеката што ће се прецизно одредити у моменту реализације, а што ће бити условљено конкретном производном технологијом. Повезивање спратних етажа могуће је уз обавезно остављање висине пролаза од 4.5м у приземној етажи.</p> <p>Планира се измештање постојећег магацина техничких гасова на нову локацију у техничком блоку, постојећи приручни магацин се уклања.</p>
Спратност:	По+П+1
Површина под објектима:	7604.00 м ²
Остале површине:	1ха 19 ари 66 м ²
Укупна површина:	1ха 95 ари 70 м ²

Назив:	Блок Б (подблок 6) - Објекат друштвеног стандарда
---------------	--

Намена:	<p>Доминантна намена - јавне делатности, Остале намене - здравствена станица, синдикат предузећа, сала за окупљање, пратећи објекти подстаница и магацин хортикултуре.</p> <p>Овако дефинисана намена односи се искључиво на интерну употребу и дефинише постојећи објекат.</p> <p>На овој локацији планира се уклањање постојећих објеката изградња савременог објекта друштвеног стандарда. Постојећи пратећи објекти би се лоцирали у новопланираном. У оквиру овог објекта планира се и проширење дестилерије.</p>
Спратност:	До П+2
Површина под објектима:	555.00 м ²
Остале површине:	8 ара 45 м ²
Укупна површина:	14 ара 00 м ²

Назив:	Блок Ц (подблок 1) - Сервисни део
---------------	--

Намена:	<p>Доминантна намена - пратећи објекти, Остале намене- пратећи садржаји у функцији комплекса У овом блоку су смештене различите радионице и приручни магацини. Ватрогасно спремиште и отворено складиште грађе.</p> <p>Планира се уклањање постојеће грађевинске радионице</p>
---------	--

План детаљне регулације комплекса предузећа Д.П. “Рубин” у Крушевцу

	и доградња, уз постојећи објекат сервисне радионице, новог објекта грађевинске радионице са магацином.
Спратност:	П
Површина под објектима:	2541.0 м ²
Остале површине:	98 ара 34 м ²
Укупна површина:	1 ха 23 ари 75 м ²

Назив:	Блок Ц (подблок 2) - Складишни део
---------------	---

Намена:	Доминантна намена - складиштење, У овом блоку изграђен је магацин стаклене амбалаже и грађевинска радионица. Грађевинска радионица планирана је за уклањање. Овом блоку припада и простор намењен проширењу комплекса. Уколико дође до реализације планираног проширења простор се опредељује за изградњу складишта. Уколико складишни простор буде организован по погонима простор ће се уредити као манипулативни уз пријемно место. Уколико не дође до реализације планираног проширења на месту постојеће радионице изградиће се гараже.
Спратност:	П
Површина под објектима:	915.00 м ²
Остале површине:	39 ара 35 м ²
Укупна површина:	48 ара 50 м ² (површина са планираним проширењем)

Назив:	Блок Ц (подблок 3) - Бензинска пумпа
---------------	---

Намена:	Доминантна намена - објекат намењен за интерно снабдевање горивом, Остале намене - сервис за прање возила Бензинска пумпа намењена је интерној употреби. Објекат је рађен према урбанистичком пројекту. Планирано урбанистичким пројектом у потпуности се задржава као наслеђена урбанистичка обавеза, осим у делу изградње нове двоплашне цистерне за отпадна моторна уља јер је планирана урбанистичким пројектом намењена безоловном гориву. У том смислу планира се изградња сервиса за прање возила, изградња паркинг простора и портирнице на помоћном улазу. Локација портирнице се измешта на леву страну улаза у комплекс у односу на планирано урбанистичким пројектом, рад и максималног искоришћења простора и изградњом паркинга у западном делу комплекса у непосредној близини новоформираног улаза.
Спратност:	П
Површина под објектима:	240.0 м ²
Остале површине:	33 ари 60 м ²

План детаљне регулације комплекса предузећа Д.П. “Рубин” у Крушевцу

Укупна површина: 36 ара 00 м²

Назив: Блок Ц (подблок 4) - Уређај за пречишћавање

Намена: Доминантна намена - комунална делатност

Пре упуштања отпадних технолошких вода у градску канализациону мрежу потребно је извршити предtretман. То подразумева регулацију Ph и довођење њене вредности у опсег предвиђен одговарајућим прописима, тј. на ниво отпадних вода из домаћинства. У ту сврху опредељен је простор за изградњу постројења за предtretман технолошких отпадних вода.

Укупна површина: 16 ара 00 м²

Назив: Блок Ц (подблок 5) - Рекреативни део

Намена: Доминантна намена - рекреација

Остале намене - терцијарна делатност

Планирана интервенције се огледа у формирању јединствене самосталне целине изоловане од производних јединица.

Чине је два отворена спортска терена, с тим да се пратеће функције (свлачионице, санитарни блок, канцеларија, остава) планирају у склопу новопланираног објекта.

Намењена је психофизичкој рекреацији радника у паузама ван радног времена, викенд рекреација, као и одржавању кондиционе и психофизичке приправност ватрогасне јединице коју предузеће има.

Уклањање постојећег објекта и изградња новог, са изградњом двонаменског склоништа у подрумској етажи. Обавеза је инвеститора да у поступку прибављања дозволе за изградњу нових објеката затражи и дозволу за објекат бр 40 са ороченом изградњом склоништа према акту бр.824-4/172/2002-10/43 од 14.10.2002. Објекат је по намени планиран за обављање терцијарних делатности.

Спратност: По+П+1

Површина под објектима: 892.0 м²

Остале површине: 51 ари 28 м²

Укупна површина: 60 ара 20 м²

Назив: Блок Ц (подблок 6) - манипулативне површине са паркингом

Намена: Доминантна намена - саобраћај

Овај простор намењен је манипулацији унутар самог круга. Изграђен је паркинг за путничка возила. Планира се проширење паркинг простора изградњом новог паркинга за још 53 паркинг места.

План детаљне регулације комплекса предузећа Д.П. “Рубин” у Крушевцу

Површина под саобраћајницама: 10095.0 м²
 Остале површине: 38 ари 40 м²
 Укупна површина: 1ха 39 ара 35 м²

Назив: Блок Ц (подблок 7) - Проширење комплекса

Намена: Намена - складиште, односно манипулативни простор

Остале намене - становање, задржавање постојеће намене

Простор на коме се планира проширење комплекса планиран је са двоструком наменом пре свега из практичних разлога како би се инвеститору омогућила реализација.

Како се ради о специфичним технологијама производње које у моменту израде плана нису доступне то се сматра за објективним остављена могућност избора у тренутку реализације.

Уколико до планираног проширења не буде дошло (обзиром да се ради о парцелама на којима се као корисник воде физичка лица) парцеле ће задржати постојећу намену индивидуално становање.

Проширење захвата две катастарске парцеле к.п.бр. 3014 и 3015 обе КО Крушевац на којима су изграђени објекти. На парцели к.п.бр. 3014 КО Крушевац изграђена је породична стамбена зграда оквирне бруто површине 108.0м², а на парцели к.п.бр. 3015 КО Крушевац изграђене су стамбене и помоћне зграде оквирне бруто површине 199.0м²

Спратност: П до П+1

Површина под објектима: 307.0 м² (оквирна површина)

Остале површине: 22 ари 88 м²

Укупна површина: 25 ара 95 м²

Табела 5 - Биланс површина по блоковима и подблоковима

Блок	Назив	Подблок	Површина	Укупна површина
Блок А	УПРАВА	-		42 ари 00 м ²
Блок Б	ПРОИЗВОДЊА			6 ха 57 ари 50 м ²
	Производња вињака	1	1 ха 20 ара 00 м ²	
	Производња вина	2	2 ха 52 ари 50 м ²	
	Пријемно место	3	28 ара 00 м ²	
	Технички блок	4	47 ари 30 м ²	
	Неизграђен простор	5	1 ха 95 ара 70 м ²	
	Објект друштвеног стандарда	6	14 ара 00 м ²	
Блок Ц	ПРАТЕЋИ САДРЖАЈИ			4 ха 49 ари 75 м ²
	Сервисни део	1	1 ха 23 ара 75 м ²	
	Складишни део	2	48 ара 50 м ²	
	Бензинска пумпа	3	36 ара 00 м ²	
	Уређај за пречишћавање	4	16 ара 00 м ²	

План детаљне регулације комплекса предузећа Д.П. "Рубин" у Крушевцу

	Рекреативни део	5	60 ара 20 м ²	
	Манипулативне површине са паркингом	6	1 ха 39 ара 35 м ²	
	Проширење комплекса	7	25 ара 95 м ²	
			Укупно:	11 ха 49 ари 25 м ²
	Остале површине		1 ха 89 ари 39 м ²	
			Укупно:	13ха 38ари 64 м²

Табела 6 - Биланс површина за цео РП

Намена	Површина (постојеће стање)	Површина (планирано стање)	Однос	Процентуално учешће
Производња	4 ха 47 ара 80 м ²	6 ха 43 ара 50 м ²	1.43	48.07
Саобраћајнице и платои				
Рекреација	-	60 ари 20 м ²	-	4.5
Комунална делатност	-	16 ара 00 м ²	-	1.2
Пратећи садржаји	4 ха 23 ара 80 м ²	4 ха 49 ара 75 м ²	1.06	33.6

Напомена: Однос - представља однос површина у планираном и постојећем стању
Процентуално учешће - однос површине под одређеном наменом у односу на укупну површину ДПР-е

Табела 7 - Биланс површина под објектима за цео ДПР

Укупна бруто површина под објектима	39584.25м
Укупна бруто развијена површина под објектима	75112.25м
Планирани степен искоришћености парцеле	29.57%
Планирани коефицијент искоришћености парцеле	0.56

7. Регулација мреже саобраћајних површина са нивелацојом терена

7.1. Саобраћај

Укупна мрежа интерних саобраћајница и платоа (постојећих и новопланираних) проистекла је из потребе да се постојеће и новопланиране производне јединице међусобно повежу у јединствену функционалну целину, а преко три постојећа и још два новопланирана улаза у комплекс прикључи на градске саобраћајнице: ул. Наде Марковић, ул. Моравску и новопланирану улицу која иде трасом Вучачког потока и Равњачког колектора.

Усвојена мрежа интерних саобраћајница, манипулативних платоа и паркинга оптимално задовољава саобраћајне услове, а да истовремено:

- ❖ није укинула ниједну од постојећих саобраћајница,
- ❖ новопланирано регулационо и нивелационо решење повезала са постојећим.

Новопланиране саобраћајнице уоквирују новопланиране блокове и имају проширења (манипулативне платое) преко којих се врши утовар и истовар роба из производних јединица, чиме се омогућује несметано одвијање саобраћаја дуж саобраћајница.

Кружним током саобраћаја око блокова остварена је мера противпожарне заштите као и знатно веће могућности интервенција за време хаварија, елементарних непогода или последица ратних дејстава.

7.2. Паркирање

За потребе паркирања, поред постојећих површина намењених за паркирање, планира се и изградња следећих површина:

- ❖ 12 гаража за паркирање путничких возила,
- ❖ независног паркинг простора за паркирање путничких возила на источној страни комплекса, укупног капацитета 66 паркинг места,
- ❖ независног паркинг простора за паркирање путничких возила на западној страни комплекса, укупног капацитета 40 паркинг места,
- ❖ паркиралишта за лака теретна возила, капацитета 8 паркинг места.

Заједно са постојећим површинама за паркирање, изградњом планираних паркинг места у потпуности ће бити задовољени сви захтеви за паркирањем у оквиру комплекса.

7.3. Нивелација терена

Конфигурација терена као и већ изведене интерне саобраћајнице и манипулативни платои условили су нивелациона решења новопланираних саобраћајница. Генерални концепт нивелационог решења само је логичан наставак већ изведених и генерално усвојених опредељења.

Непосредна близина Вучачког потока (колектора) као и знатни подужни падови читавог комплекса обезбеђују несметано отицање површинских атмосферских вода како са саобраћајница и платоа тако и са кровова објеката производних и помоћних јединица.

Коте подова приземља новопланираних објеката у нивоу су са крајњим kotaма манипулативних платоа испред истих.

Подужни и попречни падови свих новопланираних саобраћајница у границама су оптималних за подужно односно попречно гравитационо **површинско вођење атмосферских вода до најближих рецепијената атмосферске канализације.**

Детаљни регулациони и нивелациони елементи саобраћајница и платоа дати су у регулационо - нивелационом плану (графички прилог).

8. Регулација мреже инфраструктурних система

8.1. Хидротехника

8.1.1. СНАБДЕВАЊЕ ВОДОМ

Постојећи комплекс индустрије је прикључен на градску водоводну мрежу. Пошто се предизеће "Рубин" налази у најнижим деловима града, а градска мрежа је сасвим довољних капацитета (пречник цеви у ул. Наде Марковић ф150мм), може се очекивати довољан капацитет градске мреже за прикључивање нових објеката. Притисци у спољној мрежи се крећу између 5 и 6 бара. У досадашњем раду постојећих погона нису примећени значајнији проблеми у погледу водоснабдевања.

Међутим, када се ради о хидрантској мрежи, приметно је да није формиран примарни прстен противпожарне одбране. Иначе и спољни хидрантски развод је прикључен на улични развод градске водоводне мреже.

Што се тиче пожарног оптерећења објеката, у Табели 1 су дата претпостављена оптерећења и одговарајућа класа угрожености од пожара, обзиром на тип индустрије за коју се ради овај регулациони план. У циљу заштите сваког појединачног објекта потребно је за сваки посебно урадити елаборат заштите од пожара.

Табела 1

Врста објекта	Пожарно оптерећење MJ/m ²	Класа опасности
Производња сирћета	84	6
Производња безалкохолних пића	84	6
Производња ликера	419	1
Производња алкохолних пића	502	2
Вински подрум	84	4
Муљара грозђа	167	6

Од интервенција на мрежи се предвиђа комплетна реконструкција водоводне мреже и изградња посебног хидрауличког прстена у циљу задовољења противпожарне заштите комплекса. Обзиром на повољност локације у односу на систем водоснабдевања може се очекивати да планираном реконструкцијом водоводне мреже и у будућности неће бити проблема како у снабдевању локације питком санитарном водом, тако ни у погледу противпожарне заштите.

У Табели 2 су дате могућности водоснабдевања водоводне мреже у случају да брзина воде у цевоводу (што се може очекивати у екстремним условима водоснабдевања, нпр. у случају пожара), достигне вредност од 2.0 м/сец. Видљиво је да у том случају постојећи водоводни прикључак на градску мрежу ф150мм, задовољава својом пропусном моћи (35.34 л/сец), те није потребна његова реконструкција. Иначе, за нормалне услове функционисања мреже (са брзинама протока од 0.5-0.8 м/сец) пропусна моћ цеви ф150мм од 14.14 л/сец је сасвим довољна за санитарне потребе предузећа (еквивалентан број становника који се снабдевају водом у овом случају износи 3,600).

претпостављена брзина воде у цевоводу: 2.00 м/сек
 ПРЕТПОСТАВЉЕНИ КОЕФИЦИЈЕНТИ НЕРАВНОМЕРНОСТИ ПОТРОШЊЕ 0.80 м/сек
 коефицијент дневне неравномерности: 1.30
 коефицијент часовне неравномерности: 1.30
 тип насеља: "EUWGradovi od 50-100 000 st"

ТАБЕЛА ПРОЈЕКТОВАНОГ БРОЈА СТАНОВНИШТВА ЗА ВОДОСНАБДЕВАЊЕ

просечна потрошња по становнику за први анализациони период: 150 л/стан/дан
 просечна потрошња по становнику за други анализациони период: 200 л/стан/дан

пречник цеви	проток у цеви	просечан дневни утрошак воде	максимални дневни утрошак воде	могућ број становника за водоснабдевање за први анализациони период (цевовод као магистрални-довод до резервоара)	могућ број становника за водоснабдевање за други анализациони период (цевовод као магистрални-довод до резервоара)	могућ број становника за водоснабдевање за први анализациони период (цевовод као дистрибутивни- водоснабдевање домаћинства)	могућ број становника за водоснабдевање за други анализациони период (цевовод као дистрибутивни- водоснабдевање домаћинства)
мм	л/сек	м ³	м ³				
50	3.93	200.76	260.99	1,700	1,300	1,300	1,000
80	10.05	513.96	668.14	4,400	3,300	3,400	2,500
100	15.71	803.06	1,043.98	6,900	5,200	5,300	4,000
150	35.34	1,806.88	2,348.94	15,600	11,700	12,000	9,000

Tabela 2

Траса реконструкције водоводне мреже је дата у графичком прилогу. Сва постојећа водоводна мрежа која се налази у оквиру комплекса, а задовољава потребе комплекса који се снабдевају питком водом се задржава и прикључује на новопланирани водовод. Дубина рова за постављање цеви се креће у опсегу од 1.0-1.5м. Цеви у рову се постављају на слоју песка дебљине 10цм, који има улогу постелице. Ровови који се налазе у појасу зеленила се могу затрпавати земљом из ископа, а ровови који пролазе испод саобраћајница се морају затрпати шљунком у добро збијеним слојевима како би се спречила накнадна слегања услед саобраћајног оптерећења. Сав материјал од кога се гради водоводна мрежа мора бити атестиран и израђен у складу са нашим прописима.

Противпожарне хидранте поставити на погодним местима који обезбеђују противпожарну заштиту свих објеката. Хидранте по правилу постављати као надземне, на местима на којима не ометају нормалну комуникацију. Изузетно се могу поставити и подземни хидранти ако се налазе на комуникационим правцима. Распоред хидраната који се постављају мора бити у складу са противпожарним прописима. Распоред унутрашњих хидраната у објектима зависи о елабората противпожарне заштите. Унутрашња хидрантска мрежа објеката се прикључује на реконструисани спољни развод. Минимална димензија цеви које чине спољни хидраулички прстен износи $\phi 100\text{мм}$. Коначно димензионисање цевовода одредити путем хидрауличног прорачуна за целу мрежу, што ће у крајњој линији одредити потребу за реконструкцијом постојећег прикључка на градску водоводну мрежу.

8.1.2. ОДВОДЊАВАЊЕ

8.1.2.1. ОТПАДНЕ ВОДЕ

У саобраћајницама које чине северну и западну границу комплекса постоји изграђена канализациона мрежа. Северна граница комплекса је улица Наде Марковић и у њој је изграђена канализација димензија $\phi 200\text{мм}$. Западна граница комплекса представља новопланирану саобраћајницу која још није изграђена. Њом пролази тзв. “Равњачки” колектор отпадних вода димензија $\phi 300\text{мм}$. Поменути улични колектори чине систем градске канализационе мреже. На овој канализацији су остварене све постојеће везе интерне канализације предузећа. Пошто отпадне воде које се из круга предузећа упуштају у систем градске канализације својим загађењем превазилазе максималне дозвољене количине које су допуштене за изливање у систем градске канализације, у оквиру комплекса се предвиђа изградња интерног постројења за пречишћавање. Све отпадне воде које потичу из система производње се морају довести до овог постројења на предтретман. Изградња постројења је неопходна пре изградње централног градског постројења за пречишћавање као би се спречиле евентуалне хаварије на њему. Из постројења се отпадне воде не смеју упуштати у систем атмосферске канализације већ искључиво у градску канализациону мрежу.

Карактер отпадне воде показује велике варијације како у току дана, тако и у току недеље. Интерна канализација у оквиру комплекса је сепаратног типа. На основу мерења у канализационој мрежи константован је дневни просек од 1250 м^3 , што чини годишњу количину од $350,000\text{ м}^3$, а просечан дневни проток у мрежи износи приближно 15.0 л/сец . Пошто је комплекс предузећа прикључен на градску водоводну мрежу, може се сматрати да проток кроз канализацију одговара утрошку воде из градског водовода.

Отпадна вода има претежно кисели карактер, са диспергованим материјама у отпадној води у виду раствора са мањим делом материја склоних исталожавању. Присутне материје су углавном органског порекла, што потврђује висока хемијска и биохемијска потрошња кисеоника. Однос ова два параметра указује на тежу биолошку разградљивост отпадне воде.

Наведени подаци указују на неопходност изградње постројења за предtretман отпадних вода у оквиру предузећа. Локација постројења се налази непосредно уз "Равњачки" колектор тако да ће после третмана у постројењу отпадне воде бити уливане у овај градски колектор. Садашње отпадне воде које потичу из система производње прикључене су на колектор улице Нада Марковић, а отпадне воде које потичу из сепаратора масти и уља непосредно уз интерну бензинску пумпу се тренутно уливају у "Равњачки" колектор. Самом локацијом постројења се намеће потреба реконструкције целокупне канализационе мреже комплекса и усмеравање канализације на интерни уређај за предtretман отпадних вода, осим отпадних вода које потичу из сепаратора масти и уља бензинске пумпе које није потребно додатно обрадити на постројењу за пречишћавање и чији се прикључак може задржати.

Објекти за које је потребно изградити посебан вод технолошке канализације су: 11 (дестилерија), 12 и 12а (производња и пунионица вина), 14(производња и пунионица безалкохолних пића), 15 (пунионица вина), ка о и новопланирани објекти: 39 (планирани производно-складишни простор). Све отпадне воде које потичу из процеса производње у овим објектима треба одвојити од осталих вода и спровести мрежом технолошке канализације до постројења за пречишћавање.

Од значајнијих потребних интервенција на постојећој канализационој мрежи помињу се следеће: постојећи одвод из објекта 12 који одводи воде различитог састава: фекалне, технолошке и дренажне, реконструкцијом канализационе мреже постаје одвод само дренажне воде и прикључује се на мрежу интерне атмосферске канализације, фекалне воде се одвајају и припајају мрежи фекалне канализације, а технолошке воде из процеса производње се прикупљају мрежом технолошке канализације. Воде које потичу из процеса хлађења у котларници се морају претходно охладити у посебном базену и прикључити на мрежу фекалне канализације.

Приликом реконструкције канализационе мреже задржати све постојеће деонице које је могуће нивелационо прикључити на постројење. Минимална димензија канализационих цеви износи ф150мм. На свим преломима трасе и на међусобном растојању не већем од 160Д (пречника цеви), поставити ревизионе шахтове са отвореном бетонском кинетом на дну у циљу интервенција на мрежи. Цеви којима се изводе радови на изградњи канализације морају бити атестиране и изграђене у складу са нашим прописима. Цеви поставити на постељици од песка, а ровове које се налазе испод саобраћајница затрпавати шљунком у добро набијеним слојевима како би се спречила накнадна слегања. Уколико је могуће у оквиру комплекса одвојити отпадне воде које потичу из санитарних чворова од вода из процеса производње, отпадне санитарне воде је могуће непосредно прикључити на градску канализациону мрежу.

Најбитнији процес који треба спровести кроз интерно постројење за пречишћавање је свођење РН вредности на неутрални ниво. Главно загађење потиче из дестилације вина у процесу производње вињака. Отпадни продукт овог процеса представља тзв. патока коју је могуће додатно прерадити уколико се нађе економска оправданост.

8.1.2.2. АТМОСФЕРСКЕ ВОДЕ

Локација је са северне (ул. Наде Марковић), западне(новопланирана саобраћајница) и јужне (ул. Моравска) стране ограничена градским саобраћајницама. У новопланираној западној саобраћајници-приступни пут, изграђен је градски фекални колектор, али је условима за уређење простора бр. 350-948/88 од 05.05.1988.год. за изградњу објеката инфраструктуре у улицама Шелетовој, Моравској и Трстеничкој, планирана и изградња атмосферског колектора.

Дата саобраћајница тренутно не постоји на терену, али је трасом планиране атмосферске канализације урађен отворени трапезни земљани канал како би се фекални колектор заштитио од продора атмосферских вода. Тако формирана

мрежа околних саобраћајница представља границу сливне површине на локацији и у самом комплексу интерна мрежа атмосферске канализације одводњава комуникационе и кровне површине предузећа без продора кишних вода из околног слива.

Крајњим северозападним углом комплекса пролази водоток, Вучачки поток, који је регулисан затвореним потковичастим профилем, са пропусном моћи од 16.0 м³/сец. Атмосферске воде на северној граници комплекса је могуће улисти и у атмосферску канализацију улице Наде Марковић.

Примарна интерна мрежа атмосферске канализације је формирана и прикључена у напред поменуте колекторе. Основни задатак приликом реконструкције канализационе мреже комплекса се састоји у следећем:

Потребно је одвојити све воде које тренутно протичу канализационом мрежом. У атмосферску канализацију се смеју уливати само кишне воде и то оне које се директно сливају у њих (није дозвољено упуштање у систем атмосферских канала било каквих вода које су обрађене предtretманом, нпр. из сепаратора масти и уља бензинске пумпе који прерађује кишне отпадне воде, али оне у овом случају имају третман санитарних отпадних вода и одводе се системом фекалне или технолошке канализације).

У мрежу фекалних канала се смеју упуштати само отпадне воде из санитарних чворова, никако технолошке отпадне воде.

Технолошка канализација одводи воде из процеса производње. У ову канализацију се смеју упуштати све отпадне воде, али треба обратити пажњу на количину отпадних вода како не би дошло до непотребног оптерећења постројења за предtretман отпадних вода. Технолошка канализација се директно одводи до постројења за пречишћавање и не сме се нигде успутно упуштати.

Концепција одводњавања са локације је дата у графичком прилогу.

8.2. Енергетика

8.2.1. Постојеће стање

У границама предметног Регулационог плана постоје следеће TS 10/0.4kV: TS 10/0.4 kV "Рубин 1" 2x630 kVA (један трафо снаге 630kVA је власништво предузећа "Рубин" а други власништво "Електродистрибуције" Крушевац) и TS 10/0.4kV "Рубин 2" снаге 1x630kVA + 1x400kVA. Сви постојећи 10 kV водови су геодетски снимљени и картирани.

На предметној локацији постоји више 10kV каблова за везу између трафостаница. Постојећа NN мрежа у границама предметног РП изведена је углавном кабловски и исти служе за напајање производних и других погона.

8.2.2. Програмске потребе

Према подацима "Електродистрибуције" Крушевац предузеће "Рубин" Крушевац имало је у 2000год. највећу максималну једновремену потрошњу P_{mj}=550kW, 2001год. P_{mj}=570kW, 2002год. P_{mj}=570kW.

Како се на локацији индустријског комплекса предузеће "Рубин" планирају нови производни објекти доћи ће до повећања максималне снаге.

Потребну једновремену снагу за све новопланиране објекте у оквиру РП "Рубин" рачунаћемо по м² бруто развијене грађевинске површине, а по обрасцу.

$$P_j = k \times s \times p$$

где је : k - фактор једновремености

s - бруто развијена површина објеката

p - снага по m^2 бруто развијене површине

$$P_j = 32772 \times 0.04 \times 0.6$$

$$P_j = 786 \text{ kW}$$

према томе треба очекивати да максимална снага буде око $P_{mju} = 1356 \text{ kW}$

Како је инсталирана снага постојећих трафостаница "Рубин" $P_{in} = 1660 \text{ kW}$ а потребна максимална једновремена снага постојећих и будућих објеката $P_{mju} = 1356 \text{ kW}$, што значи да постојеће трафостанице могу задовољити потребе у снази постојећих и будућих потрошача. Собзиром да локације постојећих трафостаница нису најповољније за напајање новопланираних објеката потребно је предвидети локацију за нову трафостаницу "Рубин 3" снаге до 1000 kVA .

8.2.3. Опис решења са УТУ

Овим планом је планирана трафостаница $10/0.4 \text{ kV}$ "Рубин 3" снаге до 1000 kVA чија је локација дата на ситуацији.

Напајање $TS 10/0.4 \text{ kV}$ "Рубин 3" извести из $TS 10/0.4 \text{ kV}$ "Рубин 2" кабловским 10 kV водом по траси датој на ситуацији.

Овим планом је предвиђена и траса подземног кабловског вода 10 kV "Рубин 3" - " Моравска" за резервно напајање комплекса "Рубин".

Постојеће Трасе кабловских водова се задржавају са нужним изменама због формирања саобраћајница.

Напајање новопланираних објеката биће делом на регалима кроз објекте, а делом подземно по трасама датим на ситуацији.

Поред оградe планирана је безбедносна спољна расвета трасе каблова спољне расвете дате су на ситуационом прилогу.

Унутар комплекса планирана је расвета саобраћајница и платоа, траса кабла расвете саобраћајница и платоа дата је на ситуацији.

Пројекат и радове изводити у складу са овим условима, предходним условима надлежне електродистрибутивне организације у Крушевцу, важећим техничким прописима и препорукама уз обавезно присуство надзорног органа.

8.3. Енергофлуиди

Предузеће "Рубин" поседује сопствену котларницу за производњу водене паре притиска 6 bar-a . Три котла обезбеђују укупан капацитет од 18 t/h . Конверзијом мазутних горионика комбинованим гасно-мазутним стећи ће се услови за коришћење природног гаса. Снабдевање котларнице природним гасом треба да се обезбеди из мреже градског гасовода.

Гасоводом пречника $\varnothing 114,3 \times 3,6 \text{ mm}$ (крак 02-10 градске гасоводне мреже) изведеним од челичних безшавних цеви од материјала $\check{S}1212$ (JUS C.V5.221) напаја се МРС капацитета $2000 \text{ Nm}^3/\text{h}$ природног гаса, притиска 1,5-2 бар-а. Разводни унутрашњи гасовод од МРС до котларнице предвиђен је такође од челичних безшавних цеви пречника $\varnothing 168,3 \times 4,5 \text{ mm}$ од материјала $\check{S}1212$. Траса гасовода и положај МРС дефинисан је графичким прилогом. Крак градског гасовода 02-10 поставља се подземно са минималним надслојем земље од 1,0 м. У делу трасе гасовода испод саобраћајнице повећава се дебљина зида цеви гасовода. Разводни унутрашњи гасовод се поставља надземно на стубовима.

Положај магацина техничких гасова одређен је графичким прилогом.

Капацитет магацина је:

А. Гориви гасови

C_2H_2	12 боца (6 пуних + 6 празних)
$\text{C}_3\text{H}_8 - \text{C}_4\text{H}_{10}$	12 боца (6 пуних + 6 празних)
NH_3	6 боца (3 пуне + 3 празне)
H_2	2 боце (1 пуна + 1 празна)

Б. Негориви гасови

SO_2	30 боца (18 пуних + 12 празних)
Ar	2 боце (1 пуна + 1 празна)
H_2	2 боце (1 пуна + 1 празна)
Ваздух	2 боце (1 пуна + 1 празна)

Ц. Кисеоник

30 боца (18 пуних + 12 празних)

Положај резервоара за угљендиоксид дефинисан је графичким прилогом а капацитет резервоара је 5 т.

8.4. Телекомуникације

8.4.1. Постојеће стање

У границама предметног плана, у улици Наде Марковић, са леве стране у тротоару, гледано из правца Крушевца према Краљеву, налазе се подземна ТТ канализација и подземни ТТ кабл положен директно у земљу, као и оптички ТТ кабл.

Од постојећег ТТ окна у улици Наде Марковић до Управне зграде и портирнице постоји кабловска ТТ канализација. Ове инсталације су снимљене и картиране.

Унутар пословног комплекса ДП Рубин постоји локална рачунарска мрежа, реализована оптичким кабловима, ваздушним путем (преко моста, помоћу сајли и по фасади објеката) и подземно у заштитним РЕ и PVC цевима.

Трасе постојећих оптичких каблова орјентационо су уцртане на ситуационом листу, па је потребно обратити се Геодетској управи у Крушевцу како би се

извршило њихово снимање и картирање. Исто је потребно урадити и за део ТТ инсталација унутар комплекса - ТТ развод између објеката.

8.4.2. Планирано стање

Планирани објекти биће прикључени на телефонску и локалну рачунарску мрежу преко постојећих инсталација и водова, а преко којих ће бити остварена веза са телефонском централом и рачунарским центром. Такође се планира подземна веза између постојећих објеката тамо где она не постоји (за измештање ваздушних каблова у подземне када се за то стекну услови).

Трасе подземних заштитних PVC цеви фи 110мм и PE цеви Ø50мм за накнадно провлачење телефонских и оптичких каблова дате су у графичком прилогу. Капацитети каблова биће одређени главним пројектом, зависно од потреба инвеститора.

Незнатна одступања од траса дефинисаних планом су могућа зависно од прилика на терену и програма развоја телекомуникационог система ДП Рубин, под условом да су одпоштвана прописана растојања од других инфраструктурних система и биће прецизно дефинисана приликом обраде урбанистичко-техничких услова.

Овим планом омогућава се изградња и других телекомуникационих инсталација, видео надзора пословног комплекса и сл., а њихова локација биће прецизно дефинисана урбанистичко-техничким условима, а у складу са условима надлежних предузећа.

Прикључење пословног комплекса на оптички кабл у улици Наде Марковић, чиме би било остварено повећање ТТ капацитета, бржи приступ интернету и коришћење других сервиса, биће остварено према накнадним условима Телеком-а.

Пројектну документацију и радове изводити према овом елаборату, издатим урбанистичко техничким условима, као и важећим техничким прописима и препорукама за ову врсту телекомуникационих инсталација и уз обавезно присуство надзорног органа.

9. Регулација зелених и рекреативних површина

Зеленило у комплексу предузећа "Рубин" има заштитну, хигијенско-санитарну и декоративну улогу. Око постојећих објеката нарочито испред управне зграде простор је урађен. Зеленило чине групације високих четинара, лишћара и жбунастих врста, а на улазном делу у комплекс налази се фонтана са већим цветним површинама. Постојеће зеленило се задржава на неопходним интервенцијама због изградње објеката и композиционог повезивања са новопроектованим зеленилом.

Планирано зеленило избором врста и размештајем треба пре свега подредити хигијенско-санитарној улози. По ободу комплекса, а нарочито око компост јаме зеленилом формирати јачи појас са улогом визуелне изолације.

Однос високих лишћара и четинара у оквиру комплекса би требало да буде 70%:30%, са избором две до три доминантне врсте. У другом (висинском) спрату дрвенастих врста поред лишћарских врста користити пирамидалне четинаре због зимског ефекта, у смислу декоративности, али и хигијенско-санитарног значаја. Све неизграђене површине затравити а употребу жбунастих и цветних површина ограничити на истакнуте делове комплекса (улази у комплекс и објекте и сл.).

Детаљна разрада простора, размештај садње, усклађивање са објектима високоградње, нискоградње и инсталација и избор врста биће дата у пројектима партерног уређења.

10. Правила парцелације

Планом парцелације врши се спајање постојећих катастарских парцела у јединствену грађевинску парцелу комплекса предузећа.

Укидају се све границе парцела унутар комплекса предузећа укључујући и парцеле к.п.бр.3005 и 3006 које се воде као путне.

Корекције које се врше у односу на постојеће границе су у делу са контактним парцелама к.п.бр.2980 и 2984/3 тако да се прихвата фактичко стање.

У делу парцела к.п.бр. 3063/1,3063/2 и 3063/3 прихвата се фактичко стање ограде комплекса на терену и припаја се део парцеле к.п.бр.5971/1(путна) комплексу. Део парцела к.п.бр. 3063/1,3063/2 и 3063/3 остаје ван комплекса, намењен изградњи приступне саобраћајнице за контактне парцеле намењене становању.

Уколико не дође до реализације планираног проширења комплекса на рачун парцела к.п.бр. 3014 и 3015 задржава се постојећа фактичка на месту зидане ограде. У том случају површина која се припаја комплексу од парцеле к.п.бр.3014 износи 2.65 ара, а површина која се припаја комплексу од парцеле к.п.бр.3015 износи 2.68 ара.

Грађевинску парцелу 1а чине катастарске парцеле 2982 и део парцеле 2980.

Грађевинску парцелу 1 чине део катастарске парцеле 2984/3; 3016; делови 3063/3,3063/2,3063/1,5971/1; 3000;3001;3005; део 3006; делови 3014 и 3015; и 3013 све КО Крушевац.

До решења која су дата овим планом дошло се непосредним увидом на терену, документацијом која је била доступна и дата на увид.

Јавно грађевинско земљиште чини парцела к.п.бр.5938/1КО Крушевац. /приступни пут/

Овим планом одређене су границе потенцијалних грађевинских парцела чија ће површина бити утврђена по преношењу плана на терен.Могуће су одређене корекције граница парцела датих планом парцелације, у циљу усклађивања графичког прилога са стањем на терену, а на основу овере и сагласности стручне службе Дирекције за урбанизам и изградњу Крушевац.

Уколико се у поступку спровођења плана створе нови услови за већа одступања у односу на план парцелације, промене ће се реализовати кроз нови план, тј. изградом Урбанистичког пројекта.

Основ за наведена планска акта је доказ о праву коришћења.

11. Правила изградње објеката на парцелама

11.1. Градитељско наслеђе са заштићеним непокретним културним добрима

На подручју Плана није забележено ни једно заштићено непокретно културно добро.

11.2. Правила изградње на слободном простору

Степен искоришћености и коефицијент изграђености на парцели

Планирани степен искоришћености парцеле	29.57%
Планирани коефицијент искоришћености парцеле	0.56

Дозвољене намене објеката - На простору обухваћеном планом планирана је изградња производних пословних објеката и објеката пратеће намене који су у функцији основне намене - индустрија. Основну планирану намену блока није

могуће променити, али је могућа садржајна корекција планираних објеката у оквиру планиране намене блока.

Неопходан ниво обезбеђености паркинг простора - На подручју плана планирано је повећање постојећег паркинг простора изградњом новог паркинга у источном делу комплекса капацитета 53 паркинг места и западном делу комплекса капацитета 40 паркинг места.

Услови ограђивања парцеле и уређења зеленила - Под ограђивањем се мисли на ограђивање према јавним површинама, односно према суседним парцелама. Обавезно је ограђивање целог комплекса оградом висине 1.6м.- 2.2м.

Ограђивање грађевинске парцеле врши се у складу са општим правилима регулације. Максимална висина зидане ограде не сме бити већа од 2.20м.

Препорука је да се за ограђивање грађевинске парцеле према јавним површинама, а нарочито и обавезно према јавном путу користи жива ограда или транспарентна, са капијама за колски и пешачки улаз максималне висине 1.6м. која мора да задовољи одређене урбанистичко-естетске критеријуме који ће се ближе дефинисати кроз обраду урбанистичко-техничких услова.

Општи услови хоризонталне урбанистичке регулације:

Позиција објекта у односу на грађевинску линију - Положај објекта на парцели одређен је графички и дат је грађевинском линијом. У графичком прилогу дата је хоризонтална регулација односно грађевинска линија објекта, која ће ближе бити дефинисана кроз Урбанистичко-техничке услове.

Међусобна удаљеност објеката - просторним распоредом новопланираних објеката дата је удаљеност објеката тако да су поштовани услови безбедности и заштите и могуће интервенције. Оквирна растојања дата су у графичком прилогу и ближе ће бити дата кроз обраду Урбанистичко-техничких услова.

Растојање основног габарита од суседних грађевинских парцела - Минимално растојање објекта од суседних парцела износи 1.0м. Код новопланираних објеката минимално растојање објекта од суседних парцела износи 3.0м

Општи услови вертикалне урбанистичке регулације:

Спратност - Висина објекта дефинисана је прописаном спратношћу за сваки планирани објекат.

Висина објеката на равном терену је растојање од нулте коте (тачка пресека линије терена и вертикалне осе објекта) објекта до коте слемена.

Висина објеката на стрмом терену у свему према члану 22. Правилника о општим правилима урбанистичке регулације и парцелације (Сл. гласник РС бр.37 од 21.10.1998.године).

Тачна висина објекта биће дефинисана приликом издавања Урбанистичко-техничких услова, а по прописима за одређену намену објекта. Висина просторија у објектима за производњу мора бити најмање 3.0м, а магацинске и помоћне просторије најмање 2.8м.

Коте приземља - Кота пода приземља не може бити нижа од нулте коте, а највише +1.20м од нулте коте. Кота пода приземља новопланираних објеката за производњу мора бити у нивоу коте приступног платоа. Од овога се може одступити само уколико то захтева производна технологија па се одређена денивелација у односу на плато савладава приступним рампама.

Архитектонско-грађевински услови:

Услови грађења - Основни захтеви у погледу архитектонског обликовања објекта, тип крова, кровна конструкција, материјал за обраду спољних делова објекта, обраде спољних отвора, степен разуђености габарита објекта и сл. препуштају се избору инвеститора и пројектанта уз следеће обавезе и препоруке:

- За новопланиране садржаје обавезно предвидети косе кровове водећи рачуна о избору кровног покривача. Избор покривача прилагодити условима градње у индустрији.
- При пројектовању обезбедити хармоничност урбане целине.
- За обраду користити материјале који одговарају будућој намени објекта.

Табела 8 - објекти планирани за уклањање

Број у графичком прилогу	Намена	Површина
25	Административна зграда	892.0 м ²
17	Амбуланта и синдикат	555.0 м ²
35	Пр.магацин хортикултуре	127.0 м ²
34	Подстаница котларнице	20.0 м ²
31	Грађевинска радионица	200.0 м ²
30	Пр.магацин грађ. материјала	150.0 м ²
26	Сервис за прање возила (дислокација)	175.0 м ²
32	Магацин техничких гасова (дислокација)	70.0 м ²
29	Пр.магацин пољопривредних производа	196.0 м ²
14а	Гараже за путничка возила(дислокација)	207.0 м ²
Укупна површина		2385.0 м ²

12. Очување природних и културних вредности

На подручју Плана није забележено ни једно природно добро, као ни културна вредност.

13. Мере за заштиту и унапређење животне средине и мере за заштиту од елементарних непогода и ратних разарања

13.1. Мере за заштиту и унапређење животне средине

При изради овог плана у интересу заштите животне средине у потпуности су одпоштоване мере заштите у погледу урбанистичких параметара, комуналне опремљености земљишта и планираних слободних површина.

У оквиру предметног комплекса не налазе се и не планирају се садржаји који неповољно утичу на квалитет воде, ваздуха и тла, као и на стварање прекомерне буке.

Просторна организација читавог комплекса је у функцији заштите животне средине. Процент изграђености комплекса не прелази 30% укупне површине комплекса.

Предтретман индустријских отпадних вода и њихово довођење на ниво отпадних вода из домаћинства пре упуштања у градске рецепијенте је елемент заштите животне средине.

Планирана гасна станица, односно замена мазута природним гасом, еколошки најквалитетнијим горивом за котларнице, такође представља меру заштите животне и радне средине.

Организовано зеленило у комплексу, а нарочито у контакту са суседним становањем представља меру заштите животне средине.

Саставни део овог елабората чини и елаборат претходне анализе утицаја комплекса на животну средину, урађен од стране Д.П. Институт за образовање, заштиту на раду, заштиту животне средине и заштиту од пожара 27.јануар - Ниш бр.01-1405 од 15.07.2002.г. као и решење Министарства за заштиту природних богатстава и животне средине бр.353-02-0271/2002-02 од 08.08.2002.г.

13.2. Мере за заштиту од елементарних непогода и ратних разарања

Пожари - Значајнији фактор код заштите од пожара представља просторна организација комплекса. Планирани степен искоришћености од 30% погодује противпожарној заштити.

Слободне површине у оквиру Плана представљају противпожарну преграду преко које се обезбеђује трајна проходност. *Противпожарне мере заштите* - Планом су обезбеђене следеће мере заштите:

- просторним распоредом планираних објеката формиране су неопходне удаљености које служе као противпожарне преграде
- саобраћајна мрежа омогућава приступ ватрогасним возилима
- мрежа противпожарних хидраната, у склопу плана водовода и канализације, обезбеђује довољне количине воде за гашење пожара
- електрична мрежа и инсталације морају бити у складу са прописима из ове области
- објекти морају бити снабдевени одговарајућим средствима за гашење пожара (унутрашњи противпожарни хидранти, апарати за гашење пожара и сл.)

У потпуности је неопходно безусловно поштовање важећих прописа и правилника који се односе на ниво заштите од пожара.

Према условима 07бр.217-309/02 08.10.2002.г. издатим од стране МУП-а одсек противпожарне полиције не постоје посебни грађевинско-технички, технолошки и други услови за предметни комплекс.

Земљотреси - при изради техничке документације водити рачуна о степену сеизмичности подручја и исту урадити у складу са мерама предвиђеним Правилником о техничким нормативима за изградњу објеката високоградње у сеизмичким подручјима (СЛ.лист СФРЈ, бр.31/81, 49/82, 29/83, 21/88 и 52/90)

Ратна разарања - На основу члана 43, 57 и 58 Закона о одбрани ("Сл. лист СРЈ" број 43/94), члана 22. Уредбе о организовању и оспособљавању јединица цивилне заштите и о мерама заштите и спасавања цивилног становништва и материјалних добара ("Сл. лист СРЈ" број 54/94), члана 74, 75, 76, и 79 Закона о одбрани РС ("Сл гласник РС" број 45/91) и члана 6, 7, 8, 9 и 10 Уредбе о организовању и функционисању цивилне заштите ("Сл. гласник РС број 21/92), Општински штаб цивилне заштите Крушевац на својој седници одржаној дана 29.10.2001. године донео је Одлуку о утврђивању степена угрожености насељених места у општини Крушевац са рејонима угрожености и одређеном врстом и обимом заштите у тим рејонима.

Примена горе наведене Одлуке је обавезна приликом израде урбанистичких планова и издавању урбанистичко-техничких услова.

Према решењу Одељења за одбрану Савезног министарства одбране у Крушевцу од 14.10.2002. бр.824-4/172/2002-10/43 планирана је изградња двоенаменског склоништа у подрумској етажи новопларине административне зграде у северо-западном делу комплекса. Склониште мора бити планирано за обим заштите од 200кр, капацитета 200 људи. Реализација склоништа биће у завршној фази реализације планираног, односно у тренутку изградње објекта у коме је планирано да се гради.

Према условима бр.1017-4 06.12.2002. надлежног Савезног министарства за одбрану - Београд не постоје посебни услови и захтеви за прилагођавањем потребама одбране земље.

14. Смернице за спровођење Детаљног плана регулације

14.1. Упутства за издавање Урбанистичко-техничких услова

Сви изграђени објекти у комплексу су прихваћени планом, осим објеката коју су планирани за дислокацију или је планирано њихово уклањање.

Ово се не односи на стамбени и помоћни објекат изграђен на делу к.п.бр.3013 који су планирани за трајно уклањање.

Објекти изграђени на к.п.бр.3014 и 3015 уклониће се тек након реализације планираног проширења комплекса на рачун ових парцела. За период од 3 године од дана усвајања овог акта на овим објектима дозвољава се извођење радова на текућем одржавању. Уколико у овом периоду не дође до реализације планираног, примењиваће се одредбе ГУП-а Крушевац, за изградњу индивидуалног слободностојећег типа становања.

Објекти који су планирани за дислокацију користиће се до реализације планираног и за њих се могу издавати привремена одобрења за градњу у складу са Законом и другим прописима.

Графичким прилогом дата је намена, габарит и спратност објеката који су планирани за изградњу. У односу на планирану намену нису могућа одступања, а у погледу габарита могућа су одступања:

- промена хоризонталне регулације - повећање габарита планираног објекта за максимум 3-5%
- и вертикалне регулације - промене спратности додавањем поткровне или подрумске етажне

које не угрожавају утврђене параметре и не ремете организацију простора а условљена су технолошким процесом .

Третман сваког постојећег објекта и могућност интервенције на њему као и наведене могуће промене биће детаљно разматране у моменту обраде Урбанистичко-техничких услова у сарадњи са инвеститором, а уз сагласност обрађивача плана.

Урбанистичком дозволом треба дефинисати:

- површину за могућу изградњу, доградњу и надградњу,
- спратност објекта, која може бити мања од максималне прописане планом, с тим да се инвеститор обавезује да изведе објекат чија конструкција дозвољава надградњу до висине прописане Планом,
- хоризонталну површину габарита, тј. проценат изграђености
- висину објекта (дефинисао у тачки 11.)
- коефицијент изграђености,
- положај регулационе и грађевинске линије (у односу на приступну саобраћајницу),
- намена објекта, по захтеву инвеститора а у складу са одредбама Плана,
- формирање и корекција парцеле путем Урбанистичке дозволе су могући на начин који је описан у предходном делу текста (тачка 10-Правила парцелације).

14.2. Израда Плана парцелације

Израдом Плана парцелације могуће је формирати више грађевинских парцела само на захтев инвеститора, ради формирања нових парцела не реметећи основни концепт комплекса и основне параметра према плану парцелације (поглавље 10).

14.3. Смернице за постављање привремених објеката

На локацијама које су Планом опредељене за другачију намену или просторну организацију, могу се постављати привремени објекти, који су у функцији несметаног обављања процеса производње, до момента реализације плана.

14.4. Етапност изградње

Садржаји утврђени овим планом биће реализовани по етапама, које ће се утврдити програмом изградње, а чија ће динамика зависити од економских услова, могућности или ограничења.

Ако је динамика изградње објеката планираних овим регулационим планом таква да део простора може дуже да остане неприведен намени, могуће је привремено уређивати и користити објекте и земљиште у складу са чл.38 и чл.44 Закона о планирању и уређењу простора и насеља (СЛ.ГЛ.РС. бр.44/95)

Овај Регулациони план ступа на снагу осмог дана од дана објављивања у "Службеном листу општине Крушевац".

Обрађивач:

Предлагач:

ДИРЕКЦИЈА ЗА УРБАНИЗАМ И
ИЗГРАДЊУ КРУШЕВАЦ Ј.П.

ОДЕЉЕЊЕ ЗА УРБАНИЗАМ,
СТАМБЕНО-КОМУНАЛНЕ ПОСЛОВЕ И
ГРАЂЕВИНАРСТВО ОПШТИНЕ
КРУШЕВАЦ