

На основу чл. 54, став 1 Закона о планирању и изградњи ("Сл.гласник РС" бр.47/03, 34/06) и чл. 27 Статута општине Крушевац ("Сл. лист Општине Крушевац" бр. 03/02) Скупштина Општине Крушевац на седници Скупштина Општине Крушевац на седници одржаној дана _____ 2007. године, доноси

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ПОСЛОВНОГ БЛОКА УЗ УЛИЦУ КНЕЗА МИЛОША У ОКВИРУ НАСЕЉА "ПРЊАВОР 2"

ОПИС ГРАНИЦА ПЛАНА СА АНАЛИЗОМ ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА

Подручје које се третира планом налази се уз улицу Кнеза Милоша до укрштања са улицом Радоја Домановића. Локација је највећим делом неизграђена. Од постојећих објеката на локацији је изграђен енергетски блок и низ нелегалних гаража. Остали део локације је неизграђен. Посебну атрактивност локације представља квалитетан приступ преко улице Кнеза Милоша. Поред ове могућ је приступ и преко друге две саобраћајнице (Радоја Домановића и Илије Исаиловића) које окружују локацију.

ПОДЕЛА ПРЕДМЕТНЕ ЛОКАЦИЈЕ НА БЛОКОВЕ СА ЕВИДЕНТИРАЊЕМ ПОСТОЈЕЋИХ РЕЖИМА ИЗГРАДЊЕ И ПОСТОЈЕЋЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

У оквиру граница плана постоји већ формирана регулација, а подела на блокове А1, А2 и Б је извршена према намени земљишта. Блокови А1 и А2 су дефинисани као локације за комерцијалне делатности. Блок Б је одређен положајем објеката у оквиру енергетског блока.

ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ КОМУНАЛНЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ

саобраћај

Простор обухваћен Планом детаљне регулације оивичен је делом улице Кнеза Милоша, делом улице Радоја Домановића и делом улице Илије Исаиловића, које су изграђене са савременим коловозним застором.

У оквиру подручја Плана нема изграђених паркинг места и јавних гаража за путничка возила.

водовод и канализација

У ободним саобраћајницама је изграђена примарна хидротехничка инфраструктура и то:

водовод

Примарна водоводна инфраструктура је изграђена у саобраћајницама. Материјал од којих је изграђена водоводна мрежа је ливено гвожђе. Димензије цевовода су следеће: у улици Илије Исаиловића ф80мм, у улици Радоја Домановића ф150мм, у улици Кнеза Милоша ф250мм. Прикључење објеката на локацији је могуће извршити у улицама Р.Домановића и Кнеза Милоша, најповољније место прикључка је у улици Р.Домановића. Притисци у мрежи варирају од 4.0-5.5 бар.

фекална канализација

Канализација у ободним саобраћајницама је изграђена по сепаратном систему. Фекална канализација је формирана у напред поменутих саобраћајницама. Димензије канализационих цеви износе $\varnothing 200\text{мм}$.

Фекалну канализацију са локације је могуће прикључити у саобраћајницама Р. Домановића, (кота прикључка на уличну канализацију износи 158.00мНм) и Кнеза Милоша, (кота прикључка износи 157.10мНм). У погледу реализације прикључка на уличну мрежу је рационалније извршити на улицу Р.Домановића.

атмосферска канализација

Атмосферска канализација је изведена такође у поменутих саобраћајницама. Зависно од нивелације самог комплекса атмосферске воде са локације се могу прикључити у улицама Радоја Домановића и Кнеза Милоша.

Изведена хидротехничка инфраструктура је приказана у графичком прилогу..

електроенергетика

У границама предметног ПДР-а (плана детаљне регулације) постоји кабловска ВН и НН мрежа, као и улична расвета ободних саобраћајница која је на ситуацији снимљена и картирана.

телекомуникације

У ул. Кнеза Милоша постоји кабловска ТТ канализација која је геодетски снимљена. У ул. Радоја Домановића постоје подземни каблови.

Сва постојећа мрежа је геодетски снимљена и картирана.

енергофлуиди

Снабдевање топлотном енергијом простора обухваћеног програмом обезбеђује се прикључком на градски вреловодни систем. Овакво опредељење условљено је генералним планом и претходним условима ЈКП градска топлана. Услови за прикључак су $\Delta p=2,0 \text{ бара}$, температурни режим $130/75^{\circ}\text{C}$ називни притисак $\text{NP } 16$. У овом делу градске вреловодне мреже су повољни услови за топлификацију.

зелене површине

За ово подручје је карактеристична врло мала заступљеност зелених површина.

ПЛАНСКИ И УРБАНИСТИЧКИ ОСНОВ ЗА ИЗРАДУ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

Полазни основ за програмско дефинисање диспозиције, намене и капацитета урбаних функција чине:

- Плански акт вишег реда (Генерални план Крушевца до 2021.г.)
- Значај и положај локације
- Постојећи грађевински фонд
- Стечене урбанистичке и друге обавезе

ЦИЉЕВИ ИЗРАДЕ ПЛАНА

- усклађивање даљег урбаног развоја и уређења подручја плана са одредбама и елементима Закона о планирању и изградњи (Сл. гл. Р.С. 47/2003),
- имплементација смерница из Генералног плана Крушевца,
- стварање услова за одређивање јавног и осталог грађевинског земљишта,
- парцелација и препарцелација јавног грађевинског земљишта и стварање услова за парцелацију и препарцелацију осталог грађевинског земљишта,
- јасно дефинисање намене простора
- одређивање правила за примену Плана путем дефинисања оптималног степена изграђености и искоришћености земљишта, правила градње и одређивања локација за израду Урбанистичких пројеката,

- дефинисање услова и правила за изградњу комуналне инфраструктуре,
- одређивање услова за уређење и изградњу слободних површина,
- усклађивање организације, опремања и уређења простора и земљишта са потребама и критеријумима за заштиту културног наслеђа и заштиту животне средине.

ПРОГРАМСКО ОПРЕДЕЉЕЊЕ ПЛАНА

Планом се предвиђа задржавање основних карактеристика блокова уз делимичну промену регулације. Основна карактеристика планираног стања је у основи дефинисање параметара везаних за могућности градње у оквиру блока А. Промена регулације се односи на редефинисање саобраћаја, односно стварање услова рационалније коришћење грађевинског земљишта.

Подела земљишта на јавно и остало грађевинско земљиште дата је у графичком делу при чему је у јавно земљиште сврстано постојеће и оно које је потребно прибавити у државну својину.

Подручје захваћено планом подељено је на три блока (А1, А2 и Б) разграничених према намени простора.

Површина блокова:

- А1.....1ха 12ари 04м²
- А2.....84ара 03м²
- Б.....10ари 93м²
- Под саобраћајницама.....45ари 36м²

Укупна површина подручја обухваћеног планом је 2ха 52ара 36м².

ОПШТА ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА ПРЕМА НАМЕНИ БЛОКОВА

- блокови А1 и А2

Основна намена простора је опредељена за комерцијалне делатности – пословање, трговина (односи се на делатности које не угрожавају становање у смислу стварања буке, загађења...). Могућа је свака организација простора везана за основну намену.

Дозвољена максимална спратност је П+2, степен изграђености парцеле 50%, индекс заузетости максимално 1,2.

Графичким делом елабората дефинисане су регулационе и грађевинске линије. Како се ради о објектима комерцијалне делатности дозвољава се постављање надстрешнице – испуста најмање 5,0м удаљеног од регулационе линије (не сме да угрожава прегледност на укрштању саобраћајница).

За сваку изградњу у оквиру ових блокова неопходна је израда урбанистичког пројекта као ближа разрада простора. Приликом израде урбанистичког пројекта потребно је извршити анализу утицаја планиране градње на животну средину.

- блок Б

Ова локација је намењена за организовање садржаја везаних за функционисање енергетског блока.

ПЛАНИРАНО СТАЊЕ КОМУНАЛНЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ

саобраћај

Унутар простора Плана ободне улице са савременим коловозним застором се задржавају са постојећим габаритима.

Предлогом плана планира се саобраћајница између улица Радоја Домановића и Лазе Лазаревића, која је спаја улице Кнеза Милоша и Илије Исаиловића. Улица се планира за двосмерни саобраћај, ширине коловоза 6.0 метара, са обостраним тротоарима.

Непосредни приступ у блокове А1 и А2 није дозвољен из примарне граске саобраћајнице ул. Кнеза Милоша, већ је могућ из осталих саобраћајница нижег ранга са подручја Плана.

Паркирање возила на подручју Плана обезбедити на осталом земљишту.

нивелација

Нивелационо решење саобраћајница у обухвату Плана се генерално задржава и за евентуалне реконструкције.

водовод и канализација

У склопу реализације објеката који су обухваћени предметним планом је могуће извршити њихово прикључење на постојећу хидротехничку инфраструктуру која је изграђена у ободним саобраћајницама: Илије Исаиловића, Радоја Домановића и Кнеза Милоша.

електроенергетика

Потребна једновремена снага за објекте унутар предметног комплекса је $P_j=1160kW$.

Да би се предметни објекти унутар комплекса прикључили на електроенергетску мрежу потребно је:

На предметној локацији изградити две трансформаторске станице TS 10/0.4 kV снаге 1 x 1000 kVA или једну снаге 2x1000kVA и прикључни 10 kV са постојећег кабловског 10kV према условима надлежне дистрибуције.

Трасе каблова које су дате у графичком прилогу овог елабората могу се променити т.ј. ускладити према захтевима техничко - технолошког пројекта а у складу са важећим прописима и препорукама.

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

телекомуникације

Да би се будући објекти прикључили на ТТ мрежу потребно је урадити потребну реконструкцију постојеће ТТ мреже, а по предходним условима надлежне ТТ организације у Крушевцу.

енергофлуиди

Реконструкцијом прикључне коморе у блоку В омогућава се израда новог, реконструисаног прикључног вреловода. Из нове коморе извршиће се прикључење новопланираног објекта на вреловодну мрежу. Цevi вреловода се планирају за подземно полагање на дубини од минимално 80 цм. Предвиђене су предизоловане цеви за директно полагање у земљу. Вреловод капацитета до 800 kW за објекат у блоку А, прикључује се на подстаницу унутар објекта, за коју треба предвидети одговарајући простор.

Програм уређивања јавног грађевинског земљишта доноси Скупштина општине, а основни извор финансирања представљала би наплата накнаде за

уређивање грађевинског земљишта. Износимо економску анализу основних параметара везаних за оправданост уређивања грађевинског земљишта

а) апроксимативна инвестициона вредност уређења грађевинског земљишта

<i>саобраћајнице, паркинзи, тротоари</i>	
укупно.....	1.837.080,00дин 22680,00€
<i>водовод и канализација</i>	
- водоводна мрежа.....	0,00дин
- фекална канализација.....	0,00дин
- атмосферска канализација.....	0,00дин
укупно хидротехничке инсталације.....	0,00дин 0,00€
<i>електроенергетика</i>	
- Трафостанице 10/0.4kV 3x1000KVA.....	7.290.000,00дин
- VN мрежа.....	3.120.000,00дин
- NN мрежа расвета.....	2.800.000,00дин
укупно електроенергетске инсталације.....	13.210.000,00дин 163.086,41€
<i>телекомуникације</i>	
- ТТ мрежа.....	720.000,00дин
укупно телекомуникације.....	720.000,00дин 8.888,89€
<i>озелењавање јавних површина</i>	
укупно.....	100.000дин 1.234,57€
збирна вредност инвестиционих радова.....	15.867.080,00дин 195.889,87€

б) апроксимативна процена средстава остварених од наплате накнаде за уређивање грађевинског земљишта

- комерцијални објекти	
.....	$6.500,00\text{m}^2 \times 2.472,00\text{дин}/\text{m}^2 = 16.068.000,00\text{дин}$ 198.370,37€
укупан износ остварених средстава	16.068.000,00дин 198.370,37€

* напомена : вредност евра је рачуната по курсу 1€=81дин

Овај План детаљне регулације ступа на снагу осмог дана од дана објављивања у "Службеном листу општине Крушевац"

Скупштина општине Крушевац

I бр.350-553/07

председник Скупштине

Бранислава Бркић