

СКУПШТИНА ОПШТИНЕ АРИЉЕ

**ПЛАН ДЕТАЉНЕ
РЕГУЛАЦИЈЕ
"ПЕСАК ПЕТРОЛ"
У АРИЉУ**

**ПЛАН ДЕТАЉНЕ
РЕГУЛАЦИЈЕ
"ПЕСАК ПЕТРОЛ" У АРИЉУ**

ВРСТА ПЛАНА: **ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ**
ГРАНИЦА ОБУХВАТА ПЛАНА: **према опису границе обухвата подручје од око 1.00ха**

РАДНИ ТИМ

РУКОВОДИЛАЦ ИЗРАДЕ : Пенезић Ружа, дипл.инж.арх.
САРАДНИЦИ: Рајко Урошевић дипл.инг.грађ.
ГЕОДЕТСКЕ ПОДЛОГЕ: Геодетска агенција МАПА Ариље

ДИРЕКТОР
«ЕУРОСТАН»ММР УЖИЦЕ

Радолуб Маријановић

САДРЖАЈ ЕЛАБОРАТА

А. ТЕКСТУАЛНИ ДЕО:

А. ОПШТА ДОКУМЕНТАЦИЈА

1. Решење о регистрацији предузећа БД 12887/2010 од 26. 02. 2010. године
2. Решење о одређивању одговорног урбанисте бр. 1/010-ПДР-01 од 05. 03. 2010. год.
3. Лиценца одговорног урбанисте

Б. ПОЛАЗНЕ ОСНОВЕ ПЛАНА

1. ИЗВОД ИЗ ТЕКСТУАЛНОГ ДЕЛА УСВОЈЕНОГ КОНЦЕПТА ПЛАНА

- 1.1 Општи део
- 1.2 Анализа и оцена постојећег стања
- 1.3 Циљеви и општа концепција развоја, заштите и уређења простора

2. ГРАФИЧКИ ПРИЛОЗИ УСВОЈЕНОГ КОНЦЕПТА ПЛАНА

В. ПЛАНСКИ ДЕО

1. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА

- 1.1. Парцеле јавног и осталог грађевинског земљишта
- 1.2. Трасе и капацитети за саобраћајну инфраструктуру
- 1.3. Трасе и капацитети за комуналну инфраструктуру
- 1.4. Остали услови за уређење простора
 - 1.4.1. Инжењерско геолошки услови терена и геотехничке препоруке
 - 1.4.2. Услови заштите природних и културних добара (градитељског наслеђа)
 - 1.4.3. Услови за евакуацију отпада
 - 1.4.4. Услови заштите од елементарних непогода и заштите од интереса за одбрану
 - 1.4.5. Услови заштите од пожара
 - 1.4.6. Услови за кретање лица са инвалидитетом
 - 1.4.7. Потреба за израдом Стратешке процене утицаја плана на животну средину
 - 1.4.8. Мере енергетске ефикасности изградње

2. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

- 2.1. Правила изградње објеката
- 2.2. Правила изградње саобраћајних површина
- 2.3. Правила регулације
 - 2.3.1. Регулационе линије
 - 2.3.2. Грађевинске линије
 - 2.3.3. Нивелација
- 2.4. Постигнути урбанистички параметри и биланси

3. ЕКОНОМСКА АНАЛИЗА И ПРОЦЕНА УЛАГАЊА ИЗ ЈАВНОГ СЕКТОРА

4. ПРИОРИТЕТИ У СПРОВОЂЕЊУ ПЛАНА

5. СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА

Б. ГРАФИЧКИ ДЕО:

1. Постојеће стање

1А. Геодетска подлога са границом плана	1 : 500
1. Извод из ГЕНЕРАЛНОГ ПЛАНА АРИЉА ДО 2015.год.	1 : 500
2. Постојеће стање	1 : 500
3. Постојеће стање-начин коришћења земљишта	1 : 500

2. Планска решења

4. План намене површина	1: 500
5. Подела на типичне целине	1:500
6. Подела на јавно и остало	1:500
7. План саобраћаја, регулације и нивелације	1:500
8. План јавне комуналне инфраструктуре	1:500

Ц. ДОКУМЕНТАЦИЈА ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

1. Одлука о изради Плана детаљне регулације „ПЕСАК ПЕТРОЛ“ АРИЉЕ 01 број 350-24-10 од 18.03.2010.год.
2. Обавештење Министарства одбране (Сектор за материјалне ресурсе) везане за услове и захтеве за прилагођавање потребама одбране земље
3. Услови ЈП „Путеви Србије“ VIII бр. 953-255
4. Технички услови за, достављени од стране ЕПС- Електродистрибуција Краљево, бр.720 од 30.07.2010.год
5. Телекомуникациони услови , бр. 171-203887-2 од 26.07.2010.год
6. Услови ЈКП „Зелен,, за водоводну и канализациону мрежу бр.9-52 од 27.07.2010.год
7. Услови Завода за заштиту споменика културе, бр.606-2 од 15.07.2010.год
8. Услови "SI Gas" бр.166/10 од 01.07.2010.год

Б.ПОЛАЗНЕ ОСНОВЕ ПЛАНА

1.ИЗВОД ИЗ ТЕКСТУАЛНОГ ДЕЛА УСВОЈЕНОГ КОНЦЕПТА ПЛАНА

1.1.ОПШТИ ДЕО

Правни основ за израду Плана детаљне регулације "ПЕСАК ПЕТРОЛ" у Ариљу (у даљем тексту План је) представљају: Закон о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", бр.72/09 и 81/09), Правилник о садржини, начину и поступку израде планских докумената ("Сл.гласник РС" број 31/10), Правилник о о изменама и допунама Правилника о садржини, начину и поступку израде планских докумената („Службени гласник РС“, бр.69/10) и Одлука о приступању изради Плана детаљне регулације "ПЕСАК ПЕТРОЛ" у Ариљу, под бр. 01број 350-24/10 од 18.03.2010. године.

Плански основ за израду Плана детаљне регулације представља Генерални План Ариља до 2015. године, док је део плана везан за саму саобраћајницу, државни пут 1.-ог реда био својевремено разрађен Регулационим планом за магистрални пут 22.август.

Циљ израде Плана детаљне регулације је стварање законског и планског основа за изградњу станице за снабдевање горивом.

Подручје које захвата План детаљне регулације "ПЕСАК ПЕТРОЛ" у Ариљу, припада територији општине Ариље и обухвата катастарске парцеле КО Ариље.

- Са севера граница креће кат. парцелом 1294/7 КО Ариље
- Са истока се кат. парцелом 1417 КО Ариље (улицом 22.август)
- Са југа се граничи кат. парцелом 1296/3 КО Ариље
- Са запада кат. парцелом 1295/7 КО Ариље

Граница плана дефинисана је и координатама, датим у Нацрту плана .Преглед прикупљених података и услова надлежних институција налазисе у Концепту плана, а допуњен је у Нацрту плана.

1.2. АНАЛИЗА И ОЦЕНА ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА

На основу фактичког стања изграђености у граници Плана детаљне регулације "ПЕСАК ПЕТРОЛ" утврђен је карактер, намена, индекс изграђености и степен искоришћености простора.Изградња нових објеката у оквиру границе Плана није интензивна.

Дуж постојећег путног правца граде се углавном стамбено-пословни објекти, мада се карактер постојеће намене мења и поприма облик централних функција са трговином, занатством и услугама и пословањем. Породичну стамбену градњу полако мења пословање и сам простор почиње да поприма карактер сервисне зоне. Не сме се заборавити да се планирање није непороменљива ствар, да ако се нешто годинама није реализовало, што је планом предвиђено, треба поново анализирати, променити, прилагодити простору.

Претежна намена:

- становање са делатностима,

Парцела се налази у катастарској општини Ариље , на путном правцу Ариље – Ивањица. Локација се налази непосредно уз улицу 22. Август која се поклапа са магистралним путем М-21.1 (државни пут II реда). На парцели нема изграђених објеката. Према начину коришћења и катастарској класи представља

пољопривредно земљиште, њива 2. класе. Терен је већим делом раван. Не примећују се трагови клизања, те се може закључити да је терен стабилан. Не постоји геолошки елаборат за конкретну локацију. На основу постојеће документационе основе и већ изграђених објеката у непосредној близини локације, начелно се може закључити да су услови тла за градњу повољни, али је пре приступања новој градњи потребно извршити испитивање тла.

Нумерички показатељи – постојеће стање

Предметна парцела је неизграђена. Коefицијент изграђености и искоришћености парцеле у постојећем стању износе 0.

Постојећа јавна комунална инфраструктура

На самој локацији и у њеном ширем окружењу постоје изграђене мреже водова и инсталација основне комуналне инфраструктуре (водоводна и енергетска мрежа). Водоводна мрежа је на удаљености око 100 м од локације. Електродистрибутивни објекти: преко предметног подручја прелази DV 10kV Богојевићи на дрвеним стубовима чија се реконструкција предвиђа.

Стање животне средине

Када је у питању постојеће стање животне средине у оквиру комплекса и његовог непосредног окружења, може се рећи да нема загађења ваздуха нити прекомерне буке. Животна средина је очувана.

Заштита природних и културних добара

Према условима добијеним о стране Завода за заштиту споменика културе, констатовано је да се на означеној територији не налазе утврђена нити евидентирана културна добра. Будући да се на великом делу слободних површина предвиђа изградња објеката, неопходно је при извођењу радова обезбедити присуство стручног лица из службе заштите. Уколико се наиђе на до сада непозната археолошка налазишта, инвеститор је дужан да обустави радове и обавести завод, као и да обезбеди трошкове ископавања и конзервације налазишта и откривених налаза (Сл. гласник РС, бр. 71/94 члан 109).

1.3. ЦИЉЕВИ И ОПШТА КОНЦЕПЦИЈА РАЗВОЈА, ЗАШТИТЕ И УРЕЂЕЊА ПРОСТОРА

Циљеви уређења и изградње комплекса –

До сада се на повшини плана углавном инвестирало у индивидуално становање са делатностима, што је препознато и самим Генералним планом, што није остављало простор за изградњу других, пратећих објеката. Сагласно томе, циљеви уређења и изградње овог комплекса су:

- привођење земљишта планираној намени односно, остваривање високог степена њене заштите, наменског, рационалног и дугорочно одрживог коришћења
- обезбеђивање вишег нивоа остваривања директних и индиректних економских и других развојних ефеката;
- стварање услова за што веће запошљавање локалног становништва;
- прерастање овог простора у простор са разноликим, специфичним атрактивним производима

Предвиђено грађевинско подручје –

Читаво подручје Плана детаљне регулације налази се према Генералном плану у границама грађевинског земљишта. Један од циљева овог плана је и одвајање површине јавне намене од осталог грађевинског земљишта.

Планом се недвосмислено могу издвојити површине : јавне намене - резервисане за део магистралног пута који улази у обухват плана и остало земљиште , предвиђено за сервисну зону.

Предвиђено грађевинско подручје обухвата укупну површину кат. парцеле бр. 1295/8 КО Ариље од приближно 19ар. На парцели величине 19 ари планира се изградња комплекса који се састоји из више мањих објеката и пратећих објеката инфраструктуре.

Подела на урбанистичке целине

Простор обухваћен границама Нацрта Плана детаљне регулације укупне површине од око 90ар, има две урбанистичке целине:

ЦЕЛИНА 1- Локација се поклапа са магистралним путем М-21.1(површине јавне намене).У оквиру ове целине планирана је реконструкција и изградња постојеће саобраћајнице, са планираним сервисним саобраћајницама.

ЦЕЛИНА 2- површине око 19ар, обухвата простор са леве стране магистрале на путу од Пожеге. У оквиру ове целине, као остало грађевинско земљиште, налази се станица за снабдевање горивом (са пратећим садржајима)

1. Објекат бензинске станице П-84м²
2. Надстрешница
3. Резервоар за D2,V-40м²
4. Резервоар за EVRO dizel V-40м²
5. Резервоар за MB95 V-10м²
6. Резервоар за BMB95 V-10м²
7. Резервоар за TNG V-30м²
8. TNG претакалиште
9. Претакалиште за Dizel I benzin
10. Пумпа за претакање TNG-а
11. Пунионица боца
12. Складиште пуних боца
13. Складиште празних боца
14. Аутомат за TNG(duplex)
15. Multiplex automat (4+4)
16. Multiplex automat (2+2)
17. Одушни "АТ" вентил

Планирани објекти су спратност П(приземље) у оквиру мера датих у графичком прилогу тако да на основу добијене површине под објектима од 334м² тако да је индекс заузетости "Из" је 017 . Бруто површина објеката је 334м² тако да је индекс изграђености "Ии" је 18 %

Број зоне	целина	површина
1	Целина - саобраћајница	71 ар 91м ²
2	Целина-станица за снабдевање горивом	18 ари 73м ²

УКУПНО 90 ари 64м²

Просторни обухват зона приказан је на графичком прилогу бр.6. *Подела на типичне целине*

Понуђеним планским концептом који обухвата наведене целине, омогућава се уобличавање овог простора и стварање новог квалитета уз поштовање потреба и идентитета локације.

Намена површина Грађевинско земљиште комплекса "Песак петрол" садржи следеће основне комплементарне намене:

А. Саобраћајне површине 71 ар 91м²

Б.Саобраћајне објекте 18 ари 73м²

Предлог површина јавне намене Грађевинско земљиште обухваћено планом је планирано као грађевинско земљиште за јавну намену и остало грађевинско земљиште.Као површина јавне намене предвиђена је пре свега магистрала са сервисним саобраћајницама .Укупна површина јавне намене је приближно 72 ара.

За остало грађевинско земљиште планирана је парцела намењена изградњи станице за снабдевање горивом са пратећим садржајима, интерном саобраћајницом и секундарном комуналном инфраструктуром, оријентационе површине 19ари.

В.ПЛАНСКИ ДЕО**1.1.ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА****1.1.Парцеле јавног и осталог грађевинског земљишта**

Грађевинско земљиште обухваћено планом је планирано као грађевинско земљиште за јавну намену и остало грађевинско земљиште. За грађевинско земљиште у јавној намени планирана је магистрала са сервисним саобраћајницама. За остало грађевинско земљиште планирана је парцела намењена изградњи станице за снабдевање горивом са пратећим садржајима, интерном саобраћајницом и секундарном комуналном инфраструктуром,

Грађевинско земљиште у јавној намени и остало грађевинско земљиште

ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ	површина
Грађевинско земљиште у јавној намени	71 ар 91м ²
Остало грађевинско земљиште	18 ар 73 м ²
УКУПНО	90 ари 64м²

1.2.Планиране трасе и капацитети саобраћајне инфраструктуре**УСЛОВИ ИЗ ПЛАНА ВИШЕГ РЕДА****Саобраћај и везе**

Према Просторном плану РС, план саобраћајне мреже заснован је на целовитом –мрежном приступу, при чему планиране трасе представљају стратешке коридоре (посебно аутопутеви и пруге велике брзине), који ће бити коначно дефинисани на основу генералних пројеката и просторних планова мреже инфраструктуре, по приоритетима зависно од саобраћајно економских критеријума и стратешких државних опредељења.

Преко Ариље пролази Државни пут I реда – Магистрални пут М-21.1-Пожега – Граница Црне Горе (Пољница) и то деоница број 0207, између чвора 0242 Ариље и чвора 0243 Прилике.

АНАЛИЗА И ОЦЕНА ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА**Саобраћајна мрежа**

Предметна локација налази се у градском подручју који је Генералним Урбанистичким планом намењен пословно стамбеној зони. Локација се налази непосредно уз Улицу 22. август која се поклапа са магистралним путем М21.1 на путној стационожи km 13+896.5 (између чворова 0242 Ариље и чвора 0243 Прилике, деоница 0207) са леве стране. Унутар самог предметног простора, осим магистрале, не постоји изграђена саобраћајна мрежа. Може се закључити да је потребно доградити мрежу саобраћајница, како би се саобраћајно повезале све функционалне целине око предметне локације а превасходно остварила веза ширег простора са постојећим магистралним путним правцем. Магистрални правац М21.1 у зони предметне локације има попречни профил који се састоји од коловоза ширине 7.0m и банкина ширине 1.2-1.5m. Терен је на обрађиваном подручју прилично раван са благим падом према североистоку.

ПРОЦЕНА РАЗВОЈНИХ МОГУЋНОСТИ

Према прикупљеним подацима и извршеним анализама може се закључити следеће :

-Саобраћајно решење на предметном подручју је засновано на концепцији саобраћајног решења и смерница које су дате ПП-ом, пројектним задатком и условима који су дати од инвеститора, као и на свеобухватној анализи постојећег стања. На овом простору не може се говорити о изграђености саобраћајне мреже у оквиру самог простора . Обзиром да се ова локација налази уз магистрални правац, потребно га је повезати на главну путну мрежу. Примарну саобраћајницу представља постојећа деоница магистралног пута М-21.1 а секундарну –новопланирана улица бр.1.

САОБРАЋАЈ

Будућа станица за снабдевање горивом са пратећим садржајима лоцирана је на к.п. бр.1295/8 КО Ариље. Предметна локација налази се у оквиру зоне која је Генералним планом намењен становању са делатностима. Планом детаљне регулације задржава се магистрални правац М21.1 са својом трасом, као примарна саобраћајница у обухвату Плана. Планирано проширење магистрале у смислу увођења посебних саобраћајних трака за лева и десна скретања на раскрсницама, као и тротоара са једне стране ширине 1.5 m раздвојеног од коловоза појасом зеленила, док је према предметној локацији планирана банка. Предвиђена је и доградња саобраћајне мреже у смислу нових саобраћајница које су планиране са североисточне стране локациј. Предметну парцелу тангира новопланирана секундарна саобраћајница са слпим завршетком са профилем који се састоји од коловоза ширине 6.0 m и обостраних тротоара ширине 2.0 m. Имајући ово у виду станица за снабдевање горивом са пратећим садржајима, пројектована је према условима и режиму градског саобраћаја као једносмерни прикључак, за режимску брзину $Vr+50km/h$. Улаз на станицу за снабдевање горивом предвиђен је преко изливне саобраћајне траке за успоравање возила из правца Ивањице дужине $30+25=55m$ и ширине 3.0m. Сам улаз на плато бензинске станице заобљен је радијусом $R=15m$.

За излаз са бензинске станице је предвиђена саобраћајна трака за убрзавање возила дужине $40+30=70m$. Излаз са платоа бензинске станице заобљен је радијусом $R=15m$. Улазно и излазно грло станице за снабдевање горивом пројектовано је у ширини од 6.0m.

Пошто се магистрални пут на овом делу поклапа са градском саобраћајницом и налази на правцу, прегледност приликом изласка возила је одлична, тако са де не угрожава безбедност саобраћаја. Плато бензинске станице са острвима где су смештени аутомати за истакање горива и саобраћајним тракама за приступ возила, одвојен је од градске магистрале острвом зеленила ширине 2.0m, одмакнут од коловоза магистрале за 1,0m. Саобраћајне траке за приступ возила острвима са аутоматима за истакање горива су ширине 5.0m и 5.5m. Острва на којима су смештени аутомати су ширине 1.2m. Иза објекта станице за снабдевање горивом пројектована је приступна саобраћајница са паркингом за путничке аутомобиле (6 подужних паркинг места стандардних димензија (6 x 2.0)). Наспрам острва са аутоматима пројектован је објект станице за снабдевање горивом са потребним садржајима и надстрешницом. Око објекта станице за снабдевање горивом, пројектован је тротоар минималне ширине 1.0m.

Укупна површина под саобраћајницама је $445m^2$.

У зони путног појаса није дозвољена градња објеката .Паркирање возила запослених и посетилаца је организовано у оквиру грађевинске парцеле.

Током израде техничке документације усагласити нивелацију радијуса кривина и падова интерних саобраћајница са стандардима и прописима за саобраћајну мрежу.

Одводњавање са платоа станице за снабдевање горивом решено је гравитационо преко попречних и подужних падова према најнижем делу, где је смештена сливничка решетка која је преко сепаратора прикључена на кишни колектор (упојни бунар као привремено решење)

УСЛОВИ

Саобраћајно решење, геометрију саобраћајница радити на основу графичког прилога у ком су дати сви елементи за обележавање : координате укрсних тачака, темена кривина, радијуси на раскрсницама и поречни профили.Приликом израде главног пројекта, могућа су мања одступања трасе у смислу усклађивања са постојећим стањем.

Уливно-изливну саобраћајну траку уз Магистрални пут пројектовати за режимску брзину $V_r=50\text{km/h}$.

Приступне улице и интерне саобраћајнице пројектовати за $V_r \leq 40\text{km/h}$ (30km/h).

Приликом израде главног пројекта саставни део је и пројекат саобраћајно техничке опреме.

Паркирање путничких аутомобила решити у оквиру саме локације станице за снабдевање горивом према нормативима за паркирање за овакве врсте објеката.У оквиру комплекса планирано је 6 паркинг места за путничка возила .

Нивелационо решење, нивелету саобраћајних површина радити на основу висинских кота које су дате у графичком прилогу, а служе као оријентација при изради главног пројекта. Саобраћајнице пројектовати са једностраним попречним нагибом $i_p=2\%$.

Коловоз свих саобраћајних површина извести застором од асфалта.Оивичење коловоза радити од бетонских ивичњака 18/24cm.

Тротоаре и платое радити са застором од асфалта или бетонских полигоналних плоча (бехатона) или неког другог материјала по избору пројектанта.

Паркинг у оквиру локације радити са застором од бетонских елемената или асфалта, а оивичење од бетонских ивичњака 18/24cm или баштенских 7/20cm.

Коловозну конструкцију за све саобраћајне површине срачунати на основу претпостављеног саобраћајног оптерећења за период од 20. Год. и геолошко – геомеханичког елабората из кога се види носивост постељице природног терена, а према методи JUS.U.C.012.

Пре извођења уливно-изливне саобраћајне траке уз магистрални пут извести све потребне уличне инсталације које су предвиђене планом, а налазе се у поречном профилу а на основу услова ЈКП и овог плана.

1.3. Планиране мреже комуналне инфраструктуре

ТТ ИНСТАЛАЦИЈЕ

ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ ТЕЛЕКОМУНИКАЦИОНЕ МРЕЖЕ

На подручју, које је предмет израде Плана детаљне регулације, Телеком Србија има телекомуникациона инфраструктуру.

Од постојећих подземних ТК каблова на локацији је евидентиран оптички кабал Пожега – Ивањица TOSM 03(7x4) x II x 0.4 x 3.5 СМАН који је положен на дубини од 80-

120см. У истом рову положен је мрежни кабал ТК 59 ГМ 150 х 4 х 0.4 , парцелом 1295/8 на7-8 м од ивице пута . Траса постојећег оптичког кабла је геодетски снимљена и она прати пут крајем предметне парцеле целом дужином Постоји могућност за задовољење нових захтева.

РАЗВОЈ ТЕЛЕКОМУНИКАЦИОНЕ МРЕЖЕ

Постојећа телекомуникациона мрежа не омогућава реализацију захтева за прикључцима и сервисима који се очекују после изградње објеката дефинисаних Нацртом плана детаљне регулације .

Нужна је изградња потпуно нове телекомуникационе инфраструктуре на подручју ПДР-а, али и на подручју које га окружује.

Подручје за које се ради План детаљне регулације треба инфраструктурно уредити изградњом дистрибутивне кабловске канализације. То ће омогућити да се касније, према потреби, без грађевинских радова, постављају одговарајући бакарни или оптички каблови и повезују на приступну телекомуникациону мрежу MSAN-а.

Сви изграђени пословни објекти морају бити прикључени на дистрибутивну кабловску канализацију.

Кабловску канализацију могу користити и други телекомуникациони оператери за своје инсталације, у складу са правилима која прописује РАТЕЛ.

Постоји могућност да оператери мобилне или фиксне бежичне телефоније поставе базну станицу на неки од објеката на подручју ПДР-а ради реализације мањих ћелијских структура. По правилу је у питању стуб решеткасте или цевне конструкције, висине око 5м изнад крова објекта.

ТЕХНИЧКИ УСЛОВИ

Израда новог ПДР-а, и његово привођење намени, када су питању телекомуникације мора обезбедити:

- Изградња дистрибутивне ТК канализације дуж магистрале у фази радова на њеној реконструкцији.

У оба случаја је потребна израда пројектне документације са прецизним подацима о просторним димензијама и нивелетама коловоза и околног терена.

Нужна је израда синхрон плана са коридорима осталих ималаца инфраструктуре, да би се обезбедила могућност постављања свих инсталација у расположивим коридорима. Обавезно је поштовање техничких норми везаних за одстојања при паралелном вођењу и укрштању:

Ред. број	Врста подземног или надземног објекта	Паралелно вођење или приближавање (м)	Укрштање (м)
1.	Водоводне цеви	0.6	0.5
2.	Цевоводи одводне канал.	0.5	0.5
3.	Цевоводи централног грејања	0.5	0.8
4.	Цеви гасовода	0.4	0.4
5.	Од енергетских каблова - до 10 кV преко 10 кV	0.5	0.5
		1.0	0.5
6.	Од регулационе линије зграда у насељу	0.5	0.5

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

7.	Од доње ивице насипа железничких пруга, путева и аутопутева	5.0	
8.	Од инсталације и резервоара са запаљивим и експлозивним горивом	1.5	
9.	Од блокова ТК канализације	0.5	0.2
10.	Од упоришта енергетских водова до 1 кV	0.8	без механич. заштите
		0.3	са механичк. заштитом
11.	Од упоришта енергетских водова преко 1 кV без непосредног уземљења	0.8	
12.	Код неуземљених дрвених упоришта	0.5	
13.	Код бетонских и челичних уземљених упоришта преко 1 кV са непосредним уземљењем	15.0	
14.	Гасовод - дистрибутивна мрежа	0,5 (0,3) мин.	0,5 (0,3) мин.

- a. У објектима корисника је потребна уградња успонских и хоризонталних канала, евентуално цеви за унутрашње инсталације, како би се у њих постављали бакарни или оптички каблови са свођењем у тачку концентрације у којој ће се прикључити на јавну мрежу Телекома или неког другог оператера. За веће објекте тачку концентрације сместити у посебну просторију површине 6-9м² са обезбеђеним нисконапонским ЕЕ приључком. У њој ће бити смештени различити телекомуникациони уређаји. У истој просторији је и завршетак цеви приводне канализације. Код мањих објеката уградити орман за телекомуникационе уређаје минималних димензија 1,0x1,0 и дубине 0,35м.
- b. Пројекти свих објеката у зони постојеће телекомуникационе инфраструктуре морају доћи у Телеком ради усаглашавања.
- c. За прикључак стамбених и пословних објеката на телекомуникациону мрежу се морају пре добијања одобрења за градњу тражити услови Телекома:
- Приводна канализација или кабл подлежу прибављању одобрења за градњу.
 - Телеком мора утврдити на којој тачки своје мреже може задовољити потребу корисника.

Графички прилог је ситуациони цртеж постојеће и новопланиране телекомуникационе инфраструктуре за подручја Плана детаљне регулације . Телекомуникационе инсталације других оператера (Telenor, VIP, SBB и Телемарк) и других ималаца (Електросрбија, Железнице Србије, МУП, ВЈ, Радио и ТВ станице, интернет провајдери ...), нису биле предмет ове обраде.

ЕЛЕКТРОИНСТАЛАЦИЈЕ

Дописом "Електросрбије", д.о.о, „Електродистрибуција Ужице „бр.720 од 30.07.2010.год.достављени су следећи подаци:

- Преко предметног подручја прелази DV 10kV Богојевићи на дрвеним стубовима чија се реконструкција предвиђа
- Предметно подручје до сада није третирано плановима развоја

Трасе за будуће каблове 0.4 kV и каблове јавног осветљења биће одређиване кроз појединачна одобрења за прикључење и кроз услове за изградњу објеката појединачних потрошача, а према динамици њихових потреба.

Приликом планирања будућих објеката придржавати се свих техничких прописа за изградњу објеката;

Објекте градити на прописном одстојању од постојећих електроенергетских објеката испоручиоца. Уколико приликом изградње објекта овај услов није могуће испунити, инвеститор је дужан да ЕД Краљево поднесе захтев за измештање, као и да финансира измештање електроенергетских објеката на прописом утврђено одстојање;

ВОДОВОДНА, КАНАЛИЗАЦИОНА И АТМОСФЕРСКА МРЕЖА

Предвиђене линије по регулационом плану из 2000-те за магистрални пут "22.август" Ариље су промера \varnothing 100 са линијом у улици Војводе Зевника

- **Канализација**

Предвиђена је изградња канализационе линије промера \varnothing 600 која би пролазила новопланираном улицом и спајала се са постојећом колекторском канализацијом у улици В.Зевника као и канализациони крак промера \varnothing 600 улицом 22.-ог августа

Потребно је будућу канализацију пројектовати у саобраћајницама у супротном инвеститор мора да реши имовинске односе са власницима парцеле и предвиди манипулативни простор од 2.5 м лево и десно од осовине будуће канализације, за потребе одржавања исте (варијантно решење за фекалну канализацију).

Новопројектовану канализацију изградити политиленским (ПП) или полипропиленским (ПЕ) цевима за уличну канализацију, мин. носивости СН4.

Профил и пад цевовода одређује пројектант у зависности од количине отпадних вода, дужине цевовода и услова на терену. Кинета будућег цевовода може се прикључити у висини горње ивице постојеће канализације која је изграђена од ребрастих канализационих цеви профила ДН 315 мм.

Уличне шахте извести од армирано бетонских прстенова кружног попречног пресека димензија 1000/500 и завршног конусног прстена димензија 960/1000/600 за изградњу ливено – гвозденог шахт поклопца за тежак саобраћај.

Шахт поклопци се имају урадити у нивоу нивеле будућег асфалта на овако изграђену уличну канализацију могуће је прикључити будуће објекте на предметној локацији.

Прикључење објеката на нову уличну фекалну канализациону мрежу извршити изградњом ревизионог окна (РО) максимално 1.0-3.0 м од регулационе линије у парцели инвеститора.

Шахту изградити од армирано – бетонских прстенова кружног попречног пресека димензија 1000мм и завршног конусног прстена за уградњу ливено – гвозденог шахт поклопца.

Деоницу од ревизионог окна (РО) до шахте прикључка (Шпр) извести од КЦ-ПВЦ, ПП, ПЕ) мин. Профила \varnothing 150 мм, са минималним падом од 1-1.5%.

АТМОСФЕРСКА КАНАЛИЗАЦИЈА

У близини предметне парцеле не постоји изграђена атмосферска канализациона мрежа. Неопходно је све воде са будућег крова планираних објеката прикључити путем олука, ригола или сливника упустити у отворени канал, водоток, понирући бунар или разлити по зеленим површинама.

НАПОМЕНА

- на основу претходног, неопходно је израдити пројектну документацију инсталација, од стране овлашћеног пројектанта, у потпуности са претходно назначеним условима. Ови услови су саставни део Акта о урбанистичким условима за изградњу објекта на поменутој локацији;
- по изради пројектне документације исту је потребно доставити ЈКП «Водовод» у на сагласност;
- пре добијања употребне дозволе, инвеститор је дужан да измири све финансијско-материјалне обавезе према ЈКП «Водовод»-
- радове прикључења (спајање унутрашњих са спољним – јавним инсталацијама) објекта на јавну водоводну и канализациону мрежу изводи ЈКП «Водовод» а трошкове сноси инвеститор. Под радовима прикључења подразумева се спајање унутрашњих инсталација са јавним инсталацијама које су у надлежности ЈКП «Водовод»;
- технички услови важе 12 месеци од дања издавања.

Све радове предвидети у свему према правилима и прописима предвиђеним за ову врсту радова.

1.4.Остали услови за уређење простора

1.4.1. Инжењерско-геолошки услови терена и геотехничке препоруке

За прецизно дефинисање параметара који описују геомеханичке карактеристике стена и утврђивање апсолутног нивоа подземних воданеопходно је извршити истражне радове, који подразумевају истражнобушење. Истражним бушењем би се установио ниво подземних вода и прибавили узорци за геомеханичку лабораторију. Неопходно је, да се пре израде техничке документације, која мора бити у свему према одредбама Закона, а у оквиру претходних радова изврше сва потребна инжењерско-геолошка истраживања, дефинише режим подземних вода и обезбеде одговарајуће подлоге на основу којих треба спровести све потребне анализе и прорачуне ради давања адекватног техничког решења. Изградњу и коришћење простора комплекса прилагодити геотехничким условима и хидрогеолошким карактеристикама тла. Стабилност терена комплекса је добра, а евентуалну угроженост ерозивним деловањем површинских вода предупредити правилним избором техничких решења (оптималним пројектовањем) објекта и површина , као и реализацијом предвиђених решења озелењавања (садња дрвећа, растиња и затрављивање) слободних површина комплекса.

1.4.2. Услови заштите природних и културних добара (градитељског наслеђа)

Уколико се током било каквих земљаних радова открију материјални остаци прошлости, извођач радова је обавезан да привремено обустави радове и о налазу обавести надлежни Завод за заштиту споменика културе из Краљева. Такође, уколико се током било каквих земљаних радова наиђе на природно добро које је геолошко-палеонтолошког или минералошко-петрографског порекла за које се претпоставља да има својство природног споменика, сходно Закону о заштити животне средине ("Сл.гласник РС", бр.66/91), извођач радова је дужан да о налазу одмах обавести Министарство животне средине и просторног планирања, привремено обустави радове, односно предузме све мере, како се природно добро не би оштетило до доласка овлашћеног лица

1.4.3.Услови за евакуацију отпада

Примарно сакупљање комуналног отпада организовати у оквиру појединачних објеката.Сакупљање комуналног отпада у оквиру комплекса вршити у контејнерима предвиђеним за ту намену. Примарно разврставање комуналног отпада који се може рециклирати (папир, картон, стакло, метал идр.), је пожељно. Евакуацију и трајно депоновање комуналног отпада организовати под условима и на место које одреди надлежна комунална служба.

1.4.4.Услови заштите од елементарних непогода и заштите од интереса за одбрану

У циљу задовољења услова заштите од природних катастрофа,земљотреса, неопходно је применити потребне мере у току пројектовања играђења на основу геомеханичких особина тла и сеизмичких карактеристика подручја. Ради заштите од потреса, планиране објекте и садржаје комплексатреба реализовати у складу са одредбама из важећег Правилника опривременим техничким нормативима за изградњу објеката који не спадају увисокоградњу у сеизмичким подручјима ("Сл. лист СФРЈ", бр. 39/64).

У складу са Обавештењем Министарства одбране Србије-Сектор за материјалне ресурсе-Управа за инфраструктуру, нема посебних услова и захтева за прилагођавање потребамаодбране земље.

1.4.5. Услови заштите од пожара

У циљу задовољења услова за заштиту од пожара потребно је применити посебне мере, прописе и нормативе противпожарне заштите током израде техничке документације.У погледу потребних мера заштите од пожара, приликом пројектовања објеката и садржаја комплекса неопходно је придржавати се мера (услова)из одредаба следећих нормативних аката:

- Закон о планирању и изградњи ("Сл. гл. РС", бр. 72/09 и 81/09),
- Закон о заштити од пожара ("Сл. гл. СРС", бр. 37/88 и "Сл. гл. РС", бр.101/05),
- Правилник о техничким нормативима за приступне путеве, окретнице и уређење платоа за ватрогасна возила у близини објеката повећаног ризика од пожара ("Сл. лист СРЈ", бр. 8/95),
- Правилник о техничким нормативима за заштиту објеката од атмосферског пражњења ("Сл. лист СРЈ", бр. 11/96),
- Правилник о техничким нормативима за спољњу и унутрашњу хидрантску мрежу за гашење пожара ("Сл. лист СРЈ", бр. 30/91),
- Правилник о техничким нормативима за електричне инсталације ниског напона ("Сл. лист СФРЈ", бр. 53/88 и 54/88 и "Сл. лист СРЈ", бр. 28/95) .

Саставни део пројектне документације мора бити противпожарни елаборат. Током коришћења објекта власник је обавезан да предузима све неопходне противпожарне мере, а у складу са важећим прописима.Приступне стазе морају бити тако коришћене како се њихове техничке карактеристике не би битно измениле, да не дође до ометања несметаног приступа противпожарних возилима.

1.4.6. Услови за кретање лица са инвалидитетом

При пројектовању и реализацији свих објеката применити решења која ће омогућити лицима са посебним потребама неометано и континуално кретање и приступ у све планиране објекте и садржаје у складу са Правилником о условима за планирање и пројектовање објеката у вези са несметаним кретањем деце, старих, хендикепираних и инвалидних лица("Сл.гласник РС",бр.18/97).

1.4.7. Потреба за израдом Стратешке процене утицаја плана на животну средину
Општина није донела Одлуку о изради Стратешке процене утицаја плана на животну средину. Став и Комисије за планове Општине Ариље је, да нема потребе за израдом Стратешке процене за предметни план.

1.4.8. Мере енергетске ефикасности изградње

Поштовати мере енергетске ефикасности приликом изградње свих планираних објеката што је и у економском погледу оправдано и од значаја је за заштиту животне средине, а све у контексту одрживог коришћења и очувања природних ресурса. За остварење ових циљева неопходно је техничком документацијом детаљно сагледати стање потрошње енергената (према структури и врсти), предвидети изолацију објеката и одговарајући тип столарије.

2. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

2.1. Правила изградње објеката

Организација и формирање групације објеката у оквиру комплекса, извршено је по принципу гравитације мотивационог центра (централном објекту). Објекти су планирани и пројектовани у складу са захтевима за такве врсте објеката. У даљој разради је потребно у свему поштовати правила материјализације и пропорције.

2.2. Правила изградње саобраћајних површина

У оквиру комплекса

- Трасе новопроектваних саобраћајница у ситуационом и нивелационом плану прилагодити терену и котама изведених саобраћајница са одговарајућим падовима.
- Димензионисање коловозних површина извести у складу са очекиваним саобраћајним оптерећењем по важећим прописима.
- Димензионисање коловозних површина споредних и интерних саобраћајница извести са минималним осовинским оптерећењем возила за одвожење смећа и других интервентних возила.
- Нивелацију нових колских и пешачких површина ускладити са околним простором и садржајима као и са потребом задовољавања ефикасног одводњавања атмосферских вода.
- Одводњавање атмосферских вода извршити путем сливника и цевовода до канализације, а избор сливника ускладити са обрадом површине на којој се налази (коловоз или тротоар)
- Коловозне засторе свих планираних и постојећих – задржаних саобраћајница радити са асфалтним материјалима.
- Површинску обраду тротоара извести са завршном обрадом од асфалтног бетона или поплочавањем префабрикованим бетонским елементима.
- Оивичење коловоза, пешачких површина и паркиралишта извести уградњом бетонских префабрикованих ивичњака.
- На сваком пешачком прелазу обавезно уградити упуштене ивичњаке или друге одговарајуће префабриковане елементе како би се омогућило неометано кретање инвалидских колиџа и бициклиста.

У делу прикључка на државни пут

Поштујући услове ЈП "Путеви Србије" бр.953-255/10 од 12.01.2010.год, планско решење саобраћаја је усклађено са са Законом о јавним путевима („Сл.гласник РС", бр.101/05) и Законом о планирању и изградњи("Службени гласник РС", бр. 72/09 и 81/09).

Предмет разматрања је пут првог реда (магистрални пут) М 21 М21 на путној стационожи km 13+896.5 , према референтном систему ЈП"Путеви Србије" а у оквиру граница предметног плана од км13+806.50 до км13+981.5.

Планом су испоштовани следешти услови:

Будући објекат у функцији саобраћаја- станица за снабдевање горивом са пратећим садржајима, лоцирана је на кат. парцели бр.1295/8 КО Ариље и налази се непосредно уз улицу 22.август која се на том делу поклапа са магистралним путем М21 на путној стационожи km 13+896.5 (између чвора 0242 Ариље и чвора 0243 Прилике, деоница 0207) са леве стране.

Имајући у виду напред наведено, бензинска станица је пројектована као једносмерни прикључак, за режимску брзину 50 км/ч.

Улаз на бензинску станицу предвиђен је преко изливне саобраћајне траке за успоравање возила из правца Ивањице дужине 30+25=55м и ширине 3,0м. Сам улаз на плато бензинске станице заобљен је радијусом $R=15m$

За излаз са бензинске станице је предвиђена саобраћајна трака за убрзавање возила дужине 40+30=70м. Излаз са платоа бензинске станице заобљен је радијусом $R=15m$ Улазно и излазно грло бензинске станице пројектована су са ширином од 6,0м.За димензионисање радијуса коришћено је меродавно возило камион са полуприколицом (шлепер.Обзиром да се магистрални пут на овом делу поклапа са градском саобраћајницом и налази у правцу, прегледност приликом изласка возила је одлична, тако да се не угрожава безбедност саобраћаја. Графичким прилогом није обухваћено разделно острво на правцу ка Ивањици које се завршава на стационожи 13+1080.

Приликом израде техничке документације придржавати се закона и прописа из ове области.Повезивање постојећих и нових садржаја планирано је уз обезбеђење приоритета безбедног одвијања саобраћаја на државном путном правцу.Повезивање је искључиво планирано унутар граница плана на већпостојећем, планом дефинисаном прикључном месту. Уколико се појави тенденција изградње нових објеката повезивати их путем сервисне саобраћајнице на горе наведен прикључак. Предвиђено планирати и спроводити уз поштовање и примену свих важећих прописа и норматива из области саобраћаја и услова ЈП "Путеви Србије".У циљу просторно-планског и саобраћајног планирања израђене су анализе постојећих и планираних токова на предметном путу, уз анализу стања на коловозу, са предлогом мера у наредном периоду. Извршена је анализа безбедности новопланираног прикључка са закључком.

Планом је предвиђен приоритет саобраћаја и транзит на предметном путном правцу.

Разрешена је проблематика постојећег и перспективног пешачког,стационарног, бицикличког и јавног саобраћаја, као и заштита постојећих и евентуално нових инсталација.Техничком документацијом ће се решити адекватно прихватање и одводњавање површинских вода, уз усклађивање са са системом одводњавања предметног пута.

2.3.Правила регулације

2.3.1.Регулационе линије Регулационом линијом, простор комплекса, разграничава се од површина пута, а границом кат.парцеле од парцела у своме непосредном суседству: кат. парцела бр.1250/10,1187/1,1255/2,1294/7 КО Ариље.

2.3.2.Грађевинске линије

Грађевинска линија утврђује се овим планом у односу на регулациону линију, односно аналитичко геодетским подацима и представља линију на којој се граде објекти (дефинисана је зонама дозвољене градње)

2.3.3.Нивелација

Планом се дефинише нивелација интерне саобраћајнице комплекса која се базира на постојећој нивелацији приступног пута, из које проистиче и нивелација простора за изградњу објеката.

Висинске коте на раскрсницама саобраћајница су базни елементи за дефинисање нивелације осталих тачака које се добијају поступком интерполације.

Аналитичко геодетски подаци планираних објеката дати су у графичком прилогу ПЛАН РЕГУЛАЦИЈЕ,НИВЕЛАЦИЈЕ И САОБРАЋАЈА

1.	X = 7428650.4319	Y = 4845378.7514
2.	X = 7428660.1997	Y = 4845380.8937
3.	X = 7428662.3420	Y = 4845371.1259
4.	X = 7428656.4813	Y = 4845369.8405
5.	X = 7428655.6244	Y = 4845373.7476
6.	X = 7428651.7173	Y = 4845372.8907
7.	X = 7428666.2469	Y = 4845385.9968
8.	X = 7428676.0147	Y = 4845388.1392
9.	X = 7428680.2993	Y = 4845368.6035
10.	X = 7428670.5315	Y = 4845366.4612

Нивелација свих површина је генерална и она се кроз израду пројектне документације може прецизније односно тачно дефинисати у складу са техничким захтевима и решењима. Материјал за насипање мора да задовољи геолошке и санитарне услове.

2.4. Постигнути урбанистички параметри и биланси

Целина 2.Планирани централни објекат је спратности П(приземље) 319м² (у оквиру мера датих у графичком прилогу)тако да је индекс заузетости у оквиру целине "Из" је 0,17 . Бруто површина објекта је 319м² тако да је индекс изграђености у оквиру целине "Ии" је 18 %

3. ЕКОНОМСКА АНАЛИЗА И ПРОЦЕНА УЛАГАЊА ИЗ ЈАВНОГ СЕКТОРА

Процена потребних средстава за реализацију ПДР-а, структура инвестиционих улагања на уређењу и изградњи јавних површина и објеката

Намена	m ²	din/m ²	укупно
Изградња уливно-изливне тракеширине 3.5m и у кори, магистралног пута ; М-21.1	445	5000	2.225.000,00
Укупно			2.225.000,00

4. ПРИОРИТЕТИ У СПРОВОЂЕЊУ ПЛАНА

Изградња нове инфраструктуре је приоритет и услов за изградњу осталих објеката.

5. СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА

Нацрт Плана детаљне регулације представља основ за израду планског документа.

На основу члана 49. Закона, пре излагања на јавни увид Нацрт Плана подлеже стручној контроли у складу са Законом о планирању и изградњи ("Сл.гласник РС", бр 72/09 и 81/09).

Обрадио:

Ружа Пенезић д.и.а.