

План детаљне регулације дела насеља Калиновац у општини Велико Градиште

Рани јавни увид

Предмет равног јавног увида су основна концептуална планска развојна решења, која се не односе на услове, могућности и ограничења грађења на појединачним катастарским или грађевинским парцелама.

САДРЖАЈ

Текстуални део

- 0) Увод, плански и правни основ
- 1) Опис обухвата и граница плана
- 2) краћи извод из планских докумената вишег реда
- 3) опис постојећег стања и начина коришћења простора
- 4) општи циљеви израде плана
- 5) планиране претежне намене површина
- 6) опис основних ограничења
- 7) предлог основних урбанистичких параметара
- 8) очекивани ефекти планирања
- 9) процена планиране бруто развијене грађевинске површине

Графички део

Цртеж бр.1
Подлога за израду плана са границом обухвата плана

Цртеж бр.2
Постојеће стање: Постојећа намена површина

Цртеж бр.3
Планско решење: Планирана намена површина са саобраћајним решењем

План детаљне регулације дела насеља Калиновац у општини Велико Градиште

Рани јавни увид

Носилац израде: Општина Велико Градиште

Председник: Драган Милић



Обрађивач: ЈП Дирекција за изградњу општине Велико Градиште

в.д. Директор: Сандра Милошевић, дипл.менаџер



РАДНИ ТИМ

Руководилац израде: Саша Чуданов, дипл.инж.арх. одговорни урбаниста

Стручни тим:

ЈП Дирекција: Зоран Јовановић, геод.инж.
Ђорђе Јелчић, инж.грађ.
Дарко Ивковић, дипл.инж.шум.
Иван Рајчић, дипл.инж.пејз.арх.
Александар Игњатовић, дипл.инж.пољ.
Мирослава Раденковић, дипл.инж.маш.

ЦЕПРО д.о.о. Мирјана Пантић, дипл.инж.сао.
Дејан Васић, дипл.инж.ел.
Лидија Мартиновић, дипл.инж.пејз.арх.

СО Велико Градиште: Марин Крешић, дипл.инж.арх. Главни урбаниста
Катарина Николић, дипл.инж.арх.

План детаљне регулације дела насеља Калиновац у општини Велико Градиште

Рани јавни увид

0. Увод, плански и правни основ

Плански основ за израду Плана детаљне регулације дела насеља Калиновац у општини Велико Градиште су:

- Просторни план Републике Србије 2010-2014-2021 ("Службени гласник РС", бр. 88/2010)

- Просторни план општине Велико Градиште (Општински сл.гласник бр. 2/2011).

Изради Плана се приступа на основу Одлуке о изради Плана детаљне регулације дела насеља Калиновац, КО Затоње, Општина Велико Градиште.

Правни основ за израду плана је Закон о планирању и изградњи ("Службени гласник Републике Србије", број: 72/2009, 81/2009 – исправка, 64/2010 – одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 – одлука УС, 50/2013 – одлука УС, 98/2013 – одлука УС и 132/2014).

1. Опис обухвата и граница плана

Обухват плана улази у обухват Шематског приказа уређења за Острово а налази се између граница Шематског приказа уређења за насеље Затоње у графичком делу Просторног плана општине Велико Градиште (Општински сл.гласник бр. 2/2011) и акваторије Сребрног Језера. Коначни обухват и граница плана одредиће се кроз фазу раног јавног увида, односно кроз израду и стручну контролу нацрта плана.

Границом Плана је обухваћен део територије општине Велико Градиште у насељу Затоње, у непосредној близини обале Дунава и Сребрног језера, укупне површине око 5,35ха. Северна граница плана удаљена је око стотинак метара од насипа и саобраћајнице на насипу на десној обали Дунава, док је источном границом плана обухваћен део обале Сребрног језера.

Катастарске парцеле које припадају обухвату плана су: 4709/93, 4709/1, 4709/3, 4709/4, 4709/5, 4709/91, 4709/92, 4709/6, 4709/94, 4709/8, 4709/9, 4709/10, 4709/11, 4709/12, 4709/13, 4709/14, 4709/15, 4709/16, 4709/27, 4709/26, 4709/25, 4709/24, 4709/23, 4709/22, 4709/21, 4709/20, 4709/19, 4709/18, 4709/17, 4709/28, 4709/29, 4709/30, 4709/31, 4709/32, 4709/33, 4709/34, 4709/35, 4709/36, 4709/37, 4709/38, 4709/39, 4709/40, 4709/41, 4709/42, 4709/43, 4709/44, 4709/45, 4709/46, 4709/47, 4709/48, 4709/49, 4709/50, 4709/51, 4709/52, 4709/53, 4709/54, 4709/55, 4709/95, 4709/56, 4709/57, 4709/58, 4709/59, 4709/60, 4709/61, 4709/62, 4709/63, 4709/64, 4709/65, 4709/66, 4709/67, 4709/68, 4709/69, 4709/70, 4709/71, 4709/72, 4709/73, 4709/74, 4709/75, 4709/96, 4709/76, 4709/77, 4709/78, 4709/79, 4709/80, 4709/81, 4709/82, 4709/83, 4709/84, 4709/85, 4709/86, 4709/87, 4709/88, 4709/89 и 4709/90, све у КО Затоње.

У случају неусаглашености пописа катастарских парцела обухваћених Планом у текстуалном делу и бројева катастарских парцела у графичком прилогу, меродавни су подаци са графичког прилога.

2. Условљености планских докумената вишег реда

Шематским приказом уређења за Острово и Шематским приказа уређења за насеље Затоње у склопу Просторног плана општине Велико Градиште (Општински сл.гласник бр. 2/2011) одређене су основне намене површина и дата правила уређења и правила

градње за обухват Шематског приказа и припадајућег дела Сребрног Језера, у форми потребној да се спровођење врши директном применом Просторног плана.

Међутим, овај плански документ је потребно прилагодити новим законским решењима (Закон о планирању и изградњи - "Службени гласник Републике Србије", број: 72/2009, 81/2009 – исправка, 64/2010 – одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 – одлука УС, 50/2013 – одлука УС, 98/2013 – одлука УС и 132/2014) и потреби конкретног разрешења већ спроведене парцелације и раније преузетих обавеза општине на реализацији викенд градње на предметном подручју и у том смислу се израдом овог плана примењује одредба самог Просторног плана општине да његово даље спровођење може бити кроз израду планова детаљне регулације.

3. Опис постојећег стања и начина коришћења простора

За ову површину у оквиру КО Затоње коју чини мањи део комплекса земљишта у власништву општине Велико Градиште, извршена је парцелација и парцеле су у регуларној процедури продате новим власницима. На одређеном броју парцела је извршена и планирана изградња стамбених објеката, али се појавио проблем у уношењу насталих имовинских промена у катастар.

Постојеће стање саобраћајних површина

У постојећем стању, на предметном подручју не постоје изграђене и уређене јавне саобраћајне површине. Приступ изграђеним објектима се остварује преко некатегорисаних и спонтано насталих путева који се на јавну саобраћајну мрежу приључују преко саобраћајнице оформљене дуж насипа на Дунаву.

Положај територије обухваћене границом плана у односу на шире окружење приказан је на слици која следи.



Слика – Положај обухвата ПДР-а у односу на окружење

4. Циљеви израде плана

Основни циљ израде Плана је стварање планских услова за привођење простора планираној намени и стварање планског основа за уношење насталих и нових имовинских промена у катастар.

5. Планиране претежне намене површина

Структура основних планираних намена простора и коришћења земљишта

План детаљне регулације је прилагођавање потреби конкретног разрешења већ спроведене парцелације и раније преузетих обавеза општине на реализацији викенд градње на предметном подручју.

Планиране претежне намене површина у обухвату плана су мање стамбено и викенд насеље са пратећим садржајима, као и остале компатибилне намене.

Планско решење саобраћајних површина

Планско решење саобраћајних површина представља разраду саобраћајне мреже у складу са извршеном парцелацијом на предметном подручју. Основни циљ разраде саобраћајних површина је омогућавање приступа јавним површина свим парцелама и изграђеним објектима на подручју.

Поштујући извршену парцелацију, планом је предвиђена изградња следећих улица:

- улица која се простире у правцу север – југ на источној граници плана (преко ове саобраћајнице биће остварена и главна веза са околном путном и уличном мрежом)
- улица која се простире у правцу север – југ на западној граници плана
- пет попречних улица које остварују везу између планираних улица на источној и западној граници плана

Регулациона ширина планираних саобраћајница се креће у границама 9-12м и омогућава изградњу јединственог коловоза са две саобраћајне траке и обостраних тротоара минималне ширине 1,5м. Међутим, како би се у што већој мери испоштовала постојећа парцелација са једне, као и саобраћајни прописи, стандарди и норме за пројектовање улица (минимални полупречници скретања и слично) са друге стране, овим планом је предложено да две саобраћајнице које се простиру у правцу север – југ, као и попречна саобраћајница уз јужну границу плана треба пројектовати као двосмерне са коловозом ширине 6м и обостраним тротоарима минималне ширине 1,5м. Остале попречне улице, могу бити пројектоване као једносмерне са ширином коловоза од 4м, са обостраним тротоарима као и простором који може бити организован за паркирање возила.

Све јавне саобраћајнице предложене овим планом, припадају категорији стамбено приступних улица.

Планско решење саобраћаја је приказано на графичком прилогу број 3 - Планско решење: Планирана намена површина са саобраћајним решењем

6. Опис основних ограничења

Постојећа парцелација је таква да се важећи саобраћајни прописи, стандарди и норме за пројектовање улица не могу применити у целини.

7. Предлог основних урбанистичких параметара

У дефинисању концепта развоја најбољег планског решења утицај од човека створених атракција на ширем подручју зоне обухвата резултирао је предлогом за правила градње којима би се у приземљима објеката у улици регулације мин 9.0м и по ободу зоне омогућила и реализација комерцијалних, првенствено трговачких и угоститељских садржаја. Остали планирани параметри своде се на правила градње и то:

- минимална површина нове парцеле – 3,0ара
- највећи дозвољени индекс заузетости – 50%

- највећа дозвољена спратност у улици регулације мин 9.0м – три (3) надземне етаже
- највећа дозвољена спратност у улици регулације ipod 9.0м – две (2) надземне етаже
- минимална удаљеност објекта од граница суседних парцела - 2,5м
- паркинг места на парцели – мин 1ПМ/100м² корисне површине објекта

8. Очекивани ефекти планирања

Очекивани ефекти израде Плана су стварање планских услова за привођење простора планираној намени и стварање планског основа за уношење насталих и нових имовинских промена у катастар.

9. Процена планиране бруто развијене грађевинске површине

У условима испуњености максимално дозвољених коефицијената, односно за објекте од просечно 200м² корисне површине, бруто развијена изграђена површина објеката са свих обухваћених грађевинских парцела би била 96х200м², односно максимално око 20,000м².

Графички део

Цртеж бр.1

Подлога за израду плана са границом обухвата плана

Цртеж бр.2

Постојеће стање: Постојећа намена површина

Цртеж бр.3

Планско решење: Планирана намена површина са саобраћајним решењем