

PLAN DETALJNE REGULACIJE "UNION" U ŠAPCU

IZRADA PDR I DONOŠENJE	OVERA (MP)	POTPISI
JUP "PLAN" ŠABAC		DIREKTOR: _____ Slavica Ferenc dipl.ing.arh.
JUP "PLAN" ŠABAC		ODGOVORNI URBANISTA: _____ Slavica Ferenc dipl.ing.arh.
SO ŠABAC		PREDSEDNIK: _____ Dušan Radosavljević

Šabac, avgust 2005.

INVESTITOR:

JAVNO PREDUZEĆE ZA
UPRAVLJANJE GRAĐEVINSKIM
ZEMLJIŠTEM, ŠABAC

IZRADA ELABORATA:

JUP »PLAN« Š A B A C

STRUČNI TIM:

Miomira Vasović, dipl.ing.arh.
Srboljub Radovanović, dipl.ing.saobr.
Biljana Mandić, dipl.ing.gradj.
Dragan Pavlović, dipl.ing.el.
Zvonko Kuzmanović, ing.geod.

**TEHNIČKA
I ANALITIČKA OBRADA:**

Jelena Pajičić, građ.tehn.
Ljubomir Spasojević, geom.

GEODETSKA PODLOGA:

JUP "Plan" Šabac

NOSILAC ZADATKA:

Miomira Vasović, dipl.ing.arh.

ODGOVORNI URBANISTA:

Slavica Ferenc, dipl.ing.arh.

JUP »PLAN« Š A B A C

Direktor:

Slavica Ferenc, dipl.ing.arh.



Na osnovu člana 39. i 54. Zakona o planiranju i izgradnji ("Sl. glasnik RS", br. 47/03), Izmena i dopuna privremenih pravila gradnje za Šabac i naselja: Majur, Jevremovac, P. Priinovci, Jelenovi i Mišar ("Sl. list opštine Šabac" br.10/05) i člana 26. i 77. Statuta opštine Šabac ("Sl. list opštine Šabac" br. 8/02 i 24/04), Skupština opštine Šabac, na svojoj sednici održanoj dana 14.09.2005. godine, donela je:

PLAN DETALJNE REGULACIJE "UNION" U ŠAPCU

I TEKSTUALNI DEO PLANA

A. UVOD

1. PRAVNI I PLANSKI OSNOV

- Zakon o planiranju i izgradnji ("Sl. glasnik RS", br. 47/03),
- Statut opštine Šabac ("Sl. list opštine Šabac" br. 08/2002),
- Izmena i dopuna privremenih pravila gradnje za Šabac i naselja: Majur, Jevremovac, P. Priinovci, Jelenovi i Mišar ("Sl. list opštine Šabac" br.10/05)
- Regulacioni plan "Union" u Šapcu ("Sl. list opštine Šabac" br.26/01)
- Izmena i dopuna Regulacionog plana "Union" u Šapcu ("Sl. list opštine Šabac" br.21/02)
- Odluka o određivanju delova RP "Union" u Šapcu, koji se mogu primenjivati do donošenja novog urbanističkog plana ("Sl. list opštine Šabac" br.18/03)
- Program Plana urbanističkog plana "Union" u Šapcu, JUP "Plan" – Šabac, decembar 2004.
- Odluka o pristupanju izradi Plana Detaljne regulacije "Union" u Šapcu br. 020-14-2005-13, od 10.01.2005.

2. POVOD I CILJ IZRADE PLANA

Izradi Plana detaljne regulacije se pristupilo u skladu i zahtevom investitora, u cilju promene uslova za izgradnju objekata, čime bi se omogućilo efikasno rešavanje imovinsko-pravnih odnosa na lokaciji.



Planom se predviđa:

- osnovna podjela zemljišta na javno i ostalo građevinsko zemljište, odnosno redefinisane javnog i ostalog građevinskog zemljišta, kao osnova za utvrđivanje javnog interesa na površinama koje su predviđene kao javne površine.
Na grafičkom prilogu su posebno naznačene parcele (ili delovi parcela), koje dobijaju namenu javnih površina, kao i parcele koje se bez ikakvih izmena zadržavaju prema katastarskom stanju).
- utvrđivanje namene javnog građevinskog i ostalog građevinskog zemljišta
- uspostavljanje trajne regulacije mreže saobraćajnih površina unutar bloka, uz maksimalno uvažavanje pre svega faktičkog stanja, kao i propisanih urbanističkih standarda i normativa, a u cilju obezbeđivanja kolskog pristupa svim objektima, razgraničenja kolskih i pešačkih površina i maksimalno mogućeg broja mesta za stacionarni saobraćaj.
- definisanje regulacionih, tehničkih i nivelacionih rešenja za građevinske parcele i novih uslova za izgradnju objekata, u delu plana koji je stavljen van snage.

3. OBUHVAT PLANA

Plan detaljne regulacije obuhvata površinu omeđenu ulicama: Kralja Milana (Partizanska), Janka Veselinovića i Kneza Mihajla (Miodraga Simića), u Šapcu, sa ukupnom površinom od oko 02.68.00 ha.

U obuhvatu urbanističkog plana su:

- parcele ili delovi parcela koje su u sastavu javnih površina
Na severoistoku deo kp.br.2038, kp.br.2073 i deo 2025/1 -ul."Janka Veselinovića" (na delu od priključenja sa ulicom "Knez Mihajlova" do priključenja sa ulicom "Kralja Milana"), dalje na severozapad uz granicu sa kp.br.2009 (ulica "Kralja Milana" do priključenja sa ulicom "Mare Jelesić"); na jugozapadnoj strani granica urbanističkog plana prati granice kp.br.2082/9 i 2082/8 do kp.br. 2089/1, dalje preko kp.br. 2067/1, 2067/2 i 2066/4 (ulica "Knez Mihajlova"), do pomenute raskrsnice sa ulicom "Janka Veselinovića".
- parcele ili delovi parcela koje čine ostalo građevinsko zemljište
Kat. parcele br. 2082/12, 2082/9, 2082/10, 2082/8, 2082/1, 2082/2, 2082/3, 2082/4, 2082/1, 2083/1, 2083/2, 2082/5, 2082/11, 2082/6, 2081/1, 2081/2, 2089/27, 2080/1, 2080/2, 2079/1, 2079/2, 2078, 2077, 2076, 2071, 2075, 2072, 2070/2, 2069/4, 2069/3, 2069/2, 2069/1 i 2068.

Brojevi katastarskih parcela prikazani su na "Geodetskoj podlozi" u razmeri 1:500.



B. PRAVILA UREĐENJA

1. NAMENA I NAČIN KORIŠĆENJA ZEMLJIŠTA

1.1 Opis karakteristika njihove namene u okviru plana

Osnovna podjela po nameni se odnosi na definisanje namena javnog građevinskog zemljišta i namena ostalog građevinskog zemljišta.

Javno građevinsko zemljište u okviru predložene granice, po nameni, čine:

- saobraćajne površine -kolske, kolsko-pešačke, pešačke površine i parkinzi
Planirane su u svemu prema uslovima i standardima, koji su važni i za planiranje i projektovanje ove vrste objekata. Saobraćajna matrica se oslanja na postojeću u saobraćajnu matricu i omogućava pristup svakoj pojedinačnoj parceli, bez bitnijih promena regulacionih širina, ali uz korekciju elemenata saobraćajnica na mestima na kojima je to bilo potrebno.
- ostale javne površine - javne zelene površine, dečje igralište i prostori za odmor i rekreaciju.
Javne zelene površine formiraju unutar blokovsko zelenilo, odnosno zelenilo oko objekata višeporodnog stanovanja (kao ulici Janka Veselinovića i Kralja Milana) i drvodred između parkinga i trotoara duž ulice Kralja Milana.
- parcele sa postojećim i eventualno novim trafo-stanicama, kao objektima od javnog interesa.

Na ostalom građevinskom zemljištu je definisana sledeća namena:

- stanovanje - definisano zonama, i podcelinama postojećim i novoformiranim građevinskim parcelama kao dominantna namena, u okviru visokih i srednjih gustina stanovanja i to:
 - stanovanje u individualnim slobodno-stojećim objektima - u okviru kat.parcela br. 2082/8, 2082/4 i delu 2082/3
 - stanovanje u objektima u nizu - u okviru delova kat.parcela br. 2083/1, 2083/2, 2080/2, 2079/1, 2079/2, 2078, 2077 i 2071
 - stanovanje u objektima višeporodnog stanovanja - u okviru delova kat.parcela 2082/1, 2082/11, 2081/1, 2080/1, 2079/1, 2078, 2077, 2076, 2075 i na kat.parcelama br.2069/4, 2069/3, 2069/2 i 2068.

1.2. Popis katastarskih parcela za javne namene

- 1/ Katastarske parcele koje su po katastarskom stanju bile javne površine, a po Planu detaljne regulacije, cele ili delimično ulaze u formiranje javnih površina, su:
 - delovi kp.br.2038, 2073 i 2025/1 (ul."Janka Veselinovića" u obuhvatu plana), deo kp.br.2009 (ulica "Kralja Milana" u obuhvatu plana), 2082/9, delovi kp.br.2089/1, 2067/1 (ulica "Knez Mihjlova" u obuhvatu plana), kp.br.2072, 2070/2, 2069/1
- 2/ Katastarske parcele koje su po katastarskom stanju ostalo zemljište, a po Planu detaljne regulacije, cele ili delimično ulaze u formiranje javnih površina, su:
 - delovi kat.parc. br.2074, 2075, 2076, 2071, 2077, 2078, 2079/1, 2080/1, 2081/1, 2082/11, 2083/1, 2082/5, 2082/8, 2066/4 i 2067/2.

U slučaju neusaglašenosti tekstualnog i grafičkog dela, važe granice definisane grafičkim prilogom.



1.3. Tabela bilansa površina za blok "Union"

Gra evinsko zemljište	Namena	Površina /ha/
Javno gra evinsko zemljište i objekti od javnog interesa	obodne saobraćajnice	~ 01.08.37
	zelene površine	~ 00.39.90
	unutar blokovske saobraćajnice	~ 00.39.72
	parcela planirane Ts	~ 00.00.90
Ukupno javno:		~ 01.88.89
Ostalo gra evinsko zemljište	zona stanovanja visokih gustina	~ 00.44.77
	zona stanovanja srednjih gustina	~ 00.33.76
Ukupno ostalo:		~ 00.78.53
UKUPNO	sa obodnim saobraćajnicama .	~ 02.67.42
	bez obodnih saobraćajnica .	~ 01.59.05

2. KARAKTERISTI NE CELINE I ZONE

Područje Plana detaljne regulacije je u obuhvatu jednog gradskog bloka i predstavlja tipičnu naseljsku celinu sa definisanim zonama i uslovima uređenja prostora u okviru njih. Konceptom urbanističkog plana jasno se definišu zone i podceline unutar zona, sa uslovima za izgradnju objekata u skladu sa osnovnom namenom.

Pozicije svih postojećih objekata i planiranih zona izgradnje su definisane grafičkim prilogom "Plan namene površina i objekata", a zone kao karakteristične celine sa definisanim podcelinama u grafičkom prilogu "Karakteristične zone".

Osnovna podela je sledeća:

- zona 1 je zona stanovanja visokih gustina, (sa oznakom **Z1-A**), koju čine dve podceline sa izgrađenim objektima višeporodnog stanovanja (spratnosti od P+4 do P+11) i uređenom neposrednom okolinom (pristupi kolski i pešački, parkinzi, zelenilo).
- zona 2 je zona srednjih gustina stanovanja i čine je tri podceline:
 - stanovanje u individualnim slobodno-stojećim objektima (sa oznakom **Z2-B**)
 - stanovanje u objektima u nizu (**Z2-C**)
 - stanovanje u višeporodnim objektima (sa oznakom **Z2-D**).



3. URBANISTI KI USLOVI ZA JAVNE POVRŠINE I JAVNE OBJEKTE

3.1 Javne saobraćajne površine

Kolski i stacionirani saobraćaj

Područje je u predloženom obuhvatu plana, ograničeno je na severoistoku ulicom "Janka Veselinovića", (od raskrsnice sa ulicom Kneza Mihajla do raskrsnice sa ulicom Kralja Milana), dalje na severozapad ulicom "Kralja Milana" (do raskrsnice sa ulicom "Mare Jelesić").

Jugozapadna granica je uz novoprojektovanu ulicu, od ulice Kralja Milana do ulice Kneza Mihajla i dalje ulicom Kneza Mihajla, do raskrsnice sa ulicom Janka Veselinovića.

Najvažnija intervencija je redefinisavanje regulacije novoprojektovane stambene ulice, Nova 2, koja povezuje ulicu Kralja Milana i Janka Veselinovića i definisanje regulacije za produžetak novoprojektovane stambene ulice, Nova 1, na jugozapadnoj granici obuhvata, do ulice K. Mihajla. Ovakvim rešenjem saobraćajnog toka (uz delimičnu rekonstrukciju postojećih ulica u obuhvatu plana), dobija se minimalno 200 mesta za parkiranje (na javnim površinama), što bi trebalo da zadovolji potrebe korisnika.

Grafičkim prilogom "Saobraćaj - postojeće stanje" su prikazane postojeće saobraćajnice, a novoprojektovane saobraćajnice (Nova 1, Nova 2, Produžetak ulice Kneza Mihajla i Pristupnica za parking) na prilogu "Plan saobraćaja, nivelacije i regulacije".

Nove saobraćajnice su definisane koordinatama temenih i osovinских tačaka, sa elementima krivina. Nivelacioni položaj saobraćajnica je definisan kotama nivelete, a regulaciona rešenja poprečnim profilima.

Poprečni profili su utvrđeni na osnovu funkcionalnih zahteva i pokazani su u razmeri 1:100, u sastavu grafičkog dela plana.

Poprečni nagibi kolovoznih traka i prostora za parking su 2,50%, a trotoara 2,00%.

Novoprojektovane saobraćajnice graditi od klasičnih materijala za predviđeno saobraćajno opterećenje po važećim propisima. Osnovni sadržaj kolovozne konstrukcije je: tampon-sloj šljunka ili tucanika, masivni sloj asfalta i sloj habajućeg asfalta.

Svi kolovozi treba da su denivelisani u odnosu na pešačku stazu ili zelenu površinu, betonskim kamenim ivičnjakom standardnih dimenzija, upuštenim na mestima ulaza ili pešačkim prelazima.

Tabelarni prikaz poprečnih profila

Poprečni profil broj	Kolovoz (m)	Trotoar sa leve strane		Trotoar sa desne strane		Parking za putnička vozila		Ukupna regulaciona širina (m)
		Pešačka staza (m)	Zeleni pojas (m)	Pešačka staza (m)	Zeleni pojas (m)	Sa leve strane kol. (m)	Sa desne strane kol. (m)	
1-1	9.00	2.50	2.50	2.00	2.00	/	5.00	23,00
2-2	9.00	2.50	2.50	2.50	2.50	/	/	19,00
3-3	12.00	2.50	/	2.50	2.50	5.00	2.50	27,00
4-4	6.00	2.00	/	2.50	/	/	/	10,50
5-5	3.00	1.50	/	/	/	/	/	4,50
6-6	6.00	3.00	/	2.00	/	/	/	11,00
7-7	6.00	3.00	/	1.50	/	/	/	10,50
8-8	6.00	3.00	/	1.50	/	/	5.00	15,50
9-9	6.00	2.00	/	/	/	5.00	/	13,00
10-10	6.00	/	/	/	/	5.00	rampa:5.0	16,00



Tabelarni prikaz – bilans površina

Naziv ulice	Kolovoz (m ²)	Trotoar (m ²)	Parking (m ²)
Kralja Milana	2405,46	714,63	635,68
Kneza Mihajla	1806,65	935,01	100,95
Janka Veselinovi a	2465,29	1130,32	642,84
Nova 1	454,98	/	199,47
Nova 2	890,11	/	488,89
Pristupnica za parking	210,35	486,37	204,03
Produžetak K.Mihajla	429,39	489,62	118,85
ukupno	8662,23	3756,05	2430,71

Peša ki saobra aj i javne zelene površine

Trotoari

Peša ke komunikacije rešiti zastorom od asfalt betona, betonskim plo ama ili na drugi na in uz uslov da zadovolje estetske kriterijume.

U okviru trotoara, gde god je mogu e formirati drvored. Na mestima gde to nije mogu e zbog pozicije podzemnih instalacija, u otvorima u okviru trotoara posaditi niže biljne vrste (grmlje i cve e) sa plitkim korenom ili postaviti žardinjere.

Zelene površine

Detaljnim definisanjem kolskih i kolsko-peša kih površina, stvoreni su preduslovi i za organizovanje, ure enje i zaštitu zelenih i peša kih površina unutar bloka.

Prema Planu detaljne regulacije - javne zelene površine, de je igralište i prostori za odmor su u sastavu javnog gra evinskog zemljišta. U bloku nema ve ih zelenih površina.

Manje zelene površine uz saobra ajnice i objekte, formiraju unutar blokovsko zelenilo, odnosno zelenilo oko objekata višeporodi nog stanovanja (ka ulici "J. Veselinovi a") i potrebno ih je rekonstruisati i dopuniti urbanim mobilijarom (klupe, esma, sprave za igru dece, žive ograde i sl.), kao i odgovaraju im sadnicama.

Izme u parkinga i trotoara duž ulice "Kralja Milana", formirati drvored kestenova, kao dopunu ve postoje eg drvoreda.

Zelene površine površine isred planiranih objekata u postoje em i novom delu ul. "Kneza Mihajla", urediti kao travnjake sa niskim grmolikim vrstama.

3.2 Komunalna infrastruktura

3.2.1 Hidrotehni ka infrastruktura

3.2.1.1 Vodovod

U cilju podizanja kvaliteta snabdevanja vodom , kao i stvaranja uslova za priklju enje novih objekata, neophodno je u planiranim ulicama - Novoprojektovana 1 i Novoprojektovana 2 izgraditi uli nu vodovodnu mrežu, profila $\varnothing 100\text{mm}$ i to :



- u ulici Nova 1, odmah po privo enju nameni, produžiti postoje i vodovod $\varnothing 100\text{mm}$ za 42,10m (deonica V7-V8) i povezati s postoje im vodovodom profila $\varnothing 80\text{mm}$ u ulici Kneza Mihaila;
- u ulici Nova 2, izgraditi vodovod profila $\varnothing 100\text{mm}$, dužine 104,00m i (V1-V2-V9-V3) povezati s postoje im vodovodnim instalacijama profila $\varnothing 300\text{mm}$ u ulici Janka Veselinovi a i (ime e se zatvoriti vodovodni prsten sa instalacijom profila $\varnothing 150\text{mm}$ u ulici Kralja Milana;
- u ulici Kneza Mihaila (deonica na kojoj se planira izgradnja novih objekata), izgraditi vodovod profila $\varnothing 100\text{mm}$, ukupne dužine 89,00m (V9-V13), i povezati sa postoje im vodovodom profila $\varnothing 80\text{mm}$, kao i sa planiranim vodovodom profila $\varnothing 100\text{mm}$ u ulici Novoprojektovana 2 ;
- u ulici Kralja Milana, izgraditi vodovod profila $\varnothing 100\text{mm}$, ukupne dužine 150,82m (V3-V6) i povezati sa postoje im vodovodom profila $\varnothing 150\text{mm}$ u istoimenoj ulici, a po privo enju ulice Nove 1 nameni u celoj dužini, povezati i sa postoje im vodovodom profila $\varnothing 80\text{mm}$ u ulici Kneza Mihaila ;

Trase planiranih vodovodnih instalacija, definisane su u prostoru - indirektno, rastojanjem od regulacionih linija planiranih objekata i od osovina planiranih ulica.

Potrebni podaci, definisani su grafi kim prilogom " Plan vodovoda i kanalizacije".

Uslove projektovanja i izgradnje uli nih vodovodnih instalacija i priklju aka , definisao je

JKP " Vodovod-Šabac" u Saglasnoš u SR- 61/05 od 4.03.2005. na PDR Union i

Tehni kim uslovima za projektovanje i izgradnju instalacija vodovoda i kanalizacije, koja je sasavni deo dokumentacije ovog plana.

3.2.1.2 Kanalizacija

U cilju efikasnije evakuacije sanitarno-fekalnih i atmosferkih otpadnih voda, planira se izgradnja kanalizacionih kolektora opšteg sistema i to :

-u ulici Nova 2 , na deonici obeleženoj sa K3-K5 , izgraditi kanalizacioni kolektor opšteg sistema minimalnog profila $\varnothing 300\text{mm}$, dužine 62,33,00m i pada $J = 0.003$, a na deonici obeleženoj sa K1-K3, izgraditi kanalizacioni kolektor opšteg sistema , profila $\varnothing 400\text{mm}$, dužine 48,95m , pada $J = 0.003$, ka postoje em kanaliazcionom kolektoru profila 800mm u ulici Janka Veselinovi a;

-u ulici Kneza Mihaila (deonica na kojoj se planira izgradnja novih objekata- obeleženo sa K3-K6-K7-K8), izgraditi kanalizacioni kolektor opšteg sistema , profila $\varnothing 300\text{mm}$, ukupne dužine 92,20m , pada $J = 0.003$, ka budu em kanalizacionom kolektoru opšteg sistema u ulici Novoprojektovana 2;

Trase planiranih kanalizacionih instalacija, definisane su u prostoru - indirektno , rastojanjem od regulacionih linija planiranih objekata i od osovina planiranih ulica. Potrebni podaci, definisani su grafi kim prilogom " plan vodovoda i kanalizacije.

Uslove projektovanja i izgradnje uli nih kanalizacionih instalacija i priklju aka , definisao je JKP " Vodovod-Šabac" u Saglasnoš u SR- 61/05 od 4.03.2005. na PDR Union i Tehni kim uslovima za projektovanje i izgradnju instalacija vodovoda i kanalizacije, koja je sasavni deo dokumentacije ovog plana.



3.2.2 Elektroenergetska mreža i postrojenja

Kod vrednovanja postoje e stanja el.en. mreže na podru ju koje je predmet sagledavanja potrebe i mogu nosti izmene urbanisti kog plana, uo eno je slede e :

- da ne postoje rezerve u kapacitetu postoje e el.en. mreže za privo enje prostora planiranoj nameni;
- da je izgradnja TS 20/0.4kV "UNION" prioritetna, s obzirom da se privodi kraju izgradnja objekta višeporodi nog stanovanja na kat.parceli br.2082/1 K.O.Šabac

Rešenje budu e el.energetske mreže planira se u skladu sa rešenjem el.energetske faze iz Regulacionog plana "UNION".

Novoplanirana potrošnja el.energije, u obuhvatu plana, procenjuje se na vrednost maksimalne jednovremene el.snage od oko 1000kW. Zagrevanje objekata planira se kao neelektri no. Radi stvaranja mogu nosti za kvalitetno i pouzdano napajanje potroša a el.energijom, neophodno je realizovati slede e aktivnosti :

- izgraditi distributivnu trafo-stanicu 20/0.4kV "UNION", 1x1000kVA. na zasebnoj parceli koja e se formirati u prostoru regulacije ulice Nove 1, od dela kat.parcele br. 2082/9 K.O.Šabac;
- rekonstruisati i opremiti novim (drugim) energetskim transformatorom 1x630kVA 20/0.4kV trafo-stanicu 20/0.4kV "J.VESELINOVI A II";
- izgraditi podzemni el.energetski kablovski vod 20kV : TS "PARTIZANSKA II" - TS "UNION" - TS "SREMSKA";
- izgraditi podzemnu NN kablovsku mrežu od niskonaponskih razvodnica u trafo-stanicama do kablovskih priklju nih ormana (KOP EDŠ2) na stambeno-poslovnim objektima u skladu sa tehni kim uslovima elektrodistributivnog preduze a;
- izgraditi elektroinstalacije u budu im objektima u svemu prema Važe im propisima i tehni kim uslovima elektrodistributivnog preduze a.

Podzemni el.energetski kablovi postavljaju se na dno zemljanog rova dubine 0.8m. Iznad kablova se postavljaju plasti ni štitnici i trake za upozorenje. Radovima na iskopu mora prethoditi obeležavanje na terenu trasa svih postoje ih podzemnih instalacija u prisustvu ovlaš enih lica iz javnih komunalnih preduze a koja poseduju i održavaju instalacije u obuhvatu plana. Iskop rova mora biti ru ni, oprezan i posebno oprezan u zonama ukrštanja podzemnih instalacija.

Ispod kolovoza, parkinga i kolsko-peša kih površina, el.en. kablovi se provla e kroz zaštitne PVC (PE) cevi. Cevi za provod se obavezno postavljaju pre izgradnje završnog sloja asvalta i tako da je gornja ivica cevi na dubini od 1.0m. Pre zatrpavanja kablovskih rovova, trase kablova i dubine polaganja je neophodno usnimiti kod RGZ Službe za katastar Šabac.

Javna rasveta u obuhvatu plana, realizova e se svetilkama na propisno uzemljenim metalnim kandelaberskim stubovima visine 8.0-10.0m sa metal-halogenim izvorima svetla koje daju srednji osvetljaj kolovoza od 30 - 35lx.

Dispozicije novoplaniranih el.energetskih objekata predstavljene su u grafi kom prilogu elaborata na Planu elektro i TT mreže (R 1:500).



3.2.3 TT mreža i objekti

Radi stvaranja mogu nosti za kvalitetno obavljanje TT saobraćaja u obuhvatu plana, (u skladu sa tehničkim uslovima Preduzeća za telekomunikacije TELEKOM-SRBIJA A.D.Beograd, Filijala Šabac-Valjevo br.128 od 02.02.2005.godine koji su sastavni deo ovog elaborata) neophodno je izgraditi podzemnu TT kanalizaciju i TT mrežu u prostoru regulacije ulica Kralja Milana, Nove 1, Knez Mihailove i preko zelene površine do postojeće TT kanalizacije u ulici Janka Veselinovića.

TT priključci budu ih objekata realizovani se podzemnim TT kablovima provučenim kroz cevi TT kanalizacije i kroz zaštitne cevi od šahtova TT kanalizacije do budu ih objekata.

Podzemna TT kanalizacija i TT kablovi grade se pod istim uslovima kao podzemni elektro-energetski kablovi, a koji su definisani u sledećem poglavlju.

Dispozicija TT mreže predstavljena je u grafičkom prilogu elaborata na "Planu elektro i TT mreže" (R 1:500).

3.2.4 Toplifikacija

Ne planiraju se značajnije intervencije, na postojećim toplovodima, kao ni njihova dogradnja. Buduće objekte u predloženom obuhvatu planskog dokumenta priključiti na postojeću vrelvodnu mrežu prema saglasnosti JKP "TOPLANA-ŠABAC" br. 01-74/05 od 01.02.2005.

3.2.5 Gasifikacija

U cilju snabevanja gasom planiranih objekata individualnog stanovanja, planira se izgradnja distributivnog gasovoda, minimalnog profila $\varnothing 63\text{mm}$ i to :

- u ulici Nova 1, izgraditi distributivni gasovod, profila $\varnothing 63\text{mm}$, dužine 65,00m (G3-G4) i povezati u prsten sa budućim gasovodom u ulicama Knez Mihailovoj i Kralja Milana;
- u ulici Nova 2, izgraditi distributivni gasovod profila $\varnothing 63\text{mm}$, dužine 50,60m (G1-G2-G10) i povezati s planiranim gasovodom u ulicama Knez Mihailovoj i Kralja Milana;
- u ulici Kralja Milana, izgraditi distributivni gasovod profila $\varnothing 63\text{mm}$, dužine 229,06m (G2-G3) i povezati s planiranim gasovodom u ulicama Knez Mihailovoj i Kralja Milana;
- u ulici Kneza Mihaila, izgraditi distributivni gasovod profila $\varnothing 63\text{mm}$, (G4-G10) ukupne dužine 111,50m ;

Trase planiranih instalacija distributivnog gasovoda, definisane su u prostoru - indirektno, rastojanjem od regulacionih linija planiranih objekata i od osovina planiranih ulica.

Potrebni podaci definisani su grafičkim prilogom "Plan distributivne gasovodne mreže i KDS-a". Distributivna gasovodna mreža bloka Union, biće posebno do detalja razrađena i potvrđena od NIS-Energogas -Beograd, kroz Situacioni plan za izgradnju distributivne gasovodne mreže MZ Bair u Šapcu.



3.2.6 Kablovski distributivni sistem

Kablovski distributivni sistem (KDS) realizovan je se odgovarajućim podzemnim provodnicima koji se celom dužinom provlače kroz zaštitne PE cevi ϕ 40mm a koje se postavljaju u zajednički zemljani rov sa budućom gasovodnom mrežom - na " istom" horizontalnom rastojanju od 0.4m. Dispozicija KDS-a je predstavljena u grafikonu priloženom elaboratu na Planu gasovodne mreže i KDS-a (R 1:500) .

3. AMBIJENTALNE CELINE

Na području Plana detaljne regulacije nema utvrđenih nepokretnih ni evidentiranih kulturnih dobara.

4. URBANISTIČKE OPŠTE I POSEBNE MERE ZAŠTITE

4.1. Urbanističke mere za zaštitu životne sredine

Najveći problemi odnose se na buku i izduvne gasove pored ulica. Pored obaveznih drvoreda kao jedine moguće zaštite od prašine, na objektima postaviti prozore sa minimalno duplim zastakljenjem.

U okviru poslovnih ili poslovno-stambenih objekata ne mogu se odvijati delatnosti koje proizvode buku, dim, gasove niti bilo koje druge štetne posledice na okolinu.

4.2. Urbanističke mere za zaštitu od požara

SUP Šabac, Odsek protivpožarne policije je utvrdio predhodne uslove za zaštitu od požara, br. 217.1-67/05 od 25.02.2005. godine:

- predvideti spoljašnju i unutrašnju hidrantsku mrežu,
- pristupne saobraćajnice i platoe oko objekata (postojećih i planiranih) predvideti za nesmetan prilaz vatrogasnim vozilima,
- pre projektovanja objekata pribaviti predhodne uslove za projektovanje.

4.3. Urbanističke mere za zaštitu od elementarnih nepogoda

Prilikom utvrđivanja regulacije saobraćajnica, građevinskih linija i uslova za izgradnju objekata, obezbeđeni su osnovni uslovi prohodnosti u slučaju zarušavanja objekata.

Svi novi objekti moraju biti projektovani i izvedeni prema uslovima iz seizmike i sa postavljenim gromobranskim instalacijama.



4.4. Urbanisti ke mere za civilnu zaštitu ljudi i dobara

Na osnovu Obaveštenja Saveznog ministarstva za odbranu, sektor za građevinsko-urbanističku delatnost, br.int. 259-2 od 05.06.2000. god. nema posebnih uslova i zahteva za prilagodbu potrebama odbrane zemlje.

Osnovna mera civilne zaštite koja se mora planirati u Planu detaljne regulacije jeste mera sklanjanja stanovništva. Ovu meru planirati tako što je potrebno obezbediti sklonišni prostor za građevine, odnosno zaposlene u stambenim i poslovno stambenim, odnosno poslovnim objektima koji su pomenutim planom obuhvaćeni.

Sklonišni prostor obezbediti izradom novih ili adaptacijom postojećih podrumskih prostorija koje spadaju u kategoriju zaklona, obima zaštite 30– 50 kPa nadpritiska i funkcionalnog rešenja prostora opremljenog za više osnovno zadržavanje do 50 lica (Tehnički propis za skloništa i druge zaštitne objekte, "Sl. vojni list" br. 13 od 30.06.1998.g., tačka 5, stav 4.).

Navedeni zakloni mogu se planirati kao dvonamenski (bifei, galerije, obični podrumi, pomoćne prostorije i sl.) koji se mogu koristiti za jednu namenu u miru a u slučaju neposredne ratne opasnosti, rata ili elementarnih i drugih tehničkih nesreća moraju se brzo prilagoditi u sklonišni prostor. Prilikom planiranja sklonišnog prostora u svemu se pridržavati navedenog Tehničkog uputstva za skloništa i druge zaštitne objekte.

5. INŽENJERSKO-GEOLOŠKI USLOVI

Za područje je obuhvata nema podataka o inženjersko-geološkim istraživanjima. Izgradnja objekata mora biti projektovana i izvedena prema svim uslovima iz oblasti protivpožarne i aseizmičke zaštite, računato prema MKS skali, na VII zonu intenziteta seizmičkih uticaja.

Iskustveno je potvrđeno da je nivo podzemnih voda na ovom području visok, pa se preporučuje primena odgovarajućih konstruktivnih i hidroizolacijskih sistema prilikom izgradnje podruma.

6. POSEBNI USLOVI

Fasade planiranih objekata zone 2 i to: objekata u nizu uz postojeće i produženi deo ul. "Kneza Mihajla" (C) i objekata višeporodnog stanovanja uz ul. "Kralja Milana" (D), moraju biti projektovane i izvedene tako da im prema pristupnim ulicama budu orjentisane glavne fasade, uobličene po višim estetskim kriterijumima, kako bi se osigurala ambijentalna celina bloka.

Sva idejna rešenja fasada ovih objekata moraju imati pozitivno mišljenje Komisije za planove.



7. SPROVOĐENJE PLANA

7.1. Opšti uslovi

Prioritet predstavlja obezbeđivanje uslova za izgradnju i uređenje novoformiranih saobraćajnih površina, uključujući i delimičnu rekonstrukciju postojećih ulica i izgradnju dovoljanog broja parking mesta, kako bi se stekli uslovi za uspostavljanje saobraćajnog toka i normalno funkcioniranje funkcije stanovanja.

Do privredna planiranoj nameni zemljište i objekte koristiti na dosadašnji način uz mogućnost investicionog održavanja.

Sve radnje na uređenju pojedinačnih lokacija mogu se izvoditi fazno prema potrebama investitora.

Za izgradnju objekata na parcelama koje se zadržavaju u katastarskom stanju (bez promene granica i utvrdene obaveze izrade Urbanističkih projekata), nadležna opštinska uprava izdavaće direktno Izvod iz urbanističkog plana na osnovu člana 56. Zakona o planiranju i izgradnji.

Za potrebe parcelacije i preparcelacije zemljišta, u skladu sa pravilima parcelacije koja su definisana PDR-e, radiće se posebni Urbanistički projekti u skladu sa članom 61. Zakona o planiranju i izgradnji.

Šema parcelacije ostalog građevinskog zemljišta, koja je definisana na grafičkom prilogu nije obavezujuća, nego samo preporuka.

Obzirom na veličine i oblik parcela i na način njihovog korišćenja, obavezno je poštovati uslov da svaka parcela ima direktan pristup na saobraćajnicu kao i ostale uslove iz pravila parcelacije.

Za ispravke granica između suseda ili u slučajevima kada je PDR-om predviđeno pripajanje delova javnog zemljišta, na zahtev zainteresovanih lica, postupiti u skladu sa članom 64. Zakona o planiranju i izgradnji.



8.2. Urboekonomska analiza

8.2.1. Osnovni urbanisti ki normativi i parametri

Osnovni urbanisti ki normativi i parametri koji su dostignuti planiranim stanjem, definišu se na osnovu planiranih namena i dostignutih kapaciteta izgradnje* i prikazani su u slede o j tabeli:

oznaka zone	oznaka objekta* (spr.)	površina pod objektom (m ²)	razvijena površina (m ²)	poslovni prostor (m ²) +garaže** (m ²)	stambeni prostor (m ²)
Z1	A1 Po+P+7+Pk	350	2700	nema posl. pr.	2700
Z1	A2 Po+P+8+Pk	350	3000	nema posl. pr.	3000
Z1	A3 Po+P+4	240	1100	nema posl. pr.	1100
Z1	A4 Po+P+4	240	1100	nema posl. pr.	1100
Z1	A5 Po+P+4	240	1100	nema posl. pr.	1100
Z1	A6 Po+P+11+Pk	325	4100	200	3750
Z2	B1 P+2+Pk	125	420	nema posl. pr.	420
Z2	B2 P+2+Pk	110	360	nema posl. pr.	360
Z2	B3 P+2+Pk	110	360	nema posl. pr.	360
Z2	C1 P+2+Pk	140	500	120	300
Z2	C2 P+2+Pk	120	440	100	270
Z2	C3 P+2+Pk	110	400	90	250
Z2	C4 P+2+Pk	110	400	90	250
Z2	C5 P+2+Pk	110	400	90	250
Z2	C6 P+2+Pk	160	580	120	370
Z2	C7 P+2+Pk	175	620	130	400
Z2	C8 P+2+Pk	170	600	120	390
Z2	C9 P+2+Pk	170	600	120	390



oznaka zone	oznaka objekta*	površina pod objektom (m ²)	razvijena površina (m ²)	poslovni prostor (m ²) +garaže** (m ²)	stambeni prostor (m ²)
Z2	D1 P+4+Pk	1000	5400	950	3600
Z2	D2 P+4+Pk	380	2000	320	1330
Z2	D3 P+4+Pk	200	1100	150	750
Z2	D4 P+4+Pk	160	880	120	610
Z2	D5 P+4+Pk	220	1200	175	820
Z2	D6 P+4+Pk	320	1750	270	1150
Z2	D7 P+4+Pk	210	1150	175	780
Z2	D8 P+3+Pk	150	675	110	450
Z2	D9 P+3+Pk	140	630	100	420
ukupno		6135	33565	3550	26670

Napomene:

* oznake objekata (A1-A6, B1-B3, C1-C9 i D1-D9) date su orijentaciono u okviru maksimalnih zona izgradnje prikazanih u grafickim priložima planiranog stanja. Urbanističkim projektom je moguće, na osnovu pravila parcelacije, regulacije i drugih uslova definisanih ovim Planom i drugačije distribuirati kapacitete date u tabeli, a u granicama parametara datih za odgovarajuću zonu i površine građevinske parcele koja se definiše Urbanističkim projektom.

* oznake objekata (A1-A6, B1-B3, C1-C9 i D1-D9) date su orijentaciono

**površine za garažne prostore date su za slučaj da su smešteni u prizemlju objekata - sve površine su date za maksimalne horizontalne i vertikalne gabarite objekata

Na osnovu navedenog, u području obuhvata Plana dostignuti parametri su sledeći:

a) Bilansi površina (zbirno)

1. Zemljište obuhvaćeno planom.....oko 02.68.00 ha
2. Zemljište pod zgradama..... oko 6150 m²
3. Indeks zauzetosti..... 0.5435



b) Urbanisti ki parametri za teritoriju PDR-e

1. Bruto razvijena površina objekata..... 33565 m²
2. Indeks izgra enosti.....2.430
3. Broj stanova.....440
4. Broj stanovnika..... oko 1450
5. Najviša spratnost objekta (postoje eg)..... P+11+Pk
6. Najviša spratnost objekta (novog)..... P+4+Pk
7. Ukupan broj mesta za parkiranje.....oko 200
8. Gustina naseljenosti..... oko 480 st/ha

c) Urbanisti ki parametri za zonu Z1

1. Bruto razvijena površina objekata..... 13100 m²
2. Indeks zauzetosti 0.578
3. Indeks izgra enosti 2.854
4. Maksimalni broj stanova..... 200
5. Najviša spratnost objekta (postoje eg)..... P+11+Pk
6. Najviša spratnost objekta (novog)..... /
7. Ukupan broj mesta za parkiranje..... oko 85

d) Urbanisti ki parametri za zonu Z2

1. Bruto razvijena površina objekata..... 20465 m²
2. Indeks zauzetosti 0.490
3. Indeks izgra enosti..... 2.280
4. Maksimalni broj stanova..... 240
5. Najviša spratnost objekta (postoje eg)..... S+P+4+Pk
6. Najviša spratnost objekta (novog)..... Po(S)+P+4+Pk
7. Ukupan broj mesta za parkiranje.....oko 117

8.2.2. Ekonomska analiza

8.2.2.1. Struktura investicionih ulaganja na ure enju i izgradnji javnih površina i objekata

Struktura investicionih ulaganja za ure enje i izgradnju ostalih javnih površina i objekata je slede a:

Tab.1 SAOBRA AJ

namena	m²	€m²	ukupno
kolske površine	8662,23	40	346489,20
peša ke površine	3756,05	25	93901,25
parking prostor	2430,71	30	72921,30
ukupno:			513311,75



Tab. 2 VODOVOD

Tabelarni prikaz budu ih instalacija vodovoda				
ulica	profil cevi (mm)	dužina (m)	cena po dužnom metru (€m)	Ukupno (€)
Kralja Milana	100	150,82	50,00	7541,00
Nova 1	100	42,00	50,00	2105,00
Nova 2	100	104,00	50,00	5200,00
Kneza Mihaila	100	89,00	50,00	4450,00
		385,42	50,00	19291,00

Tab. 3 KANALIZACIJA

Tabelarni prikaz budu ih instalacija kanalizacije				
ulica	profil cevi (mm)	dužina (m)	cena po dužnom metru (€m)	Ukupno (€)
Kralja Milana	-	-	-	-
Nova 1	-	-	-	-
Nova 2	300 + 400	62,33+49,00	100,00	11133,00
Kneza Mihaila	300	93,00	100,00	9300,00
		204,33	100,00	20433,00

Tab. 4 GASOVOD

Tabelarni prikaz budu ih instalacija gasa				
ulica	min .profil cevi (mm)	dužina (m)	cena po dužnom metru (€m)	Ukupno (€)
Nova 2	63	50,60	22,00	1113,20
Knez Mihailova	63	229,30	22,00	5044,60
Kralja Milana	63	111,50	22,00	2453,00
Nova 1	63	65,00	22,00	1430,00
		456,40	22,00	10040,80

Tab. 5 TT MREŽA

namena	m¹	€m¹	ukupno (€)
kablovi sa opremom, TT kanalizacija			83.500,00
ukupno:			83.500,00



Tab. 6 EE MREŽA I POSTROJENJA

namena	m¹ ili kom.	€m¹ ili €kom	ukupno
podz. mreža 0,4 kV	1120m	32	35.840,00
podz. kablo 20 kV	150m	54	8.100,00
kablovski priključni orman KOP EDŠ 2	25 kom	135	3.375,00
en.transformator 630kW	1kom	9.000	9.000,00
svetiljka javne rasvete	21kom	700	14.700,00
trafo-stanice 20/0.4kV 1x1000(630)kVA	1kom	40.550	40.550,00
ukupno:			111.565,00

Tab. 7 OSTALO

namena:	m²	€m²	ukupno
troškovi pribavljanja zemljišta (+TS)	1206,05	5	6030,25
ukupno:			6030,25

PROCENA OSTVARENIH PRIHODA

Tab. 1 NAKNADA ZA KORIŠĆENJE GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA

namena:	m²	€m¹	ukupno
stanovanje	7853	0.003133	25,00
TS	90	0.004736	0,43
ukupno:			~25,50 (mesečno)

Tab. 2 NAKNADA ZA UREŠAVANJE GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA

namena:	~m²	€m²	ukupno
stanovanje	~7900	55	434500
ukupno:			434500



C. PRAVILA GRAĐENJA

1. PRAVILA PARCELACIJE

Sve parcele obuhvaćene granicom PDR-a, a po karakteru su javne površine, definisane su koordinatama detaljnih tablica i prikazane su grafičkim prilogom "Plan parcelacije javnih površina".

Grafička preporuka parcelacije ostalog građevinskog zemljišta prikazana u grafičkom prilogu "Plan parcelacije sa preporukom parcelacije za ostalo građevinsko zemljište", nije obavezujuća, već isključivo preporuka, a Pravila parcelacije definisana u tekstualnom delu plana su obavezujuća.

1.1. Pravila parcelacije ostalog građevinskog zemljišta

1/ Parcele koje čine ostalo građevinsko zemljište u zoni Z1- poželjna je primena preporuka za parcelaciju, u smislu da je moguća preparcelacija i formiranje parcela za svaki objekat pojedinačno (prikazano na grafičkom prilogu "Plan parcelacije javnih površina sa preporukom parcelacije ostalog građevinskog zemljišta").

2A/ Parcele koje čine ostalo građevinsko zemljište u zoni Z2 i koje mogu ostati u svojim katastarskim granicama, osim delova koji se izuzimaju za javne površine.

U slučaju da se zadržava katastarsko stanje, ovo je podcelina, u kojoj je moguća direktna sprovođenje plana.

U ovoj grupi parcela se ne isključuju mogućnost objedinjavanja ili podele parcela.

U slučaju podele parcela, obavezna je podela srazmerno kapacitetima planiranih objekata na njima (deo parcele sa pristupom iz ul. "Kralja Milana" je približno 2/3 ukupne površine parcele). Pored ovoga moraju biti ispunjeni i sledeći uslovi: da je minimalna površina građevinske parcele 00.01.80 ha. da je do svake parcele obezbeđen kolski pristup i da su izpostovani ostali uslovi ovog Plana - maksimalna zona građenja i dati urbanistički parametri.

2B/ Ostale parcele u zoni Z2 - mogu ostati u svojim katastarskim granicama (osim delova koji se izuzimaju za javne površine) i u tom slučaju i ovde je moguća direktna sprovođenje plana.

Ni u ovoj grupi parcela se ne isključuju mogućnost preparcelacije, ali pod uslovom da je to u skladu sa posebnim uslovima parcelacije i urbanističkim pokazateljima za tu zonu definisanim ovim planom (da je minimalna površina građevinske parcele 00.01.50 ha, da su izpostovane maksimalne zone izgradnje i predviđeni urbanistički parametri).

U slučaju spajanja parcela iz podcelina 2A i 2B, važe uslovi parcelacije za parcele iz grupe 2A.

Parcele 2A i 2B su prikazane na grafičkom prilogu "Plan parcelacije javnih površina sa preporukom parcelacije ostalog građevinskog zemljišta".



2. PRAVILA ZA POSTAVLJANJE I IZGRADNJU, OBNOVU I REKONSTRUKCIJU OBJEKATA PO ZONAMA

2.1. Posebni uslovi za izgradnju objekata po zonama

Pravila izgradnje objekata na parcelama daju se po karakteristikim zonama i podcelinama:

Zona 1

Zona 1 je zona stanovanja veih gustina, koju ine dve podceline na severoisto nom delu bloka (uz ulicu "J.Veselinovi a " - Z1-A), sa izgra enim objektima višeporodnog stanovanja (spratnosti od P+4 do P+11) i ure enom neposrednom okolinom (pristupi kolski i peša ki, parkinzi, zelenilo).

- Z1-A - parcele i postoje i objekti su na grafi kom prilogu ozna eni sa A1-A6. U okviru ove zone postoje i parkinzi (uz ul."J.Veselinovi a") i zelene površine se definišu kao javno gra evnsko zemljište, a za postoje e objekte višeporodnog stanovanja, izdvajanjem parcele javnog građevinskog zemljišta, definišu se pripadaju e parcele po sistemu parcela–objekat, što ini ostalo gra evnsko zemljište ove zone. Postoje i objekti se zadržavaju na postoje oj gra evnskoj liniji, sa postoje om spratnoš u i namenom (uklju uju i poslovni prostor u objektu A6), što zna i da se isklju uje mogu nost dalje izgradnje. Sve intervencije na objektima se svode na rekonstrukciju ravnih krovova i njihovu zamenu kosim krovnim konstrukcijama. Na završnim etažama objekata A1, A2 i A6, može se predvideti stambeni prostor.

U objektima A1-A5, u delu prizemlja se može organizovati poslovni deo, uz uslov da mu se pristupa preko glavnog ulaza u objekat i da planirane delatnosti budu vrsta uslužnih delatnosti. U slu aju promene namene prizemlja, mora se utvrditi fasadno rešenje za izmenjeni deo objekta i isto dostaviti na mišljenje Komisiji za planove.

Sve dogradnje koje su izvedene na objektima, u šta spada i pojedina no zastakljivanje terasa i lo a moraju se ukloniti. U slu aju da postoji zajedni ki zahtev svih vlasnika stanova u objektu za zastakljivanjem terasa i lo a, mora se uraditi idejno rešenje fasada celokupnog objekta i isto dostaviti na mišljenje Komisiji za planove.

Zona 2

Zona 2 je zona srednjih gustina stanovanja i ine je tri podceline:

- stanovanje u individualnim slobodno-stoje im objektima (uz postoje u ulicu "Kneza Mihajla") sa oznakom Z2 -B
- stanovanje u objektima u nizu (uz postoje u ulicu i produženi deo ulice "Kneza Mihajla"), Z2 -C
- stanovanje u višeporodnim objektima (uz ulicu "Kralja Milana"), sa oznakom Z2 -D.



2.1.2 Opšti uslovi za sve objekte zone Z2

Pravilima uređenja i grafičkim prilogom "Namena površina i objekata", definisane su osnovne namene javnih površina i objekata i ostalog zemljišta.

Dominantna namena i za ovu zonu je stanovanje, tako da prateći sadržaji koji se mogu obavljati u okviru objekta ili parcele, moraju ekološki i funkcionalno biti prilagođeni funkciji stanovanja. Zabranjeno je bavljenje ugostiteljskim aktivnostima i poslovni sadržaji za koje kapacitete i namenu neophodna izrada Prethodna analiza utučaja objekata na okolinu. Zabranjene su i sve delatnosti koje vrše negativnu emisiju buke, dima, gasova i sl.

Maksimalan broj stanova dat je u tabeli u okviru Pravila građenja. Parcele zone Z2 pripadaju ostalom građevinskom zemljištu.

■ individualni slobodnostojeći objekti

(Z2 - podcelina koju ilustruju parcele i postojeći objekti i koji su na grafičkom prilogu označeni sa B1-B3)

- maksimalni indeks zauzetosti je 40%
- maksimalna spratnost svih individualnih objekata je P+2+Pk. Izvedeni objekti se zadržavaju. Ukoliko postoji potreba za dogradnjom i rekonstrukcijom objekata, uključujući i rekonstrukciju kompletnih fasada, objekti ne smeju prelaziti postojeću građevinsku liniju i utvrđenu maksimalnu spratnost.
- u prizemlju objekata moguće je organizovati poslovni prostor, odnosno izvršiti promenu namene prizemlja ili dela prizemlja objekata, u poslovni prostor sa strana objekata gde nisu garaže i uz obavezu da ulazna stepeništa budu na sopstvenoj parceli. U okviru objekata se mogu obavljati delatnosti koje su u saglasnosti sa dominantnom namenom prostora (administrativna ili uslužna delatnost).
- maksimalni broj stanova na parceli namenjenoj individualnoj izgradnji je dva.
- u objektima se ne mogu projektovati ni izvoditi stanovi manji od 35 m².
- pomoćni prostor smestiti isključivo u sastavu objekta.
- parkiranje vozila obezbediti u okviru sopstvene parcele i to za svaki stan po jedno parking mesto
- svi objekti moraju imati kosu krovnu konstrukciju, sa visinom nadzidka max.1,60m (sve preko te visine smatra se spratnom etažom).
- minimalna udaljenost objekta od bližeg objekta je 1,0m.

■ individualni objekti u nizu

(Z2 -C - podcelina koju ilustruju parcele i planirani objekti koji su na grafičkom prilogu označeni sa C1-C9)

- objekte izgraditi u neprekidnim nizu i u skladu sa uslovima izgradnje susednih objekata, obavezno "od međe do međe" i postaviti na obavezne građevinske linije.
- maksimalni indeks zauzetosti je 50% (izuzev za podcelinu koju ilustruje objekat C9 sa 90%).
- maksimalna spratnost svih stambenih objekata koji se izvode u nizu je P+2+Pk.



- u prizemlju svih objekata moguće je formirati poslovni prostor i u tom slučaju je kota poda je min. 15cm viša od kote trotoara.

U objektima se mogu obavljati delatnosti koje su u saglasnosti sa dominantnom namenom prostora (administrativna ili uslužna delatnost). Nije dozvoljena izgradnja velikih magacinskih prostora, kao ni proizvodni kapaciteti ili servisi za koje je potrebno izraditi Predhodnu analizu uticaja.

- ulaze u stambeni i poslovni deo objekta, kao i kolske pristupe obezbediti isključivo iz ulice "Kneza Mihajla", odnosno Nova 2.
- svi objekti mogu imati podrumsku etažu, ukoliko je to zahtev investitora
- maksimalni broj stanova na parceli dat je u Tabeli br. 6. a uslovljen je obezbeivanjem dovoljnog broja parking mesta (jedan stan-jedno parking mesto).
- u objektima se ne mogu projektovati ni izvoditi stanovi manji od 35 m² i njih ne može biti više od 30% od ukupnog broja stanova.
- sav pomoćni prostor se mora smestiti isključivo u okviru sopstvenih objekata
- za parkiranje vozila obezbediti po jedno parking ili garažno mesto za svaki stan i to u okviru sopstvene parcele. Garaže za smeštaj vozila se mogu planirati i kao podzemni objekti (ali ne i kao suterenski objekti), na sopstvenoj građevinskoj parceli u okviru ili izvan gabarita objekta, sa maksimalnom veličinom podzemne garaže jednakoj veličini parcele.

U tom slučaju, podzemna građevinska linija može biti u pojasu između regulacione i građevinske linije, kao i u unutrašnjem dvorištu izvan gabarita objekta, uz uslov da ne ugrožava funkcionisanje objekta ili infrastrukturne mreže.

- svi objekti moraju imati kosu krovnu konstrukciju, sa visinom nadzidka max.1,60m (sve preko te visine smatra se se spratnom etažom). U objektu se ne mogu organizovati dve potkrovnne etaže (ako u tavanskom prostoru postoje fizičke mogući nosi za organizovanje stambenog prostora, to mogu biti delovi dupleks-stanova).
- ostavlja mogućnost fazne izgradnje, podela parcela i objekata na manje ili veće celine, u skladu sa pravilima parcelacije ostalog građevinskog zemljišta. Za slučaj preparcelacije katastarskih parcela, obavezna je izrada Urbanističkog projekta, kojim će se definisati parcela objekta i uslovi za izgradnju.
- obavezne građevinske linije za sve objekte u odnosu na saobraćajnice i maksimalne unutrašnje građevinske linije, date su u grafičkom prilogu "Plan saobraćaja, nivelacije i regulacije".
- obaveza Opštinske uprave je da od svakog investitora zatraži idejno rešenje fasada, sa obavezanim prikazom uklapanja sa susednim objektima, na koje će biti pribavljeno mišljenje Komisije za planove.
- svi drugi nepomenuti uslovi se daju prema Pravilniku o opštim uslovima o parcelaciji, izgradnji i sadržini, uslovima i postupku izdavanja Akta o urbanističkim uslovima za objekte za koje odobrenje za izgradnju izdaje opštinska, odnosno gradska uprava, ako su u saglasnosti sa definisanim posebnim uslovima.



■ objekti višeporodi nog stanovanja

(Z2 -D - podcelina koju ilustruju parcele i planirani objekti koji su na grafi kom prilogu oznaeni sa D1-D9)

- objekti su planirani kao objekti višeporodi nog stanovanja i u skladu sa uslovima izgradnje susjednih objekata obavezno ih je postaviti na planiranu gra evinsku liniju ka ulici "Kralja Milana", odnosno Nova 2.
- maksimalni indeks zauzetosti za podcelinu koju ilustruju objekti D2-D7 je 50%, za podcelinu koju ilustruje objekat D1-60%, a za podcelinu koju ilustruju objekti D8 i D9 - 90%.
- maksimalna spratnost objekata je P+4+Pk (D1-D7) i P+3+Pk (D8 i D9).
- u prizemlju svih objekata mogu e je formirati poslovni prostor. U okviru objekata se ne mogu obavljati delatnost koje nisu u skladu sa osnovnom namenom -stanovanje. Nije dozvoljena izgradnja velikih magacinskih objekata u kojima je veleprodaja ili servisitoliki da je za njih neophodna Predhodna analiza uticaja na okolinu.
- ulaze u stambeni i poslovni deo objekta, kao i kolske pristupe obezbediti isklju ivo iz ulice "Kralja Milana", odnosno Nova 2.
- svi objekti mogu imati podrumsku etažu, ukoliko je to zahtev investitora
- maksimalni broj stanova na parceli dat je u Tabeli br. 6. a uslovljen je obezbe ivanjem dovoljnog broja parking mesta (jedan stan-jedno parking mesto), a predvideti i po jedno parking mesto za svakih 70 m² poslovnog prostora. U okviru svake parcele je dozvoljena izgradnja podzemne garaže i to ispod cele površine parcele.
- sav pomo ni prostor se mora smestiti isklju ino u okviru objekta
- u objektima se ne mogu projektovati ni izvoditi stanovi manji od 35 m² (40 m²- bruto površine) i njih ne može biti više od 30% od ukupnog broja stanova.
- svi objekti moraju imati kosu krovnu konstrukciju, sa visinom nadzidka max.1,60m (sve preko te visine smatra e se spratnom etažom).

U objektu se ne mogu organizovati dve potkrovne etaže (ako u tavanskom prostoru postoje fizi ke mogu nosti za organizovanje stambenog prostora, to mogu biti delovi dupleks-stanova).

- posebnu grupu u okviru podceline D, ine objekti D1 i D2, koja se sastoji iz dve kat.parcele na uglu ulica "Kralja Milana" i Nova 1. Na jednoj parceli je objekat u izgradnji,(za koji postoji gra evinska dozvola, odn.ste ena obaveza), po nameni stambeno-poslovni sa spratnoš u S+P+4+Pk.-max. a druga gra evinska parcela je neizgra ena.

U slu aju da je planirana ili izvedena spratnost objekta D1 ve a od maksimalne, ukloniti delove objekta preko dozvoljenog vertikalnog gabarita, zbog direktnog ugrožavanja normalne ventilacije i insolacije individualnih slobodnostoje ih objekata u neposrednoj blizini (B1-B3). U objektu se ne mogu organizovati dve potkrovne etaže (ako u tavanskom prostoru postoje fizi ke mogu nosti za organizovanje stambenog prostora, to mogu biti delovi dupleks-stanova).

Susedna parcela je tako e namenjena izgradnji stambeno-poslovnog objekta, koji bi svojim vertikalnim gabaritom i obradom fasadnog platna, inio arhitektonkso-vizuelnu celinu sa objektima niza uz ul."Kralja Milana" (D3-D7). Maksimalna planirana spratnost je S+P+4+Pk. Za svaki objekat pojedina no (D1 i D2), potrebno je obezbediti parking prostor ili garažu za 70% stanova i to isklju ivo na sopstvenoj parceli.



Na neizgrađenoj parceli dozvoljena je izgradnja podzemne (ali ne i suterenske) garaže, koja je veličina identična veličini parcele, ali uz uslov da se obezbedi kontinualni saobraćajni tok (u nivelacionom smislu) oko objekata D1 i D2.

- obavezne građevinske linije i maksimalne unutrašnje linije za sve objekte u odnosu na saobraćajnice, date su u grafikonu prilogu "Plan saobraćaja, nivelacije i regulacije".
- maksimalan broj objekata, stanova i poslovnih prostora u njima, prikazan je u Tabeli br. 6.
- za slučaj podele parcela parcelacijom do minimuma utvrđenog pravilima parcelacije, ili ukupnjavanje parcela u veće celine, obavezna je izrada Urbanističkog projekta.
- obaveza Opštinske uprave je da od svakog investitora zatraži idejno rešenje fasada, sa obavezanim prikazom uklapanja sa susednim objektima, na koje će biti pribavljeno mišljenje Komisije za planove.
- svi drugi nepomenuti uslovi se daju prema Pravilniku o opštim uslovima o parcelaciji, izgradnji i sadržini, uslovima i postupku izdavanja Akta o urbanističkim uslovima za objekte za koje odobrenje za izgradnju izdaje opštinska, odnosno gradska uprava, ako su u saglasnosti sa definisanim posebnim uslovima.

Fasade objekata u nizu, uz postojeće i produženi deo ul. "Kneza Mihajla" (C) i objekata višeporodičnog stanovanja uz ul. "Kralja Milana" (D), moraju zadovoljiti i posebne uslove za arhitektonsko i estetsko oblikovanje. Za ove objekte potrebno je u okviru Urbanističkog projekta dostaviti i Idejno rešenje glavne fasade.

Ovim Planom detaljne regulacije predviđeno je formiranje internih kolskih saobraćajnica, sa pratećim parking-prostorima, koje bi centralni deo bloka povezale sa obodnim saobraćajnicama i to:

- stambene ulice Nova 1, na jugozapadnoj granici obuhvata, (od ul. "Kralja Milana" do ulice "Kneza Mihajla"),
- stambene ulice Nova 2 (od ul. "Kralja Milana" do ulice "J.Veselinovića")
- produžetak ul. "Kneza Mihajla" (od postojećeg dela do Nove 2, odnosno ul. "J.Veselinovića").

Planirane saobraćajnice su opredeljene kao javne površine, a ukoliko to nije urađeno, preporučuje se izdvajanje posebnih parcela za postojeće i planirane trafo-stanice.



**TABELA MAKSIMALNOG BROJA OBJEKATA I STANOVA
PO ZONAMA I PODCELINAMA**

Tabela 6.

oznaka zone-podcel.	namena	postoje a spratnost	budu a spratnost -max	broj poslovnih jedinica - max	broj stanova max
Z1	stanovanje visokih gustina				
Z1 -A1	postoje a zgrada	Po+P+7+Pk	Po+P+7+Pk	2	42
Z1 -A2	postoje a zgrada	Po+P+8+Pk	Po+P+8+Pk	2	46
Z1 -A3	postoje a zgrada	Po+P+4	Po+P+4	2	20
Z1 -A4	postoje a zgrada	Po+P+4	Po+P+4	2	20
Z1 -A5	postoje a zgrada	Po+P+4	Po+P+4	2	20
Z1 -A6	postoje a zgrada	Po+P+11+Pk	Po+P+11+Pk	2	52
Z2	stanovanje srednjih gustina sa poslovanjem				
Z2 - B1	postoje a zgrada	Po+P+1+Pk	Po+P+2+Pk		2
Z2 - B2	postoje a zgrada	Po+P+1+Pk	Po+P+2+Pk		2
Z2 - B3	postoje a zgrada	Po+P+1+Pk	Po+P+2+Pk		2
Z2 -C1			Po+P+2+Pk	2	6*
Z2 -C2			Po+P+2+Pk	2	6*
Z2 -C3			Po+P+2+Pk	2	6*
Z2 -C4			Po+P+2+Pk	2	6*
Z2 -C5			Po+P+2+Pk	2	6*
Z2 -C6			Po+P+2+Pk	2	8*
Z2 -C7			Po+P+2+Pk	2	8*
Z2 -C8			Po+P+2+Pk	3	8*
Z2 -C9			Po+P+2+Pk	3	8*
Z2 -D1	postoje a zgrada	S+P+4+Pk	S+P+4+Pk	42	48
Z2 -D2			Po(S)+P+4+Pk	16	25*
Z2 -D3			Po+P+4+Pk	3	14*
Z2 -D4			Po+P+4+Pk	2	12*
Z2 -D5			Po+P+4+Pk	3	15*
Z2 -D6			Po+P+4+Pk	6	20*
Z2 -D7			Po+P+4+Pk	3	14*
Z2 -D8			Po+P+3+Pk	3	12*
Z2 -D9			Po+P+3+Pk	3	12*
TS		P	P		
ukupno:				115	440



Napomena:

- oznake objekata (A1-A6, B1-B3, C1-C9 i D1-D9) date su ilustrativno

* maksimalan broj stanova dat je za slučaj da je u planiranim objektima predviđen poslovni prostor. Ako je objekat po nameni isto stambeni, maksimalan broj stanova ograničen je mogućnošću obezbeđivanja potrebnog broja parking mesta (minimalno za 70% stanova, isključivo u okviru sopstvene parcele).

2.2. Uslovi priključenja na komunalnu infrastrukturu

Investitori objekata su dužni da pre izrade Glavnog projekta, pribave pojedinačne uslove za priključenje objekata na komunalnu infrastrukturu u skladu sa članom 103. Zakona o planiranju i izgradnji. Pribavljeni uslovi treba da budu sastavni deo Glavnog projekta.

2.3. Ograničavanje parcela

Postojeće parcele, do realizacije planiranog stanja mogu se ograničavati u skladu sa članom 29. važećeg Pravilnika o opštim uslovima o parcelaciji i izgradnji i sadržini, uslovima i postupku izdavanja Akta o urbanističkim uslovima za objekte za koje odobrenje za izgradnju izdaje opštinska, odnosno gradska uprava.

Sve izgrađene ograde koje nisu u skladu sa Pravilnikom i PDR-e, mogu se legalizovati ako postoji međusobna saglasnost suseda.

Parcele sa objektima višeporodičnog stanovanja, u zoni Z1 se ne smeju ograničavati.

Gradske parcele na kojima je planirana izgradnja, ograditi prozirnim ogradama ili živicama, maksimalne visine 1,60m.

Neprozirna ograda viša od 0,90m do saobraćajnica nije dozvoljena.

Sve ograde prema susedima, mogu biti neprozirne pod uslovom da ne prelaze visine definisane Pravilnikom. Ukoliko susedi žele da podignu neprozirnu ogradu izmeđusobno, do visine od 2,20m mora se obezbediti njihova međusobna saglasnost.

Parcele na kojima se planira višeporodično stanovanje ili neka poslovna funkcija u skladu sa dominantnom namenom, mogu biti ograničene neprozirnom ogradom visine do 2,20m, pod uslovom da na taj način ne ugrožavaju ventilaciju i insolaciju postojećih ili planiranih prozorskih otvora na susednim parcelama i uz obaveznu saglasnost njihovih korisnika.

2.4. Uređivanje slobodnih površina na parceli

Zelene i slobodne površine u okviru parcela na ostalom gradskom zemljištu bloka mogu se urediti po izboru korisnika parcela. Ukoliko garažni prostor nije predviđen u okviru objekta, potrebno je obezbediti prostor za parkiranje vozila i to za svaki stan jedno parking mesto (za slučaj da postoji da postoji poslovni prostor predvideti i po jedno parking mesto za svakih 70 m² poslovnog prostora).

2.5. Uslovi za obnovu i rekonstrukciju objekata

Prilikom obnove i rekonstrukcije objekata moraju se poštovati pravila gradnje koja su definisana ovim planom a u skladu sa zonom (podcelinom) u kojoj se objekat nalazi.

Ne mogu se rekonstruisati objekti ili njihovi delovi koji se nalaze izmeđusobno u regulacione i gradske linije ili se nalaze na parcelama koje su planirane za formiranje javne površine.



2.6. Uslovi za arhitektonsko i estetsko oblikovanje

Fasade objekata u nizu, uz postojeće i produženi deo ul. "Kneza Mihajla" (C) i objekata višeporodičnog stanovanja uz ul. "Kralja Milana" (D), moraju biti osmišljene po višim estetskim kriterijumima, a njihovo arhitektonsko-estetsko oblikovanje uskladiti sa postojećim rešenjima (pre svega uz ul. "Kralja Milana").

Parcele sa posebnim uslovima za izgradnju objekata (fasade objekata prema pristupnim saobraćajnicama), pokazane su na grafikonu priloženom "Plan parcelacije javnih površina sa preporukom za parcelaciju ostalog građevinskog zemljišta".

Prilikom izgradnje objekata za koje nisu utvrđeni posebni uslovi Pravilima građevnja, ovim planom treba upotrebljavati savremene materijale za građevnje, po izboru investitora. Nije dozvoljeno upotrebljavati fasadnu opeku ili kamen na fasadama objekata (osim u detaljima), jer bi njihova upotreba narušila postojeću ambijentalnu celinu.

2.7. Uslovi za kretanje hendikepiranih lica i lica sa posebnim potrebama

Prilikom rekonstrukcije postojećih i izgradnje novih saobraćajnica i objekata stanovanja i poslovnih objekata, obaveza investitora je da poštuju sve uslove iz važećeg Pravilnika i obezbede neometan pristup i korišćenje hendikepiranim licima, starima, roditeljima sa decom i ostalim licima sa posebnim potrebama.

3. SMERNICE ZA SPROVOĐENJE PLANA

3.1. Status planske dokumentacije

3.1.1. Spisak planova ili njihovih delova koji se stavljaju van snage ili ostaju na snazi donošenjem predmetnog plana

Donošenjem Plana detaljne regulacije, u okviru granica ovog plana, prestaju da se primenjuju Regulatorni plan "Union" u Šapcu i Izmene i dopune Regulatornog plana "Union" u Šapcu.

3.2. Faznost izgradnje

Sve radnje na uređenju pojedinačnih lokacija mogu se izvoditi fazno prema potrebama investitora.



II GRAFI KI DEO

Sastavni deo Plana detaljne regulacije su slede i grafi ki priloz:

Postoje e stanje:

1. Geodetska podloga
2. Izvod iz PPG Šapca
- 3.a. Izvod iz RP "Union" u Šapcu: "Plan namene površina za izgradnju objekata"
- 3.b. Izvod iz RP "Union" u Šapcu: "Plan namene javnih površina"
- 3 c. Izvod iz RP "Union" u Šapcu: "Plan parcelacije"
4. Status zemljišta -postoje e stanje
5. Plan saobra aja -postoje e stanje
6. Skupni prikaz komunalne infrastrukture -postoje e stanje

Planirano stanje:

1. Granica plana sa granicom javnog i ostalog zemljišta
2. Namena površina i objekata
3. Plan saobra aja, nivelacije i regulacije
Popre ni profili saobra ajnica
4. Karakteristi ne zone
5. Plan vodovoda, kanalizacije i toplifikacije -planirano stanje-
6. Plan elektroenergetske i TT mreže - planirano stanje-
7. Plan gasovodne mreže i KDS-a
8. Sinhron plan instalacija
9. Plan parcelacije javnih površina sa spiskom koordinata detaljnih ta aka
10. Plan parcelacije sa preporukim parcelacije za ostalo gra evinsko zemljište

III DOKUMENTACIJA

Dokumentacija koja je sastavni deo Nacrta plana detaljne regulacije:

1. Obaveštenje u vezi izrade Regulacionog plana "Union" u Šapcu, Saveznog ministarstva za odbranu za gra evinsko-urbanisti ku delatnost, int.br.259-2 od 05.06.2000.
2. Tehni ki uslovi za izradu tehni ke dokumentacije, EPS JP "ELEKTROSRBIJA" Kraljevo, Elektrodistribucija Šabac, br.03-94 od 27.01.2005.
3. Idejno-tehni ko rešenje plana razvoja TK mreže na podru ju "Blok Union" u Šapcu br.128 od 02.02.2005.
4. Saglasnost JKP "Toplana-Šabac" na Nacrt plana detaljne regulacije "Union" u Šapcu br.01-74/05 od 01.02.2005.
5. Predhodni uslovi za zaštitu od požara,izdati od strane MUP RS, Odeljenje PP br.217.1-67/05 od 25.02.2005.



6. Salasnost JKP "Vodovod-Šabac" na nacrt plana detaljne regulacije "Union" u Šapcu i Tehni ki uslovi za projektovanje instalacija vodovoda i kanalizacije br.SR-61/05 od 04.03.2005.
7. Mišljenje o potrebi izrade strateške procene uticaja na životnu sredinu, Opštinske uprave, Odeljenja za inspeksijske i komunalno-stambene poslove, br.501-1-11/2005-08, od 22.04.05.
8. Odluka o izradi PDR "Union" u Šapcu
9. Primedbe na Javnom uvidu: JKP "Toplana Šabac" Šabac, Jevti Milanka i Zorana Danojli a i odgovori obra iva a na primedbe
10. Izveštaj Komisije za planove
11. Obrazloženje PDR

IV ZAVRŠNE ODREDBE

Plan detaljne regulacije stupa na snagu osmog dana od dana objavljivanja u "Sl.listu opštine Šabac".



SKUPŠTINA OPŠTINE ŠABAC

Broj: _____

PRESEDNIK
SKUPŠTINE OPŠTINE ŠABAC

Dušan Radosavljevi



ODGOVORI NA PRIMEDBE (PRIGOVORE) NA NACRT PLANA DETALJNE REGULACIJE "UNION" U ŠAPCU

1/ JKP "Toplana Šabac"-Šabac, br.01-432, od 18.04.2005.

Kako je rešenjem Plana detaljne regulacije, povećano konzumno područje, stav Javnog preduzeća je da zbog ograničenog prostora i tehničkih mogućnosti, nije moguće proširenje kapaciteta postojećeg toplotnog izvora - kotlarnice na mazut u višeprodajnom objektu u ul. "Janka Veselinovića".

Jedino rešenje za problem povećanog konzuma je izgradnja nove kotlarnice, koja bi kao pogonsko gorivo koristila zemni gas. Sugestija Javnog preduzeća je da se smeštaj kotlarnice i mernoregulacione gasne stanice, razmotri lokacija u obuhvatu plana, uz pribavljanje svih potrebnih uslova za to. Povodom ovog stava JKP "Toplana Šabac"-Šabac, zatražena je dopuna mišljenja Opštinske uprave, Odeljenja za inspekcije i komunalno-stambene poslove, u delu koji se odnosi na izmenu lokacije postojećeg kotlarnice, odnosno izgradnju nove kotlarnice u kojoj će sagorevati zemni gas.

Obrađivač je u potpunosti prihvatio mišljenje Odeljenja za inspekcije i komunalno-stambene poslove, (br. 501-1-11/2005-08, od 10.06.2005.), po kome bi izgradnjom kotlarnice na prostoru između stambenih objekata (a koji su 2-3 puta viši od dimnjaka planirane kotlarnice), bila značajno narušena uspostavljena ravnoteža u neposrednoj okolini i pogoršani uslovi stanovanja. Iako postoji interesovanje stanovnika ovog dela grada za priključenje na novu kotlarnicu, njenu buduću lokaciju odrediti u okolini planskog područja, ali van obuhvata Plana detaljne regulacije.

2/ Jevtić Milanko, ul."Kralja Milana", br.01-437 od 18.04.2005.

Primedba se odnosi na planirane parcele, na uglu ul "Kralja Milana" i ul.Nova 2.

Prema nacrtu plana, deo kat.parc.br. 2076 KO Šabac (koji je korisnik podnosilac primedbe), planiran je kao javna površina, a od preostalog dela se formiraju maksimalno tri građevinske parcele. Jedna od njih bi bila dopunjavana delom susedne parcele (kat.parc.br. 2071 KO Šabac), koja ima ukupno 9 korisnika, tako da bi rešavanje imovinsko-pravnih poslova u realizaciji plana bilo značajno prolongirano, a najverovatnije i nemoguće.

Obrađivač smatra da je primedba opravdana i prihvatljiva. Rešenje nacrta je izmenjeno u smislu da se sve tri planirane građevinske parcele smeste u okvir postojećih katastarskih parcela, koji je korisnik Jevtić Milanko, odnosno da se buduća granica njegove građevinske parcele poklopi sa katastarskom granicom prema kat.parc.br. 2071 i time izbegnu moguće komplikacije u sprovođenju plana.

3/ Danojlić Zoran, ul."Knez Mihajlova", br.01-426, od 15.04.2005.

Primedba se odnosi na izgradnju objekta D2 (na kat.parc.br.2082/11 KO Šabac), kao dela niza višeprodajnih objekata uz ulicu "Kralja Milana", ta nije podnosilac primedbe smatra da treba onemogućiti njegovu izgradnju i umesto tog objekta predvideti javnu garažu.

U skladu sa preporukom Komisije za planove, rešavanje parcele, na kojoj je predviđena izgradnja ovog objekta, mora se vezivati za stečajnu obavezu za izgradnju objekta D1 (na kat.parc.br. 2082/1), pri čemu je stečajna obaveza uzeta iz postojećih tehničkih dokumentacije (Urbanistička dozvola br.353-1-171/02 od 14.10.2002.)



Stav obrađivača je sledeći: planirani objekat D2 je na posebnoj, neizgrađenoj parceli i svi problemi nastali izgradnjom objekta D1 i uređenjem njegove pripadajuće parcele, ne mogu se rešavati uslovima za uređenje predmetne parcele i izgradnju objekta D2.

Za planirani objekat D2 je predviđena spratnost S+P+4+Pk -max. uz uslov da svojim vertikalnim gabaritom (usklađivanjem visina spratnih venaca i slemene linije) i obradom fasadnog platna, čini arhitektonkso-vizuelnu celinu sa objektima niza uz ul."Kralja Milana" (D3-D7).

Za objekat je potrebno obezbediti parking prostor (jedan stan-jedan parking), ili garažu za 70% stanova i to isključivo na sopstvenoj parceli. Na parceli je dozvoljena izgradnja podzemne (ali ne i suterenske) garaže, čija je veličina identična veličini parcele, ali uz uslov da se obezbedi kontinualni saobraćajni tok (u nivelacionom smislu) oko objekata D1 i D2.

OBRADA:

Miomira Vasović, dipl.ing.arh.

JUP "PLAN" ŠABAC

Direktor:

Slavica Fenenc, dipl.ing.arh.



OBRAZLOŽENJE PLANA DETALJNE REGULACIJE "UNION" U ŠAPCU

Pravni osnov za donošenje Plana detaljne regulacije sadržan je u:

- članu 39. i 54. Zakona o planiranju i izgradnji ("Sl. glasnik RS", br 47/03) i
- članu 26. i 77. Statuta opštine Šabac ("Sl. list opštine Šabac" br. 8/02 i 24/04)

Na osnovu Programa plana, Izvršni odbor SO Šabac, je na sednici održanoj 10.01.2005. doneo Odluku o izradi plana detaljne regulacije "Union" u Šapcu ("Sl.list opštine Šabac" br. /05).

Nacrt Plana detaljne regulacije, je prošao proceduru predviđenu članovima 33. i 34. Zakona o planiranju i izgradnji i upućen je na Javni uvid.

Predlog Regulacionog plana je izmenjen u odnosu na Nacrt u skladu sa posebnim sugestijama Komisije za planove SO Šabac i na osnovu primedbi zainteresovanih koje je Komisija usvojila, na sednici od Izveštaj Komisije za planove je sastavni deo Obrazloženja.

Investitor izrade Plana detaljne regulacije je JP za upravljanje građevinskim zemljištem Šabac, iz Šapca.

Sastavni deo obrazloženja je i Izveštaj Komisije za planove.

OBRADA:
JUP "PLAN"-ŠABAC
Miomira Vasović, dipl.ing.arh.

PREDSEDNIK OPŠTINE ŠABAC
Miloš Milošević



PLANIRANO STANJE